

# Apartheid ve Post- Apartheid Dönemde Güney Afrika Cumhuriyeti'nin Konut Politikası

*Housing Policy of the Republic of South Africa in the Apartheid and Post-Apartheid Era*

Haluk Kurtuluş 

*Department of Political Science and Public Administration, Şırnak University, Şırnak, Türkiye,  
halukurtulus@gmail.com (Corresponding Author)*

## Özet

Konut politikası, her bir devletin özgün tarihsel, kültürel, ekonomik ve politik koşulları ekseninde belirlenen, dinamik, sürekli değişim ve gelişim gösteren bir yapıya sahiptir. Oluşturulan politikalar, yalnız konut arzı ve talebini dengelemeyi gözetmez. Aynı zamanda ekonomik işlevler de üstlenmektedir. Konut yatırımlarına aktarılan kaynakların büyüklüğü, inşaat sektörünün doğrudan ve dolaylı yollarla istihdama ve ülke ekonomisine katkısı, ekonomi politikalarının konut politikaları üzerinde önemli etkiler oluşturmaya yol açmaktadır. Dolayısıyla ülkelerin konut ve ekonomi politikaları arasında diyalektik bir ilişki vardır. Bu çalışma, Güney Afrika Cumhuriyeti'nin 1948-2020 yılları arasındaki konut politikasını analiz etmektedir. Ülkenin konut politikası Apartheid ve Post-Apartheid dönem olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Her iki dönemde oluşturulan politikaların, temel olarak ekonomi politikasından etkilendiğini söylemek mümkündür. İlk dönemin en belirgin özelliği, yerli nüfusun konut politikası aracılığıyla kontrol altına alınmaya çalışılmasıdır. Bu, Güney Afrika Cumhuriyeti'nin ithal ikameci kalkınma stratejisinin bir parçasıdır. İkinci dönem ise neo-liberal politikaların egemen olduğu dönemdir. Bu dönemin konut politikası, konutun metalaşması üzerine kurgulanmış ve ekonomik kalkınma için bir araç olarak görülmüştür.

**Anahtar Sözcükler:** Konut Politikası, Güney Afrika Cumhuriyeti, Metalaşma, Neo-liberalizm

## Abstract

Housing policy is determined on the axis of each state's unique historical, cultural, economic and political conditions. In addition, it has a dynamic, constantly changing and developing structure. Housing policies do not only seek to balance housing supply and demand. It also performs economic functions. The size of the resources transferred to housing investments, the direct and indirect contribution of the construction sector to employment and the country's economy cause economic policies to have significant effects on housing policies. Therefore, there is a dialectical relationship between the housing and economic policies of the countries. This study analyzes the housing policy of the Republic of South Africa between 1948-2020. The country's housing policy is divided into two as Apartheid and Post-Apartheid periods. It is possible to say that the policies created in both periods were affected by the economic policy. The most distinctive feature of the first period is the attempt to control the local population through housing policy. This is part of the South African Republic's import substitution development strategy. The second period is the period in which neo-liberal policies are dominant. The housing policy of this period was built on the commodification of housing and was seen as a tool for economic development.

**Keywords:** Housing Policy, Republic of South Africa, Commodification, Neo-liberalism

## Acknowledgments

Bu çalışma, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde hazırlanan "Türkiye'de Barınma Hakkının Finansallaşması ve Örnek Ülke İncelemeleri: Çin Halk Cumhuriyeti, Güney Afrika Cumhuriyeti, Meksika" adlı doktora tezinden üretilmiştir.

**For Citation:** Kurtuluş, H. (2023). Apartheid ve Post- Apartheid Dönemde Güney Afrika Cumhuriyeti'nin Konut Politikası. Journal of Academic Value Studies, 9(2), 138-151. <http://dx.doi.org/10.29228/javs.70308>

Received: 27.05.2023 Accepted: 30.06.2023

This article was checked by *intihal.net*





## 1. Giriş

Konut açığı, Güney Afrika Cumhuriyeti'nin karşı karşıya kaldığı en büyük sorunlardan biridir. Özellikle kentli yerli (Bantu halkları) nüfusun barınma sorunu, 19. yüzyılın sonları ve 20. yüzyılın başlarına kadar uzanmaktadır. Altın ve elmas madenlerinin keşfiyle maden sanayinin ucuz ve niteliksiz iş gücüne ihtiyaç duyması, kırdan kente doğru hareketliliği arttırmıştır (Lewis, 1966; Vestbro, 2012). Ancak kentlerde yeterli konut stoku yoktur. Başta maden ve imalat sanayisinin bulunduğu büyük kentler olmak üzere birçok kentte, enformel yerleşim alanları oluşmuştur (Lewis, 1966). 1948 seçimlerini kazanarak Apartheid politikaları hayata geçiren Ulusal Parti yönetimi, konut politikasını bu iki gelişmenin üzerine inşa etmiştir. Daha açık bir ifadeyle hükümet, Kasabalar (Township'ler)<sup>1</sup> ve yerli konutları ile ucuz işgücü arzını kontrol etmeyi ve yerli nüfusun kentleşmesini önlemeyi hedeflemiştir.

1970'lere gelindiğinde Apartheid politikalar, sermaye birikiminin önünde bir engel oluşturmaya başlamış ve iktisadi, sosyal ve yönetsel bir krize yol açmıştır (Wolpe, 1983; Tören, 2012). Kriz, ekonomik, toplumsal ve siyasal dönüşümün başlangıcı olmuş ve 1994 seçimleri ile ayrılıkçı politikalar yerini bütünleştirici politikalara bırakmıştır. Nelson Mandela liderliğinde seçimi kazanan "Afrika Ulusal Kongresi" (ANC) yönetimi, konut politikasını değişimin anahtarlarından biri olarak kullanmıştır.

21. yüzyılın konut politikasını belirleyen adımlar 1990'ların sonlarında atılırken değişimin merkezinde meta konut yer almıştır. Apartheid politikaların izlerini silmek isteyen ANC yönetimi, metalaştırma aracılığıyla yerli nüfusun kalkınmasına ve Güney Afrika Cumhuriyeti'nin gelişmesine katkı sağlamayı istemiştir. Bu kapsamda hükümet, 1995 yılında "Ulusal Konut Sübvansiyon Programı"nı (UKSP) başlatmıştır. Hanehalkının gelir düzeyine göre bir defaya mahsus "sermaye sübvansiyonu" verilmesini ön gören UKSP, kısa sürede etkili olmuş sadece altı yılda bir milyondan fazla konut ihtiyaç sahibine tahsis edilmiştir (Gilbert, 2002).

UKSP'nin niceliksel başarısına rağmen günümüzde konut sorunu varlığı korumaktadır. Yapılan araştırmalara göre konut açığı 2,1 milyon ile 2,5 milyon arasındadır. Bu, yaklaşık 20 milyon insanın temel barınma gereksinimini karşılamada sorun yaşadığı anlamına gelmektedir (Aigbavboa & Thwala, 2018: 148). Yıllardır süren konut sorunu, Güney Afrika Cumhuriyeti'nin kapitalistleşme düzeyine bağlanabilir. Ancak bu, buz dağının sadece görünen yüzüdür. Akut hale gelen sorunun kaynağı, ekonomi politikalarının bir uzantısı haline gelen konut politikasında aranmalıdır.

İnşaat sektörünün istihdam yaratmadaki etkisi ve kendisiyle ilgili diğer pek çok sektörü canlandırması, hükümetlerin inşaat endüstrisini ekonomik büyüme için bir araç olarak kullanmalarına neden olmaktadır. İnşaat endüstrisinin çarpan etkisi, başka bir ifadeyle inşaat sektöründeki büyümenin diğer sektörlerdeki büyümeyi ve nihayetinde de genel ekonomik büyümeyi etkileme kapasitesi, yapılan akademik araştırmalarla da ortaya konmuştur (Turin, 1969; Strassmann, 1970, Drewer, 1980). İnşaat endüstrisi yalnızca konut üretiminden ibaret olmasa da yatırımların önemli bir kısmı konut sektörüne aittir. Dolayısıyla konut üretimini teşvik eden her bir politika ekonomik büyümeyi doğrudan etkilemektedir.

Konut politikasını ekonomi politikasından ayrı düşünmek de mümkün değildir. Konut yatırımlarına aktarılan kaynakların büyüklüğü, kısıtlı olan kaynakların hangi sektörlerle, nasıl ve ne kadar aktarılacağı konusunu oldukça hassas bir boyuta taşımaktadır. Her iki boyut göz önünde bulundurulduğunda konut politikaları ile ekonomi politikaları arasında diyalektik bir ilişki bulunduğunu söylemek mümkündür. Bu doğrultuda çalışmanın amacı, Güney Afrika Cumhuriyeti'nin ekonomi politikası ile konut politikası arasındaki diyalektik ilişkiyi analiz etmektir.

Çalışma dört ana bölümden oluşmaktadır. İlk bölümde Apartheid döneme yön veren maden ve imalat sanayine dayalı ithal ikameci kalkınma politikası ile konut politikası arasındaki ilişki araştırılmaktadır. İkinci bölümde, Apartheid politikaların yol açtığı ekonomik, toplumsal ve yönetsel krizin konut politikasına etkisi incelenmiştir. Üçüncü bölümde, Neo-liberal eksende oluşturulan konut politikasına yön veren temel düşünce analiz edilmiştir. Son bölümde ise, çalışmanın bulguları tartışılmıştır.

<sup>1</sup> Daha sonra ayrıntılı olarak göreceğimiz gibi 'Township' veya 'Location' olarak adlandırılan yerleşim alanları, (beyaz nüfus tarafından) yerli nüfusun yaşaması için kentsel alanların etrafına kurulan kentsel mekanları anlatmak için kullanılır. Bu yerleşim alanlarının bir kısmı, gecekondu mahalleleri olarak kendiliğinden gelişmiş olsalar da ilerleyen yıllarda yerel yönetimler tarafından Township'lere dönüştürülmüşlerdir. Çalışma kapsamında Township'in sözlük karşılığı olan kasabalar kelimesi kullanılacaktır. Ancak hemen eklemek gerekir ki bu alanlar bir kentin sahip olduğu olanaklara ve uyuma sahip değildirler. Dolayısıyla bu yerleşim alanlarına tam anlamıyla kasaba veya şehir demek biraz zorlama bir çaba olacaktır.

