



T.C.
BİLECİK ŞEYH EDEBALI ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİM DALI

**KONUT TALEBİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER İLE
KENTSEL YAYILMA ALANLARININ ANALİZİ:
BİLECİK ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Ali GENÇ

Tez Danışmanı
Dr. Öğr. Üyesi Atıl TAŞER

Bilecik,2020
10215379

**T.C.
BİLECİK ŞEYH EDEBALI ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİM DALI**

**KONUT TALEBİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER İLE
KENTSEL YAYILMA ALANLARININ ANALİZİ:
BİLECİK ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Ali GENÇ

**Tez Danışmanı
Dr. Öğr. Üyesi Atıl TAŞER**

**Bilecik,2020
10215379**

BEYAN

“Konut Talebini Etkileyen Faktörler İle Kentsel Yayılma Alanlarının Analizi-Bilecik Örneği”adlı yüksek lisans tezin hazırlık ve yazımı sırasında bilimsel ahlak kurallarına uyduğumu, başkalarının eserlerinden yararlandığım bölümlerde bilimsel kurallara uygun olarak atıfta bulunduğumu, kullandığım verilerde herhangi bir tahrifat yapmadığımı, tezin herhangi bir kısmını Bilecik Şeyh Edebali Üniversitesi veya başka bir üniversitedeki başka bir tez çalışması olarak sunmadığımı beyan ederim.

Ali GENÇ

ÖN SÖZ

Bu çalışmanın hazırlanmasında beni yönlendiren ve her türlü desteklerini esirgemeyen, büyük emeği olan Danışman Hocam Saygıdeğer Dr. Öğr. Üyesi Atıl TAŞER'e teşekkür eder saygılarımı sunarım. Her defasında hiç çekinmeden arayıp, fikirlerinden yararlandığım, Jüri Üyesi olarak katıldığı çalışmamda önemli katkıları olan Değerli Hocam Dr. Öğr. Üyesi Mustafa Arı'ya teşekkürlerimi ve saygılarımı sunarım. Hayatımda farklı bir yeri olan, yıllar önce Ön Lisans öğrencisi olduğum ve bana İşletme Bilim'ini sevdiren, bunca geçen zamana rağmen bu çalışmada beni yalnız bırakmayan, önemli katkıları olmanın yanında teveccüh gösterip, İstanbul Üniversitesi'nden Jüri Üyesi olarak Tez Çalışmama katılan Kıymetli Hocam Prof. Dr. Haluk TANRIVERDİ'ye sonsuz teşekkürlerimi ve saygılarımı sunarım. Bu çalışmaya başladığımdan bu yana elinden gelen hiçbir yardımı esirgemeyen Ankara Üniversitesinde Araştırma Görevlisi olan Abdurrahman TURSUN kardeşime ve değerli fikirleri ile çalışmama katkı sağlayan Sakarya Üniversitesi'nde Öğr. Görevlisi olan kıymetli dostum Aykut YILMAZ'a çok teşekkür ederim. Ayrıca bugünlere kadar gelmemde sayısız emek ve fedakârlıkları olan anne-babama, kardeşlerime, çalışmalarım döneminde bana anlayış gösteren ve bir an olsun desteğini esirgemeyen, en büyük moral ve motivasyon kaynağım, çok kıymetli eşim Ülkü GENÇ'e teşekkür ederim. Bütün bunların yanında yeri geldiğinde oyun ve eğlencelerinden taviz vermekle kalmayıp, özellikle Word ve Excel tabloları oluştururken yardım eden fedakâr çocuklarım Mehmet Emin ile Ahmet Akif'e ayrıca teşekkürü borç bilir, bu çalışmanın Ülkemiz ve Bilecik İl'ine fayda sağlamasını temenni eder, sevgi ve saygılarımı sunarım.

ÖZET

Konut, geçmişten günümüze kadar insan yaşamında önemli bir yere sahip olmuştur. Öncelikli işlevi bireylerin barınma ihtiyacını karşılamak olan konut kavramı, ekonomik güvence ve yatırım aracı olarak kullanılma yolunda da kendini göstermektedir. Diğer taraftan konut kavramı ile yakından ilgili olan kentsel yayılma kavramı da yıllardan beri devam eden bir olgu olmasına rağmen, geçmişten günümüze, toplumların karşılaştığı küresel bir sorun olmaya devam etmektedir. Ülkemizde özellikle büyük şehirlerde varlığını daha da fazla gösteren bir sorun haline gelen bu iki kavramı daha da yakından tanımak gereksinimi duyulmuştur. Araştırmada Bilecik İl'i örneklenerek Bilecik'te ve ülkemizde konut kavramı ve kentsel yayılma alanları ile hane halkı ve bireylerin konuta olan taleplerinin nasıl şekillendiği incelenmiştir. Bu bağlamda Bilecik İl'inde bireylerin konut talebiyle birlikte tercihlerini de etkileyen yapısal, konumsal ve sosyoekonomik unsurlar ve bunların kentsel yayılmadaki etkisinin neler olduğunun tespit edilmesi amaçlanmıştır.

Araştırmada özellikle 2008-2018 arası sayısal verilerden yararlanılmış, Bilecik İl'inin coğrafi konumu, arazi yapısı ve nüfus özellikleri ile ilgili bilgiler verilerek konut ve kent yapısı hakkında bilgi verilmiştir. Genel itibariyle yıllar arası konut sayısı artış ve azalışlarının sebepleri ile nerelerde olduğuna yıl bazında değinilerek, sorunlarla ilgili çözüm önerilerinde bulunma yöntemine gidilmiştir.

Çalışmada ayrıca konut talebini belirleyen Alternatif Yatırım Araçları, Gelir, Fiyatlar, Göç ve Kentleşme, Kredi Koşulları ve Faiz Oranı gibi faktörler ile kentleşmenin şehrin merkezinden çok çeper ve saçaklarına doğru ilerleme nedenlerine, TOKİ'lerin konut gereksinimleri ve kentleşmedeki rolüne, Bilecik İl'inde inşaatı devam eden yeni hastanenin de etkisiyle şehrin batı tarafı olan Pelitözü civarının daha cazip hale geldiği vurgulanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Konut, Konut Sektörü, Kentleşme, Kentsel Yayılma, TOKİ.

ABSTRACT

Housing has had an important place in human life from the past to the present. concept of housing, whose primary function is to meet the housing needs of individuals, is also on the way to use it as an economic security and investment tool. On the other hand, the concept of urban sprawl, which is closely related to the concept of housing, remains a global problem faced by societies from the past to the present, although it has been a phenomenon that has been going on for years. In our country, especially in the big cities, it is necessary to get to know these two concepts even more closely, which has become a problem that shows its presence even more. In the research, Bilecik province was sampled and examined in Bilecik and in our country, the concept of housing and urban sprawl areas and how the demands of households and individuals to housing are shaped. In this context, it is aimed to determine the structural, positional and socioeconomic elements that affect the preferences of individuals along with the demand of housing in Bilecik Province and what their impact on urban sprawl.

In the study, especially between 2008-2018 numerical data was used, information about the geographical location, land structure and population characteristics of Bilecik Province was given information about the structure of housing and urban. In general, the number of houses between the years and the reasons for the increase and decrease sparked by the year-by-year basis, the method of making solutions to the problems was reached.

In addition, the study also emphasized that alternative investment vehicles, income, prices, migration and urbanization, credit conditions and interest rate, as well as the reasons for urbanization progressing from the center of the city to the very wide nappies and fringes, to the housing requirements of TOKİs and its role in urbanization, and the influence of the new hospital under construction in Bilecik Province, has become more attractive around Pelitözü, which is the western side of the city.

Key words: Housing, Housing Sector, urbanization, urban sprawl, TOKİ.

İÇİNDEKİLER

ÖN SÖZ.....	i
ÖZET.....	ii
ABSTRACT.....	iii
İÇİNDEKİLER.....	iv
KISALTMALAR.....	viii
TABLolar LİSTESİ.....	ix
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	x
RESİM LİSTESİ.....	xi
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM KONUT KAVRAMI VE KONUT SEKTÖRÜ

1.1. Konut Kavramı.....	4
1.1.1. Sosyal Konut ve Lüks Konut Kavramı.....	6
1.2. Konut Kavramında Aile ve Tüketici Bilimleri.....	7
1.3. Konut Olgusunun Gelişimi.....	8
1.4. Konut Sahibi Olmada Karar Verme Süreci.....	10
1.5. Konut Sektörü ve Gelişimi.....	12
1.6. Konut Piyasası, Konut Piyasasının Ekonomik Büyüme, Kalkınma ve İstihdam Üzerindeki Etkisi	12
1.6.1. Konut Piyasası.....	12
1.6.2. Konut Piyasası ve Ekonomik Büyüme Üzerinde Etkisi.....	13
1.6.3. Konut Piyasasının Kalkınma Üzerindeki etkisi.....	14
1.6.4. Konut Piyasasının İstihdam Üzerindeki Etkisi.....	14

İKİNCİ BÖLÜM KENT-KENTSEL YAYILMA KAVRAMI VE KENTSEL YAYILMA ALANLARININ İNCELENMESİ

2.1. Kent Ve Kentsel Yayılma Kavramları.....	15
2.1.1. Kent Kavramı.....	15

2.1.2. Kentsel Yayılma Kavramı.....	17
2.2. Kentsel Yayılma Alanlarının Tanımı.....	18
2.3. Kentsel Yayılma Kavramının Gelişimi.....	19
2.4. Optimal Kent Büyüklüğü Yaklaşımı.....	22
2.5. Kentsel Yayılmanın Nedenleri.....	23
2.5.1. Nüfus Artışı.....	27
2.5.2. Ekonomik Büyüme.....	28
2.5.3. Arsa Değerleri.....	28
2.5.4. Ulaşım Olanaklarının Artması.....	29
2.5.5. Yerel ve Merkezi Yönetim Politikaları.....	30
2.6. Kentsel Yayılmanın Etkileri.....	30
2.6.1. Kentsel Yayılmanın Kamu - Özel Sermaye ve İşletme Maliyetlerine Etkisi.....	31
2.6.2. Kentsel Yayılmanın Ulaştırma ve Yolculuk Giderlerine Etkisi.....	32
2.6.3. Kentsel yayılmanın arazi ve doğal yaşam alanı üzerine etkisi.....	33

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TÜRKİYE’DE KONUT SEKTÖRÜ, KONUT POLİTİKASI VE KENTLEŞME

3.1. Türkiye’de Konut Sektörü.....	34
3.2. Türkiye’de Konut Talebini ve Arzını Belirleyen Unsurlar.....	37
3.2.1. Türkiye’de Konut Talebini Belirleyen Unsurlar.....	37
3.2.1.1. Alternatif Yatırım Araçlarının Getirileri.....	39
3.2.1.2. Gelir.....	39
3.2.1.3. Fiyatlar.....	40
3.2.1.4. Göç ve Kentleşme.....	41
3.2.1.5. Kredi Koşulları ve Faiz Oranı.....	42
3.2.2. Türkiye’de Konut Arzını Belirleyen Unsurlar.....	43
3.2.2.1. Konut Talebi.....	44
3.2.2.2. Faiz.....	45
3.2.2.3. Arsa ve Altyapı.....	46
3.2.2.4. Kentleşme Hızı.....	46
3.2.2.5. Fiyatlar.....	47

3.2.2.6. Gelir.....	48
3.3. Geçmişten Günümüze Türkiye'nin Konut Politikaları.....	49
3.3.1. Konut Politikalarına Yönelik Hedefler.....	50
3.4. Türkiye'de Kentleşmeyi Etkileyen Unsurlar.....	52
3.4.1. İtici Güçler.....	53
3.4.2. İletici Güçler.....	53
3.4.3. Çekici Güçler.....	54
3.4.4. Diğer Nedenler.....	54

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KONUT TALEBİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER İLE KENTSEL YAYILMA ALANLARININ BİLECİK MERKEZDE İNCELENMESİ

4.1. Çalışmanın Amacı.....	56
4.2. Çalışmanın Kapsamı.....	57
4.3. Çalışmanın Yöntemi.....	57
4.4. Bilecik İli İle İlgili Genel Bilgiler.....	57
4.4.1. Jeolojik Yapı.....	60
4.4.2. Jeomorfolojik Yapı.....	61
4.4.3. İdari Yapı.....	62
4.4.4. İnşaat ve Emlak.....	64
4.5. Mekânsal Planlama.....	65
4.5.1. Çevre Düzeni Planı.....	65
4.6. Kentleşme ve Kentsel Etki Alanı	67
4.6.1. Cumhuriyet Öncesi Kentsel Gelişim.....	67
4.6.2. Cumhuriyet Sonrası Kentsel Gelişim.....	70
4.7. Bilecik İli Toplu Konut Faaliyetleri.....	72
4.8. Arazi Kullanımı, Yerleşim Sistemi ve Konut.....	72
4.8.1. Arazi Kullanımı.....	73
4.8.2. Yerleşim Sistemi.....	73
4.8.3. Konut.....	78
4.9. Fiziki Gelişme ve Yerleşim Modeli.....	79
4.9.1. Bilecik İl Bütünü Çevre Düzeni Planı.....	79

4.9.2. Mevcut Nüfus Verileri.....	81
4.9.3. İstanbul ve Bursa İllerine Ulaşımın Kolay Olması.....	82
4.9.4. Değerlendirme.....	84
4.9.5. İnşaat ve Emlak.....	85
4.9.6. Bilecik İl'inin Konut Sayısı Verileri	87
4.10. Tartışma.....	89
DEĞERLENDİRME VE SONUÇ.....	94
KAYNAKÇA.....	98
EKLER.....	107
ÖZGEÇMİŞ.....	119

KISALTMALAR

ADNKS	: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi
APEC	: Asia-Pacific Economic Cooperation (Asya-Pasifik Ekonomik İşbirliği Forumu)
BM	: Birleşmiş Milletler
BEBKA	: Bursa Eskişehir Bilecik Kalkınma Ajansı
ÇDR	:Çevre Durumu Raporu
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
EUROSTAT	: Avrupa İstatistik Ofisi
ESPON	: European Spatial Planning Observation Network (Avrupa Mekânsal Planlama Gözlem Ağı)
EVDS	: Elektronik Veri Dağıtım Sistemi
GSMH	: Gayri Safi Milli Hasıla
GYODER	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin
HABİTAT	: Birleşmiş Milletler İnsan Yerleştirme Programı
MAH	: Mahalle
MSPR	: Mekansal Strateji Planı Raporu
OECD	: Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü
TCDD	: Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demir Yolları
TCMB	: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TOKİ	:Toplu Konut İdaresi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
ÜFE	: Üretici Fiyat Endeksi
YHTİ	:Yüksek Hızlı Tren İstasyonu

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1: Kompakt ve yayılmış büyüme formlarına göre kentsel büyüme nedenleri.....	26
Tablo 2: Türkiye’de Bina İnşaat Maliyet Endeksi (2013-2017).....	48
Tablo 3: 2017-2018 Yılları Bilecik Merkez Mahalleleri Nüfusu.....	63
Tablo 4: Yıllara Göre Bilecik Kadın ve Erkek Nüfusu (2007-2008).....	63
Tablo 5: 2014-2018 Yılları Arası Bilecik İli Konut Satış Adetleri.....	64
Tablo 6: Kentsel Yerleşimler ve Yaşam Kalitesine İlişkin Stratejik Değerlendirmeler.....	77
Tablo 7: Bilecik İl’inin 2000-2017 Yılları Arası Kır-Kent Nüfusu ve Nüfus Artış Hızları.....	81
Tablo 8: Bilecik Merkez’in Komşu İl Merkezlerine ve Marmara Bölgesi’ndeki Diğer İl Merkezlerine Olan Uzaklığı.....	84
Tablo 9: Bilecik İl’inin Yıllara Göre Konut Satış İstatistikleri.....	85
Tablo10: Yapı Ruhsatlı ve Yapı Kullanma İzin Belgeli Binaların Kullanım Amacına Göre dağılımı.....	86
Tablo 11: Yıllara göre Bilecik İli Merkez Mahalleleri Konut yapımı.....	88

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Avrupa’da Mevcut Kentsel Yayılmanın Temel İtici Güçleri.....	25
Şekil 2: Kente Göçü Sağlayan İtici ve Çekici Etmenler.....	53
Şekil 3: Bilecik Siyasi Haritası.....	60
Şekil 4: Bilecik Jeoloji Haritası.....	61
Şekil 5: Bilecik Merkez Nüfusu Yıllara Ve Cinsiyete Göre Dağılımı.....	62
Şekil 6: Bilecik İli Mevcut Arazi Kullanımı.....	66
Şekil 7: Bilecik İli 2007 – 2017 Yılları Arası Kır-Kent Nüfusu.....	82

RESİM LİSTESİ

Resim 1: Bilecik Hava fotoğrafı.....	75
---	----

GİRİŞ

İnsan hayatının olmazsa olmaz gereksinimlerinden biri de kuşkusuz barınma ihtiyacıdır. İnsanlar yeme ve içmeye ihtiyaç duyduğu kadar, kendini dışarıdan gelebilecek tehlikelere karşı korumak için barınmaya da ihtiyaç duymuştur. Bu gereksinimler ilkel zamanlarda mağara kovukları, kaya ve ağaç diplerinde yapılan sığınaklarda giderilmiş, arkasından basit evler ve zamanla insan nüfusundaki artış ve düşünce yapısındaki değişimler başta olmak üzere çeşitli nedenlerle günümüz konut yapısı meydana gelmiştir. Konut, günümüzde artık sadece barınma ihtiyacının giderildiği mekânlar olmaktan çıkmış, yatırım aracı, ekonomik durum belirleyicisi haline gelmiştir. Konut alanında yaşanan bu gelişme, kentleşme ve kentsel yayılma gibi problemleri de beraberinde getirmiştir.

Kentleşme düzeyinin yüksek olduğu ülkelerin sayısı özellikle 2008 yılından itibaren çarpıcı biçimde artmıştır. Birleşmiş Milletler (BM), 2007 yılında tarihte ilk kez küresel ölçekte kent nüfusunun kırsal nüfusun önüne geçtiğini, 2014 yılında ise dünya nüfusunun % 54'ünün kentlerde yaşadığını bildirmiştir (Hayrulloğlu, 2018: 1). BM'nin yaptığı projeksiyon sonuçlarına göre kentleşme eğiliminin önümüzdeki yıllarda da artmaya devam edeceği ve 2050 yılına kadar dünya nüfusunun % 66'sının kentlerde yaşayacağı tahmin edilmektedir (Hayrulloğlu, 2018: 1). Kentsel nüfusun gerek doğal nüfus artışına gerekse iç ve dış göçlere bağlı olarak artma eğilimi, arazi gelişimini doğrudan etkileyen en önemli faktör olarak bilinmektedir (Bhatta, 2010: 172). Bunun temel nedeni, kent nüfusunun artması ile yeni kentsel mekânlar ve arazi kullanım türleri oluşturma ihtiyacının gelişmesi olarak görülmektedir. Diğer yandan arazi yüzeyinin kentsel kullanıma dönüştürülmesinin; verimli tarım arazilerinin kaybı, enerji talebinin artması, iklim değişikliği ve biyolojik çeşitliliğin azalması gibi geri dönüşü mümkün olmayan etkilere neden olduğu da bilimsel çalışmalarla ortaya konulmuştur (Seto vd. 2011: 6).