## 2. Apartheid Dönem: Maden ve İmalat Sanayine Dayalı Kalkınma ve Konut Politikası

1800'lerin ikinci yarısında, Güney Afrika Cumhuriyeti'nin endüstriyel büyümesini besleyen iki damar bulunmaktadır. Bunlardan ilki o yıllarda birincil sektör olarak görülen madencilik iken diğeri ikincil sektör olarak görülen imalat sanayidir. Madencilik sektörü, 19. yüzyılın sonlarında altın ve elmas madenlerine ait zengin rezervlerin bulunmasıyla hızla yükselen bir sektör olmuştur. Madenlerde çalışan ucuz işgücü arzını kontrol altına alacak ayrılıkçı ve ırkçı politikaların kurumsallaşması bu süreci hızlandırmıştır. İkinci Dünya Savaşını takiben yükselen sektör ise imalat sanayidir. Her iki sektörde ucuz ve niteliksiz işgücü talebinde bulunmaktadır. 1948 seçimlerini kazanarak iktidara gelen Daniël François Malan (1948-1953) liderliğindeki Ulusal Parti yönetimi, başta sanayi sermayesinin gereksinim duyduğu ucuz işgücünü garanti altına alacak toplumsal yapıyı kurmaya çalışmıştır (Wolpe, 1972).

Ülkede var olan yüksek tarımsal verimlilik, zengin maden rezervleri ve kontrol altına alınmış işgücü arzı, uluslararası sermaye için önemli bir teşvik olmuştur. 1960'lı yıllarda Amerika Birleşik Devletleri (ABD) ile kurulan sıkı ilişkiler sonucunda Amerikan sermayesi Güney Afrika Cumhuriyeti'ne yönelmiştir. Otomobil, makine ve ekipman üretimi, bilgisayar teknolojileri ve bankacılık sektörleri, Amerikan sermayesinin yatırım yaptığı öncelikli alanlardır (Tören, 2012). İmalat sanayine yapılan yeni yatırımlar daha fazla işgücünün kentlere doğru göç etmesine yol açarken yerli nüfusun kentleşmesini kontrol altında tutmaya yönelik mekanizmaları da yoğunlaştırmıştır.

Apartheid politikalar gibi eşitsiz sosyo-ekonomik kalkınma sistemleri doğası gereği mekânsaldır. Çünkü bu sistemler, ırklar arasında katı bir ayırım ve farklılaşma gerektirir. Mekânsal ayrışma, sistemin çalışması için gereken en önemli araçtır (Mills, 1989). Bu kapsamda Ulusal Parti yönetimi, Apartheid'e dayalı bir sermaye birikimini mümkün kılmak için konut politikasına ayrı bir misyon yüklemiştir. Apartheid konut politikasının temel amacı, yerli nüfusun yaşam alanlarının beyazların yaşadığı alanlardan hem idari hem de coğrafi olarak ayrıştırılması ve bu nüfusun kendilerine ayrılan alanlarda kalmasının kalıcı olarak sağlanmasıdır. Bu politika, emek sömürsü ve ırksal baskı yoluyla uygulanan bütünlüklü bir stratejinin bir parçasıdır. Aşağıda incelenecek olan gecekondu politikası, yerli nüfusa yönelik kurulan kasabalar ve bu kasabalarda üretilen yerli (Bantu) konutları bu dönemin temel konut politikasını oluşturmaktadır.

### 2.1. Gecekondu Sorunuyla Mücadele

Güney Afrika Cumhuriyeti'nde gecekondu sorunu kolonyal döneme dayanmaktadır. Keşfedilen maden rezervleri, önemli bir işgücü açığına yol açmıştır. Madenlerin keşfedilmesiyle demiryolu, karayolu ve limanlar gibi ulaşım altyapılarına duyulan ihtiyaç, işgücü açığını daha da büyütüştür. İşgücü arzı ise yerli halk ve diğer sömürgelerden (diğer Afrika ülkeleri ile Hindistan ve Çin gibi Asya ülkelerinden) getirilen nüfus ile karşılanmıştır (Vestbro, 2012). Ancak çalışmak için kentlere getirilen işgücünün barınması için yeterli konut stoku yoktur. İşçiler, çoğunlukla maden ocaklarındaki kamplarda ve barakalarda konaklamışlardır. Ülkedeki ilk gecekondu yerleşimleri bu maden ocaklarının bulunduğu kentlerde görülmüştür (Lewis, 1966).

1910 yılında Afrika Birliği'nin kurulmasını takiben hükümet tarafından 1913 yılında kabul edilen "Yerli Arazi Yasası", gecekondulaşma sorununun giderek derinleşmesine neden olmuştur. Çünkü bu yasa, ülke genelindeki toprakların ırk temelli bölünmesini sağlamıştır (Wolpe, 1972). Yasaya göre toprakların sadece %7,5'i yerlilere verilirken, yerlilerin belirlenen alanlar dışında toprak satın alması ise yasaklanmıştır. En verimli tarım toprakları ve kent merkezlerinin de dahil olduğu toprakların büyük bir kısmı beyaz nüfusa tahsis edilmiştir. Dahası buralarda yaşayan yerli nüfus yerinden edilmiştir (Vestbro, 2012). Yasanın uygulamaya koyulduğu yıllarda kırsal alanlarda kötüleşen yaşam koşulları, nüfusun kentlere doğru göç hareketlerini arttırmış ve şehirlerdeki enformel yerleşim alanları giderek büyümüştür. Devlet, konut açığı ve gecekondu sorununa yönelik birçok yasal düzenleme çıkarmıştır.<sup>2</sup> Fakat Birinci Dünya Savaşı ve Büyük Buhran'ın neden olduğu ekonomik depresyon nedeniyle bu düzenlemeler etkisiz kalmıştır.

<sup>2</sup> Konut sorunuyla mücadele etmek üzere çıkarılan ilk düzenleme 1920 yılında çıkarılan 'Konut Yasası'dır. Yasa, yerel yönetimlerin sübvansiyonlu konut üretebilmesini sağlayacak merkezi bir fonun oluşturulmasını salık vermektedir. Bu fonun yönetimi yasa ile kurulan 'Merkezi Konut Kurulu'na verilmiştir. Fon sayesinde 1940 yılına kadar ülke genelinde 25 binden fazla konut üretilmiştir. İkinci yasal düzenleme 1923 tarihli 'Yerliler (Kentsel Alanlar) Yasası'dır. Bu yasa, temelde kentsel alanları ırk temelinde ayırma tabi tutmak amacıyla çıkarılmış ve kentsel alanlarda yaşayan siyah işçilerin barınma sorununu yerel yönetimlerin çözmesini öngörmüştür. Yasa kapsamında yerel yönetimler şehir merkezlerinden uzakta yeni kasabalar (Township) kurmuşlar ve bu alanlarda yerli nüfusa yönelik konut üretmeye (yerli konutları) başlamışlardır. Bu kapsamda çıkarılan son düzenleme 1934 tarihli 'Gecekondu Yasası'dır. Bu yasa ile yerel yönetimler, gecekondu alanlarını yıkmaya ve bu alanları yeniden planlama yetkisini kazanmıştır. Yasaya göre gecekondu alanlarının dönüşümü için ikame konut alanlarının oluşturulması gerekmektedir. Ancak mali olanaksızlıklardan dolayı yasa etkin bir şekilde hayata geçirilememiştir. Ayrıntılı bilgi için bakınız: Alan Mabin ve Dan Smit, "Reconstructing South Africa's Cities? The Making of Urban Planning 1900–2000", *Planning Perspectives*, C.12, S.2, 1997, s.193-223; Alan Mabin, "A Century of South African Housing

İkinci Dünya Savaşı, konut sorununu daha da derinleştirmiştir. Savaş yıllarında beyaz işgücünün askere alınması, madencilik endüstrisinin ve yeni gelişen tüketim malları imalatına dayalı sanayilerin yerli emek gücüne olan ihtiyacını arttırmıştır. Bu kapsamda devlet, yerli nüfusun göç hareketlerini kontrol altına almaya yönelik politikalarını (paso sistemini esneterek) yumuşatmak zorunda kalmıştır (Terreblanche & Nattrass, 1990). Ayrıca rezerv ekonomilerinin 1930'lardan sonra giderek çözülmesi, yerli nüfusun kentlere göç etmesine neden olmuştur. Ancak bu göç hareketi daha öncekilerden farklıdır. Maden ocaklarında ve inşaat işlerinde çalışmaya gelen ilk yerliler ve ardılları, önemli oranda erkek nüfustan oluşmaktadır (Vestbro, 2012). Göçmen işçilerin aileleri ise rezerv alanlarda kalmaktadır. Başka bir ifadeyle bu yıllarda çalışmak için kentlere gelen yerli işçilerin kırsal kesim ile bağı kopmamıştır. 1930'lardan itibaren rezerv alanlardaki geçim olanaklarının giderek azalması ise bu durumu değiştirmiştir. Yerli göçmenler, artık ailece yer değiştirmeye başlamışlardır. 1911 ve 1946 yılları arasında kentlerdeki yerli nüfus oranı, yaklaşık olarak 2 kat artmıştır (Wolpe, 1972: 443). Kentsel nüfus artışı doğru orantılı olarak konut ihtiyacını arttırmıştır. Fakat savaş ekonomisi nedeniyle konut üretimi durma noktasına gelmiş, şehre yeni göç eden yerli nüfus barınma ihtiyacını gecekonduyla karşılamaya çalışmıştır. Yeni inşa edilen gecekonduların bir kısmı özel veya kamuya ait arazilerin üzerine kurulurken diğer bir kısmı ise yerli nüfusa ait binaların arka bahçelerine kurulmuştur.

Enformel yerleşim alanlarındaki nüfusun giderek artması ve bu alanlarda yeterli kentsel altyapının olmayışı, yerli nüfusun yaşam kalitesini düşürmüştür (Stadler, 1979). Bu duruma tepki gösteren kentsel yerli nüfus, toplumsal eylemlere başvurmuştur (Wolpe, 1972). Ancak Jan Smuts liderliğindeki Birleşik Parti Hükümeti (1939-1948), gecekondu sorununu yerel yönetimlerin bir sorunu olarak görmüştür (Wilkinson, 1998). Oysa başta Johannesburg Şehir Yönetimi olmak üzere yerel yönetimler, işgücülüğü ulusal bir sorun olarak ele almışlar ve merkezi yönetimin yardımını talep etmişlerdir (Stadler, 1979). Kitlesele eylemlerin giderek büyümesi ve yerli nüfusun örgütlenerek siyasal taleplerde bulunması, 1948 genel seçimlerinde yönetim değişikliğinin başlıca nedenlerinden biri olmuştur.<sup>3</sup>

Daniël François Malan (1948-1953) liderliğindeki Ulusal Parti yönetimi iktidara geldiğinde, gecekondu yerleşimlerinde yaşayan nüfus yaklaşık olarak 200 bine ulaşmıştır (Soni, 1992: 42). Dahası yerel yönetimler, kalabalık nüfuslar üzerindeki kontrolünü kaybetmiştir. Bu durum karşısında hükümet, yerli nüfus üzerinde kısa vadede kontrol sağlanmanın mümkün olmadığını iddia ederek, yerli nüfusun kasabalara ve/veya rezerv alanlara gönderilmesi gerektiğine karar vermiştir (Wilkinson, 1998). Bu politikayı hayata geçirmek üzere atılan ilk adım ise 1950 yılında çıkarılan "Grup Alanları Yasası"dır. Yasayla, farklı ırklara<sup>4</sup> mensup olan insanların farklı yerleşim alanlarında yaşamasını zorunlu kılınmıştır (Union of South Africa, 1950). Yasa kapsamında zorunlu yer değiştirmeye tabi olanlar ise büyük oranda yerli nüfus ile Hintli nüfustur (Goodlad, 1996).

Grup Alanları Yasası'nın kabulüyle enformel yerleşimlerde yaşayan yerli işçi nüfusun yanında, mesleki statüleri ve mülk sahibi olmaları nedeniyle kent merkezlerinde yaşama hakkı olan (diğer bir ifadeyle geçiş yasalarından muaf olan) kentli orta sınıf yerli nüfus da yerinden edilmiştir. Bu süreçte yerlilerin mülkiyetinde olan yapılar ya kamulaştırılmış ya da yıkılmıştır (Crankshaw, 2005). Yerli nüfusun yürüttüğü birçok ekonomik faaliyet sonlandırılmıştır. Başka bir ifadeyle zorla yerinden etme politikası, yerli nüfusun sadece barınma hakkını elinden almakla kalmamış aynı zamanda ekonomik özgürlüğünü de kısıtlamıştır.

Ulusal Parti'nin Apartheid politikalarını destekleyen ve gecekondu yerleşimlerine yönelik tutumunu gösteren bir diğer yasal düzenleme, 1951 yılında çıkarılan "Yasadışı İşgücülüğü Önleme Yasası"dır. Adından da anlaşılacağı üzere yasa, kamu ve özel mülkiyete ait araziler üzerinde gerçekleştirilecek işgücülüğü önlemek üzere çıkarılmıştır. Bu kapsamda var olan kaçak yapılarda oturan yerlilerin cezalandırılması ve bu yapıların yerel-merkezi devlet eliyle yıkılması kararı alınmıştır (Union of South Africa, 1951). Yasanın uygulamaya koyulmasıyla birlikte çok sayıda gecekondu yıkımı gerçekleştirilmiştir. Alınan sıkı önlemler sonucunda 1960'ların başlarında enformel yerleşim alanları neredeyse temizlenmiştir (Wilkinson, 1998).

Devlet, Grup Alanları Yasası ve Yasadışı İşgücülüğü Önleme Yasası kapsamında zorunlu yer değiştirmeye tabi olan yerli nüfusa yönelik hem yeni kurulan hem de daha öncesinden var olan kasabalarda "Yerli (Bantu) Konutları" inşa etmiştir. 1950'ler ve 1960'lar boyunca bu konutlar, hükümetin gecekondu sorunuyla mücadelede kullandığı araçlardan biridir.

Acts 1920 – 2020", Urban Forum, C.31, S.4, 2020, s.453-472; Peter Wilkinson, "Housing Policy in South Africa", Habitat International, C.22, S.3, 1998, s.215-229.

<sup>3</sup> O yıllarda yerli nüfusun seçme ve seçilme hakkının olmadığını belirtmek gerekir. 1948 seçimleri sonucunda yönetimde yaşanan değişiklik, daha çok yerlilerin beyaz nüfus üzerinde oluşturduğu endişenin bir ürünüdür. Bu endişe, aşırı sağ bir partinin iktidara gelmesinde ve partinin Apartheid politikaları hayata geçirebilmesinde etkili olmuştur.

<sup>4</sup> Güney Afrika Cumhuriyeti'nde yaşayan ırklar, yine bir Ulusal Parti yasası olan ve 1950 yılında çıkarılan 'Nüfus Kayıt Yasası' ile 'Yerli', 'Beyaz', 'Melez' ve 'Hintli' olarak dört kategoriye ayrılmıştır.

Ancak Yerli konutlarının inşası 1960'ların sonlarına doğru durdurulmuştur. Bu gelişme, sıkı denetimlere rağmen hızlı sanayileşmenin etkisiyle göç hareketlerinin yeniden başladığı bir dönemde gerçekleşmiştir. Dolayısıyla başta yerli nüfusun yaşadığı kasabalar olmak üzere, kentsel alanların çevresinde yeni bir enformel yerleşim alanları oluşmaya başlamıştır. Bu süreçte inşa edilen gecekonduların büyük bir kısmı, yerlilerin barındığı kasabalarda bulunan resmi konutların arka bahçelerinde bulunmaktadır (Malinga, 2000).

1970'lere gelindiğinde, hem sanayi sektörünün hem de giderek büyüyen hizmet sektörünün ihtiyaç duyduğu ucuz ve nitelikli işgücü kitlelerin kentlere olan hareketimi arttırmıştır (Soni, 1992). 1971 ve 1975 yılları arasında ülkenin en büyük on kentinde yerli nüfus iki kat artarken konut stoku yalnızca %15 artmıştır (Marx, 1992: 62). Konut açığı bir kez daha gecekondular sorununu derinleştirmiştir. Yerel yönetimlerin, gecekondulaşmayı önleme ve var olan enformel yerleşim alanlarını temizlemeye yönelik müdahaleleri ise konut sorununu akut bir hale getirmiştir. Apartheid politikalarının neden olduğu yaşam koşullarındaki eşitsizlikler ve yerli nüfusun giderek şiddetlenen barınma sorunu, 1970'lerin ortalarında başlayan ekonomik durgunlukla birleşmiştir. Tüm bu gelişmeler ulusal çapta eylemlerin (işgücü grevleri ve öğrenci protestoları) başlamasına neden olmuştur (Goodlad, 1996). Ulusal Parti, toplumsal düzeni sağlamak amacıyla çeşitli önlemleri hayata geçirmişse de bu girişimler büyük oranda başarısız olmuştur. Konut açığı ve gecekondular sorunu, 1986 yılında geçiş yasalarının ortadan kalkmasıyla daha da kötüleşmiştir. Apartheid konut politikasının çöküşünü simgeleyen bu gelişme, sonuçları günümüze kadar uzanan kentsel sorunlara yol açmıştır.

## 2.2. Kasabalar ve Yerli (Bantu) Konutları

Kasabalar, 1923 yılında çıkarılan "Yerliler (Kentsel Alanlar) Yasası" kapsamında kurulmuşlardır. Bu yasanın çıkış amacı, kentsel alanların ırk temelli ayrımını gerçekleştirmek ve yerlilerin kentleşmesini kontrol altına almaktır. Yasa yerel yönetimlere, yerlilerin kentsel alanlara göçünü sınırlandırmaya yönelik bir akış kontrol sistemi uygulama, yerliler için ayrılmış kentsel alanlar kurma ve bu alanlarda yerlilere yönelik konut inşa etme yetkisi vermiştir (Union of South Africa, 1923). Yasanın çıkışını takiben 1924 yılında Johannesburg ve Kimberley'de, 1926 yılında Cape Town'da ve 1930'ların başında Durban'da yerli nüfusa yönelik ilk kasabalar kurulmuştur (Malinga, 2000). Bu kasabalarda yerel yönetimler, yerli nüfusun yaşayacağı konutlar üretmiştir (Crankshaw, 2005). Fakat yerel yönetimlerin mali kaynaklarının yetersiz olması üretilen konutların sayısını sınırlamış ve konut açığı oluşmuştur. Örneğin 1927 yılında Johannesburg Şehir Meclisi, barındırmaktan sorumlu olduğu yerli nüfusun yalnızca %15'ine barınma hizmeti sunabilmiştir (Lewis, 1966: 48).

Yerliler Yasası, yerli nüfusun kentleşmesine yönelik merkezi idarenin ilk müdahalesidir. Yasadan önce yoksul yerli nüfusa yönelik devlet destekli ve kapsayıcı bir barınma hizmeti yoktur (Wilkinson, 1998; Lewis, 1966). Yasanın ardından yoksul yerli nüfus önemli bir kazanım elde etmiş gibi görünmektedir. Ancak bu yasa, kentsel alanları ırk temelli ayrıştırarak yerli nüfusun mülk edinme hakkını kısıtlamıştır. Dahası bu yasayla yerliler, beyaz nüfusa ait bölgelerde geçici vatandaş konumuna getirilmiştir (Aigbavboa & Thwala, 2018). Başka bir ifadeyle yerli nüfus, beyaz nüfusa ait alanlara (örneğin kent merkezlerine) yalnızca beyaz nüfusun ihtiyaçlarına hizmet etmek üzere ve izine tabi olarak (bir nevi iç pasaport olan ve ülke içi hareketliliği kısıtlayan geçiş/paso sistemi) girebilmektedir. Dolayısıyla Yerliler Yasası, Ulusal Partinin uygulamaya koyduğu Apartheid konut politikasının temelini oluşturmuştur.

Kasabalar, İkinci Dünya Savaşı'nın yaşandığı yıllarda yerli nüfusun göç ettiği ana merkezlerden biridir (Crankshaw, 2005). Bu süreçte çevresiyle birlikte enformel yerleşim alanlarına dönüşen bu yerleşim merkezleri, Ulusal Partinin iktidara gelmesiyle ayrı bir önem kazanmıştır. Daha öncesinde de belirtildiği gibi 1950 yılında Grup Alanları Yasası'nın ilanı, farklı ırklara mensup olan insanların farklı yerleşim alanlarında yaşamasını zorunlu hale getirmiş, kentli yerli nüfus hem kasabalara hem de rezerv alanlara doğru zorunlu yer değiştirmeye tabi tutulmuştur. Ulusal Parti yönetimi, bu mobilitayı mümkün kılmak amacıyla var olan kasabalardaki gecekondular alanlarını temizlemiş ve yeni kasabalar oluşturmuştur (Malinga, 2000). Ayrıca devlet, bu kasabalarda yerli nüfusa yönelik toplu konutlar üretmiştir. "Yerli (Bantu) Konutları" olarak adlandırılan bu yapılar, 1950-1968 yılları arasında Güney Afrika Cumhuriyeti kentleşmesinin başat aktörüdür.