Kentli nüfus oranı ve kent sayısındaki artışın ötesinde kentleşme olgusu, kente yeni katılanların yeni bir kültüre ve üretim biçimine uyum sağlama sürecini de

beraberinde getirmiştir (Keleş, 2015: 77). Kent yaşamına entegrasyon sürecinde yaşanan sosyolojik ve ekonomik değişimler kentleşmenin çok değişkenli olarak seyretmesine neden olmuş ve içinde bulunduğumuz yüzyılın kentleşme problemlerinin de bu yaklaşımla ele alınmasını gerekli kılmıştır. Böylelikle kentlerde yaygın olarak görülen konut ihtiyacı, altyapı ve ulaşım gibi hizmet gereksinimleri, gecekondu alanları, yoksulluğun ekonomik aktiviteye etkisi ve doğal felaketler gibi zorluklara ilave olarak “düzensiz kentsel büyümenin çevresel ve sosyal sürdürülebilirlik üzerindeki olumsuz etkileri” de XXI. yüzyıl kentlerinin en çok tartışılan küresel problemleri arasında kendini göstermiştir (Martine vd. 2008: 21). Kentlerin kontrol dışı bırakılmasından veya kötü yönetilmesinden kaynaklı olarak düzensiz büyümesi veya çeperlere doğru yayılarak genişlemesi ise kentsel yayılma olarak kavramsallaştırılmıştır (Travisi ve Camagni, 2005: 102).

Türkiye'nin sektörel genel yapısına bakıldığında özellikle 1980 sonrası konut arz ve talebinin büyük oranda belirsiz bir seyir izlediği görülmektedir. Konut sektörü 1997 Asya Krizinden olumsuz bir şekilde etkilenmiş, 1999 yılında Marmara Depremi ile canlanarak konut talebinde artış gözlenmiştir. Ancak 2001 yılında yaşanan ekonomik kriz bu artış eğilimini olumsuz yönde etkileyerek durağan bir yapı haline getirmiştir. Konut talebinde yaşanan bu durağanlık yaklaşık 3 yıl kadar varlığını hissettirmiştir. 2004 yılında başlayan ekonomideki düzelmelerle birlikte sektör büyüme eğilimine girmiştir. Buna paralel olarak yakın zamanda, Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından yürütülen konut projeleri, 2B ve Kentsel Dönüşüm Yasaları ve Yabancı Gayrimenkul Satışındaki engellerin kaldırılması ile konut sektöründeki canlılığın önemli oranda ivme kazanması sağlanmıştır.

Diğer taraftan 16/05/2012 tarih, 6306 sayılı Afet Riski Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun uyarınca riskli ve eskimiş yapılar yıktırılarak yapılan yeni planlama ve dönüştürmelere tabi tutulmak suretiyle kentler daha modern bir yapıya kavuşturulmaya başlanmıştır.

Bilecik İl'ine baktığımızda ise özellikle 2010 yılı öncesi yıllarda meydana gelen yapılaşmaların düzensiz ve şehirde çarpık bir kentleşmenin hâkim olduğu görülmektedir. Son dönemlerde Ertuğrulgazi Mahallesi (Tapuda İstiklal Mah.

Kütüklerinde kayıtlı) başta olma üzere Bahçelievler Mahallesi (Tapuda İsmetpaşa Mah. Kütüklerinde kayıtlı) sınırlarında yeni imara açılmış alanlarda biraz daha modern binalara rastlanılması mümkündür. Konut ve alt yapı çalışmalarının planlı olması şehrin bu alanlarındaki kentleşmeyi, diğer yerlerine nazaran daha düzenli hale getirmiştir.

Çalışmada ülkemiz geneli itibariyle konut olgusu ve konutun işlevleri, kent yapılaşmalarındaki görülen mekânsal ve kültürel değişimlerin konut algılaması üzerindeki etkileri ele alınarak değerlendirilmiştir. Çalışmanın birinci bölümünde konut ve konut sektörü kavramları anlatılmış, dünyada ve ülkemizdeki durumları hakkında bilgi verilmiştir. İkinci bölümde kentsel yayılma ve bireylerin bu alanlara yönelik tercihlerini etkileyen faktörlerin incelenip, değerlendirilmiştir. Üçüncü bölümünde konut sektörü, konut arz ve taleplerine yönelik bilgiler verilmiş, son olarak da dördüncü bölümde araştırması yapılan Bilecik İl'inin konut arz ve talebi ile kentsel yayılma durumu incelenmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT KAVRAMI VE KONUT SEKTÖRÜ

1.1. Konut Kavramı

Konut kavramı, insanların barınma ve diğer ihtiyaçlarını karşıladığı, çalışma ve diğer sosyal hayatı haricinde içinde bulunduğu ev, apartman gibi uzun ömürlü fiziksel mekân olarak nitelendirilebilir. Bu tanımla birlikte konut ile ilgili literatürde farklı tanımlar yapılmıştır. Türkçe bilim terimleri sözlüğü (<http://www.tdk.gov.tr>, 2019) Konut'u: "insanın yatıp kalktığı, yaşamı olumsuz etkileyen kötü hava koşullarından, yırtıcı hayvanlardan, baskınlardan korunduğu, işinin dışında vakit geçirdiği ve barındığı yer; ya da bir veya bir kaç ailenin yaşaması için yapılmış, insan yaşamının gerekli kıldığı soğuktan ve sıcaktan korunma, uyuma, yemek pişirme, yıkanma gibi temel gereksinim konularında kolaylıkları bulunan barınak" olarak tanımlanmaktadır. Toplumsal, ekonomik ve mekânsal dönüşümleri yansıtan en önemli elamanlardan biri olan konut, çeşitli bilim dallarındaki yazarların farklı yaklaşımları doğrultusunda farklı şekillerde tanımlanmaktadır (Yıldız, 2006: 6). Konut olgusu ile ilgili yapılan bu tanımların yanında birçok bilim insanı tarafından da benimsenmiş olan farklı yaklaşımlardan birkaçı şu şekildedir. Ruşen Keleş açısından konut; "bir ya da birkaç ev halkının yaşaması için yapılmış insan yaşamının gerekli kıldığı uyuma, soğuktan ve sıcaktan korunma, yemek pişirme, yıkanma ve ayakyolu gibi temel gereksinim konularında kolaylık sağlayacak barınak" olarak belirtilmiştir (Keleş, 1983: 79). Yukarıda yapılan tanımlamaları bir kenara bırakılarak, konut kavramı sadece fiziksel boyutta ele alınarak da tanımlanabilir. Buna göre konut; "kişilerin yaşamları için gerekli olan barınma ihtiyacını sağlayan, girişim, projelendirme, inşaat, kullanım aşamalarından geçerek, bekâr veya evli,, tek veya çok çocuklu, yaşlı, özürlü, özel konumlu (göçmenler, afetzedeler vb.) bireylerin yaşam biçimine uygun olarak, kullanım kolaylıkları sağlayacak şekilde, kentlerde veya kırsal alanda inşa edilen yapılar" olarak ifade edilebilir.

Konut sadece barınma ihtiyaçlarının karşılandığı bir yer değil, insanın hayata gözlerini açtığı andan itibaren kendini içinde bulduğu, yaşamının psikolojik, sosyal ve

kültürel boyutlarının temellerinin atıldığı, toplum içindeki ilişki kuralları ile toplumsal değerlerin edinildiği ve yeniden üretildiği, hane halkının özel yaşamını ve hatta bazen çalışmalarını sürdürdüğü fiziksel mekândır. Bunun yanında Konut kavramı, Türk Dil Kurumu tarafından “İnsanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken, ikametgâh” olarak tanımlanmaktadır (<http://tdk.gov.tr/>, 2019).

İnsanın büyüyüp gelişmesinin sağlandığı bir mekân olmanın yanında konut, insana kendisinin meydana getirdiği çevreyi kontrol etme duyarlılığı vermektedir. Konut olgusunun üstlendiği bu rol ile birey ve çevre arasında kuvvetli bir ilişki kurulup, yerleşik düzen anlamının kazanılması sağlanmaktadır. İnsanlar en ilkel zamanlardan günümüze kadar var olan barınma ihtiyacını gidermek için bir takım arayışlar içine girmiş, tarımsal üretimle birlikte yerleşik düzene geçilmesi ile bu arayışına ivme kazandırmıştır. Bunun sonucu olarak da zamanla karşımıza değişik tarz ve şekillerde yapılar çıkmıştır.

Konut; bireyler için hem barınak hem de yaşamın idame edildiği mekân olmasından dolayı, bireylerin toplumsal hayatını doğrudan etkilemektedir. Genel olarak konut barınma ihtiyacının yanı sıra hem sosyal hem de ekonomik açıdan toplum hayatında önemli bir unsur olmakla birlikte ekonomik açıdan ise; konut, toplumların gelişmişlik düzeyi hakkında bilgi veren bir özellik taşımaktadır (Gence, 2004: 5-6). Kısaca ifade edilirse konut, insanların kendini güvende hissettiği kişisel bir yaşam alanı olmakla birlikte ihtiyacı karşılama biçimi açısından; apartman dairesi, ev, villa gibi görünüşü ile konut, eski zamanlardan günümüze kadar insan yaşamında çok önemli bir yer elde etmiştir (İçli, 2008: 7).

Konut yapısında doğa şartları, ülkenin kalkınma düzeyi, gelir dağılımı, nüfus yoğunluğu ve artışı, göç hareketleri ve kentleşme, hane halkının özellikleri gibi çeşitli nedenlerle değişme ve gelişme yaşanmıştır. Bu değişim ve gelişimlerin yanında ülkelerin en büyük sorunlarından birini şüphesiz konut ihtiyacı ile düzensiz kentsel yayılma oluşturmaktadır.

Konut kavramı ile yakından ilgili olan kentsel yayılma, yıllardan beri devam eden bir olgu olmasına rağmen, geçmişten günümüze, toplumların karşılaştığı küresel

bir sorun olmaya devam etmektedir. Bu sorun ülkemizdeki büyükşehirlerde varlığını daha da fazla göstermektedir. Bunun en önemli sebebi karar vericilerin şehirlerde yayılmayı teşvik edici hükümler getirirken farkında olmadan da olsa kentin dağınık gelişme eğilimini tetiklemeleridir. Böylece kent içerisinde ve çevresinde yeni mekânların oluşumunu güçlendirmek suretiyle kontrolsüz büyümesinin önü açılmaktadır. Netice itibarıyla kentlerin kontrolsüzce genişlemesi yerel yönetimlerin hizmet sunum maliyetini artırmakta ve kentsel yayılma alanlarındaki yeni gelişme mekânlarının da ele alınmasını zorunlu kılmaktadır. Diğer taraftan kontrolsüz büyümenin aksine kontrollü büyüme olgusu, doğal kaynaklar kadar finansal kaynakların da ekonomik kullanımı açısından büyük önem taşımaktadır.

1.1.1. Sosyal Konut ve Lüks Konut Kavramı

Türkiye’de genel olarak gecekondular, lüks ve sosyal konut olmak üzere üç tip konut yapılmaktadır. Birinci tipteki gecekondular diye adlandırdığımız konutlar, imar planına ve yapı kanunlarına uygun olmayan tarzda yapılmış, standardı düşük, sağlık koşulları yeterli olmayan, dar ve kalabalık yapılar. Bunlarda, yoksul ya da dar gelirli aileler, ekonomik yönden güçsüz, fakir sınıflar yaşar. İkinci tip konutlar ise, birinci sınıftakilerin tam aksine maddi durumu fazlasıyla yerinde olan ailelerin oturduğu, geniş, pahalı ve lüks konutlardır. Bu iki tip konut arasında kalan üçüncü tip konutları ise sosyal konutlar meydana getirmektedir. Hem orta halli, hem de yoksul kitlelerin gereksinmelerine yanıt veren ve üretimi yetersiz olan bu konut tipine, sosyal (toplumsal) konut adı verilmektedir (Keleş, 2010: 78).

Sosyal konut; edindikleri kazançları nispetinde içinde insanca yaşanabilir bir konutta barınma imkânı bulamayan, ekonomik açıdan yoksun hane halklarının barınma ihtiyacının, kiralık ya da mülk bir konutta karşılamasıdır (Geray, 2007: 5).

Lüks konut kavramı ise günümüzde objektif bir kavram olmayıp, durum ve şartlara, zamana göre ve kişiden kişiye değişebilen bir olgu haline gelmiştir. Öncelikle bir konutun lüks oluşundan bahsedebilmek için çevresindeki konutların durumu değerlendirilecek birinci ölçüttür. Örneğin belli bir yerde düşük kalite düzeyinde üretilmiş konutlara kıyasla biraz lüks olan bir konut, başka bir yerdeki yüksek kaliteli

konutlara göre lüks olarak değerlendirilemez. Onun için lüks konutun ne kadar lüks olduğunu, ortalama bir konuttan ne kadar ayrı nitelikler taşıdığına bakarak belirleme yoluna gidilmelidir.

Lüks konut kavramı kanunlarımızda yer edinmiş değildir ancak; pahalı yapı malzemeleri ile yapılmış, içindeki ailenin ihtiyaçlarına oranla çok büyük ve alışılmadık kolaylıklardan fazlasına sahip olan konutlara lüks konut adı verilmektedir (Keleş, 2010: 79).

1.2. Konut Kavramında Aile ve Tüketici Bilimleri

İnsan yaşamı açısından tarihin her döneminde önemli bir yere sahip olan konut, bireylerin barınmasını ve fiziksel çevreden korunmasını sağlamanın yanı sıra;

1. Bireylerin büyüüp gelişmesine katkıda bulunan,
2. Bireyi dış etkenlerden koruyan,
3. Bireye çevreyi kontrol etme hissi veren,
4. Bireysel potansiyelin gelişmesini sağlayan,
5. Bireylerde yaratıcı düşünce gücünün gelişmesini motive eden,
6. Sosyal statünün, başarının ve toplum tarafından kabul görmenin simgesini taşıyan,
7. Tüketim alışkanlıklarının ve tüketim anlayışının yansımaya olanak sağlayan bir yaşam alanıdır (Yiğit, 2000: 11).

Konut, ailelerin günlük faaliyetlerinin gerçekleştiği yer olması nedeniyle aile bireylerinin yaşamlarını ve aile ilişkilerini etkilemektedir. Bundan dolayı konut, aile ilişkilerini sağlam tutacak, aileyi bütünüyle tatmin ve mutlu edecek bir yer olmalıdır. Ayrıca konfor koşullarını sağlayacak, mahremiyet ve temel sağlık gereksinimlerini karşılayacak düzeyde ve aile bireylerine yetecek ölçüde geniş olmalıdır (Telsiz, 1978: 20). Yine bireylerin sosyoekonomik, kültürel yapısını ve değerlerini sembolize etmekte

ve birçok aile tarafından ekonomik birikimleri güvenceye almada ya da servet edinmede önemli bir yatırım aracı olarak görülmektedir (Yiğit, 2000: 12).

1.3. Konut Olgusunun Gelişimi

İnsanoğlu, insanlığın ilk dönemlerinden beri devamlı kendisini dış dünyadan gelebilecek olumsuz tehditlere karşı korumak, bunun yanında barınma ve hayatını sürdürebilmek için gerekli olan ihtiyaçlarını karşılayabileceği mekânlara ihtiyaç duymuştur. İlk zamanlarda bu gereksinimi taş ve toprak oyukları, mağaralar gibi doğal sığınaklarla karşılayan insanlar, daha sonraları kendi elleriyle birtakım yapılar inşa etmişler ve bunları konut olarak nitelendirmişlerdir. İnşa edilen bu konutlar, şartların değişmesi ve toplumun teknik ve kültürel yönlerden gelişmesine paralel olarak zamanla değişime uğramış, bugünkü şekillerini almışlardır (Yıldız, 2006: 6).

İnsanların barınma ve sığınma ihtiyacının karşılayan fiziki bir ortam olmasının yanında konutun bir insan hakkı olduğu 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi ile uluslararası düzeyde kabul edilmiştir. 1996 yılında yapılan Habitat II (Birleşmiş Milletler Yerleştirme Programı) kapsamında ortaya konan temel hedeflerden biri ise herkese yeterli sayıda konut meydana getirmek olmuştur (DPT, 2001: 1). Bireysel sosyal, ekonomik, kültürel, hukuksal, teknolojik olmak üzere çok bileşenli bir bütün olan konutun birçok işlevleri de vardır. Bunlar;

- a) Bir barınak olma
- b) Üretilen bir mal olma,
- c) Bir tüketim malı olma,
- d) Yatırım açısından meydana gelen spekülasyon değer artışlarına el koyma,
- e) Hukuksal ve ekonomik güvence sağlama,
- f) Toplumsal ilişkilerin yeniden üretimlinin sağlanmasında bir araç olma,
- g) Kültürel kurgu olma yolunda kendini kanıtlayarak, kentsel çevrenin gelişmesine katkı sağlama,

h) Bireye özgüven kazandırarak toplum içinde onu güçlü kılma (Tekeli, 1998: 103).

Yukarıda sayılan bütün bu fonksiyonlarının yanında konut, kendilerini yaptırmanın gücünü, düşünce ve inanış biçimlerini, duygu ve dünya görüşlerini, bilgi ve becerilerini yansıtmaya aracı görevini de üstlenmektedir. Çoğu kez bu görevi önde tutulmuş, tasarımları bu yönde ağırlık verilerek yapılmıştır (Alsaç, 1993: 70). Özellikle 1990'lı yılların ardından konut sahibi olmanın yeni bir statü elde etmek anlamına geldiği olgusu da unutulmamalıdır. Bu olgu küreselleşme ile birlikte konutun bir tüketim aracı olarak görülmesine yol açmıştır.

Konut kavramı uzun yıllar öncesinden beri 'Ev' olarak da anılandırılmasına karşın, 'Ev'in yakın zamanda tüketimle özdeşleşmesi sonucu kentsel orta sınıf kültürü ve yaşam tarzının en belirleyici ve ayırıştırıcı öğelerinden birisi haline geldiği görülmektedir. Tarihsel bir kurgu olarak 'İdeal Ev'in rahatlık, saygınlık, bunun yanında konfor gibi sembolik çağrışımlarla orta sınıf kültürünün odağı haline gelmesi, 19. yüzyıl sonlarıyla 20. yüzyılın ilk çeyreğinde, değer ve özlemlerin tüketimle iç içe geçmeye başladığı döneme rastlamaktadır (Öncü, 1999: 29). Bu süreç doğrultusunda maddi imkânlarının elverdiği ölçüde kişiler için kendilerine uygun ev almak önemli gereksinim haline gelmiştir. Bu gereksinimlerini kentin karmaşasından kaçabilmek için kentsel mekân dışında inşa edilen bölgelerde konut edinme şeklinde karşılama yarışına girilmiştir. Üst gelir gruplarının yanında, orta gelir grupları da yarışta kendini göstermektedir. Özellikle orta gelir grupları bu gereksinimlerini karşılamada kooperatifler ya da uzun vadeli – düşük faizli konut kredileri gibi yollara başvurmuşlardır. Üst gelir grupları da aynı mantık çerçevesinde hareket ederek 'ideallerindeki ev'e ulaşmak için kent dışındaki yaşam bölgelerine taşınmaya başlamışlardır (Karakurt, 2007: 97). Böylelikle konutun geçirdiği dönüşümle birlikte kent merkezlerinin kalabalık ve gürültüsü, farklı toplumsal grupların oturma bölgeleri arasındaki farklılıklar kentsel mekânda daha belirgin hale gelmiştir.