Yerli konutları, geleneksel mimariden uzak, standartlaştırılmış ölçülere sahip olan, tek katlı ve çekirdek aileyi barındırmak üzere inşa edilmiş birimlerden oluşmaktadır (Vestbro, 2012). Genellikle bir mutfak ve bir oturma odası ve iki yatak odasından oluşan bu evler, ortalama 40 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir (Crankshaw, 2005). Evlerin önemli bir özelliği ise hepsinin caddeye erişim sağlayan bir ön bahçeye ve büyük bir arka avluya sahip olmasıdır (Mills, 1989). Boyutlarından dolayı "kibrit kutusu" evleri olarak da isimlendirilen bu yapıların mülkiyeti devlete aittir. Yerliler, belirlenen süreler kapsamında evleri sadece kiralayabilmektedir (Crankshaw, 2005). Boyutlarının küçük olması, yapıların maliyetini düşürmüştü ve birimlerin inşa süresini hızlandırmıştır. 1948-1962 yılları arasında yıllık ortalama 11.386 birim konut inşa edilmiştir. Bu rakamın 1920-1948 yılları arasında 1.573 olduğu düşünüldüğünde önemli bir gelişme olarak yorumlanabilir (Malinga, 2000: 95).

Yerli konutlarının tek katlı ve yatay yapılaşmaya göre planlanması, kentsel yayılmayı hızlandırmıştır. Kentsel yayılma mekânsal ayrıştırmanın güçlendirilmesine katkı sağlamıştır. Ancak bu, yerel yönetimlerin kentsel altyapı maliyetlerini arttırmıştır (Vestbro, 2012). Hükümet, iki önemli yasal düzenleme hazırlayarak yerel yönetimlerin yükünü hafifletmeyi amaçlamıştır. Bunlardan ilki, 1951 yılında çıkarılan “Yerli İnşaat İşçileri Yasası”dır. Bu yasa, yerli nüfusun inşaat sektöründe vasıflı işgücü olarak (duvarcı, marangoz, tesisatçı vb) istihdam edilebilmelerini sağlamayı amaçlamıştır. Bu sayede yerli nüfus, yerli konutlarının inşaatında çalışmış ve bu konutların maliyetinin düşmesine yardımcı olmuştur. Diğer yasal düzenleme ise, 1952 yılında çıkarılan “Yerli Hizmet Vergisi Yasası”dır. Bu yasayla, işçilerine hali hazırda barınma hizmeti sağlamayan işverenler, yol, elektrik ve kanalizasyon gibi kentsel hizmetlere katkı yapmaya zorlanmıştır. İşverenlerin yaptıkları katkıları toplamak üzere 1953 yılında bir fon oluşturulmuştur (Lewis, 1966).

Kasabalar ve buralarda üretilen toplu konutlar, işgücü talebinde yaşanan artışın oluşturduğu kentsel konut açığına hükümetin verdiği bir yanıtıdır (Mills, 1989). Ama bunun da ötesinde Ulusal Parti'nin Apartheid politikalarının vücut bulmuş hali olan bu yerleşim alanları, kentsel yerli işgücünün kontrol altına alınmasına ve yeniden üretimine katkı sağlamıştır. Diğer bir ifadeyle “beyaz şehirlerin siyah işçileri” için yatakhane görevi gören bu yerleşim alanları, geniş bir işgücü havuzu oluşturmuştur. Fakat Ulusal Parti yönetimi kısa bir süre sonra bu alanları kontrol edemeyeceğini anlamış ve politika değişikliğine gitmiştir. 1968 yılında Bantu İşleri Dairesi aldığı bir kararla kentsel kasabalardaki yerli konutların inşaatının sonlandırılmasına karar vermiştir (Wilkinson, 1998). Bu karar, kısıtlayıcı yasal düzenlemelere rağmen kentlere doğru devam eden nüfus hareketini durdurmak ve yerli nüfusu rezervlerde (Bantustan'larda) tutabilmek amacıyla alınmıştır. Fakat Ulusal Parti yönetimi göç hareketlerini engelleyememiş ve kasabalardaki nüfus artış hızı kontrolden çıkmıştır. Dahası yerli nüfusa yönelik konut üretimi durma noktasına gelince kasabalar birer gecekondu ve sefalet yuvalarına dönüşmüştür.

### 3. Apartheid Politikaların Krizi ve Geçiş Dönemi

1970'li yıllar, ülke içinde ve uluslararası alanda yaşanan gelişmelerin bir yansıması olarak ithal ikameci kalkınma modelinin krize girdiği yıllardır. Özellikle altın-dolar standardının kalkması, küresel ölçekte altına olan talebi olumsuz etkilemiştir. Aynı zamanda petrol fiyatlarının yükselmesine bağlı olarak artan emtia fiyatları, enflasyonun kısa sürede çift haneli rakamlara ulaşmasına neden olmuştur (Tören, 2012). Her iki gelişme, Güney Afrika Cumhuriyeti ekonomisinin daralmasına ve geniş kitleleri etkisi altına alan işsizlik krizinin derinleşmesine yol açmıştır. 1974 ve 1977 yılları arasında yerli nüfus arasındaki işsizlik oranı %250 gibi önemli bir artış göstermiştir (Wolpe, 1983).

Apartheid politikalar nedeniyle yaşam koşulları kötüleşen yerli nüfus, işsizlik sorunu karşısında tepkisini göstermeye başlamıştır. 16 Haziran 1976'da ülkenin en büyük kasabalarından biri olan Soweto'da öğrenci yürüyüşü olarak başlayan eylemler hızla tüm ülke geneline yayılmıştır (SAHO, 05.03.2021). Kentsel yerli nüfusun taleplerine ilk cevap sermaye sınıfından gelmiştir. Ülkenin önde gelen sermayedarları, siyasi olmayan ve kar amacı gütmeyen bir örgüt olan “Şehir Vakfı”nın (Urban Foundation-UF) kurulması için finansal destek sağlamıştır (Wilkinson, 1998). Vakıf, yerli nüfusa yönelik konut üretimi gerçekleştiren bir dizi şirket kurmuş ve yerlilere yönelik pazar odaklı bir konut piyasasının oluşturulması için girişimlerde bulunmuştur (Malinga, 2000; Thomas, 2010).

Sermayenin çabası kentsel yerli nüfusun Apartheid karşıtı eylemlerini yavaşlatmamıştır. 1980'lere gelindiğinde, Güney Afrika Cumhuriyeti'ni yönetilemez hale getiren eylemler, uluslararası alanda da destek bulmuştur. Irkçı politikalara tepki olarak başta ABD olmak üzere birçok Avrupa ülkesi Güney Afrika Cumhuriyeti'ne ticari yaptırımlar uygulama kararı almıştır (Tören, 2012). Kentsel eylemler, ulusal ve uluslararası sermayenin beklentileri yerli nüfusun kentleşmesinin artık sınırlandırılmayacağına göstergesi olmuştur. Dolayısıyla devlet, ayrıştırıcı kentleşme politikasından vazgeçmiştir. 1977 tarihli “Topluluk Konseyleri Yasası”, kasabalardaki konutların 99 yıllığına kiralanmasına (leasehold) imkan veren 1978 tarihli yasal düzenleme,<sup>5</sup> yerli nüfusun yaşadığı kasabalarda “Yerli Yerel Yönetim” birimlerinin kurulmasına imkan veren 1982 tarihli yasal düzenleme, 1983 yılında kamuya ait kiralık konutların özelleştirilmesi, 1986 yılında kaldırılan geçiş uygulaması ve aynı yıl çıkarılan “Kentleşme Üzerine Beyaz Kitap” bu değişimin en belirgin simgeleridir.

1980'lerin ikinci yarısından itibaren yerli nüfusun kalıcı kent sakinleri olarak görülmesi yerli nüfusun kentleşmesini hızlandırmıştır. Bu, kentsel konut açığının kısa sürede ikiye katlanmasına neden olmuştur (Parnell, 1992; Thomas, 2010). Dahası devlet, yerlilere yönelik ürettiği kiralık konutları tamamen durdurmuş, konut sorununu serbest piyasa mantığıyla çözmeye karar vermiştir. Konut açığını daha da arttıran bu gelişme gecekondu yerleşimlerinin genişlemesini hızlandırmıştır.

<sup>5</sup> Daha öncesinde bu süre 30 yıl ile sınırlı tutulmuştur.

Ulusal Parti yönetimi, yerli nüfusun beklentilere karşılık verebilmek için önemli bir adım atmıştır. “Bağımsız Kalkınma Vakfı” ve “Güney Afrika Kalkınma Bankası” ile ortak bir Ulusal Konut Forumu (National Housing Forum- NHF) düzenlemiştir. NHF, siyasi partilerin, finansal kurumların, sivil toplum kuruluşlarının ve sermaye sınıfının temsilcilerinden oluşan katılımcılar eşliğinde gerçekleştirilmiştir. Forumun amacı, ırkçı olmayan bütünleştirici yeni bir konut politikası oluşturabilmektir. Bu kapsamda yürütülen müzakereler, iki grubun görüşleri etrafında sürdürülmüştür (Huchzermeyer, 2001; Lalloo, 1999). Bunlardan ilki, ANC önderliğindeki “Kitlelesel Demokratik Hareket” grubudur. Bu grubun üyeleri, konutun temel bir insan hakkı olarak görülmesi gerektiğini savunmuşlar ve devletin konut arzında merkezi bir rol üstlenmesini istemişlerdir. İkinci grupta yer alanlar, Şehir Vakfı başta olmak üzere sermaye sınıfının temsilcilerinden oluşan kesimdir. Onların temel endişesi ise konutların metalaşmasıdır. Metalaşma, hem siyasi ve ekonomik istikrarı sağlayacak hem de ekonomik büyüme için önemli bir lokomotif görev üstlenecektir. İkinci grupta yer alanların görüşleri Dünya Bankası’nın 1990’lardaki görüşleriyle (hem Güney Afrika Cumhuriyeti özelindeki hem de uluslararası alandaki) uyum içerisindedir.<sup>6</sup>

İki yıl süren müzakerelerin sonucunda paydaşlar arasında bir “Ulusal Konut Anlaşması” imzalanmıştır. Bu anlaşmaya göre devlet konut arzını düzenleyen (konut üretimini ve tüketimini teşvik eden) mekanizma olurken, özel sektör konut geliştirme süreçlerini üstlenen kesim olmuştur. Ayrıca taraflar arasında, konuta erişebilirliği arttırmak amacıyla yeni bir konut sübvansiyon sisteminin oluşturulması gerektiği hususunda mutabakata varılmıştır. Aylık geliri 3500 randdan az olan hanehalklarına yönelik bir defaya mahsus verilecek olan sermaye sübvansiyonu, hanehalklarının konut satın alabilmesini teşvik edecektir (Tissington, 2011). Ulusal Konut Anlaşması 1994 seçimlerinden sonra ANC hükümeti tarafından bir eylem planına dönüştürülmüştür. “Konut Üzerine Beyaz Kitap” adıyla anılan bu eylem planı, günümüzde de uygulanmakta olan konut politikasının ana çerçevesini oluşturmuştur.

#### 4. Post-Apartheid Dönem: Neo-liberal Politikalar ve Konut Politikası

Uluslararası alanda yaşanan gelişmeler ve sermaye birikiminin sürekliliğini sağlamaya yönelik ortaya çıkan Apartheid politikaların bizzat sermaye birikimine engel olmaya başlaması, Apartheid politikalara dayanan kapitalist gelişme döneminin sonunu hazırlamıştır. Güney Afrika Cumhuriyeti’nin ilk demokratik seçimi olan 1994 genel seçimleri, toplumsal ve siyasal eşitlik açısından yeni bir dönemin başlangıcını temsil etmektedir. Seçimlerden sonra Nelson Mandela başkanlığında iktidara gelen ANC yönetimi (1994-1999), dönemin ekonomi politikasını tüm dünyada hızla yayılan neo-liberal politikalar ekseninde belirlemiştir.

1996 yılında Dünya Bankası’nın önderliğinde hazırlanan ve ANC yönetimi tarafından uygulamaya konan “Büyüme, İstihdam ve Gelir Dağılımı Programı” (GEAR), Washington Konsensüsü politikalarının Güney Afrika Cumhuriyeti’nde vücut bulmuş halidir. GEAR programı, sürdürülebilir bir büyüme için rekabetçi ve dışa açık bir ekonomiye geçişi gerçekleştirmeyi hedeflemektedir. Bu kapsamda program, ödemeler dengesini önceleyen, özelleştirmeleri teşvik eden, enflasyonu kontrol altına alan ve doğrudan yabancı yatırımları kendisine çeken bir ekonomi politikası belirlemiştir (Department of Finance, 28.03.2021).

GEAR programının hayata geçirildiği dönemde başlayan ve hem küresel piyasaları hem de gelişmekte olan ülke ekonomilerini etkileyen Asya Krizi, Güney Afrika Cumhuriyeti ekonomisini önemli ölçüde etkilemiştir. Krizle birlikte GEAR programının hedeflediği ekonomik büyüme, işsizlik ve özel sektör yatırımlarına dair ön görüler sapmıştır (Ashman vd., 2011).

Program kısa vadede hedeflerine ulaşamamış olsa da uzun vadede büyük değişimlere neden olmuştur. Nitekim program, özelleştirmelere “sistematik” bir yapı kazandırmıştır. Başka bir ifadeyle program, 1980’lerde Ulusal Parti tarafından uygulanmaya başlanan ancak sadece siyasi bir seçmen kitlesini tatmin etmek için kullanılan (taktiksel) özelleştirme politikasını, ekonomik ve politik kurumlar ile tüm toplumu pazar odaklı bir büyüme stratejisi ekseninde yeniden şekillendirecek bir politikaya dönüştürmüştür (Narsiah, 2002). Programın kabulünü takip eden yıllarda özel sektörün etkinliğini arttıracak kurumsal yapılar ve yasal düzenlemeler hızla hayata geçirilmiştir.<sup>7</sup> ANC yönetiminin konut politikası yine bu ekseninde belirlenecektir.

<sup>6</sup> Ayrıntılı bilgi için bakınız: World Bank, **Urban Sector Reconnaissance Mission [to South Africa]: Aide Memoire**, Washington, DC: World Bank, 1991; World Bank, **Housing: Enabling Markets to Work**, Washington, DC: World Bank, 1993.

<sup>7</sup> 1998 yılında kurulan Belediye Altyapı Yatırım Birimi (The Municipal Infrastructure Investment Unit), 1998 yılında çıkarılan Belediye Yapıları Yasası (The Municipal Structures Act) ve 2000 yılında çıkarılan Belediye Sistemleri Yasası (The Municipal Systems Act) kamu hizmetlerinin sunumunda özel sektörün etkinliğini arttırmak üzere atılan adımlara örnek olarak gösterilebilir.



1994 seçimlerini kazandığında ANC, Ulusal Parti yönetiminden önemli bir barınma sorunu miras almıştır. Yapılan araştırmalarda, 1995 yılı itibarıyla ülkede kentsel konut açığının yaklaşık olarak 1,5 milyona ulaşacağı tahmin edilmiş ve içerisinde oturulmakta olan yaklaşık 720 bin konutun ise bakıma ve iyileştirmeye ihtiyaç duyduğu tespit edilmiştir. Barınma sorunuyla karşılaşanların neredeyse tamamı, Ulusal Parti yönetimi tarafından ihmal edilen yerli nüfustur. Sorunun bu boyutlara gelmesinde ayrılıkçı politikalar ilk sırada yer alsada Güney Afrika Cumhuriyeti'nin az gelişmişliğinin de etkisi büyüktür. ANC yönetimi, hem konut sorununu çözmek hem de ekonomik büyümeyi teşvik etmek amacıyla "Konut Üzerine Beyaz Kitap" adlı eylem planını yayımlamıştır. Beyaz Kitapta yer alan yeni konut politikası 1997 yılında çıkarılan 107 sayılı "Konut Kanunu" ile resmileştirilmiştir.

#### 4.1. Konut için Beyaz Kitap

Beyaz Kitap, Güney Afrika Cumhuriyeti halkının; temel altyapılara sahip, mahremiyetini güvence altına alan ve dışarıdan gelebilecek tehlikelere karşı koruma sağlayan kalıcı bir konut yapısına erişim hakkını mümkün kılmak amacıyla hazırlanmış kapsamlı bir eylem planıdır. Bu doğrultuda eylem planında, devlet bütçesindeki konut yatırımlarının payının %5'e çıkarılması ve 5 yıl içerisinde 1 milyon konut dağıtımının gerçekleştirilmesi hedeflenmiştir. Devlete düşen görev, özel sektörün konut üretimini teşvik etmek ve vatandaşların konuta ulaşılabilirliğini kolaylaştırmaktır (Department of Housing, 1994).

Eylem planı, hedeflediği ilkelere ulaşabilmek amacıyla yeni bir konut sübvansiyon sistemi önermiştir. "Ulusal Konut Sübvansiyonu Programı" olarak adlandırılan bu sisteme göre aylık geliri 3500 randdan az olan gelir gruplarına yönelik bir defaya mahsus "sermaye sübvansiyonu" verilmesi ön görülmüştür.<sup>8</sup> Sübvansiyonlar; (onaylı) evini yapan bireylere verilen "Bireysel Sübvansiyon"; akredite edilmiş özel ve kamu konut inşaat firmalarına verilen "Proje Bağlantılı Sübvansiyon"; akredite edilmiş ve sosyal konut üreten kooperatiflere veya kar amacı gütmeyen kuruluşlara verilen "Kurumsal Sübvansiyon"; ve son olarak "Konsolidasyon Sübvansiyonu" olarak çeşitli biçimlerde verilmektedir (Department of Housing, 1994).

Sübvansiyon programı derinlikten çok genişliğe odaklanmaktadır. Başka bir ifadeyle devlet, sadece en yoksul aileleri gözeterek az sayıda hanehalkına daha büyük miktarlarda sübvansiyon sağlamak yerine miktarı az da olsa toplumun geneline destek vermeyi tercih etmiştir. Bu, ANC yönetiminin konut hakkını en temel insan haklarından biri olarak görülmesiyle ilgilidir. Ama aynı zamanda inşaat endüstrisinin ülke kalkınmasında önemli bir araç kullanılacağına da işaret etmektedir. Nitekim Beyaz Kitap'ta yer alan ifadesiyle "ekonomiyi yeniden canlandırarak" olan yeni konut politikası, devletin konut arzından tamamen çekilip yerini piyasaya bırakması üzerine inşa edilmiştir. Bu süreçte oluşturulacak talep yapısı ile özel sektörün konut arzına katılımı teşvik edilecektir. Ancak ülkedeki gelir oranları ve konut kredilerine erişilebilirlik talebin oluşmasını engellemektedir. Dolayısıyla devletin bu alana müdahalesi kaçınılmaz olmuştur.

ANC yönetimi, yeni konut politikasını hataya geçirmeye yönelik çeşitli girişimlerde bulunmuştur. Öncelikle konutu ticarileştirecek ve konut finansmanını piyasalaştıracak adımlar atılmıştır. 1920 yılından beri (çeşitli revizyonlar geçirerek) uygulanmakta olan sübvansiyon sistemi yeniden düzenlenmiştir. Sübvansiyon programını desteklemek ve konut talebini örgütlemek amacıyla yerli nüfusun finansal piyasalara eklemlenmesi sağlayacak adımlar atılmıştır. Bu kapsamda yöneticiler, ticari bankalar ile anlaşma yaparak, bankaların dar gelirli hanelere yönelik ipotek piyasasına girişlerini teşvik etmiştir. Bankaların üstlendikleri riskleri azaltmak amacıyla 1995 yılında "Mortgage Tazmin Fonu" oluşturulmuştur. 1996 yılında, banka dışı finans kuruluşlarının gelişimini desteklemek amacıyla "Kırsal Konut Kredisi Fonu" (RHLF) ve "Ulusal Konut Finansmanı Kurumu" (NHFC) kurulmuştur. NHFC ve RHLF, ülkede mikro krediler veren alternatif finansal kurumların oluşmasına önemli katkı sağlamıştır.

Yukarıdaki gelişmelere, konut politikasını yasal bir zemine oturtacak girişimler eşlik etmiştir. 1996 yılında kabul edilen ve 1997 yılında yürürlüğe giren Anayasa'da, yeterli konut hakkı anayasal güvence altına alınmıştır. Yine 1997 yılında "107 sayılı Konut Kanunu" yayımlanmış ve Beyaz Kitap'ta ana hatları çizilen politika ilkeleri yasallaştırılmıştır (Tissington, 2011). Ayrıca Konut Kanunu ile yeterli konuta erişimi sağlama görevi yerel yönetimlere verilmiştir. Bu kapsamda yerel yönetimler, özel sektörün yürüttüğü konut projelerini teşvik ederek, kendisi (bir ticari işletme kurabilir) geliştirici olarak hareket ederek, özel sektörle iş birliği yaparak ya da diğer aktörlerin konut geliştirme sürecine katılımını destekleyerek ulusal konut programına katkı sağlayacaktır (Republic of South Africa, 1997). Finansman tahsis etme, sübvansiyon programlarını yönetme ve konut piyasasının etkin işleyişini teşvik etme görev ve yetkileri ise merkezi yönetimdedir (Mackay 1999).