20. yüzyılın son çeyreğinden bu yana, kentler daha heterojen, katmanlı ve parçalanmış olma eğilimi göstermektedirler (Ayata, 2003: 37). Üst ve orta gelir gruplarının kent merkezinin uzağında korunaklı bir şekilde yapılmış villa veya

apartmanlardan oluşan sitelerde yaşama isteği belirginleşmesi, kentlerde farklı gelir gruplarının yaşam alanları birbirlerinden kesin çizgilerle ayrılmasına ve kentlerin farklı toplumsal gruplar arasında parçalanmasına neden olmuştur. Böylece orta ve üst gelir grupları tarafından tercihler kent merkezinin uzağında, güvenliği olan, sadece site sakinlerinin yararlanabildiği sosyal ve kültürel yönden donanımlı siteler olmaya başlamış ve bu da inşaat şirketlerini bu talebe uygun konutlar üretmeye zorlamıştır. Bunun sonucu olarak da inşa edilen konutların sayısı artmış ve bu artış, sahiplerine güvenli, huzurlu, konforlu ve ayrıcalıklı ortam sunan site yaşamını beraberinde getirmiştir. Netice itibariyle site yaşamı broşür, pano gibi vs. reklam araçlarıyla bireysel ya da toplumsal hafızamızda yer etmiş olan imgeler, çağrışım ve etkilenmeler konuta yeni bir anlam yüklemiştir. “Bu anlam ve imgelerin değişimi, yalnızca konutun temel işlevlerinin belirlediği anlam ve normların (kültürel belirleyiciler) değil, aynı zamanda yapı kültürü, yaşam standartları (sosyal belirleyiciler), toplum ve ailenin refah düzeyi gibi önemli etkenlerin de değiştiği anlamını taşımaktadır (Çıkış, 2009: 348). Konut olgusundaki bu anlam değişikliği paralelinde kişilerin, yaşayacakları konutları tercih ederken dikkate alacakları ölçütleri de farklılaştırmaya başlamıştır.

1.4. Konut Sahibi Olmada Karar Verme Süreci

Konut satın almaya karar verme sürecinde; diğer satın alma kararlardan farklı ve karmaşık bir süreçtir. Ailelerin uzun bir süre yaşanılacak bir mekân olmasından dolayı konut, ailenin paylaştığı bütün aktiviteleri aynı oranda etkilemektedir. Bu nedenle konut aile yaşamı için gerekli olan fiziksel çevreyi sağlamalıdır. Konut, satın alınırken yapılan seçimin geriye dönüşü çok az olmasından dolayı, başka bir deyişle neredeyse geri dönüşü yok gibi olması nedeniyle, bir kez seçim yapılabilir ve ayrıca maliyeti yüksektir. Bu nedenle pek çok aile için yaşamın idame edildiği konut, en büyük ve bir kez yapılan yatırım anlamına gelmektedir (Yiğit, 2000: 14). Günümüzde aileler genellikle herhangi bir konutun kiralınması ya da satın alınması için birçok özveri göstermektedir. Aileler bazen seçtikleri konutların bütün özelliklerini beğenmemekte ya da ekonomik güçlerinin satın almaya yeterli olduğu konutlarda yaşamak zorunda kalmaktadırlar. Bazen ailelerin ekonomik olanakları ile yaşamak istedikleri konfor koşulları birbiri ile örtüşmemektedir. Bu durumda aileler banka kredileri, borç alma gibi yollarla mevcut

olanaklarını genişletmeye çalışarak istedikleri koşullarda olmasa bile, buna en yakın olan konutları satın almaya karar vermektedir (Baran, 2007: 6).

Ev satın almaya niyetlenmek ya da almak genelde zahmetli ve zorlu bir süreçtir. Ev satın almadan önce dikkat edilmesi gereken bazı noktalar şunlardır (GYODER, 2013: 4-53);

1. Evin toplu ulaşım kaynaklarına yakın olmasına özen gösterilmelidir.
2. Semtin güvenlik açısından sicilinin temiz olmasına dikkat edilmelidir.
3. Oyun alanlarının varlığı ve otopark yeterliliği sorgulanmalıdır.
4. Sanayi kuruluşlarından uzak olmasına özen gösterilmelidir.
5. Güneşe olan konumuna, ısınma şekline ve yalıtıma önem verilmelidir.
6. Tapu kaydının araştırılarak, kentsel dönüşüme tabi olmadığına bakılmalıdır.
7. Deprem yönetmeliğine uygunluğu kontrol edilmelidir.
8. Civardaki diğer evler ile fiyat karşılaştırması yapılmalıdır.
9. Gün geçtikçe değer kaybı yaşama riski kontrol edilmelidir.
10. Kat irtifakının mevcut olup olmadığından emin olunmalıdır.
11. Konutun brüt alanı değil de net alanı metre kare cinsinden göz önünde bulundurulmalıdır.
12. Aidat, ortak kullanım alanı gibi konular hakkında bilgi sahibi olunmalıdır.
13. Bakım ve onarım gibi sebeplerle olağandışı masrafı da beraberinde getirme ihtimali göz önünde bulundurulmalıdır.

1.5. Konut Sektörü ve Gelişimi

Ekonomide kendisine önemli bir yer edinmiş olan konut sektörü, öncelikle imalat olmak üzere diğer birçok sektörle sıkı bir ilişki içinde olması nedeniyle adeta ekonominin lokomotifi konumundadır. Konut sektörünün gelişimini etkileyecek birçok faktör bulunmaktadır. Ülkemiz açısından bakıldığında da konut sektörünün büyümesini destekleyen birçok unsur bulunmaktadır. Nüfusun hızla artması, kentsel dönüşüm projeleri ile yeni konut alanlarının ortaya çıkması ve yabancıya konut satışında artış yaşanması gayrimenkul sektörünü cazip hale getirmektedir. Bunun yanında yüksek faiz oranları, konutta KDV düzenlemesi ve kredi sınırlaması gibi unsurların da sektörü olumsuz yönde etkilediği unutulmamalıdır.

Günümüzde artık konut sektöründe, satıcı egemenliği yerini müşteri egemenliğine bırakmıştır. Bunun başlıca nedeni dünyadaki değişim ve gelişmelere paralel olarak müşteri beklentilerinde de bir değişim meydana gelmesidir. Teknolojik ekonomik, sosyal ve kültürel alanlarda meydana gelen sürekli değişim ve gelişim insanların konut isteği ve beğenilerinde de değişimler meydana getirmiş, önceden lüks sayılan şeyler ihtiyaç haline gelmiştir. Bunun neticesinde konut pazarlamasının ayrı bir sektör haline gelmesi yolu açılmıştır.

1.6. Konut Piyasası, Konut Piyasasını Ekonomik Büyüme, Kalkınma ve İstihdam Üzerindeki Etkisi

1.6.1. Konut Piyasası

Dünya genelinde olduğu gibi ülkemizde de son zamanlarda özellikle ekonomik ve teknolojik gelişmeler neticesinde konut piyasası da olumlu yönde hızlı değişimler meydana gelmiştir. Konut piyasasının sektörel olarak ekonominin lokomotifi konumunda olduğu gerçeği yadırganamaz. Bunun en büyük sebebi konut sektörünün büyük bir oranda yerli sermayeye dayanması ve istihdam gücünün yüksek miktarda paya sahip olmasıdır. Bunun yanında başta imalat olmak üzere diğer sektörlerle girdi-çıkı oluşturması bakımından katma değer oluşturması konut piyasasını ekonomi içerisinde önemli bir yere getirmiştir. Ayrıca çarpan etkisi açısından yüksek olan konut harcamalarında meydana gelen bir artış, ev tekstili, mobilya ve beyaz eşya gibi konutu

ilgilendiren mallara karşı talebin olumlu yönde artmasına neden olmaktadır (Öztürk, 2009: 23). Bir ekonomide genel olarak sayılan sermaye ve işgücüne sahip firmalar ve devlet olmak üzere üç temel aktör bulunmaktadır. Devlet konum itibariyle mal alımı yapan, vergi toplayan, piyasaya para ve tahvil süren, açık piyasa işlemlerini yöneten bir durumdadır. Konut piyasalarının ekonomik büyümenin yanında insanların kalkınmasına da etkisi büyüktür. Bunu en çok toplumun sosyal ve kültürel yapısındaki değişiklikten anlarız.

Konut piyasası ile ilgili düzenlemeler ekonomiyi yönlendirme amacının yanında ayrıca sosyokültürel dokuyu da etkileyerek yoksulluk, eğitim, konaklama gibi kalkınmanın önemli bileşenlerini de yönlendirme amacını taşımaktadır.

1.6.2. Konut Piyasası ve Ekonomik Büyüme Üzerinde Etkisi

Konut sektörün önemli oranda yerli sermayeye dayanması ve istihdam gücünün yüksek derecede paya sahip olması bu piyasayı ekonominin lokomotifi konumuna getirmiştir. İmalat sektörü başta olmak üzere diğer sektörlerle girdi-çıkı sağlayarak katma değer oluşturması, konut piyasasını ekonomi içerisinde önemli bir yere getirmiştir.

Konut sektörünün önemini artmasına neden olan olgulardan birisi de devlettir. Devlet bir taraftan konumu itibariyle mal alımı yapan, vergi toplayan, açık piyasa işlemlerini yöneten, para ve tahvil sürümüyle piyasayı rahatlatmaya çalışan bir halde iken; diğer taraftan da ekonomi üzerinde yönlendirme etkisine sahiptir. Ekonomide yer alan son aktör ise gerektiğinde tahvil ve para borcu içine girerek firmalardan ürün satın alan ve gerektiğinde onlara işgücü sağlayan hane halkıdır (Sargent, 1987: 7). Bu açıdan değerlendirildiğinde, konut piyasasının büyüme üzerindeki etkileri hane halkının harcamalarından, firmaların üretim ve yatırımlarından ve devletin konut piyasasına yaptığı desteklerden meydana gelmiş odluğu sonucuna varılabilmektedir. Bireyler için barınma ihtiyacını karşılama olarak değerlendirilen konuta taleplerin artması beyaz eşya, perde, nevresim takımı vs. gibi ev tekstili, mobilya ihtiyaç ve taleplerini meydana getirdiğinden ekonomik büyümeyi tetiklemektedir. Bu ve bunun gibi nedenler konut piyasasının ekonomik büyüme üzerindeki etkisini açıkça ortaya koymaktadır.

1.6.3. Konut Piyasasının Kalkınma Üzerindeki etkisi

Konut piyasalarının ekonomik büyümeye etkisi kadar insanların kalkınmasına da etkisi büyüktür. Bunu en çok toplumun sosyal ve kültürel yapısındaki değişiklikten anlarız.

Konut piyasası ile ilgili düzenlemeler ekonomiyi yönlendirme amaçlı olduğu kadar aynı zamanda sosyokültürel dokuyu da etkileyerek konaklama, fakirlik, eğitim, suç gibi kalkınmada olumsuz etkilere sahip bu tür önemli bileşenlerini de yönlendirme amacını taşımaktadır. Bu bağlamda konut piyasası politikaları ulusal boyutta sosyal, ekonomik plan ve programlara dâhil edilebilmektedir. Böylelikle sektörün performansı düzenli bir şekilde gözlenmektedir (The World Bank , 1993: 16-17).

1.6.4. Konut Piyasasının İstihdam Üzerindeki Etkisi

İnşaat sektörünün yapılan çalışmalar doğrultusunda emek yoğun sektör olması ve dünyada artan nüfusa bağlı olarak artan talepten dolayı sürekli istihdam meydana getiren bir sektör haline gelmiştir. Aynı zamanda sektör kendi içerisinde alt sektörler ile de bağlantısı olduğu için bu sektöre yapılacak harcama ve yatırımların hem özel hem de kamu sektörü aracılığıyla istihdam oranlarının gelecek dönemlerde dünyada artış göstermesi de söz konusu olabilir. İnşaat sektörü kendi içerisinde bina ve bina dışı (ofis, otel, ticari merkezler gibi) hizmetleri sağlaması ve bu hizmetlere olan talebin artmasıyla sektördeki istihdam oranının artması bu bağlamda da önem arz etmektedir. Sektör aynı zamanda beşeri sermayeden ziyade diğer sektörlerle oran ile istihdam talebinin önünde engel teşkil etmemesi de sektörde eğitim düzeyi ne olursa olsun kolayca istihdam edilebilmesini sağlamaktadır. Kısacası beşeri sermayeden çok fiziksel sermaye odaklı olması da bu sektörde cinsiyete göre değerlendirdiğimizde erkek nüfus daha kolay istihdam edilebilmektedir.

İKİNCİ BÖLÜM

KENT, KENTSEL YAYILMA KAVRAMI VE KENTSEL YAYILMA ALANLARININ İNCELENMESİ

2.1. Kent Ve Kentsel Yayılma Kavramları

Önceleri sadece barınma ihtiyacını giderme işlevi olan konut, zamanla toplum içerisinde yatırım aracı, ekonomik teminat göstergesi gibi anlamları yüklenmiştir. Konutun sahip olduğu işlevlerdeki değişime paralel olarak bireylerin konut tercihleri de değişmeye başlamıştır. Buna bağlı olarak bireylerin kent algısı da genişlemiş, yaşam biçiminin şekillenmesine neden olmuştur. Özellikle 1970’li yıllardan itibaren kentin anlamı ve küresel düzlemde sahip olduğu rolü değişmeye başlamıştır. “Küreselleşme - yerelleşme süreçlerinin etkileşimiyle kentlerin, uluslararası düzlemdeki konumları ve fonksiyonları kadar kentsel mekânda da dönüşüm sürecine tanık olunmaktadır (Massey, 1993: 7).

Kentsel yayılma kavramına yönelik araştırmaların bireylerin ekonomik ve doğal kaynaklara gereksinimlerinin bir sonucu olarak XX. yüzyıl sonlarından bu yana arttığı görülmektedir. Buna karşılık Türkiye’de veri yetersizliği kentsel yayılma alanlarının mikro düzeyde incelenmesini olanaksız kılmakta olup, kentsel büyümenin konut talebi ile ilişkisini inceleyen akademik araştırmalar yetersiz kalmaktadır (Hayrulloğlu, 2018: vi). Birey ve toplumlar konut üretiminde kent merkezinden ziyade çeperlerine doğru yönelmeye başlamış, bunun sonucunda da bir yandan ekonomik değeri yüksek konut üretilirken, diğer yandan da doğal ve ekonomik kaynaklar tüketilmeye başlanmıştır.

2.1.1. Kent Kavramı

Sınırsız olan insan ihtiyaçlarının sürekli değişmesinin yanında sosyal, kültürel, ekonomik ve toplumsal değişimlere bir de küreselleşme hız kazandırmıştır. Küreselleşme, toplumları ve ülkeleri yeniden yapılandırmaya sürüklemiş ve bunun odağında ise kentler yer almıştır. Gün geçtikçe kentler arasında sürekli artan rekabet

ortaya çıkması bölgesel ya da ulusal nitelikte olmanın yanında, uluslararası ölçekte de kendini göstermektedir. Bütün bunlar kent kavramına bu yeni bir yüz kazandırmakla birlikte fiziksel, sosyal, kültürel ve ekonomik alanda dönüşümü de beraberinde getirmiştir.

Kentler, toplumlarla öylesine özdeşleşmiştir ki, toplumların adeta ayrılmaz parçası haline gelmiştir. Toplumun kültürel yapısı ve değişikliğinin etki derecesi kentlerin sayısını ve yayılma şeklini farklılaştırmıştır. Çünkü toplumun kültürel değerleri ve buna bağlı olarak şekillenen tarihsel olgusu kentlerin yüklenmiş olduğu görevleri belirli ölçülerde değiştirmektedir. Örneğin oturmaya elverişli, yağmacı, savunmacı, ticari, yönetsel ya da sanayi kentleri olarak ifade edilen kentler bulunmaktadır. İşlevsel olarak değerlendirildiğinde yapmacı kent yapısının modern, yayılmış ve çok işlevli üretken bir toplum yönünde geliştiği görülmektedir (Hatt ve Reiss, 2002: 30). Buradan da anlaşılacağı üzere kentler hem ekonomik hem de kültürel dönüşümlerin meydana geldiği toplumsal alanlar olma özelliği taşımaktadır. Netice itibarıyla kent kavramının anlamı ve gelişimi önem kazanmaktadır. Çünkü herhangi bir toplumsal alanda meydana gelen bir değişim, teknolojik yenilik ve iletişim kanallarının da etkisiyle diğer kentleri de etkilemektedir.

Bütün bunların yanında kent kavramı toplum bilimi açısından değerlendirildiğinde, genel olarak nüfus birikiminin, iş bölümünün, uzmanlaşmanın, sanayileşmenin, ikincil ilişkilerin yoğun biçimde yaşandığı yerler olarak tanımlanmaktadır (Duru, 2002: 7).

Kentlerin birçok işlevleri vardır. Mevcut kaynaklara ulaşma, çeşitli üretim tiplerinden yararlanma, uzmanlaşma gibi fırsatlar sağlamanın yanında konumlanma şekli, kentin kalkınma süreci ve toplumsal yapısı ile ilgili olarak önemli ipuçları vermektedir. Bu nedenle kentle ilgili herhangi bir düzenleme, onun dokusunu değiştirmenin yanında ayrıca toplumsal süreçler üzerinde de etkili olmaktadır. Örneğin, kent içerisindeki mekânların konumlanma şekli ve düzeni ülkelerin gelişmişlik düzeyi ile ilgili önemli ipuçları içermektedir. Ayrıca konutların kent içerisindeki konumu, yapısı, cephesi ve dış görünüşleri vb. unsurlar o bölgede yaşayan insanların gelir ve sosyal durumları hakkında bilgi verebilmektedir. Burada unutulmaması gereken bir

husus konut piyasalarında meydana gelen arz ve talep dengesinin kente etki eden önemli bir unsur olduğu gerçeğidir. Bu kapsamda alınacak kararlar kent yaşamı ve ekonomisini olumlu veya olumsuz şekillerde yönlendirebilecektir. Örneğin genel konut ihtiyacını karşılamaya dönük olarak tarım alanlarının imara açılması arzı artırıp, konut piyasasında olumlu yönde etkilese de, kentin tarımsal üretimi ve dolayısıyla ekonomisi açısından olumsuz etkiye sahiptir. Genel olarak nitelendirebileceğimiz bu etki aynı zamanda kentin büyüme yönün ve sürecinde değişikliğe neden olmakta, bu da kentleşme kavramına önen kazandırmaktadır.

Kentleşme, bir ülkedeki mevcut olan kent sayısının veya kentte yaşayan insan sayısının artması olarak ifade edilmektedir. Ancak kentlerin, toplumsal yaşam veya insan üzerindeki etkileri, kentli nüfusun oranının göstereceği etkiden daha büyük olması nedeniyle çağdaş dünya için kullanılabilen kentleşme kademesi, tam olarak ve geçerli bir biçimde kentlerde yaşayan toplam nüfus oranı ile ölçülememektedir. Kentleşme ile birlikte sanayileşme, ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve kentlerin büyümesi sonucunu doğurmuştur. Ayrıca kentleşme, toplum yapısında artan oranda örgütlenme, işbölümü ve uzmanlaşmanın yanında insan davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan bir birikim süreci meydana getirmektedir. Bu nedenle kalkınmanın önemli unsurlardan biri hiç şüphesiz kentleşme olarak ifade edilebilmektedir. Ancak kentleşmenin kalkınmanın bir belirtisi olarak nitelendirebilmek için bireysel ve toplumsal refahın artması ve sağlanan bu artışın toplumun üretici güçlerinin oluşturduğundan az olmaması gerekmektedir (Keleş, 1988: 70-72).

2.1.2. Kentsel Yayılma Kavramı

Kentsel yayılma terimi ilk kullanımı 1920'li yıllara kadar uzanmaktadır. Kentlerin hızlı nüfus artışı karşısında yayılarak büyümesinin çevresel, ekonomik ve sosyal yaşam etkisinin nedeni olarak kentsel yayılma kavramı ile açıklanabileceği son çeyrek yüzyılda yapılan çalışmalarda görülmektedir. Her ne kadar 1920'li yıllarda terim olarak karşımıza çıksa da literatürde kentsel yayılma kavramına ilk olarak 1930'lu yılların başında yapılan çalışmalarda yer verildiği görülmektedir. Kır ve kentteki değerlere karşı sorumlu bir kentsel gelişme anlayışının gereği olarak kentsel yayılma

kavramı zaman içinde önem kazanarak farklı disiplinlerce yapılan araştırmalara da konu edilmiştir (Hayrullahoğlu, 2018: 22).

1930'lu yılların sonuna kadar kapitalimin önündeki engellerin kaldırılması amaçlanmış; siyaset, hukuk, eğitim ve kùltür alanlarında önemli dönüşümler neticesinde bu amaç gerçekleştirilmeye çalışılmıştır. Ancak, kent toplumuyla sınırlı kalan bu dönüşüm, kırsal nüfusun yaşam alanında belirgin sonuçlar meydan getirmemiştir. Buna, tarım sorununun çözümediği gerçeğini de eklemek gerekir. 1930'lardaki devletçilik hamlesi ile sanayi kapitalizminin temelleri atılmış olsa da, bir sanayi burjuvazisinin oluşmaya başlaması için 1950'li yılları beklemek gerekecektir (Savran, 1992: 51-56, 90).

Kentsel yayılma olgusu ve kentsel yayılma alanlarının irdelendiği bu bölümde öncelikle yayılmanın bir kentsel büyüme biçimi olduğunu ve bu kavramların her birinin farklı anlamalar içerdini belirtmek gerekmektedir. Kentsel büyüme; kent bütününi kapsayan fiziksel bir değişim ile beraber kentsel sahanın genişlemesi anlamını taşıırken, kentsel gelişme; kentsel yerleşmelerin toplumsal, ekonomik, kùltürel ve fiziksel unsurlarıyla nitelik anlamında daha da iyi yöne doğru evrilmesi olarak gör÷lmektedir (Delibay, 2014: 190). Mekânsal kentsel büyümenin belirli planlar içerisinde olması da çok önemli bir unsur olup, aksi takdirde kentlerde istenmeyen bir fiziksel doku oluştuğu, bunun da kentsel yayılmayı nitelikli bir olgu haline getirdiği gör÷lmektedir.

2.2. Kentsel Yayılma Alanlarının Tanımı

Kentsel yayılma alanlarının yeterince anlaşılabilmesi için kent kavramını iyi analiz etmek gerekir. Onun için kentsel yayılmayı tanımlamadan önce kent kavramı üzerinde duralım. Sosyoekonomik yapıyla ilişkili olarak farklı anlamlar kazanan ve sürekli değişim içinde olan kent kavramı, ÷lkeden ÷lkeye farklılık gösteren birden fazla ölçüt üzerinden tanımlanmaktadır (Gökyurt, Kındap ve Sarı, 2015: 24) (Aydınlı ve Çiftçi, 2015: 26). Birbiriyle sıkı bir ilişki içerisinde olan kır ve kent kavramlarının gerek küresel bir tanımını yapmak, gerekse farklı bölgelerdeki kırsal ve kentsel alanları karşılaştırabilecek benzer ölçütler bulmak mümkün olamamaktadır. Çünkü kırsal ve kentsel alan karakteristiklerinin dünyanın farklı bölgelerine göre değişiklik göstermesi,

toplumun sosyokültürel yapısı nedeniyle farklılık arz etmesidir. Bu durumda ülkelerin ihtiyaçları doğrultusunda kendi tanımlarını oluşturmaları gerekmekte, ancak ortak bir kırsal alan - kentsel alan ayrımı yapılamaması, kır ve kentle ilgili istatistiklerin evrensel temelde karşılaştırılmasını da zorlaştırmaktadır (Dijkstra ve Poelman, 2014: 1). Benzer şekilde BM tarafından 2007 yılında küresel ölçekte kent nüfusunun kırsal nüfusun önüne geçtiği raporlandığında, farklı kent tanımları kullanan ülkelerin istatistiklerine dayandırılan bu verinin akademik çalışmalarda eleştiri konusu edildiği görülmektedir (Hayrulloğlu, 2018: 1).

Dünyada yaklaşık 101 ülkede kentsel alanlar tanımlanırken minimum nüfus eşiği kıstasının tek başına veya başka ölçütlerle birlikte kullanıldığı ve kır-kent ayrımının öncelikle demografik ölçüt üzerinden yapılmış olduğu görülmektedir (Hayrulloğlu, 2018: 26). Kır ve kent ayrımındaki bu karmaşıklık sonucunda, yaşam koşulları açısından nüfus yoğunluğunun kentsel ve kırsal alanlar arasındaki temel fark olarak görüldüğünün ileri sürülebilmesi mümkündür. Kır ve kent özelinde istatistikler üreten Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (The Organisation for Economic Cooperation and Development, OECD) ile Avrupa İstatistik Ofisi (EUROSTAT) de kırsal ve kentsel alanları tanımlarken temel ölçüt olarak nüfus yoğunluğu ve kent merkezlerinin büyüklüğü verilerinden yararlanmaktadır.

2.3. Kentsel Yayılma Kavramının Gelişimi

Kentsel yayılma kavramının ilk olarak 1920’li yıllarda ABD’de kent sorunu olarak ele alındığı görülmektedir. Çiftlikler ve açık alanların istikrarlı olarak azalması, dış bölgelerdeki parsellenmiş arazilerin dikkatli planlanmasına yönelik kararlar, otomobillerin ortaya çıkışı ile banliyölerin oluşmaya başlaması gibi yayılma benzeri sorunların varlığı bu planlarda işlenmiş ve kentte endişeye neden olan bu olgunun adlandırılmasına ihtiyaç duyulmuştur (Burchell vd. 1997: 39). Kavramın akademik çalışmalarda kullanımı ise Buttenheim ve Cornick’in (1938:14) “Land Reserves for American Cities” (Amerikan Kentleri için Arazi Rezervleri) adlı makaleleri ile başlamıştır. Makalede ABD’de ve Avrupa’da kırsal alanlardaki düzensiz yayılmalara izin verilmesi ve bunun sonucunda kırsal bölgelere iç kesimlerde oturan yoksul kesim sakinlerinin ulaşmaz hale gelmesi, yeşil alanların ve ormanların bunaltıcı kent

sokaklarına çevrildiğine değinilmiştir. Bunun sonucu olarak doğal görünümlü ferah ortamlar ve temiz hava gibi insana dinginlik veren olgular aranır hale gelmiştir.

Blumenfeld (1949:28) ile banliyönün yayılmasına alternatif olarak “kendine yetebilen kentin” önerildiği ve İngiltere’de II. Dünya Savaşı’nın yıkıcı etkileri yaşanmadan önce bile kentsel yayılmanın tartışıldığı anlaşılmaktadır. Whyte’in (1957: 37) yılında yayımlanan “The Exploding Metropolis” (Patlayan Metropol) adlı kitabında, kentsel yayılma ile ilgili “sıçramalı, dağınık gelişme” ve “ulusal ebatlara ulaşmış bir problem” ifadelerini kullandığı görülmektedir. Kitapta Whyte, insanların artık saçaklardan kent merkezine değil, kentin dışındaki yeni alışveriş merkezlerine çekildiğini ve neredeyse hiç merkezi olmayan Los Angeles’ın da bu dokuyu en uç noktada yansıttığını belirtmiştir. 1960’lı yıllara kadar yapılan çalışmalarda yayılmanın metropollerin bir gerçeği haline geldiği görülmekte olup, ABD ile Avrupa’da negatif etkileri tartışılan yayılma kavramının genellikle doğal çevre üzerindeki etkilerine vurgu yapıldığı anlaşılmaktadır.

Clawson, (1962:38) “Urban Sprawl and Speculation in Suburban Land” (Banliyö Arazisinde Kentsel Yayılma ve Spekülasyon) isimli makalesinde; yayılmış ve süreksiz banliyö 24 gelişiminin yüksek yoğunluklu gelişime göre daha maliyetli ve daha az etkin olduğu, maliyetlerin çoğunlukla maksimum mesafe veya alana bağlı olduğu ve bu değişkenler azaldığında kişi başına veya hane başına düşen giderlerin de düşeceği görüşünü paylaşmıştır. Clawson, kent merkezi ile saçak arasında kalan arazilerin herhangi bir amaç için kullanılmaması nedeniyle yayılmanın arsa savurganlığına neden olduğu ve arazi spekülasyonunun sermaye, işgücü ve girişimci beceriyi kamusal kazanç elde edilmeksizin barındırdığı yönünde değerlendirmede bulunmuştur. Clawson’ın kentsel yayılmayı “süreksiz genişleme” olarak tanımladığı ve yayılmanın ekonomik etkilerine dikkat çektiği görülmektedir. Lessinger’a göre (1962:159-169) kentin yayılarak büyümesi yerleşimlerin homojen gelişmesini engelleyerek, sosyal olarak ayrılmış, tek tipte gecekondulu alanlarını oluşturabilmektedir. Harvey ve Clark (1965: 41), kent saçağındaki temel kentsel karakterlerin yayılma alanlarını teşkil ettiğini belirterek, bu alanların dağınık, kırsal ya da geliştirilmemiş alanlarla çevrili veya bu alanlara bitişik olduğu hususuna değinmiş; ayrıca yayılma alanlarının heterojen ve düşük yoğunluklu özelliğine de vurgu yapmışlardır (Harvey ve Clark, 1965: 41).

Thompson (1966:23-24) nüfus ve alansal büyüklüğün artmasıyla otomobil kullanımının gittikçe arttığını ve yayılmanın başladığını belirtmiş, Lessinger (1962: 159-169) ile benzer olarak yayılma ve sosyal ayrışma ilişkisinin de altını çizmiştir (Thompson, 1966: 17). Kentsel yayılma ile ilgili bilinmesi gereken konulardan biri de, bu kavram ile yakından ilgili olan kent çeperi ve kent saçağı kavramlarıdır. **Kent Çeperi**, çoğunlukla tarımsal araziler ve tarım dışı kullanıma sahip araziler, ya da doğal niteliklerinden dolayı kullanılmayan araziler (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/had/issue/32296/358836>) anlamına gelmektedir. **Kent Saçağı** ise yerleşik alanın çevresinde tarımsal toprakların kentsel topraklara dönüşmeye başladığı, değişik kentsel yapılaşma sorunlarının olduğu alanlar (<https://www.muhendislikokulu.com/sozluk/kent-sacaklari-nedir/>) olarak tanımlanmaktadır.

Ottensmann (1977:53) yayılmanın tanımını yaparken yerleşmelerin boş arsalarla birbirinden ayrıldığı düşük yoğunluklu gelişime vurgu yapmıştır. Brueckner ve Fansler (1983: 479), kentsel yayılma için kentsel alanların şiddetli mekânsal genişlemesi ifadesini kullanmış ve yayılmanın ekonomik sistemin yolunda gitmediğinin bir göstergesi olarak yorumlandığını belirtmişlerdir. Ewing (1997: 63), kentsel yayılma kavramını kompakt olmayan yerleşimlerin alışveriş merkezi, işyerleri gibi kullanımlara erişilmezliği ve açık alan eksikliği üzerinden tanımlamıştır. Burchell vd. (1997: 24), yayılmanın hem konut hem de konut dışı gelişimi içerdiğini belirtmiş, metropoliten alanın merkezden dışarıya doğru sınırsız ve sıçramalı olarak genişlediği gelişim türünü kentsel yayılma olarak ifade etmiştir.

Bunun yanı sıra 1990'lı yıllara gelindiğinde kentsel yayılmanın büyüme yönetimi politikaları ile birlikte anıldığı, özellikle açık alanlar üzerinde kurulan baskının azaltılmasına yönelik politikalarda kentsel yayılmanın önlenmesi ve kompakt kent gelişiminin teşvik edilmesine yönelik çalışmaların artırıldığı dikkati çekmektedir (Audirac, Shermeyen ve Smith, 1990: 56; Heim, 2001: 60; Anthony, 2004: 39; Robinson, Newell ve Marzluff, 2005: 71). Bu dönemde İstanbul Metrosu'nun ilk aşaması olan Taksim - Levent hattı projesinin amaçlarından birinin “en az kentsel yayılma ve düzenli büyümeyi teşvik etmek” olarak belirtilmesi, İstanbul'da 1990'lı yıllarda kentsel yayılmanın sorun olarak teşhis edildiğini göstermektedir. Öte yandan 1997 yılında Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) tarafından Ulusal Çevre Eylem Planı kapsamında

hazırlanmış olan arazi kullanımı ve kıyı alanlarının yönetimi raporunda tarım alanlarının tarım dışı kullanımına değinilmiştir. Bunun neticesinde özellikle konut alanlarında sanayileşme, nüfus artışı ve göç nedeniyle yeni yerleşim yerlerine ihtiyaç duyulduğu, bunun sonucunda ise kentlerde plansız ve kontrolsüz gelişmelerin olduğu, kent sınırındaki tarım arazilerine doğru yayılma başladığı, ayrıca arazilerin arsaya dönüşümü sonrasındaki ani değer artışı nedeniyle bu arazilerin tarımda kullanılmasını sağlamanın son derece güç olduğu ve değer artışı nedeniyle tarım arazilerinin hızla tarım dışı kullanımlara kaydığı ifade edilmiştir (Ongan, 1997: 18). Esasen bu durum, Türkiye’de 1960’lı yıllarla birlikte kırsal alandan kente göçün ivme kazanmasıyla oluşan toplumsal dönüşümün de sonucunu yansıtmakta ve kentlilerin göçle gelen kesimden ayrışma isteğiyle yeni mekân arayışına girdiğini söylemek mümkün olmaktadır. Torrens ve Alberti (2000:27) yayılmanın düşük yoğunluklu, savurgan bir kentleşme yöntemi olduğunu belirtmiştir. Trivisi ve Camagni (2005:102) kentsel yayılmayı kent ve banliyönün çeperdeki kırsal veya yarı kırsal arazi üzerine kontrolsüzce yayılması olarak tanımlamıştır. 2000’li yıllara gelindiğinde artık kentsel yayılma kavramının nasıl tanımlanması gerektiğinden ziyade nasıl ölçüldüğü ve izlendiği, belirleyicilerinin neler olduğu tartışılmaya başlanmıştır. Özellikle yayılma, genişleme ve büyümenin uzaktan algılama ve CBS ile izlenmesi ve tahmin edilmesini içeren incelemelere literatürde sıkça yer verilmiştir (Weng, 2001: 28; Sudhira, Ramachandra ve Jagadish, 2004: 5; Jat, Garg ve Khare, 2008: 10). Yapılan çalışmalarında mevcut literatürü inceleyerek yayılmanın kavramsal belirsizliğini eleştirmişlerdir. Kentsel yayılmanın açıkça ayırt edilmesine yönelik kesin bir ölçü olmadığı ileri sürülebilmeyle beraber, literatür araştırmasından yola çıkılarak tanımların çoğunlukla düzensiz, sıçramalı ve kırsal alana doğru gerçekleşen düşük yoğunluklu bir gelişimden söz ettiğini söylemek mümkün olacaktır.

2.4. Optimal Kent Büyüklüğü Yaklaşımı

Negatif dışsallıklar nedeniyle kentlerin büyümesinde bir sınır olması gerektiğini savunan yaklaşımdır. Yaklaşım çevre, trafik, gelir dağılımı sorunlarının yanında, çarpık kentleşme ve gecekondulaşma gibi sorunları meydana getirmesi nedeniyle kentlerin gereğinden fazla büyümesinin sakıncalı olduğu görüşüne dayanmaktadır. Dağınık yerleşmeli haliyle geniş bir alana yayılan büyük kent bölgelerinde semtin uzak

yerlerindeki hizmet ve kuruluşlardan yararlanma sağlamak önemli yatırımlar meydana getirme lüzumunu gündeme getirmiştir. Böylece kentlerin, kaynaklarının dağılımını ve mal ve hizmet üretimini optimal (en uygun) düzeyde belirleyecek bir büyüklüğe ulaşması gerekmektedir (Keleş, 2013: 51). Bu durumda kişi başına düşen kent hizmetlerinin maliyeti optimal düzeyi belirleyecek büyüklük ölçütü olarak kabul edilmektedir. Yapılan araştırmalarda kentlerin büyüme sürecinde hizmet maliyetlerinin önce azalan bir seyir izlediği daha sonra ise artışa geçtiği bulunmuştur (Ertürk ve Sam, 2011: 134). Genel olarak kent büyüklüğü kavramının toplumların sosyokültürel yapısı, ihtiyaçları, ekonomisi, teknolojisi ve gelir durumu gibi sebeplerden dolayı kentsel büyüklükte objektif bir kanı oluşmamıştır. Bunun neticesinde ise kentler için uygun bir optimal kent büyüklüğü farazi yaklaşımlara dayandırılmıştır. Burada unutulmaması gereken bir diğer konu ise her ne kadar optimal bir kent büyüklüğü saptanamamış olsa da bu yaklaşımın oluşmasındaki temel neden büyümenin sınırlandırılması gerektiği düşüncesinden kaynaklandığı ve belirlenen optimal büyüklüklere ulaşılması için uygulanan programların başarı oranı sınırlı olmasıdır.

2.5. Kentsel Yayılmanın Nedenleri

Yerleşik alanın çevresinde tarımsal toprakların kentsel topraklara dönüşmeye başladığı, kentsel yapılaşma sorunların değişik şekillerde kendini gösterdiği alanlar olarak bilinen ve adeta bir çekim merkezi olan kent saçakları, her coğrafyada farklı gerekçelerle gerçekleşmiştir. Ancak buna rağmen, kavramın akademik tartışmalara ilk kez konu olduğu dönem sanayileşme ile birlikte modern kentlerin doğuşu ve sonrasında karşılaşılan kent sorunlarının ortaya çıkmış olmasıdır. Avrupa kentlerindeki düzensiz konut alanları, altyapı yoksunluğu, sanayinin neden olduğu hava ve çevre kirliliği, salgın hastalıklar ve suç oranının artması gibi yeni kent sorunlarının kentsel yayılmaya ivme kazandırdığı, bir yandan tramvay ve metronun kente girmesi, diğer yandan kent merkezinde yaşamaktan tedirgin olan ve kentin sorunlarından uzaklaşmak isteyen orta ve üst sınıfların kenti terk etmesi ile çeperlerde yeni konut alanları gelişmeye başladığı ve bu gelişimin Avrupa'da kentsel yayılmanın çıkış noktasını oluşturduğu görülmektedir (Büyükcivelek, 2017: 34). Özellikle kent merkezlerinde yükselen arsa fiyatları ve artan otomobil kullanımı ile oluşan gürültü kirliliği ve trafik sorununun kent içi yer değişikliklerinin artması neden olduğunu ileri sürmek mümkün olacaktır. ABD'de

ise kentsel yayılmanın İkinci Dünya Savaşı sonrasında gerçekleştiği görüşü hâkimdi. İkinci Dünya Savaşı sonrasındaki doğum oranındaki ani artış nedeniyle gerçekleşen konut talebi, konut sahipliğinde kamu sübvansiyonları, yeni yolların yapılması ve otomobilin yaygınlaşmaya başlaması kentlerin merkezden uzaktaki sınırlara yakın bölgelere doğru büyümesine katkı sağlamıştır. Bu bağlamda ABD'deki yayılma hareketinin genel olarak kentsel dönüşümle birlikte binaların ve şehirlerin modernize edilmesi anlamına gelen çağdaş yaşam biçimleriyle ilişkili olduğunu söylemek mümkün olacaktır.