<sup>8</sup> Aylık geliri R2501-R3500 arasında olanlara 5000 rand, R1501-R2500 olanlara 9500 rand, R801-R1500 olanlara 12500 rand, R0-R800 olanlara 15000 rand verilecektir.

ANC hükümeti, sübvansiyon programının işleyişine çok önem vermiştir. Nitekim Beyaz Kitap'ta yer alan konut hedefine niceliksel olarak ulaşmıştır. 1995 yılından 2001 yılına kadar, konut programı için yaklaşık 40 milyar rand harcanmış (Gilbert, 2002: 1917) ve bir milyondan fazla konut tahsis edilmiştir (Department of National Treasury, 2007). Fakat bu süreç, birbiriyle ilişkili farklı eleştirileri de beraberinde getirmiştir (Charlton & Kihato, 2006; Huchzermeyer, 2001; Khan & Thurman, 2001; Tomlinson, 1999).

Eleştirilerden ilki, verilen sübvansiyonların yeterli bir konuta erişimi mümkün kılmadığı yönündedir. Sermaye sübvansiyonunun en yaygın olarak uygulanan biçimi proje bağlantılı sübvansiyondur. Bu sübvansiyon, konut geliştiricileri tarafından artımlı konut modeline göre inşa edilen ve hanehalkının ihtiyaçları doğrultusunda zamanla genişletebileceği/geliştirebileceği (çoğunlukla tek odalı) bir başlangıç konutuna (starter house) sahip olmalarını sağlamıştır. Ancak artımlı konut modelinin işlevsel olabilmesi, hanehalkının evi genişletebiliyor/geliştirebiliyor olmasına bağlıdır. Bunun için de yararlanıcıların ek bir finansmana ihtiyacı bulunmaktadır. Hükümet, (bankalarla varılan mutabakatın da etkisiyle) yararlanıcıların bireysel finansman kredilerine ulaşabileceğini varsaymıştır. Beklenen olmamış, hanelerin birçoğu ekonomik nedenlerden dolayı konutlarını geliştirememiştir. ANC yönetimi, beş yılın sonunda bu durumun farkına vararak konutların boyutunu ve özelliklerini yeniden belirleyen düzenlemeyi hazırlamıştır. Ancak bu düzenleme de inşaat maliyetlerini arttırmıştır. Yeni standartlara göre yapılan konut projelerinde sanitasyon, su ve yollarla ilgili hizmet kalitesi giderek düşmüş ve projeler çoğunlukla kentlerin çeperlerine doğru yayılmıştır.

Konut politikasına getirilen ikinci eleştiri, sınırlı kaynakların konut sahipliğini arttırmak için heba ediliyor oluşudur. Bu görüşe göre hükümet, kiralık konutlar yerine konut sahipliği ideolojisine yönelerek konut programının etkinliğini, verimliliğini ve sürdürülebilirliğini yitirmiştir. Özellikle GEAR programının mali disiplin adına devlet harcamalarını sınırlandırması, ekonomik büyümeye bağlı olan ve genel bütçeden ayrılan konut yatırımlarının payını azaltmıştır. Böylece Beyaz Kitap'ta yazan %5 hedefine hiçbir zaman ulaşamamıştır. Bu gelişme, hedeflenen teslim sayısına ulaşabilmek için bazı şeylerden feragat edilmesini gerektirmiştir. Örneğin hızlı teslim ve maliyet baskısı, zaten yeterliliği tartışılan konutların kalitesini daha da düşürmüştür. Çoğu konut iklim şartlarına ve doğa koşullarına uygun olarak üretilmemiştir. Ayrıca konutlar arazi maliyetleri gözetilerek kentlerin çeperlerinde inşa edilmişlerdir. Bu, hem mekânsal ayrışmayı şiddetlendirmiş hem de kentsel yayılmayı ve dolayısıyla da kamu hizmetlerinin maliyetini arttırmıştır. Bütün bu hususlar ülkenin kısıtlı olan kaynaklarına yeni yükler bindirmiştir.

Apartheid sonrasının konut politikasına getirilen eleştirilerin sonuncusu ise, geçen süre zarfında toplumun en yoksul kesimini önceleyen etkili bir politikanın oluşturulamamasıdır. Konut kurumları tarafından yoksul haneler için sağlanan ve toplam konut stokunun içinde çok küçük bir alanı işgal eden (1994-2003 arası üretilen toplam konutların yaklaşık %1,5'i) sosyal konutlara, düzenli bir gelir elde eden ve konut için ödeme yapabilenler ulaşabilmiştir. Çoğunlukla işsiz olan ve gelir seviyesi açısından toplumun en altında bulunan kesim bu konutlara hiçbir zaman ulaşamamıştır.

#### 4.2. Konut Politikasında Yeni Bir Yapılandırma (Breaking New Ground- BNG)

Konut politikasının sahip olduğu sorunlar, ANC yönetiminin de farkında olduğu gerçeklerdir. Nitekim hükümet, Konut Kanunu'nda değişiklik yapmış ve konut tesliminde nicelikten ziyade niteliğe odaklanmaya başlamıştır. Dahası yeni kurulan yerleşim yerlerinde temel hizmetlere erişimi arttıracak, yaşam kalitesini iyileştirecek ve yoksulluğu hafifletecek yeni programların başlatılması da gündeme gelmiştir (Charlton & Kihato, 2006). Bu gelişmelerin dışında Konut Bakanlığı, ulusal konut programının etkinliği üzerine bir araştırma yapmıştır. 2002 yılında başlayan ve 18 ay süren çalışmaların sonucunda, mevcut programın bir dizi istenmeyen sonuca yol açtığı kabul edilmiştir (Tissington, 2011). Bu doğrultuda da yeni bir konut planı (Breaking New Ground - BNG) hazırlanmıştır.

BNG konut planı, temel olarak mevcut konut politikasına dayanmaktadır. Ancak odağını uygun fiyatlı konutların sağlanmasından bütünlük ve sürdürülebilir insan yerleşimlerinin oluşturulmasına kaydırmıştır. BNG ile belirlenen temel hedef, konut sunumunda arz yanlı modeli bırakıp yerine kaliteye ve tercihe odaklanan talep yanlı bir model kurmaktır. Bu kapsamda sübvansiyon programı da yeniden düzenlenmiştir. Buna göre, mevcut sübvansiyon grupları kaldırılmış ve aylık geliri 3500 randdan az olanlara tek tip sübvansiyon miktarı verilmesi kararlaştırılmıştır. Ayrıca aylık geliri 3501 ve 7000 rand arasında olan hanelere de (finans bağlantılı) sermaye sübvansiyonu verilecektir (Department of Housing, 2004). BNG konut planında da açıkça belirtildiği gibi sübvansiyon programında yapılan bu değişiklikler özel sektörün konut arzına katılımını arttıracaktır. Ayrıca sübvansiyon programından yararlananların artması (yaklaşık 108 bin yeni yararlanıcı), uzun zamandan beri oluşması beklenen ikincil konut piyasasının gelişimini de destekleyecektir.

Sübvansiyon programında yapılan değişikliğin bir başka nedeni ise finansal kurumlar ile hükümet arasında yapılan yeni bir mutabakattır. "Finans Sektörü Şartı" (FSC) olarak geçen bu mutabakata göre finansal kurumlar, dar gelirli nüfusa yönelik ipotekli konut kredisi verecektir. Aslında bu kurumlar, 1990'lı yıllarda (hükümet ile yaptıkları anlaşma gereği)

sübvansiyonlardan faydalanan dar gelirli nüfusa yönelik Mortgage Tanzim Fonu garantili ve değeri yaklaşık 4 milyar rand olan ipotekli konut kredisi vermiştir. Ancak 1998 yılında hükümet ve finansal kurumlar arasında çıkan anlaşmazlıktan dolayı Mortgage Tazmin Fonu kapatılmıştır. Bundan dolayı finansal kurumlar dar gelirli nüfusa yönelik kredileri sonlandırmıştır (Tomlinson, 2007). Hükümet, sübvansiyon programının etkinliğini arttırmak iddiasıyla bu kurumlarla yeni bir anlaşma yapmak istemiş ve 2003 yılında finans sektöründen bir teklif gelmiştir. Finans Sektörü Şartı olarak anılan bu teklife göre finansal kurumlar, dar gelirli nüfusa yönelik 350 bin ipotekli konut kredisi (42 milyar rand – yaklaşık olarak 5,6 milyar \$) vermeyi taahhüt etmiştir. Krediler, borçluların temerrüde düşme riskini azaltmak amacıyla sabit faizle verilecektir. Ayrıca hükümet kreditorlerin kredi hacmini genişletmelerine yardımcı olmak için ikincil piyasaların gelişmesini (devlet destekli menkul kıymetleştirme ve zarar limiti sigortası yoluyla) teşvik edecektir (Marais & Cloete, 2017).

FSC, temelleri BNG’de atılan yeni bir konut sübvansiyon programına yol açmıştır. 2005 yılında Konut Bakanlığı, “Finans Bağlantılı Bireysel Sübvansiyon Programı” (FLISP) olarak adlandırılan ve aylık geliri 3501 ile 7000 rand arasında olan hanelere sermaye sübvansiyonu verilmesini ön gören yeni bir program hazırlamıştır. Program temel olarak konut sübvansiyonuna erişemeyecek kadar zengin ama bir konut alamayacak kadar da yoksul olan haneleri (gap market) hedeflemektedir. FLISP kapsamında verilecek olan sübvansiyonlar, hanehalkının gelirine göre değişim gösterecektir (Marais & Cloete, 2017; Cirolia, 2015).

FLISP’in temel mantığı, sübvansiyonun ipotek finansmanına bağlı olmasıdır. Diğer bir ifadeyle devletten mali destek alabilmek, gayrimenkul şirketleri ve finansal kurumlar tarafından tasarlanan ipotek türlerine, konut ürünlerine ve kredi kriterlerine bağlıdır. Bu durumda ipotekli konut kredilerine başvuramayan hanelerin (örneğin düzensiz aylık geliri olan ya da kayıt dışı işgücü gibi) FLISP’ten yararlanması mümkün değildir. Güney Afrika Cumhuriyeti’nin istihdam ve gelir yapısı göz önüne alındığında programın çoğunlukla düzenli bir aylık gelire sahip olan (başta kamu sektörü çalışanları) bir kitleyi hedef aldığını söylenebilir. Bu açıdan bakıldığında FLISP, gelirinden dolayı uygun ipotekli konut kredisi bulamayan hanelerin finansal piyasalara eklenmesini sağlayan bir adım olarak görülebilir.