Bhatta (2010:172) kentsel büyüme ve yayılma ayrımına dikkat çekerek yayılmanın bir kentsel büyüme formu olduğunu vurgulamıştır. Kentsel yayılmayı diğer kentsel büyüme türlerinden ayıran birtakım özellikler mevcut olup, araştırmacıların yaklaşımlarının bu bağlamda farklılaştığı görülmektedir. Sözgelimi Mieszowski ve Mills (1993:135); nüfusun büyümesi, bireylerin gelirinin artması ve işyeri - konut arası gidış geliş giderlerinin düşmesini talep üzerinde etkili ekonomik güçler olarak görmekte ve kentte talebin değişmesinin yeni kentsel arazi üretimi ve kentsel yayılmayı tetiklediğini belirtmektedir. Ewing (1997:63) kentsel yayılmanın dört temel nedenini; tüketici tercihleri, teknolojik yenilikler, sübvansiyonlar ile kamu ve kamu yararına çalışan şirketler olarak açıklamaktadır. Brueckner'a göre ise gelir artışı, nüfus artışı, ulaşım sistemleri ile altyapı hizmetlerinin geliştirilmesi, vergi oranı ve işyeri - konut ilişkisi kentsel yayılmanın nedenleri olarak nitelendirilmelidir (Brueckner 2001: 65).

Avrupa'da mevcut kentsel yayılmayı teşvik eden temel nedenler Avrupa Mekânsal Planlama Gözlem Ağı (European Spatial Planning Observation Network, ESPON) tarafından makro, bölgesel ve mikro olmak üzere üç farklı ölçekte ve beş grupta ele alınmış olup (Hayrulloğlu, 2018: 37). ESPON'un kentsel yayılmayı toplum, ekonomi, yönetim, ulaşım ve arazi perspektifinden incelediği görülmektedir. Şekil 1 incelendiğinde Avrupa'da kentsel yayılmanın mikro ve makro düzeyde temel itici güçlerinin neler olduğu anlaşılacaktır. Örneğin kentsel yayılmanın toplum açısından incelendiğinde makro düzeydeki nüfus artışı, yaşlanan nüfusun mikro düzeyde alınan bireysel kararlara ve hane halklarının konut tercihlerine etkisi görülmektedir. Aynı şekilde makro ölçekteki küreselleşmenin mikro ölçekte yaşam standartlarına olan etkisi kendini göstermektedir.

Toplum		Nüfus Artışı Yaşlanan Nüfus Azalan hane halkı büyüklüğü İdeoloji	Bireysel kararlar Konut tercihleri Yaşam kalitesi Kent içindeki problemler
Ekonomi		Küreselleşme Ekonomik büyüme Avrupa entegrasyonu Ucuz enerji	Yaşam standartlarının yükselmesi Arazi fiyatı Belediyeler arası rekabet Gayrimenkul piyasası
Yönetim		AB politikaları Uluslararası yönetmelikler	Yasalar ve yönetmelikler Yetersiz arazi kullanım planlaması Konut sahipliğinde kamu sübvansiyonları
		Koordinasyon eksikliği	
Ulaşım		Yakıt giderlerinin düşük olması ulaşım masraflarında azalma	Özel araç sahipliği Yolların varlığı Yetersiz toplu ulaşım
Arazi			Yerel coğrafya ve çevre
		Makro	Bölgesel Mikro

Şekil 1:Avrupa’da Mevcut Kentsel Yayılmanın Temel İtici Güçleri.

Kaynak: (Hayrullahoğlu, 2018: 36)

Bhatta’nın (2010:172) kompakt ve/veya yayılmış olarak nitelendirilebilecek iki farklı kentsel büyüme formunun nedenlerini karşılaştırmalı olarak incelediği çalışmasında her iki büyüme formunda da nüfus artışı, ekonomik büyüme, sanayileşme, daha fazla yaşama mekânı talebi, ulaşım ve çekirdek aile faktörlerini ortak olarak tespit ettiği görülmektedir (Tablo: 1). Kentsel yayılmanın nedenlerini ekonomik yapı, demografik yapı, konut, ulaşım ve kent içi problemler faktörleri olarak sınıflandırılır.

Tablo 1: Kompakt ve yayılmış büyüme formlarına göre kentsel büyüme nedenleri;

Kentsel büyümenin nedenleri	Kompakt büyüme	Yayılmış büyüme
Nüfus artışı		●
Bağımsız karar verme		●
Ekonomik büyüme	●	●
Sanayileşme	●	●
Spekülasyon		●
Beklentiler ve arazi değerinin artışı		●
Toprak elde etme hırısı		●
Hukuki uyumsuzluklar		●
Fiziki coğrafya		●
Geliştirme ve emlak vergisi		●
Yaşam ve mülkiyet giderleri		●
Ekonomik konutların yetersizliği		●
Daha fazla yaşama mekânı talebi	●	●
Kamu düzenlemeleri		●
Ulaşım	●	●
Yol genişliği		●
Müstakil konut		●
Çekirdek aile	●	●
Kredi ve sermaye piyasaları		●
Hükümet kalkınma politikaları		●
Düzenli planlama politikalarının		●
Planlama politikalarını uygulamada		●
Kırda yaşama arzusu		●
Konut yatırımları		●
Geniş parsel büyüklükleri		●

Kaynak: Hayrullahoğlu, 2018: 37.

Asya-Pasifik Ekonomik İşbirliği Forumu (Asia-Pacific Economic Cooperation, APEC) tarafından APEC Bölgesi'ndeki kentlerin sürdürülebilir gelişimi hakkında rapor hazırlanarak, kentleşme ve ekonomik kalkınma trendlerinin oluşturduğu baskıyla

mücadele edebilmek için sürdürülebilir yaklaşımlara ihtiyaç duyulduğu belirtilmiştir (Hayrulloğlu, 2018: 10). Düşük yoğunluklu ve dağınık ifade eden biçimsiz kent formunda gelişiminin çevresel açıdan sürdürülebilir ve ekonomik anlamda verimli olmadığı ifade edilmiş, sürdürülebilirlik engeli olarak tespit edilmiştir. APEC'e göre arazi kullanım ve ulaşımın entegre edilemediği planlar, etkin olmayan lojistik çözümler ve zayıf yönetim - yönetim stratejileri problemlerin temelini oluşturmaktadır. Onun için kentsel yoğunluk, sürdürülebilir gelişim için büyük önem taşımaktadır.

Özetle söylemek gerekirse, nüfus artışı, ekonomik büyüme, çeperlerde arsa değerinin düşük olması, ulaşım olanaklarının artması ile yerel ve merkezi yönetim politikaları kentsel büyümeye etki eden en önemli faktörlerdir. Bölümün devamında ise kentsel yayılmanın nedenleri başlıklar halinde incelenmiştir.

2.5.1.Nüfus Artışı

Doğal ve göçle katılma sonucu kentte meydana gelen nüfus artışı konut ihtiyacını da beraberinde getirdiği kaçınılmazdır. Doğal nüfus artışıyla eklenen nüfusun konut ihtiyacı daha uzun vadede ortaya çıkmasına karşılık, iç ve dış, hatta uluslararası göçlerle gelen nüfusun konut talebine daha hızlı yanıt verilmesi gerekebilmektedir (Brueckner, 2001: 65). Kentteki istihdam olanakları, sunulan eğitim, sağlık gibi sosyal altyapı ile kanalizasyon, içme suyu gibi teknik altyapıya yönelik hizmetlerin köylere oranla daha fazla olması göçün başlıca nedenleri arasında yer almaktadır. Ayrıca, kentlerdeki sosyal hareketliliğin sermaye birikiminde önemli rol oynaması, kent dışında yaşayanlar için çekici etki oluşturarak kente göçü cazibeli hale getirmiştir. Bunun yanında başta savaş olmak üzere benzeri zorunlu nedenlerle ülkelerinden göç etmek durumunda kalan mültecilerde ülkelerin yerleştirme politikaları çerçevesinde kent nüfusuna katılabilmektedir. Kentlerde meydana gelen nüfus artışı başkaca kentsel alan ihtiyacını da beraberinde getirmekte olup, nüfustaki artışı karşılayabilecek yeterli kentsel alan oluşturulup, ayrılmadığı takdirde ketin plansız, hazırlıksız ve kontrolsüz büyümesi kaçınılmaz hale gelmektedir. Genellikle sıçrayarak ve düşük yoğunluklu bir şekilde meydana gelen bu büyümeler bir taraftan yerel yönetimlerin hizmet sunma maliyetlerini artırırken, diğer taraftan da sağlıksız koşullara sahip yapıları çevreler meydana

getirmektedir. Benzer şekilde Putnam (2000:67) kentsel yayılmaya bağılı olarak düşük yoğunluklu gelişmiş banliyölerin sosyal sermayeyi düşürdüğünü savunmuştur.

2.5.2. Ekonomik Büyüme

Gelir artışı ile arazi ve konuta olan talep arasında doğru orantılı ilişki olduğundan, ekonomik konut (affordable housing- Ortalama hane gelirine sahip bireyler için konutun tahmini üretim maliyetinin ekonomik anlamda uygun olduğu konut birimini ifade etmektedir.) üretiminin veya aksine ekonomik durumu iyileşen hane halklarının konut tercihi değişikliklerinin kentlerin yayılarak büyümesini teşvik eden unsurlar arasında yer aldığını ileri sürmek mümkün olacaktır (Brueckner, 2001: 35). Buradan da anlaşılacağı üzere hane halklarının daha geniş arsa ve konutlara yönelmesini, dolayısıyla kentsel yayılmayı nüfus artışı kadar gelir seviyesinin artması da etkilemektedir. Bunun yanında kentsel yayılmaya etki eden diğer bir durum da kent merkezinin eskimeye başlamasıyla ekonomik koşulları iyi olan bireylerin yaşam kalitesini artırmaya yönelik arayış içerisinde girmeleri olarak görülmektedir. Unutulmamalıdır ki bireyler yalnızca bir konut değil, bununla birlikte konutun bulunduğu bölgede mevcut olan yaşam tarzını da satın aldığı bilincindedirler. Gelir artışının bireylere daha iyi yaşam alanları sunma gibi olumlu etkilerinin yanında kişi başına tüketilen arsa miktarını arttırdığından kentsel yayılma belirtisi olan düşük yoğunluklu gelişim kaçınılmaz hale getirme yönünde olumsuz etki de oluşturmaktadır.

2.5.3. Arsa Değerleri

Konut alanlarının büyüme dokusunda gelecek değer beklentisi önemli bir yere sahip olduğu dikkate alındığında, bilginin hızla yayıldığı bu yüzyılda özellikle arsa spekülörleri tarafından meydana getirilen beklenti kentsel yayılmayı büyük ölçüde etkilemekte, arsa malikleri, arsalarını üzerinde geliştirme yapılmadan uzun yıllar ellerinde tutmak isteyebilmektedir (Ottensmann, 1977: 53). Başta yatırım olmak üzere çeşitli nedenlerden dolayı arsa sahipleri arsalarını elden çıkarma konusunda kararlı bir tutum sergilediklerinden arsalar boş kalmıştır. Netice itibariyle değer artış beklentisiyle arsaların boş bırakılması merkezden daha uzak konumdaki arsaların gelişmesine, dolayısıyla kentin sıçramalı ve düşük yoğunluklu olarak büyümesi önlenemez hale

gelmektedir. Öte yandan elde tutulan arsalar arzı sınırlayarak arsa değerlerinin artmasına zemin hazırlamaktadır (Ottensmann, 1977: 53). Elde tutulan arsaların talep ediciler tarafından daha fazla istenir durumunda olmasıyla birlikte arsa fiyatları belirsiz bir hal aldığından, piyasada oturmuş bir değerden söz etmek mümkün olamamaktadır.

2.5.4. Ulaşım Olanaklarının Artması

Sanayi devrimi ile birlikte otomobil sayısı ve kullanımı artmış, otoyollar gelişmiş, böylece kent merkezi ve çeperi arasındaki seyahat süresi kısalmıştır. Zamanla kentin merkezi ve saçağı arasındaki etkileşim artmış, ulaşım süresinin kısılması ile kişilerin kent çeperinde yaşamak için daha fazla ödemeye istekli olması arasında sebep sonuç ilişkisi gelişmiştir (Lin, Allan ve Cui, 2015: 19). Günümüzde gelişen teknoloji ile birlikte bir taraftan otomobil kullanımının yaygınlaşması kent merkezine ulaşımı kolaylaştırmış, diğer taraftan da iletişim alanındaki devrim niteliğindeki yenilikler kent merkezine olan mekânsal yakınlığın önemini azaltmıştır. Böylece bireyler ulaşımdaki kolaylıklar nedeniyle yaşamak için seçmiş olduğu kent saçağı ve yakın çevresinden kent merkezine ulaşmada eskisi kadar çaba sarf etmemiş; iletişim imkânları sayesinde de kent merkezine yakınlığı fazla önemsemez hale gelmiştir. Netice itibariyle kent içi ve çevresinde arazi kullanım desenini değiştirmiştir. Dördüncü Sanayi Devrimi olarak da nitelendirilen endüstri 4.0 (üretimde robotlar ve yapay zekanın ağırlıklı olduğu, siber-fiziksel sistemler ile insan gücüne daha az ihtiyaç duyulan, ancak diğer taraftan iş ve özel yaşamın daha fazla bütünleştiği bir dönemi yansıtmaktadır.) birtakım meslek gruplarının işlerini evden idare etmelerine yönelik yeni bir çalışma modeli sunmakta, dolayısıyla mekânsal yakınlığın önümüzdeki yıllarda da sorun olmaktan çıkacağıının sinyallerini vermekte, internet tabanlı teknolojik imkânların artması ile bireylerin çalışma ortamı tercihleri de değişmekte, ev-ofis veya tele-çalışma gibi seçeneklerin kullanımı yaygın hale gelmektedir. Kamu kurumları veya bankalar ile ilgili işlemlere uzaktan erişmenin kolaylığı da kent içi mobilitayı azaltıcı yönde etki etmektedir. Bu yeni kentsel yaşam tarzı, lineer biçimde desantralize gelişen ticari birimlerin ortaya çıkmasına da neden olmaktadır. (Hayrulloğlu, 2018: 40)

Bir diğer konu yakıt fiyatlarının düşmesiyle ulaşım masrafları azalan bireylerin kent merkezinden uzaklaşmak için bir çekincelerinin daha ortadan kalkması durumudur.

Benzer şekilde kısa adı ESPON olan European Spatial Planning Observation Network (Avrupa Mekânsal Planlama Gözlem Ağı), enerji kaynaklarının ucuzlaması ve yakıt masraflarının azalması ile kentsel yayılma arasında güçlü bir ilişki olduğuna vurgu yapmaktadır (Hayrulloğlu, 2018: 36).

2.5.5. Yerel ve Merkezi Yönetim Politikaları

Avrupa'da kamu sübvansiyonların yayılmayı yönetsel anlamda teşvik ettiği, ABD'de de benzer şekilde sübvansiyonların düşük yoğunluklu gelişimi dolaylı olarak desteklediği tartışılmaktadır. Sözgelimi ABD'de otoyolların sübvansiyonla edilmesi ulaşım ağlarının genişlemesine neden olmuş ve maliyet etkin olup olmadığı sorgulanmaksızın ulaşımında hizmet maliyetini düşürmek için verilen sübvansiyonlar aslında işyeri - konut mesafesinin artması ile sonuçlanmıştır. Diğer taraftan planlama politikalarının yetersizliğinin kentsel yayılmaya neden olabileceği görüşü de kabul görmektedir (Bhatta, 2010: 172). Yerel yönetimler parçacı planlarla farklı gelişmişlik seviyesine sahip izole yerleşmeler oluşturarak, plan notlarıyla geniş otopark alanları ve büyük yüzölçümlü konutlar şart koşarak istemsizce sıçramalı gelişimi teşvik edebildiği gibi, piyasa güçlerinin işleyişinden ziyade yerel yönetimlerin gelirlerini artırma yarışının ham arazinin arsaya dönüş sürecini hızlandırabilmesi de mümkün görünmektedir. Arazinin arsaya dönüştürülmesinde arz, talep ile dengeli ilerlemediğinde, altyapısı geliştirilmiş ancak boş kalmış kent parçaları olduğu dikkati çekmektedir. McGuire ve Sjoquist (2003: 299), sözü edilen daha fazla vergi elde etme yarışının metropoliten alandaki belediye sayısı ile ilişkili olduğunu savunmaktadır.

2.6. Kentsel Yayılmanın Etkileri

Düzensiz kentsel büyümenin sorun olarak görülmesi, ihtiyaç duyulanın ötesinde açık alan tüketiminin doğal çevre ve mali kaynakların hızlı tükenme riskini artırarak yerel yönetim hizmet sunumunu zorlaşmasının bir sonucudur. Burchell vd. (1998: 39) tarafından yapılmış kapsamlı literatür incelemesi sonucunda kentsel yayılmanın pozitif veya negatif etkilerinin beş grupta sınıflandırılabilirliği belirtilmiştir. Bu kapsamda, yayılmaya yönelik eleştirilerin çerçevesinin; kamu - özel sermaye ve işletme maliyetleri, ulaştırma ve yolculuk giderleri, arazi ve doğal yaşam alanı koruma, yaşam

kalitesi ve toplumsal konulara bağlı olarak çizildiği saptanmış ve incelemeler bu doğrultuda yapılmıştır (Burchell vd. 1998: 39).

2.6.1. Kentsel Yayılmanın Kamu - zel Sermaye ve İşletme Maliyetlerine Etkisi

Kentsel arazi kullanım desenleri ile kamusal hizmet sunma maliyetinin yakından ilişkili olduğu bilinmektedir. Keleş (2015: 77), geniş alana yayılmış, dağınık yerleşmeli kent bölgelerine kentsel hizmet sağlamanın pahalı bir girişim olduğundan bahsetmiştir. Benito, Bastida ve Guillamon (2010: 245) ise, İşpanya’da kentsel yayılmanın belediye giderleri üzerindeki etkilerini inceledikleri çalışmalarının sonucunda kişi kentsel yayılma alanlarında kent merkezlerine göre kişi başına harcamanın fazla olduğu, nüfus yoğunluğu yüksek olan kentlerde kişi başına toplam yatırım ve cari giderin azaldığı sonucuna varmıştır. Kentin düşük yoğunluklu ve yayılarak büyüdüğü bir model, kompakt kent modeline göre daha fazla sosyal ve teknik altyapı maliyetine neden olmaktadır. Diğer bir ifadeyle yerleşmelerde nüfus yoğunluğu arttıka kişi başına düşen altyapının gerek inşa ve gerekse bakım maliyeti azalmaktadır. Zira işgücü genellikle merkezde yoğunlaşmakta ve çeperlerden kent merkezine ulaşım sağlanabilmesi için ulaşım ağının genişletilmesi zorunluluğu doğmakta, ayrıca komşuluk grubundaki sokakların inşa edilme maliyetinin de bu maliyetin üzerine ekleneceği göz önüne alınmalıdır. Diğer yandan sosyal tesis alanları her ne kadar kişi başi olarak ayrılıyor olsa da, vatandaştan mekânsal anlamda uzaklaşmak yerel yönetimlerin hizmet verimliliğini olumsuz yönde etkilemektedir.

The State of the Cities 1999 raporunda, ABD’de kentsel yayılma alanlarında, yayılma görülmeyen bölgelere göre yol yapım maliyetinin % 25 - 33, elektrik, doğalgaz, p toplama gibi kamu hizmetleri sunum maliyetinin ise % 18 - 25 arasında arttığı belirtilmektedir (McGuire ve Sjoquist, 2003: 299). Başka bir çalışmada ise sıçrayarak kent sınırı dışında gelişen yerleşmelere altyapı sunma maliyetinin Şehir merkezindeki yerleşmelere kıyasla % 40 daha fazla olduğu savunulmaktadır (McGuire ve Sjoquist, 2003: 299). Gelişmekte olan birçok ülkede yerel yönetimlerin mevcut mali kaynaklarının, kentsel hizmetlerin etkin, verimli ve yüksek kaliteli sunumu için yetersiz kaldığı bilinen bir gerçektir (Var vd. 2017: 20-24). Bu kapsamda yerel yönetimlere

vergi artırımı finansmanı (taxincrement financing, TIF) gibi yeni finansman modelleri önerilebileceği gibi, büyüme yönetimi yaklaşımı ile arazi kullanımının kontrol altına alınmasına yönelik mekânsal politikalar da benimsenmesi önemli görülmektedir. Bununla beraber Keleş (2015:77), kentlerin büyümesinin hangi noktadan sonra gereksiz olduğu hususunda yapılan çalışmalarda yalnızca sunulan hizmet maliyetlerinin konu edilmesini eleştirerek, maliyete ilave olarak sunulan hizmetlerin verimliliğinin de hesaba katılması gerektiğini vurgulamaktadır.