### 4.3. 2008 Küresel Finans Krizi ve Konut Politikasına Etkisi

Güney Afrika Cumhuriyeti’nde, 2003 yılından Küresel Finans Krizine kadar geçen sürede istikrarlı bir ekonomik büyüme yaşanmıştır. Bu süre zarfında gerçekleşen nispeten düşük enflasyon ve faiz oranları orta sınıf yerli nüfus olmak üzere hanehalklarının finansal piyasalara eklenmesini sağlamıştır. Bu gelişmeye yukarıda sayılan gelişmeler (FSC, BNG, FLISP ve menkul kıymetleştirme) eşlik etmiş ve ülke tarihinde eşi benzeri görülmemiş bir kredi genişlemesi meydana gelmiştir. 2002 yılından 2007 yılına kadar finansal kurumlar tarafından verilen kredi miktarı üç kat artarken, aynı dönemde toplam değeri 1.330.178 milyon rand olan yeni ipotekli konut kredisi verilmiştir (South African Reserve Bank, 2002; 2006; 2010; 2014) İpotekli konut kredilerinde yaşanan artış, kredilerin GSYİH oranına da yansımıştır. 2002 yılında %19 civarında olan oran, 2007’de %42,7’ye kadar çıkmıştır (Housing Finance Network, 07.03.2021) Her iki gelişmenin bir sonucu olarak hanehalkı giderek daha fazla borçlanmıştır. Hanehalkı borçlarının gelirlerine oranına bakıldığında bu gelişme açıkça görülmektedir. Nitekim bu oran 2002- 2007 yılları arasında yaklaşık %60 artmıştır (Trading Economics, 30.03.2021).

Konut ve finansal piyasalar arasındaki bu gelişme, 2008 yılında yaşanan küresel finans krizi ile önemli ölçüde etkilenmiştir. Kriz konut ve inşaat sektörlerini olumsuz etkilemiş, hükümet sektörleri yeniden canlandırarak adımları atmak durumunda kalmıştır. Bu adımlardan ilki, sübvansiyonlardan faydalanan yararlanıcıların sayısını arttırmak olmuştur. 2011 yılında FLISP yeniden düzenlenerek, aylık gelir sınırı 15000 randa çekilmiştir. Bireylerin, bir defaya mahsus olarak verilecek olan sermaye sübvansiyonunu (gelir durumuna göre değişen ve en düşük 20,000 rand ile en yüksek 87,000 rand arasında olan) almaya hak kazanabilmesi için fiyatı 300 bin randan az olan bir bina satın alıyor olması ve “ipotekli konut kredisine başvurup krediyi almaya hak kazanması” gerekmektedir (Lemanski, 2017). FLISP’te yapılan değişiklikle yaklaşık 1 milyon hanehalkının finansal piyasalara eklenmesi amaçlanmış (Rust, 25.04.2021) ve bu sayede konut talebi canlandırılmaya çalışılmıştır.

Hükümetin konut piyasasına ikinci müdahalesi, 2012 yılında genel olarak gayrimenkul özel olarak da konut sektörünün sermaye piyasalarına eklenmesini sağlayacak olan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’nın (GYO) yasal altyapısını hazırlamasıdır. Ulusal ve uluslararası yatırımları ulusal emlak sektörüne çekmek için kurulan GYO’lar, konut piyasasında bulunan arz ve talepten dolayı konutları potansiyel bir yatırım fırsatı olarak görmeye başlamıştır. Özellikle, yükselen konut fiyatlarından dolayı oluşan ve küresel finans krizinin ardından artan kiralık konut talebi, GYO’lar için önemli bir yatırım alanı haline gelmiştir. Bu kapsamda ülkenin başta gelen GYO’ları (Growthpoint Properties, Redefine Properties gibi), varlık portföylerini çeşitlendirmek amacıyla konutlara yatırım yapmıştır (Migozzi, 2020; CAHF, 2017).

Johannesburg Borsası'nda işlem gören ilk konut amaçlı GYO, 2015 yılında kurulan "Induplace Properties" olmuştur. Şirket, kiralık konut piyasasının yeni yatırım fırsatları doğurması nedeniyle bir başka GYO olan "Arrowhead Properties" tarafından kurulmuştur. Aynı amaçla kurulan ikinci şirket, 2016 yılında International Housing Solutions tarafından kurulan "Transcend Residential Property Fund" adlı GYO'dur. Transcend, uygun fiyatlı konut piyasasına ve orta gelirli hanelere özel olarak odaklanmış ve getiri artıran (yield-accretive) kiralık mülkler edinmiştir (Migozzi, 2020; CAHF, 2017).

Güney Afrika Cumhuriyeti'nde GYO'lar, yalnızca iç pazara değil diğer Afrika ülkelerindeki konut piyasalarına da yatırım yapmaktadır. Özellikle son yıllarda yaşanan ekonomik durgunluk, şirketlerin uluslararası yatırımları arttırmalarına neden olmuştur (CAHF, 2017). Piyasa değeri bakımından ülkenin en büyük GYO'su olan Growthpoint Properties, toplam varlıklarının %40'ını off-shore (Avustralya, Birleşik Krallık, Romanya ve Polonya gibi) yatırımlardan elde etmiştir (Department of National Treasury, 2015).

## 5. Genel Değerlendirme ve Sonuç

Konut politikası, her bir devletin özgün tarihsel, kültürel, ekonomik ve politik koşulları ekseninde belirlenen, dinamik, sürekli değişim ve gelişim gösteren bir yapıya sahiptir. Oluşturulan politikalar, yalnız konut arzı ve talebini dengelemeyi gözetmez. Aynı zamanda ekonomik işlevler de üstlenmektedir. Konut yatırımlarına aktarılan kaynakların büyüklüğü, inşaat sektörünün doğrudan ve dolaylı yollarla istihdama ve ülke ekonomisine katkısı, ekonomi politikalarının konut politikaları üzerinde önemli etkiler oluşturmasına yol açmaktadır.

Geç kapitalistleşen diğer ülkelerde olduğu gibi Güney Afrika Cumhuriyeti'nde de kaynak yetersizliğinden dolayı ekonomi politikasına ağırlık verilmiş ve konut politikası ekonomi politikasının tamamlayıcısı olarak görülmüştür. Ülkenin konut politikasının geçirdiği değişim ise iki dönemde incelenebilir. İlk dönem, ithal ikameci kalkınma politikalarının etkisi altında kalan dönemdir. Bu dönemde iki temel hedefin bulunduğunu söylememiz mümkündür. Bunlardan ilki, hem maden sektörü hem de imalat sektörünün ihtiyaç duyduğu ucuz yerli işgücü arzının oluşturulmasıdır. İkincisi ise, birinci hedef doğrultusunda Afrika kentlerinin büyümesinin (sosyal ve politik sorunları da önleyecek şekilde) sınırlandırılmasıdır. Ulusal Parti yönetimi, bu iki hedef doğrultusunda bir yandan yaygın yıkımlar ve yer değiştirme programları ile gecekondulaşmayla mücadele etmiş diğer yandan da sınırlı sayıda konut üreterek yerli nüfusa yönelik barınma hizmeti sunmuştur.

Yerlilere ait kasabaların oluşturulmasına yönelik politika, temelde işçi sınıfının mekânsal bölünmesini sağlayarak kitlesel örgütlenmenin önüne geçmeyi ve yerli nüfusu sermayenin ihtiyaç duyduğu ucuz işgücü havuzuna dönüştürmeye yaramıştır. Bu kapsamda kasabalara yerleştirilen yerli işgücünün niteliği, eğitim politikaları yoluyla (1951 tarihli Yerli İnşaat İşçileri Yasası, 1953 tarihli Yerli Eğitim Yasası gibi düzenlemelerle) arttırılmaya çalışılmıştır. Ancak yerli nüfusa yönelik verilen temel düzeyde eğitim, nüfusun nitelikli işgücüne dönüşmesini (aynı zamanda yerli orta sınıfın oluşmasını) engellemiştir. Bu gelişme Güney Afrika Cumhuriyeti'nin sanayileşmesinin önündeki en büyük engellerden biri olmuştur. Dolayısıyla başlangıçta ülkenin kapitalistleşme sürecini destelemek üzere oluşturulan politikalar 1970'lerden sonra bir birikim krizine yol açmıştır.

1980'lerden sonra Apartheid politikalara karşı artan toplumsal tepkiler ve ekonomik krizin etkisiyle konut politikasında bir değişim başlamıştır. Ulusal ve uluslararası sermayenin Apartheid politikaların sonlandırılması konusunda hükümete yaptığı baskılar, değişimin hızlanmasına yardımcı olmuştur. Bu gelişmelerin neticesinde Ulusal Parti yönetimi konut politikasının temel stratejisini, kentleşmenin tüm yönlerini kontrol etmeye çalışmaktan özel alanlara müdahale ederek oluşabilecek kentsel krizleri önlemeye doğru değiştirmiştir. Bu süre zarfında ulusal sermaye Şehir Vakfı aracılığıyla politika değişikliğinde önemli bir rol üstlenmiştir.

Krizin ardından ülkenin ekonomik modeli ihracata yönelik sanayileşmeye doğru derin bir dönüşüm geçirmiştir. Bu süre zarfında önceki sosyal ve politik programlar da bu değişimden etkilenmiştir. Bu dönem, konut politikasının ikinci dönemini oluşturmaktadır. 1994 demokratik seçimlerinden sonra iktidara gelen ANC hükümeti, konut politikası aracılığıyla temel olarak (özellikle sosyo-ekonomik açıdan) Apartheid dönemin izlerini silmeyi amaçlamıştır. Ancak istenilen başarı elde edilememiş görünmektedir. Devlet, 1994 yılından bu yana verdiği sermaye sübvansiyonlarıyla yaklaşık 3,7 milyon konutun üretilmesine doğrudan katkı sağlamıştır (Department of National Treasury, 2015). 2015 yılında yapılan bir araştırmaya göre hanehalkının yaklaşık %14'ü devlet destekli konutlarda yaşamaktadır. Ancak nicelik açısından olumlu görünen bu rakamlara rağmen 1994 yılında 1,5 milyon olan konut açığının günümüzde yaklaşık olarak 2,1 ile 2,5 milyon arasında olduğu tahmin edilmektedir. Konut açığından etkilenen insanların da yaklaşık 20 milyon olduğu düşünülmektedir (Aigbavboa ve Thwala, 2018). Ayrıca çeşitli nedenlerden dolayı (örneğin kalite sorunları, kent merkezlerine ve çalışma alanlarına uzak olması gibi) birçok yararlanıcı, sübvansiyonlu konutlarını terk edip enformel

yerleşimlere yönelmiştir. Dolayısıyla enformel yerleşimlerde yaşayan nüfus, 1994 yılından bu yana azalmak bir yana her geçen gün artmaya devam etmiştir.