2.6.2. Kentsel Yayılmanın Ulaştırma ve Yolculuk Giderlerine Etkisi

Kanada ve ABD’de yapılan çalışmalar, yayılma alanlarında yaşayan kent sakinlerinin araç içinde daha fazla zaman geçirdikleri, araçla daha büyük mesafeler kat ettikleri, araç sahipliğinin fazla olduğu ve toplu ulaşımın daha az kullanıldığını ortaya koymuştur (Hayrulloğlu, 2018: 42). Düşük yoğunluklu yerleşim yerlerinden kent merkezine yerel idarelerce toplu ulaşım hizmeti sunulması maliyet etkin olmamakta, zira mesafenin artmasına karşılık taşınan kişi sayısının az olması, toplu taşıma hizmetinin verimli sunulmasını engellemektedir. Kent çeperinde toplu taşımanın yeterli olmayışı ve toplu taşıma ile seyahat süresinin yoğunlukla uzun sürmesi bireyleri otomobil kullanımına yönlentmektedir. Ayrıca yayılma alanlarında yaşayanlar ile yüksek nüfus yoğunluğuna sahip çevrelerde yaşayanlar karşılaştırıldığında, yayılma alanlarındaki bireylerin kent içi seyahatlerinde yürüme, taksi kullanma, bisiklet kullanma gibi alternatiflerden yeterince yararlanamadıkları anlaşılmaktadır (Burchell vd. 1997: 39). Bunun sonucunda da kent çeperine yakın yaşayan hanelerin toplam hane giderleri içinde kent içi yolculuk gideri payının daha yüksek oranda olması, dolayısıyla da yaşam maliyetlerinin artması beklenmektedir.

ABD’de yapılan bir araştırmaya göre 1983 yılından 1995 yılına dek işyeri - yaşanılan konut arası gidiş geliş mesafesinin % 36,50, gidiş geliş süresinin ise % 13,70 oranında arttığı ve bu trendin devam ettiği ortaya konulmuştur (Burchell vd. 1997: 39). Buna karşılık yayılma alanlarındaki tüketici talebinden kaynaklanan “desantralize gelişmiş ticari birimler” nedeniyle, çalışma alanlarının da konut alanları ile benzer şekilde kent merkezinden uzaklaştığını ileri sürmek de mümkündür. Bireylerin çalışma

ve yaşama mekânlarının birbirine yaklaşmasının mobilitayı azaltıcı etki yapabileceği ve sözü edilen olumsuz etkileri hafifletebileceği göz önüne alınmalıdır.

2.6.3. Kentsel yayılmanın arazi ve doğal yaşam alanı üzerine etkisi

Dünyada kişi başına düşen ekilebilir arazi miktarı 1965 yılında 0,351 hektar iken, 1990 yılında 0,237 hektara, 2015 yılında ise 0,194 hektara gerilemiştir. Türkiye’de ise 1965 yılında 0,770 hektar, 1990 yılında 0,457 hektar, 2015 yılında 0,264 hektar olarak gerçekleşmiş, ekilebilir arazi miktarı azalma trendinin dünya genelinden daha yüksek seviyede olduğu görülmüştür. Diğer yandan dünya nüfusu 1965 yılından 1990 yılına % 59, 1990 yılından 2015 yılına ise % 39 çoğalmış, azalan ekilebilir alana karşılık gıda ihtiyacı katlanarak artmıştır (Hayrulloğlu, 2018: 37). Bu rakamlar mevcut eğilimlerin devam etmesi halinde nasıl bir tabloyla karşı karşıya kalınacağına anlaşılması bakımından önem taşımaktadır. Ekilebilir arazilerin en çarpıcı azalma nedenlerinden biri, bu arazilerin kentsel kullanımlara ayrılarak mevcut statüsünün değiştirilmesi olup, yerleşik alanın çepere doğru düşük yoğunluklu olarak genişlemesi çoğu zaman verimli tarım arazilerinin kentsel kullanıma açılmasını gerektirmekte ve ihtiyaç duyulandan fazla arazi ve doğal kaynak tüketilmektedir. Nihayetinde ise yenilenemeyen doğal kaynakların kaybedildiği ve hassas ekosistemlerde yaşayan canlı türlerinin yok olduğu bir tablo ile karşı karşıya kalınmaktadır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TÜRKİYE’DE KONUT SEKTÖRÜ, KONUT POLİTİKASI VE KENTLEŞME

3.1. Türkiye’de Konut Sektörü

Ülkemiz içinde inşaat alanında ilk önemli adımlar 1920’li yıllarda Ankara’da başlamıştır. Cumhuriyet döneminde yapılan bu atılım ile Ankara’da ulaşım ve malzeme yetersizliğine rağmen çevrenin geleneksel yapı tarzına uygun bir imar faaliyetine gidilmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan bu yana ülkemizde konut konusuna yakın bir ilgi gösterilmiş, hemen her dönemde yasal düzenlemeler ile dünyaya paralel bir çizgi oluşturulmaya çalışılmıştır. 1923 yılında Cumhuriyetin kuruluşundan bu yana geçen zaman süresince, konut sorunu değişik yönleri ile önem taşımıştır.

1927 yılından 1950 yılları arasında nüfus artış oranı ve kentleşme hızı yavaş ilerlemiş olduğundan Ankara haricinde kalan bölgelerde konut ihtiyacı olmamıştır. Ülke tek parti yönetiminde olduğundan, konut alanındaki sunum şekillerinde farklılıklar oluşmamıştır (Altun, 2017: 10). Ülkemizde, mevcut tek parti iktidarlarına farklı alternatifleri sunacak muhalefetin olmayışı bu dönemde konut sektörünün gelişimini olumsuz yönde etkilemiştir. 1950 yılından sonra kentleşme hızı artmasıyla birlikte mevcut yapılar, konut ihtiyacını karşılayamaz hale gelmiştir. Konut sıkıntısı sorununa, değişik siyasi görüşlerin çok olduğu çok partili dönemde çözüm aranmaya çalışılmıştır. Bu sorunun çözümüyle ilgili çalışmalar yapması için 1958 yılında İmar İskân Bakanlığı kurulmuş ve bu sorumluk Bakanlığa bırakılmıştır. Bu dönemlerde konutla ilgili yeni düzenlemeler yapılmış, konut yapmak ve satmak isteyenlerin önünü açmak amacıyla 1945-1960 yılları arasında konutu olmayanlara konut kredisi verilmeye başlanmıştır. İhtiyaç duyulan krediyi karşılamak için kredi bankaları kurulmuştur. Konut ve yapı sanayisini geliştirmek üzere Türkiye Emlak ve Kredi Bankası kurulmuştur (Erdönmez, 2007: 12). Kredi imkânlarının sağlanmasıyla birlikte konut sektöründe canlanma ve rantlaşma meydana gelmiş, bu durum özellikle 1965 yılından sonra gecekondular ve yapsatçı üretim hız kazandırmıştır. Nüfus artışı ve hızlı kentleşme karşısında konut

üretimini kentlerdeki nüfusun ihtiyaç duyduğu gereksinimleri karşılayacak seviyede olmaması, gecekondulu nüfusu ve sayısında artış meydana getirmiştir (Altun, 2017: 10). Bunun sonucunda yoğun nüfuslu ve önemli sorunları olan kentler ortaya çıkmıştır.

1970’li yıllarda toplu konut biçimleriyle gecekondulaşmanın önüne geçilmek istenirse de yeterli başarı sağlamamıştır. 1980’li yıllarda her ne kadar gecekondulaşma ile mücadele ediliyor izlenimi verilmeye çalışılsa da genel itibariyle bu duruma göz yumulmuştur. Bunun başlıca nedeni o dönemde konuta yatırım yapmak yerine kaynakların imalat sanayisine yönlendirilmek istenmesidir. Konut ile ilgili çalışmalar yalnızca mülkiyete yönelik olmayıp, kiralanması ile ilgili de başta denetim olmak üzere çeşitli faaliyetlerde bulunulmuştur. Ancak bu denetimler bazı dönemlerde olmuş, bazı dönemlerde de kiralarla ilgili herhangi bir denetim olmamıştır. Konut piyasasının getirmiş olduğu şartlar nispetinde konut kredilerinin limitleri düşük tutulmuştur. Konut ile ilgili kredi kaynaklarının yeterince gelişmemiş olmasından dolayı bu kredilerin önemi günden güne azalmıştır. Konut sektörünün gelişimi ve buna bağlı olarak yayılan kentleşme açısından yeni süreçlerin ortaya çıktığı dönem olmuştur. (Altun, 2017: 11). 1980’den sonraki dönemde gecekondulaşmanın yapısında değişim yaşanmıştır. Konut yapmaya uygun yeterli miktarda arsanın olmaması başkalarının arsaları üzerinde inşa edilen gecekonduların yerine çok katlı yapılaşmaların tercih edilmesine neden olmuştur. TOKİ ve Emlak Bankası uygulamalarının da etkisiyle Orta ve üst gelir gruplarına yönelik seçeneklerin ve kooperatiflerin konut üretimindeki payı artmıştır. Daha büyük kent parçalarının açılmasını gerektiren toplu konut türü gelişmeler, bu oluşumlar sonucu egemen olmaya başlamıştır (Karayalçın, 2009: 47-48).

1979 yılına kadar ülkemizde Türkiye Emlak ve Kredi Bankası dışındaki bankalar 719 sayılı Bankalar Kanunu’nun 50. Maddesinde yer alan “Bankalar taşınmaz mal yapım işleri ya da ticareti ile uğraşan ortaklıklara katılamaz” hükmü nedeniyle konut sektörüne kredi verememektedir. 719 sayılı kanunun aynı maddesine 23.7.1979 tarih ve 28 sayılı KHK ile “Toplu ve sosyal konutlara ilişkin kredi açılabilmesine” dair bir fıkra eklenerek bankaların konut kredisi verebilmesine olanak tanınmıştır (Gence, 2004: 58). 1981-1984 yılları arasında konut üretimi yapan kooperatiflere destek sağlanmasıyla birlikte kooperatiflerin konut üretiminden aldıkları pay artmış ve bu durum, arsa ihtiyacını tetiklemiştir. Kooperatifler artan bu arsa ihtiyacının karşılamak

için kent dışından arsalar olarak bu bölgelerde konut yapmaya başlamışlardır. Bu durum sonucunda konut çevresinin teknik ve sosyal altyapısı ile birlikte bir bütün olarak üretilmesi imkânı sunan toplu konut türü gelişmeler hâkim olmaya başlamıştır (Altun, 2017: 11). Bin dokuz yüz seksenli ve doksanlı yıllarda tüketim hem hızla artması ve çeşitlenmesi nedeniyle kırlardan kentlere göçler başlamıştır. 1980’li yılların sonrasında bu artış devam etmiş ve gecekondulaşma sürecinde yasallaşma yaşanmaya başlamıştır (Karayağcı, 2009: 48).

Bütün bu gelişmelerin yanında 1999 yılında Ülkemizde yaşanan büyük deprem felaketi ve ardından Kasım 2000 ve Şubat 2001 ekonomik krizleri ile konut talepleri ertelenmiştir. Bu taleplerin zamanla alıma dönüşmesiyle birlikte 2005 yılından itibaren konut sektöründe büyük değişim sürecine girilmiştir. 2007 yılında, ABD’de meydana gelen ekonomik bunalım konut sektöründe daralmaya neden olmuştur. Konut sektöründeki daralma sebeplerinden bir diğeri de konut kredilerinin geri ödemelerinin risk oluşturmasından dolayı maliyetlerin artması ve konut fiyatının düşmesidir. 2008 ve 2009 yıllarında konut sektörünün büyüme hızında düşüşler meydana gelmiştir ((Altun, 2017: 12). Doğrudan konut üretim veya kendi evini yapana kredi yardımıyla bulunarak yardımda bulunmak suretiyle kamu kesimi bu düşüşlerin önüne geçmeyi amaçlamıştır. Ayrıca toplum geliştirme, altyapı-arsa programları iyileştirme, vergiler, kent yenileme ve uydu kent projeleri, destekleyici ve yönlendirici önlemler gibi koşulların farklılaşmasına göre uygulanan düzenlemeler de yapılmaktadır (Afşar, 2011: 78).

Türkiye’de uzun yıllardır konut ihtiyacını tetikleyen en büyük faktörlerin başında kırsal kesimlerden büyük göç ve mevcut konutların yenilenmesi gelmektedir. Türkiye’de bir yandan demografik nedenlerden dolayı konut ihtiyacı fazla olmasına karşın diğer yandan da konut maliyetlerinin yüksek olması ve gelir düzeyinin düşük olması konut taleplerini olumsuz yönde etkilemektedir. 2013 yılı verilerine göre Türkiye genelinde 20 milyon civarında konut olduğu tahmin edilmektedir. Ancak deprem tehlikesi ve yapı kalitesinin düşük olması nedeniyle bu konutların yarısının yenilenmesi gerekmektedir ((Altun, 2017: 13).

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği’nin (GYODER) hazırladığı Gayrimenkul Araştırma Raporlarının dördüncüsüne göre İstanbul, Ankara ve İzmir’in

dışındaki dokuz büyük ilde 2015 yılına kadar, 903.000 yeni konuta ihtiyaç olacağı belirtilmiştir. Bu iller arasında Antalya, 236.000 adetle konut ihtiyacının en fazla olduğu iller arasında ilk sırada yer alırken, Antalya'yı 148.000 konutla Konya, 147.000 ile Mersin takip etmektedir. Yine bu rapora göre 2015 yılında konut ihtiyacının Kocaeli'nde 94.000, Diyarbakır'da 90.000 olacağı belirtilmiştir. Kayseri'de 60.000, Eskişehir'de 47.500 ve Erzurum'da ise 36.000 yeni konut ihtiyacı olacağı belirtilmiştir (Kaba, 2008: 6).

3.2. Türkiye'de Konut Talebini ve Arzını Belirleyen Unsurlar

Konut talebini ve arzını belirleyen unsurlar kuşkusuz birbirini tetiklemektedir. Konuta olan talep, konut ihtiyacını, dolayısıyla konut arzını doğururken; çeşitli büyüklük ve planlarda yapılan yapılar da bireylerin konut talebini şekillendirmektedir. Burada unutulmaması gereken önemli hususlardan biri de konut arz ve talebinde toplumların ekonomik durumunun etkili olduğudur. Ülkemizde konut talebi ve arzına yön veren unsurlara ayrıntılarıyla aşağıda değinilmiştir.

3.2.1. Türkiye'de Konut Talebini Belirleyen Unsurlar

Konut talebi, kendi içerisinde demografik ve sosyo-psikolojik unsurları çerçevesinde barındıran bir kavramdır. Konut talebi, diğer mal ve hizmetlerin taleplerin de görüldüğü gibi hane halklarının; zevk ve tercihlerinden, fiyatlar üzerindeki beklentilerden, gelirinden, tamamlayıcı ve ikame malların fiyatlarından etkilenen bir yapıya sahiptir (Abar ve Karaaslan, 2013: 324). Buna göre olarak iki tür konut talebi mevcuttur. Birincisi tüketim amaçlı yapılan konut talebi, konut kiralari, konut fiyatlarında yaşanan gelişmeler, bireylerin geliri, konut dışındaki mal ve hizmetlerin fiyatlarında yaşanan gelişme, konut özellikleri ve konut kredisine uygulanan faiz oranları tarafından belirlenmektedir. İkincisi ise yatırım amaçlı yapılan konut talebi, alternatif yatırım araçlarının getirileri ve bireylerin servetinde yaşanacak gelişmeler doğrultusunda belirlenmektedir (Öztürk ve Fitöz, 2006: 25). Buna göre konut talebini etkileyen ve konut talebini canlı tutan unsurları sınıflandırmak istersek; Konut talebini etkileyen unsurlar, demografik, ekonomik, politik, teknolojik ilerleme, toplumun yaşayış biçimi ve bireylerin yapısı gibi talebi etkileyen unsurlar olarak sayabiliriz.

Konut talebini canlı tutan unsurlar ise doğum oranların da yaşanan artış, kırdan kente göç, çekirdek aileye geçiş (anne, baba ve çocuklardan oluşmaktadır), tek yaşama alışkanlığı, bireylerin şartları, iyi şartlara sahip konutlarda yaşama isteği gibi unsurlar talebin canlı tutulmasını sağlayan en önemli etkenlerdir. Türkiye’de konut talebinde ancak yıllar itibariyle farklılıklar gözlemlenmiştir.

1950’li yıllarda konuta olan artan talep, gecekondu ve yap satıcılığın gelişmesine sebep olmuş, insanlar bu dönemde barınma ihtiyaçlarını yasal olmayan yollardan kaçak yapılar inşa ederek taleplerini gerçekleştirmişlerdir. 1980 sonrası ve 1990’lardan sonra bireylerin yaşam ve tüketim biçimleri değişerek lüks konut alanlarında ikamet etme eğiliminde bulunmuşlardır (Ergöz Karahan, 2009: 85-86). Amerika Birleşik Devletleri (ABD)’de yapılan bir çalışmada ise konut talebine hane halkı gelirin etkisinin az olduğu, bunun sebebinin elde edilen gelirin konut dışı harcamalara yapılabilmesinin söz konusu olması ileri sürülmüştür. Konut talebini etkileyen en önemli unsurun yaş durumunun gelire oranla daha etkili olması ve konut talebi ile yaş durumu arasındaki ilişkinin ise borçlanmayı finanse edebilecek yapıda olması durumunda bireyin konutu talep etmesi sonucuna varılmıştır. Genç bireylerin konuta olan talebinin yaşları itibariyle düşük olması artan yaşa bağlı olarak talebin artışının söz konusu olduğu belirtilmiştir. Ayrıca yazara göre, iş sahibi olma, eğitim düzeyi, cinsiyet faktörü, konutun yıpranması ve yeni inşa edilmesi gibi faktörlerinde talep üzerinde güçlü bir etkisinin olmadığını ileri sürmüştür (Lee, 1963: 190-196). Bu doğrultuda konut sahibi olmayı belirleyen faktörler coğrafyadan coğrafyaya ve bölgeden bölgeye farklılık gösterdiği yapılan yazın taramaları ile görülmektedir.

Diğer sektörlerin arz ve talep yapısında görüldüğü gibi bu sektörde de nihai kararı veren hane halklarının tercih ve zevklerine göre belirlenmesi piyasalarda olduğu gibi sektörler içerisinde de belirsizlik meydana getirerek teorik bekleyişin tersi bir durum ile karşı karşıya kalılabileceğini göstermektedir.

Bu doğrultuda incelediğimizde konut talebi göstergesi olarak yapı kullanım izin belgesine sahip yapı sayısı ele alınmıştır. Konut talebini belirleyen unsurlar ise kişi başına düşen milli gelir, faiz oranı, konut fiyatları göstergesi olarak tüketici fiyat

endeksi, kırdan kente göç veya kentleşme ve alternatif yatırım araçlarının getirisini karşılaştırılması olarak beş ana alt başlık altında değerlendirebiliriz.

3.2.1.1. Alternatif Yatırım Araçlarının Getirileri

İktisadi karar birimleri tarafından yapılan tasarruflar ya yatırım amaçlı alanlara yönlentilmekte ya da yatırım amacıyla konut sahibi olmak için hane halkları tarafından tercih edilmektedir. Eğer bankaların yayımlamış oldukları faiz ve kredi oranlarında görülecek bir artışın konutun yerine koyabileceği diğer yatırım araçlarının getirisinin arttığı dönemlerde, bireyler tasarruflarını getirisi yüksek olan yatırım araçlarına yönlendirerek konuta olan talebini azaltacaktır. Tam tersi durumda ise tasarruflarını getirisi yüksek olan konutlara yatırım yaparak gerçekleştirecektir (Çakır, 2014: 11- 12). Bu kapsamda, yapılan bir çalışma sonucunda ise ipotek oranında %1'lik bir artışın Borsa İstanbul Hisse Senedi fiyatlarını yaklaşık olarak %0,02 oranında düşüreceği ileri sürülmüştür. Bunun sebebinin ipotek oranı veya piyasa faiz oranında görülen artış karşısında iktisadi karar birimleri tasarruflarını borsadan çekip alternatif oluşturacak risksiz faiz oranlarına yatırmaları çalışma ile öngörülmüştür (Yıldırım ve İvrendi, 2017: 81-110).

3.2.1.2. Gelir

1944 yılında yapılan bir çalışmada, konut piyasalarında, konut talebi genellikle ailelerin yapısına göre veya sayısına göre belirlendiği varsayımına dayanmaktadır. Ancak, kaliteli yaşam, fiyat değişimleri ve kira unsurları aile gelirinin bir fonksiyonudur. Gelir konut talebini dolaylı olarak belirlerken, direkt belirleyen unsurun evlenme hızında yaşanacak bir gelişme doğrultusunda hane halklarının gelirindeki artışın ikiye katlanacağı varsayımı ile konut talebinin artacağı ileri sürülmüştür (Blumenfeld, 1944:264). Talep fonksiyonları içerisinde yer alan gelir kalemi mal ve hizmet satın almada talebi etkileyen en önemli unsurlardandır. Hane halklarının kiralık konutlarda ve mülk edinmek amacıyla konut ihtiyaçlarını sağlamak için bütçelerinden yüksek pay ayırmak zorundadırlar. Elde edilen gelir bireylerin satın alma gücünü belirlediği için bu gelirin yatırım amaçlı konut dışında kullanılması, eğitimde harcanması ve piyasadaki finansal araçların etkisinde kalması bireyin talep durumunu

belirleyecektir. Üretim faktörlerinin sağlamış olduğu gelirler (kar, rant, ücret, faiz) bireylerin temel ihtiyaçlarını karşıladıktan sonra ortaya çıkacak olan tasarruf miktarı ile tüketim veya yatırım amaçlı konut talebini belirleyecektir. Bu bağlamda konut sahibi olmada elde edilen gelirin konut kredisi için yapılan anapara ve faiz ödemelerin, kira, emlak vergisi ve sigorta ödemelerinin kaynağını oluşturduktan sonra hane halkları konut tercihinde bulunacaktır. Bu bağlamda konut talebi sadece cari gelir düzeyi ile değil bireylerin hayatları boyunca elde edecekleri sürekli gelire göre belirleyeceklerdir. Sürekli gelirin belirlenmesinde ortaya çıkan zorluklardan dolayı gelir ve konut talebi arasındaki ilişkiyi belirlemek amacıyla yapılan analizler sonucunda ortaya çıkan sonuç gelir kalemi olarak ya Gayri Safi Milli hasıla (GSMH) ya da kişi başına düşen milli gelir rakamları kullanılmaktadır (Durkaya, 2002: 12-13). Türkiye’de gelir dağılımının adil olmaması bireylerin konuta olan talebini sınırlandırmaktadır. Alt gelir gruplarının konut sahibi olabilmeleri için gerekli finansman koşullarının etkili olmamasından dolayı konut ihtiyacını sağlayacak bireylerin standartların altında sağlıklı koşullardaki yapılarda ikamet etmek zorunda kalmaktadırlar. Konut sahipliliğinin artması ve standardı yüksek konutların inşa edilmesi için konut talep edeceklerin gelirinin artmasına ve artan gelirin tasarrufları arttıracığı düşüncesi ile konuta olan taleplerin artmasına sebep olacaktır (Esmeray, 1996: 27).

3.2.1.3. Fiyatlar

Konut talebi ve fiyatlar arasında yapılan çalışmalar doğrultusunda çeşitli sonuçlara varılmıştır. Yapılan çalışmaların bazılarında iktisadi bekleyişin tersi gerçekleşirken bazı çalışmalarda pozitif yönlü ilişki tespit edilmiştir. Konut talebini etkileyen faktörlerden biri olan fiyat değişkeninin analizde hangi fiyat türünün kullanılması sorun olarak görülmektedir. Bundan dolayı makroekonomik açıdan enflasyon rakamları yaygın olarak konut talebini belirleyen fiyat olgusu olarak kullanılmaktadır. Enflasyon aynı zamanda hane halklarının ne kadar konut talep edeceğini ve gelecekteki beklentileri göz önünde tutarak konut sahibi olmalarına karar vermede en önemli makroekonomik değişkendir. Fiyatlar genel seviyesinde yaşanacak bir artış kiralık ve mülk konut açısından konut talebi üzerinde iki tür etki yaratacaktır. Enflasyonda yaşanan artış satın alma gücünü düşüreceği gibi reel gelirinde düşmesine sebep olacaktır. Bu durum talep edilen kiralık konut ihtiyacını azaltacak ve gelecekteki

beklenen enflasyon doğrultusunda hane halkları konut talebini arttıracaktır (Durkaya, 2002: 16). Bu bağlamda gelecekteki enflasyon beklentisi rasyonel olan hane halkları için kötümser bir hava içerisinde bulunuyorlarsa bu günden konuta olan talebini arttıracaktır, eğer tam tersi bir beklenti varsa gelecekte enflasyon için iyimser bir beklenti içerisinde ise hane halkları konut dışında başka yatırım araçlarına tasarruflarını aktarabilirler. Enflasyon oranında yaşanan artış faiz oranları üzerinde arttırıcı bir etki oluşturması ile konut talep edecek bireyler için yüksek faiz ile borçlanabilmenin geri ödemedeki sıkıntı meydana getireceği için konut edinimini azaltırken, finansal kuruluşlarında riskini oldukça arttırmaktadır (Durkaya, 2002: 17). Enflasyon ile konut talebi arasındaki ilişkinin, enflasyonun mal varlığına zarar vereceğinden dolayı konut talebinin enflasyona karşı koruma amaçlı olarak tercih edilmesi. Çünkü yüksek enflasyonun sermaye piyasası içerisinde yer alan kısa vadeli yatırımlarından beklenen getirideki belirsizlikten dolayı hane halkları sermaye piyasası yatırımlarından ziyade konuta olan taleplerini uzun vadeli bir tasarruf aracı görerek konuta olan taleplerini arttıracaklarını tespit etmişlerdir (Tsatsaronis ve Zhu, 2005: 65-78).

3.2.1.4. Göç ve Kentleşme

Ülke nüfusunun bir yerden başka yere hareketi olarak tanımlanan göç, tarihsel bir olgudur. Göç hareketliliğinin en çok yaşandığı dönem sanayileşme hareketinin olduğu dönemdir. Bunun sebebi kırsal alanda istihdam edilip de elde edilen gelirin tarımda çalışan bireylerin refahını sağlamadığı için kentlere doğru sanayileşmenin etkisiyle iş fırsatlarının fazla olduğu kentlere doğru göç artmıştır. Türkiye’de kentleşme olgusu ekonomik ve toplumsal yapısını şekillendiren temel unsurların başında gelmektedir. Aynı zamanda kentleşme sadece tarımda yaşanan değişim ve sanayileşmenin bir sonucu değil toplum yapısının da değişmesinden kaynaklanan bir unsurdur. Türkiye’de kentleşme olgusu 1950-1990 sonrası dönemlerde en çok Ankara, İstanbul, İzmir gibi fırsatların bol olduğu illerde gerçekleşmiştir. Cumhuriyet döneminde ilk nüfus sayımı 1927 yılında yapılmış ve kentte yaşayan nüfus %24,2 olarak belirlenirken 1950 yılında bu oran ancak %25’e çıkmıştır. Kentleşmenin o dönemlerde daha etkin bir unsur olmadığı görülmektedir (Koyuncu, 2011: 131-133).

Teknolojide yaşanan gelişme kırsal alanda tarım ile uğraşan kesimi öncelikle etkilemiştir. Teknolojide yaşanan gelişme ile tarım sektöründe yapısal değişiklik meydana gelmiş emek yoğun olan sektör artık makineleşme ile tarımda istihdam edilenler üzerinde atıl kapasite durumu meydana getirmiştir. Aynı zamanda kentleşmenin artması ve doğum oranlarının, ölüm oranlarından fazla olması ile artan kentleşme hızı kentlerde barınmak zorunda olan bireylerin konut ihtiyacını arttırmıştır (Çakır, 2014: 10-11). Kentleşme ile beraber ortaya çıkan iş bölümü ve uzmanlaşmaya bağlı üretim yapısı, maliyetleri azaltıcı, geliri artırıcı etkilerin ortaya çıkmasına ön ayak olmuştur. Bu bağlamda kentleşme hızının artmasını sağlayan unsurlar başında ise iş ve sosyal güvenlik olanakları ve yüksek gelir elde etme gibi faktörler etkili olmuştur. Kentlerde yaşamaya başlayan bireylerin gelirinde görülecek bir artış konut talebini arttıracaktır ancak, kiralık veya mülk konut talebi açısından oluşacak talep, işsiz olan veya geçici işlerden çalışanların bulunduğu merkezlerde barınma amacıyla yasal olmayan yapılar inşa ederek hayatlarını sürdürmelerine sebep olacaktır (Durkaya, 2002: 22-24).

3.2.1.5. Kredi Koşulları ve Faiz Oranı

Konut talebi ve faiz oranı arasındaki ilişki incelendiğinde bankalarca verilen konut kredilerinin yüksek faizli olması konut talebinde bulunacak bireylerin eğer ki belli miktarda tasarruf birikimi yoksa ödeyemeyecekleri borcun altına girmek istemeyecek ve konuta olan taleplerini erteleyeceklerdir (Çakır, 2014: 16). Bu bağlamda bu iki durum arasındaki ilişki aynı zamanda makroekonomik boyutlardaki gelişmelere bağlı olarak belirlenebilir. Bu makroekonomik faktörler ise tasarruf, yatırım, üretim ve milli gelirden oluşacak gelişmelere bağlı olarak konut talebi belirlenebilir. Yüksek faiz oranlarının olması bireylerin tasarruflarını alternatif yatırım araçlarına yönlendirmesine ve konuta olan talebin azalmasına sebebiyet verecektir. Aynı zamanda yükselen faiz artan kredi maliyetlerini neden olması ve bu fonların kullanılmaması konut finansmanı açısından da sorun teşkil edecektir (Durkaya, 2002: 29).

Orta gelirli bireyler açısından bakıldığında bu grubun konuta olan talebini belirleyen faktör arasında ipotek kredisi yatmaktadır. İpotek kredisinin altında yatan en önemli faktörler ise düşük ödeme planları, ödeme periyotları ve faiz oranları

gelmektedir. Bu grup için yapılacak kredi koşullarının ve faiz üzerinde yapılacak reformların konuta sahip olmaları üzerinde etkili faktör olacaktır (Gelfand, 1966: 464-472).

Türkiye açısından bakıldığında devletin bütçe açıklarını finanse etmek amacıyla piyasaya dürdüğü devlet iç borçlanma senetlerine hane halkları tarafından elde tuttukları tasarrufların kaydığı görülmektedir. Fakat 2001 krizinden sonra alınan tedbirler kapalı enflasyon hedeflemesi politikasıyla milli gelirin artmasına ve ekonomik istikrarı sağlamaya sebep olmuştur. Enflasyon artışını engellemek için ülke içindeki talebin kırılması amacıyla yüksek faiz oranı söz konusu olmuştur. Bu durum doğal olarak konut talebinin azalmasına sebep olmuştur. 2002 yılında ise Türkiye’de düşen enflasyon ile birlikte düşen faiz oranları diğer yatırım araçlarının cazibesini azaltıp konuta olan talebin artmasına sebep vermiştir (Saner, 2008: 75).

Ayrıca konut piyasasındaki canlılığı artırmak amacıyla ülkemizde 13.03.2017 tarihli ve 2017/9973 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi’nin ek 3. Maddesi 13.03.2017 tarih ve 2017/9973 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Bakanlar Kurulu Kararı ile 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarife kapsamında binde 20 nispetinde alınan tapu harcının konut ve işyerlerinde (kat irtifakı tesis edilmiş olanlar dahil) “binde 15” olarak yeniden belirlenmiştir. Bu maddede belirtilen 30.09.2017 tarihine kadar olan süre farklı tarihlerde birkaç kez uzatılmış olup, 31.12.2019 tarihinde bu uygulama son bulmuştur (http://www.alomaliye.com/2017/03/15/damga-vergisi-kanununa_-ekli-1-sayili-tablo/, 2019).

3.2.2. Türkiye’de Konut Arzını Belirleyen Unsurlar

Konut arzı çeşitli şekillerde tanımlanmaktadır. Genellikle konut arzı, konuta nihai olarak sahip olmuş ve kullanıma hazır hale getirilmiş yapının, talep eden bireylere değeri tespit edilmiş fiyatlar doğrultusunda satılmasıdır (Çakır, 2014: 13). Buna ek olarak konut arzını etkileyecek faktörler içerisinde konut arzını gerçekleştirecek sektörler için girdi oluşturacak faktörlerinde talep edeni durumunda olmaları arzı belirleyecek en önemli etkidir. Girdiyi oluşturacak unsurlar ise arazi yapısı, emek ve inşaa sürecini gerçekleştirecek malzeme ve donanımlardır. Bu amaç doğrultusunda konut

arzını belirleyen ve etkileyen unsurlar, konut talebi, finans sektörünün rolü, arazi yapısı, girişimcilik, örgütlenme ve konut maliyetlerini oluşturan birçok faktörden meydana gelmektedir (Kömürlü, 2006: 24-25).

Türkiye’de konut üretimi hem devlet kanalıyla hem de özel teşebbüsler kanalıyla gerçekleşmektedir. Konut arzını gerçekleştiren kuruluşlar ise bireysel olarak hane halkları tarafından arz edilme boyutu, yap satıcı konut arzı, kooperatifler kanalıyla gerçekleştirilen konut üretimi ve toplu konut yapım şirketlerinin üstlendiği konut üretim mekanizmalarından oluşmaktadır (Öztürk ve Fitöz, 2006: 29). Konut tedariki üzerine yapılan yazılar hemen hemen konut sahipliliği kadar yazında çok yer tutmamaktadır. Bunun ana nedeni konutun dayanıklı bir taşınmaz olması ve aynı zamanda konut tedarikinin yeni inşa edilmiş konutların tedarikçileri tarafından belirlenmediği buna ek olarak mevcut var olan konut üretimini sağlamış tedarikçilerinde kararıyla belirlendiğini savunmuştur. Dipasquale’ye göre, konut tedariki temsili olarak iki türden oluşmaktadır, ilki yeni inşası gerçekleşmiş konut üretimi ve ikincisi ise mevcut olarak yapımı önceden gerçekleşmiş konut stoklarına yapılan eklemelerden meydana geleceğini ileri sürmüştür (Dipasquale, 1999: 9-23). Bu doğrultuda yeni inşa edilmiş konut tedariki ve önceden var olan konut üretimi verilerini bulmada yaşanan problemlerden dolayı çalışmamızda konut arzının temsili göstergesi olarak “yapı ruhsatı izni belgesine sahip yapıların” rakamları doğrultusunda analiz gerçekleştirilmiştir. Bu doğrultuda çalışmamızda konut arzı göstergesi olarak yapı ruhsatı izin belgesine sahip yapı sayısı ele alınmıştır. Konut arzını belirleyen unsurlar ise konut talebi, faiz oranı, arsa ve altyapı, konut fiyatları göstergesi olarak üretici fiyat endeksi, kırdan kente göç veya kentleşme ve kişi başına düşen milli gelir olarak altı ana alt başlık altında incelenecektir.

3.2.2.1. Konut Talebi

Konut sahibi olmak konut arzını gerçekleştirecek olan grupların stratejilerini belirlemede ortaya çıkacak en önemli faktörlerden biridir. Konut sahibi olmak isteyeceklerde görülen bir artış konut üretimini tedarik edecek olan sektörlerin bu doğrultuda üretim yönetimlerini ve politikalarını şekillendirici rol içinde olacaklardır. Bu doğrultuda artacak olan talep, konutu üretecek olan firmalarında üretimini şekillendirecektir (Güneş, 2009: 9). Bu bağlamda arzın kaynağı üretim ve talebin

kaynağı da gelir olduğu için artan gelir ile birlikte konuta olan talep artacak ve artan talebi karşılayacak olan konut üretimini gerçekleştirecek olan sektörlerin talebin davranışlarını dikkate alarak üretim sağlamaları durumunda sektörde etkinlik sağlanmış olacaktır.

Konutun inşasını oluşturacak girdilerin yüksek maliyet sergilemesi durumunda ve bu durumun konutu talep edecek bireylerin satın alma gücü göz önünde bulundurulmadığı sürece talebe karşı duyarlı olmadan oluşturulacak konut arzı risk oluşturacaktır (Çakır, 2014: 13).

3.2.2.2. Faiz

Konut piyasasında faiz oranında görülecek artış veya azalış bir taraftan konut talebini etkilerken, diğer taraftan da konut arzı üzerinde baskı meydana getirmektedir. Faiz, sermayenin veya yatırımın maliyetini oluşturduğu için faiz ve konut üretimi arasında ters yönlü ilişki mevcuttur. Artan maliyet konut üretim fiyatlarının artmasına sebep olduğu için konuta olan talebin daralmasına ve konut üretiminin azalmasına sebebiyet vermektedir. Ayrıca artan faiz oranı konutu talep edecek hane halkları için getiri oluşturacağından bireyler tasarruflarını konut talebinden çok diğer alternatif yatırım araçlarına yönlendirmesi ile azalan talebe karşılık konut üretiminin de azalmasına sebep olacaktır. Bu bağlamda yükselen faizin mevcut olması halinde, bireylerin elde tuttukları mevduatları finansal kuruluşlara yatırmalarına neden olmaktadır. Bunun neticesinde bankalarda artacak olan mevduat uzun vadeli düşük faiz ödeme koşullarında konut sahibi olacak hane halklarının talebini arttırırken, bir taraftan da bankalarda artan mevduatlar ile düşen faiz oranı konut üreticilerinin maliyetini de düşüreceğinden konut üretiminin artmasına da sebebiyet verecektir. Ülke içerisinde mevcut olan Merkez Bankası cephesinden duruma baktığımızda uygulayacağı politika ile faiz üzerinde dolaylı etki meydana getirmektedir. Eğer Merkez Bankası daraltıcı para politikası uygulaması doğrultusunda Açık Piyasa İşlemleri kanalıyla para arzını azalmasına ve azalan para arzı finansal kuruluşlarda oluşturacağı mevduat kıtlığı ile yükselen faiz oranları hem yatırımların azalmasına hem de konut arzının azalmasına neden olacaktır. (Yükrük, 2018: 49)

3.2.2.3. Arsa ve Altyapı

Arsa tanımını öncelikle incelersek, arsa altyapısı tamamlanmış, bina yapımı için engel teşkil etmeyen şartların tamamlandığı arazi şekli olarak tanımlanmaktadır. Arazinin arsa olarak karşılık bulması için topografik haritaların bulunması zorunludur. Arsa konut üretimi içinde maliyet unsuru olarak görülmektedir.