Milyarlarca rand harcanmasına rağmen konut sorununun ortadan kalkmamış olması, Güney Afrika Cumhuriyeti'nin kapitalistleşme düzeyi ve (Apartheid sonrası) konut politikasının metalaşma üzerine kurulması ile ilgilidir. ANC yönetimi, konut sorununa çare olmak ve ekonomik büyümeyi teşvik etmek amacıyla, bir yandan özel sektörün düşük maliyetli sosyal konutlar üretebilmesini teşvik etmeye diğer yandan ise üretilen konutlar için istikrarlı bir talep yapısı oluşturmaya çalışmıştır. Dahası devlet, finans sektörünün gelişmesi ve buna bağlı olarak konut endüstrisinin büyümesi amacıyla çeşitli müdahalelerde bulunmuştur. Hükümet ile özel sektör arasında yapılan anlaşmalar, konut finansmanının alt-orta gelirli hanehalklarına yayılmasında önemli bir rol oynamış ve konutların metalaşmasını hızlandırmıştır. Ayrıca artan hanehalkı borçluluğu, hanehalkı gelirlerine dayalı sermaye birikimine imkan vermiştir. Konut sektörünü doğrudan etkileyen bu gelişmeler, ülkenin Apartheid sonrası ekonomik büyüme stratejisinin bir sonucudur.

### Kaynakça

- Ashman, S., Fine, B. & Newman, S. (2011). The Crisis in South Africa: Neoliberalism, Financialization and Uneven and Combined Development. *Socialist Register*, 47, 174-195.
- CAHF. (2017). *Residential Reits and Their Potential to Increase Investment in and Access to Affordable Housing in Africa - Report 2: Case Studies of African Reits*, Johannesburg: Centre for Affordable Housing Finance in Africa.
- Charlotte L. (2017). Citizens in the Middle Class: The Interstitial Policy Spaces of South Africa's Housing Gap. *Geoforum*, 79, 101-110. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2016.12.011>
- Charlton, S. & Kihato, C. (2006). Reaching the Poor? An Analysis of the Influences on the Evolution of South Africa's Housing Programme. ed. U. Pillay vd. *Democracy and Delivery: Urban Policy in South Africa*. Cape Town: HSRC Press (p.252-282).
- Cirolia, L. R. (2015). Reframing the 'Gap Market': Lessons and Implications from Cape Town's Gap Market Housing Initiative. *Journal of Housing and the Built Environment*, 31 (4), 621-634.
- Clinton, A. & Wellington, T. (2018). *Residential Satisfaction and Housing Policy Evolution*, Oxon: Routledge.
- Crankshaw, O. (2005). Class, Race and Residence in Black Johannesburg, 1923-1970. *Journal of Historical Sociology*, 18 (4), 353-393. <https://doi.org/10.1111/j.1467-6443.2005.00261.x>
- Department of Finance. (2021). Growth, Employment and Redistribution: A Macroeconomic Strategy, erişim tarihi: 28.03.2021, [https://www.gov.za/sites/default/files/gcis\\_document/201409/gear0.pdf](https://www.gov.za/sites/default/files/gcis_document/201409/gear0.pdf).
- Department of Housing. (1994). *White Paper: A New Housing Policy and Strategy for South Africa*. Pretoria: Department of Housing.
- Department of Housing. (2004). *Breaking New Ground: A Comprehensive Housing Plan for the Development of Integrated Sustainable Human Settlements*. Pretoria: Department of Housing.
- Department of National Treasury. (2007). *Provincial Budgets and Expenditure Review 2003/04 – 2009/10*, Pretoria: National Treasury.
- Gilbert, A. (2002). Scan Globally; Reinvent Locally: Reflecting on the Origins of South Africa's Capital Housing Subsidy Policy. *Urban Studies*, 39 (10), 1911-1933. <https://doi.org/10.1080/0042098022000003028>
- Goodlad, R. (1996). The Housing Challenge in South Africa. *Urban Studies*, 33 (9), 1629-1645. <https://doi.org/10.1080/0042098966538>
- Housing Finance Network. (2021). Country Statistics: South Africa, erişim tarihi: 07.03.2021, [https://www.housing-finance-network.org/index.php?id=262&id\\_country=32#](https://www.housing-finance-network.org/index.php?id=262&id_country=32#).
- Khan, F. & Thurman, S. (2001). *Setting the Stage: Current Housing Policy and Debate in South Africa*, Cape Town: Isandla Institute.
- Laloo, K. (1999). Arenas of Contested Citizenship: Housing Policy in South Africa. *Habitat International*, 23 (1), 35-47. [https://doi.org/10.1016/S0197-3975\(98\)00034-4](https://doi.org/10.1016/S0197-3975(98)00034-4)

- Lewis, P. (1996). A 'City' within a City: The Creation of Soweto. *South African Geographical Journal*, 48 (1), 45-85. <https://doi.org/10.1080/03736245.1966.10559409>
- Li, L., Thomas D. W., & Nan Z. (2012). The Effects of the Global Financial Crisis on China's Financial Market and Macroeconomy. *Economics Research International*, 2012, 1-6. <https://doi.org/10.1155/2012/961694>
- Mackay, C. J. (1999). Housing Policy in South Africa: The Challenge of Delivery. *Housing Studies*, 14 (3), 387-399. <https://doi.org/10.1080/02673039982867>
- Malinga, S. S. (2000). *The Development of Informal Settlements in South Africa, with Particular Reference to Informal Settlements Around Daveyton on The East Rand 1970-1999*. (Yayımlanmamış Doktora Tezi). Rand Afrikaans University.
- Marais, L. & Cloete, J. (2017). Housing Policy and Private Sector Housing Finance: Policy Intent and Market Directions in South Africa. *Habitat International*, 61 (1), 22-30. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2017.01.004>
- Marx, A. W. (1992). *Lessons of Struggle: South African Internal Opposition, 1960-1990*, Cape Town: Oxford University Press.
- Migozzi, J. (2020). Selecting Spaces, Classifying People: The Financialization of Housing in the South African City. *Housing Policy Debate*, 30 (4), 640-660. <https://doi.org/10.1080/10511482.2019.1684335>
- Mills, G. (1989). Space and Power in South Africa: The Township as a Mechanism of Control. *Ekistics*, 56 (334/335), 65-74.
- Narsiah, S. (2002). Neoliberalism and Privatisation in South Africa. *GeoJournal*, 57 (1-2), 3-13.
- Parnell, S., State Intervention in Housing Provision in the 1980s. ed. D. M. Smith. *The Apartheid City and Beyond: Urbanization and Social Change in South Africa*. London: Routledge (p.54-65).
- Republic of South Africa. (1997). *Housing Act, Act No. 107 of 1997*, Cape Town: Government Printer.
- Rust, K. (2021). Opportunities in South Africa's Housing Finance & Delivery Framework Navigating the Gap. *Centre for Affordable Housing Finance in Africa*, erişim tarihi: 25.04.2021, <https://housingfinanceafrica.org/documents/opportunities-in-south-africas-housing-finance-delivery-framework/>.
- SAHO. (2021). The June 16 Soweto Youth Uprising, erişim tarihi: 05.03.2021, [https://www.sahistory.org.za/article/june-16-soweto-youth-uprising\\_](https://www.sahistory.org.za/article/june-16-soweto-youth-uprising_)
- Soni, D. V. (1992). The Apartheid State and Black Housing Struggles. ed. D. M. Smith, *The Apartheid City and Beyond: Urbanization and Social Change in South Africa* (), London: Routledge (p.40-53).
- South African Reserve Bank. (2002). *Quarterly Bulletins, No: 226 - December 2002: Statistical Tables Money and Banking*, Pretoria: SARB.
- South African Reserve Bank. (2006). *Quarterly Bulletins, No 241 - September 2006: Statistical Tables Money and Banking*, Pretoria: SARB.
- South African Reserve Bank. (2010). *Quarterly Bulletins, No 255 - March 2010: Statistical Tables Money and Banking*, Pretoria: SARB.
- South African Reserve Bank. (2014). *Quarterly Bulletins, No 272 – June 2014: Statistical Tables Money and Banking*, Pretoria: SARB.
- Stadler, A. W. (1979). Birds in the Cornfield: Squatter Movements in Johannesburg. *Journal of Southern African Studies*, 6 (1), 93-123.
- Strassmann, P. (1970). The Construction Sector in Economic Development. *The Scottish Journal of Political Economy*, 17 (3), 391-409. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9485.1970.tb00715.x>
- Terreblanche, S. & Nicoli, N. (1990). A Periodization of the Political Economy from 1919. ed. N. Nattrass ve E. Ardington, *The Political Economy of South Africa*, Cape Town: Oxford University Press (p.6-23).
- Tissington, K. (2011) *A Resource Guide to Housing in South Africa 1994 – 2010: Legislation, Policy, Programmes and Practice*. Johannesburg: Socio-Economic Rights Institute of South Africa (SERI).

- Tören, T. (2012). *Apartheidten Siyah Ekonomik Güçlendirmeye Güney Afrika: Sermaye Birikiminin Tarihselliğinde Irk ve Sınıfın Yeniden Eklemlenmesi*. (Yayımlanmamış Doktora Tezi). Marmara Üniversitesi.
- Trading Economics. (2021). South Africa Households Debt to Income, erişim tarihi: 30.03.2021, <https://tradingeconomics.com/south-africa/households-debt-to-income>.
- Turin, D. A. (1978). Construction and Development. *Habitat International*, 3 (2), s. 33-45.
- Union of South Africa. (1923). *Natives (Urban Areas) Act, Act No. 21 of 1923*, Cape Town: Government Printer.
- Union of South Africa. (1950). *Group Areas Act. Act No. 41 of 1950*, Cape Town: Government Printer.
- Union of South Africa. (1951). *Prevention of Illegal Squatting Act. Act No. 51 of 1951*, Cape Town: Government Printer.
- Vestbro, D. U. (2012). Housing in the Apartheid City of Former South Africa. *Izgradnja, Journal of the Association of Civil Engineers, Geotechnical Engineers, Architects and Town Planners*, 66 (7-8), 349-355.
- Wilkinson, P. (1998). Housing Policy in South Africa. *Habitat International*, 22 (3), 215-229. [https://doi.org/10.1016/S0197-3975\(98\)00001-0](https://doi.org/10.1016/S0197-3975(98)00001-0)
- Wolpe, H. (1972). Capitalism and Cheap Labour-power in South Africa: from Segregation to Apartheid. *Economy and Society*, 1 (4), 425-456. <https://doi.org/10.1080/03085147200000023>
- Wolpe, H. (1983). Apartheid's Deepening Crisis, *Marxism Today*, 26 (1), 7-12.