Türkiye’de arsa arzının konut üretimi için yetersiz kalmasından dolayı spekülasyon oluşturacak ve arsa değerlerinin artmasına ve konut girdi maliyetinin yükselmesine sebep olduğu için konut üretimini sınırlandırmaktadır. Arsa tanımlanmasından da anlaşılacağı üzere altyapı şartlarının yerine getirilmesinden kast edilen unsurlar ise elektrik şebekesinin olması, su ve kanalizasyon altyapısının sağlanması gerekmektedir. Bu tür unsurlarda arsanın kendi değeri dışında ekstra maliyet oluşturması da konut maliyetleri arttırmaktadır ve belirleyicisi olmaktadır (Gence, 2004: 12).

Türkiye’de kentleşme hızının artması şehir merkezlerinde arsa değerlerinin artmasına sebep olmaktadır. Talep karşısında konut üretimi için yeterli arazi bulunmamaktadır. Arsanın konut maliyetleri içerisinde ki payının %50’ye varması arazide yaşanacak spekülatif bir hareket sonucunda maliyetlerin artmasına sebep olacaktır. Bu bağlamda konut arzı ve arsa temini arasında ters yönlü ilişki vardır. Türkiye ‘de arsa teminini yüksek maliyet ile kooperatifler üstlenmektedir. 1969 yılında kurulan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü genel itibariyle sanayi kuruluşları için arazi temini yapmaktadır (Saner, 2008: 84).

3.2.2.4. Kentleşme Hızı

Kentleşme konut talebini etkilediği gibi konut arzını da etkilemektedir. Kentleşme ile şehirlerde artan nüfus için gerekli barınma şartları da önem arz etmektedir. Bu durumda kentlerde uygulanacak planlı kentleşme konut üretimini arttırırken aynı zamanda alt gelir grubunda yer alan hane halklarının sağlıklı koşullarda barınması için gerekli teşviklerin sağlanamaması ile yasal olmayan kaçak yapılar inşa ederek konuta olan taleplerini azaltmaları ile konut üretiminin azalmasına etki

etmektedirler (Saner, 2008: 21). Kentlere yapılan göç sanayileşme ile hızlanıp hala devam etmektedir. Kentlerin ekonomik ve sosyal cazibesi kırdaki yaşayan birçok kesimi kentlere yönlendirmektedir. Şehirlerde kentleşmenin artmasının başındaki ana sebepler istihdam edilmek, refah seviyesini sağlamak, eğitim ve sağlık koşullarından faydalanmak gibi birçok faktör yer almaktadır. Ulusoy ve Vural'ın yapmış oldukları çalışma doğrultusunda kentleşmenin faydalarının olmasının yanı sıra birçok sorunlarının da olduğu ileri sürmüşlerdir. Bu sorunlar ise kalabalıklaşma maliyeti, kira ve arsa maliyetlerinde yaşanan artış, gecekondulaşma ve maliyet artışı olarak sıralanmıştır. Kalabalıklaşma maliyetinden kast edilen akaryakıt israfı, zaman kaybı, trafik sıkışıklığı, kentlerde yaşanan stressin verimliliği düşürmesi ve üretimin azalması gibi olumsuz sonuçlarının olduğunu ileri sürmüşlerdir. Kira ve arsalarda görünen artış artan nüfus ile birlikte konut arzının konut talebine erişememesi konut kira değerlerinin yükselmesine ve gelecekteki beklentilerden dolayı araziye elinde tutanların meydana getirmiş oldukları spekülasyon hareketleri konut maliyetini arttırdığı için konut üretimini azaltmaktadır (Ulusoy ve Vural, 2001: 9-10).

Kısacası konut arzı ve kentleşme artan nüfusun konutu talep etme şekline bağlı olarak şekillenmektedir. Kentlerde artan göç ile birlikte konut sahibi olmak isteyen bireylerin gelirleri doğrultusunda planlı veya oturma izni verilmiş yapıları tercih etmesi durumunda konuta olan arz artarken aksi halde oturma izni verilmemiş kaçak yapılarda barınmak isteyecek hane halkları konut tedarikini sınırlandıracaktır. Gelir seviyesi yüksek olan kişiler daha planlı ve oturma izni konusunda sıkıntısı olmayan konutları tercih ederken, düşük gelir düzeyine sahip kişiler için konut tercihi birinci kriter tartışmasız düşük fiyattır.

3.2.2.5. Fiyatlar

Konut arzı ve fiyatlar arasında ki ilişki çeşitli faktörler ile açıklanabilir. Bunlar bina inşaat maliyeti endeksi, fiyatların genel seviyesinde görülecek artış, arsa değeri, emek ücreti, konut yapımında kullanılacak malzemenin fiyatı veya döviz kuru daha doğrusu bina üretim aşamasında girdi olarak gerçekleşecek her türlü kalem konut üretiminde fiyatlar üzerinde etki oluşturacaktır. Türkiye'de konut fiyat hesaplamaları TCMB tarafından yakın zamanlarda hesaplanması durumundan çalışmamızın 1980-

2016 yıllarını kapsamı ve veri olarak daha fazla derinlik içermesinden konut arzını belirleyecek fiyat kalemi olarak yapılan yazın taramaları sonucu Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) tercih edilmiştir. Bu bağlamda ÜFE'nin ülke içerisindeki birçok sektörün üretmiş olduğu mal ve hizmetlerin üretici fiyatlarının zamana içerisindeki değişimini gösteren bir endeks olma özelliğini taşımaktadır. Arz cephesi için kapsamlı fiyat endeksi olmasından dolayı birçok yazında da tercih edilmiştir. Örneğin: Türkiye'de 2009 yılında yapılan bir çalışmada da konut arzı ve fiyat değişkeni olarak belirlenen ÜFE değişkeni ile yapılmış analiz sonucunda pozitif ilişki olduğu görülmüştür. Bunun sebebi artan fiyatların konut tedarik edecek olan grupların karlılık oranını arttırmasından dolayı elde edecekleri gelir ile tekrardan konut üretiminde bulunmaları konut arzını arttıracağını ileri sürmüşlerdir (Öztürk ve Fitöz, 2006: 42). Bu bağlamda konut fiyatlarını belirleyecek birçok faktör bulunmaktadır ancak en önemlisi konut sektörü için girdi oluşturacak emek gücü ve inşa esnasında kullanılacak malzemelerin maliyetleri oluşturmaktadır. Bu doğrultuda Türkiye'de konut fiyatlarına etki edecek faktörlerin rakamsal değerleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Tablo 2'den de anlaşılacağı üzere 2013-2017 yılları arasında işçilik ve malzeme maliyetlerinde sürekli bir artış meydana gelmiştir. (Tablo: 2)

Tablo 2: Türkiye'de Bina İnşaat Maliyet Endeksi (2013-2017)

Yıllar	İşçilik Maliyeti	Malzeme Maliyeti	Genel Toplam
2013	201,0	174,6	180,1
2014	220,7	193,8	199,3
2015	239,0	203,8	211,0
2016	264,3	217,8	227,4
2017	297,8	265,5	272,1

Kaynak: (<http://www.tuik.gov.tr/Start.do>, 2018)

3.2.2.6. Gelir

Konut talebini üzerinde etkili olduğu gibi konut arzı üzerinde de etki oluşturmaktadır gelir. Gelir hem üretimin hem de tüketimin gerçekleşmesi için en

önemli faktörlerin başında gelmektedir. Normalde konut tedarikini sağlayan firmalar için bakıldığında gelirini arttıracak koşullar sektöre uygulanacak vergi politikalarının düşük tutulması, döviz kurlarının düşük olması, konut talebinin fazla olması, faiz oranlarının düşük olması gibi unsurlar konut üreticilerinin talep karşısında elde edecekleri gelirin artması beklenecektir. Etkin bir talebin olmaması ve faiz oranının yüksek olması ki borçlanma maliyetinin artmasına sebep olarak gösterilebilir. Piyasada görülen spekülasyon bir hareket konut üretimini gerçekleştirecek özel kesim için elde ettikleri gelirin fazlası olması durumunda bile konut üretiminde vazgeçebilmektedirler. Bu durum daha fazla gelir elde edecek yatırım alanlarına yönelmelerine sebebiyet verebilmektedir. Ancak yapılan çalışmalar doğrultusunda da talebe karşılık konut arzının artması da konut tedarikçilerinin gelirinin artmasına ve konut üretimini bu bağlamda artışına sebep olacağı ileri sürülmektedir. Ülke içerisinde görülecek siyasi istikrarsızlık ve ekonomik bozukluk doğal olarak sektöre yatırım yapacak olan yatırımcıların piyasadan çekilmesine sebebiyet vermektedir. (Yükrük, 2018: 54-55)

3.3. Geçmişten Günümüze Türkiye'nin Konut Politikaları

Türkiye'de konut politikasının belirlenmesi ve uygulanmasında birçok farklı kurumların katkıları olmuş, bunun yanında sürekli değişikliğe maruz kalmıştır. Devlet Planlama Teşkilatı tarafından hazırlanan ve Kalkınma Planlarında Konut Özel İhtisas Komisyonları aracılığıyla üretilen raporlar konut politikasına esas teşkil eden belgelerdir. Bulunduğu döneme özgü olan Kalkınma Planlarında Konut Özel İhtisas Komisyonları aracılığıyla üretilen raporların her biri stratejik kararlar bütününe ortaya koymaktadır.

Türkiye'de konut politikasının uygulanması önceleri Bayındırlık ve İskân Bakanlığı (şimdiki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) bünyesinde Mesken Genel Müdürlüğü ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü eliyle yürütülmüş, daha sonra Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi (bugünkü TOKİ) kurulunca bu kurum aracılığıyla devam edilmiştir. 2001 yılında Başbakanlık bünyesinde Konut Müsteşarlığı kurulmuş, sonrasında ise Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü TOKİ kurumu bu çatı altında birleştirilmiştir. Sonraki yıllarda Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın kontrolüne devredilmiş Konut Müsteşarlığı, 2003 yılında hükümetin konut politikasının tek

belirleyici ve icracısının TOKİ olmasını kararlaştırmasıyla T.C. Emlak Bankası A.Ş. ve iştirakleri, Göçmen Konutları Koordinatörlüğü ve Ahıska Türkleri İskân Koordinatörlüğü, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, Mesken İşleri Daire Başkanlığı ve Başbakanlık Proje Uygulama Birimi ile birlikte kapatılarak tüm yetki ve görevleri TOKİ'ye devredilmiştir (Kızıltepe, 2009: 62).

1980 ve 1990'lı yıllarda Türkiye'nin yıllık konut ihtiyacı yaklaşık 500.000 seviyesinde iken 2000'li yıllarda bu sayının 600.000 seviyesine çıktığı, 2010'lu yıllarda yoğun dönüşüm ve yenileme gereksinimiyle 700.000 seviyelerine ulaşacağı ve sonrasında ülke nüfusunun doygun hale gelmesiyle kademeli olarak azalacağı, stabil nüfus devinimiyle birlikte 300.000 seviyelerine kadar gerileyeceği tahmin edilmektedir (Kızıltepe, 2009: 45). Konut üretimi ve buna dayalı sorunların ilerleyen zamanlarda, kısa vadede çözülemeyeceği açıkça ortadayken, konut politikasının kamu aracılığıyla ne derece yürütülebileceği ve kurumsal yapılanmanın nasıl şekilleneceğine dair tartışmalar da bugün gündemdeki yerini korumaktadır. Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel ihtisas Komisyonu Raporu, planlama ve konuta dayalı sorunların bir arada tek bir kurumsal çatı altında birleşmesi gerekliliğini vurgulamakta, Konut ve Şehircilik Bakanlığı'nın kurulmasını öngörmektedir (Kızıltepe, 2009: 62).

Burada unutulmaması gereken konulardan biri de Türkiye'de 1950'li yıllara kadar ekonomi tarıma dayandığından nüfus yoğunluğu köylerde toplanmış, kentlere göç olmadığından kentleşme seviyesi oldukça düşük bir seyir izlemiştir.

3.3.1. Konut Politikalarına Yönelik Hedefler

- Kamunun geniş kapsamlı, gerekli kurumsal yapılanma ve mevzuat düzenlemelerini sağlayarak planlama ve arsa politikaları ile bütünleşmiş bir konut politikasını oluşturmak,

- Her bireye yeterli sayı ve nitelikte konut sağlamanın yanında, tüm yerleşimleri ruhsatlı hale getirmek,

- Konut ve konut alanlarının tasarım ve uygulamasında bütün bireylerin özel ihtiyaç ve taleplerinin dikkate alınması,
- Gelir seviyesi düşük olanların ruhsatı ve kiralık sosyal konut sunumunun teşvik edilmesine imkân oluşturacak konut politikaları oluşturmak,
- Gerekli veri bankası oluşturarak konutu ilgilendiren ilgili niceliksel ve niteliksel verilerin mekânsal olarak sayısal ortamda tutulmasını sağlamak,
- Afet riski altındaki konutlarla ilgili gerekli görülen önlemlerin alınarak, sağlık ve sağlamlık olarak gerekli olan bakım-onarımla ilgili sorunlara çözülmesi,
- Konut yerleşmelerindeki sosyal donatı ve teknik altyapı eksikliklerinin giderilerek bireylerin rahat bir ortamda yaşam sürmesinin sağlanması,
- Kültür varlığı niteliğindeki konut stokunun bakımı ve kullanımını sağlayacak araçların geliştirilmesi,
- Konut oluşturulurken bu alanların iklime duyarlı, enerji etki ve verimli hale getirilmesi,
- Afet tehlike ve riski altındaki konutların üzerinde yapılacak tadilat çalışmalarıyla kullanılabilir hale getirilebilecek olanların sağlamlaştırılması, buna rağmen kullanılmayacak durumda olanların ise gerekirse tasfiye edilmesi,
- İzinsiz olarak inşa edilmiş konutların ve yerleşmelerin gerekli düzenlemelerle yürürlükteki kanunlarla uyumlu hale getirilmesinin sağlanması.
- ‘Sürdürülebilir kentsel dönüşüm’ çerçevesinde Sürekli değişime uğrayan bir bölgenin fiziksel, ekonomik, sosyal ve çevresel koşullarına karşı kalıcı bir çözüm meydana getirmeyi hedefleyen geniş kapsamlı bir vizyon ile uzun soluklu politika / strateji / hedeflerin belirlenmesi,

- Kentsel dönüşüm projeleri çerçevesinde bir taraftan modern yeni çevrelerin inşa edilmesi, diğer taraftan da kentlerin ekonomik büyümeyi sağlayan sektörlerle rekabet edebilirliğini destekler nitelikte dönüşümün ekonomik boyutunun hazırlanması,

- Kentsel dönüşüm projelerinin sosyal kalkınma kapsamının olması,

- Kentsel dönüşüm projelerinin çevresel koruma yaklaşımı ile hazırlanması,

- Özellikle sit alanları ve bunun yanında tarihi dokuda, kültürel değeri olan mevcut konut sayısının korunması da dâhil olmak üzere, koruma odaklı kentsel dönüşüm yaklaşımının tercih edilmesi,

- Kentsel dönüşüm projelerinin belli grupları kapsayacak biçimde bir ödül niteliğinde olmaması, kent içinde sosyal eşitsizlik meydana getirmesi, değişik gelir grupları arasında adaletsizliğe yol açmaması ve gecekondu gibi yasadışı kullanımları özendirici olmaması,

- Kentsel dönüşüm yönetimi ile ilgili kurumsal düzenlemelerin yapılması,

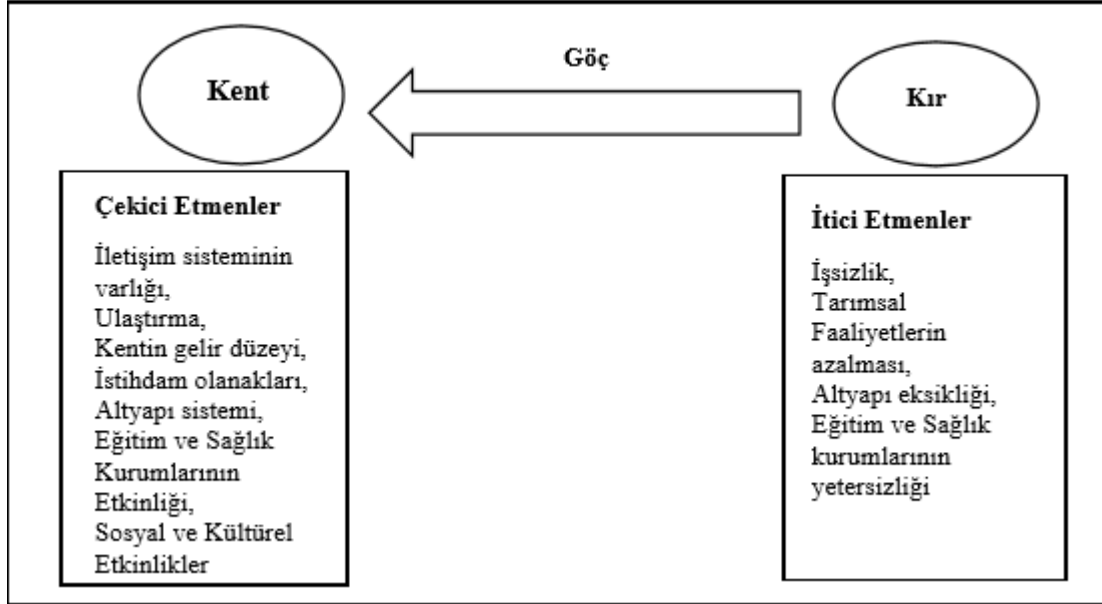
- Kentsel dönüşüm uygulamalarında ihtiyaç duyulan finansman kaynakları için ulusal ve uluslararası fonlardan yararlanmaya imkân verecek modellerin geliştirilmesi,

- Kentsel dönüşüm projelerinin önceden bilinebildiği ölçüde çerçevede hazırlanıp uygulanabilmesi için ilgili tüm tarafların kapasite artırma programlarına dahil edilmesi (Kentsel Dönüşüm Şurası, 2009: 11).

3.4. Türkiye’de Kentleşmeyi Etkileyen Unsurlar

Kentleşme genel olarak itici, iletici ve çekici etkilerin yönlendirmesi ile oluşan ve değişen bir nüfus hareketi olarak ifade edilebilir. İtici unsurlar, nüfusu kırsaldan ve tarımsal faaliyetlerden uzaklaştıran etmenlerdir. İletici unsurlar, nüfusu kırsaldan kente taşıyan ulaşım olanaklarını ifade etmektedir. Çekici unsurlar ise kentlerde yer alan ve nüfusun kırsal kente göç etmesine olanak veren ekonomik ve sosyal imkânlardan

oluşmaktadır (Keleş, 2013: 61). Bu oluşum sürecindeki kırdan kente olan nüfus göçünü biçimi Şekil: 2’de gösterilmiştir.



Şekil 2: Kente Göçü Sağlayan İtici ve Çekici Etmenler
Kaynak:(Keleş, 2013: 61).

Bu kapsamda Türkiye’de kentleşmeyi sağlayan itici, iletici ve çekici güçler şu şekilde sıralanabilir (Keleş, 2013: 68-71):

3.4.1 İtici Güçler

Tarımda iklim koşullarının olumsuz etkisi, verimin azalması ve uygulanan tarımsal politikaları etkin olmaması gibi nedenlerden ötürü ekonominin tarım dışı kesimlere kayması sonucu meydana gelir. Bu durumda bireyler ekonomik durumunu iyileştirebilmek için kırlardan şehirlere göç etmeyi tercih ederler.

3.4.2. İletici Güçler

Taşıma ve ulaştırma alanında yapılan yatırımlar ve mal ve hizmet alışverişinin belli mekânsal alanlarda yoğunlaşması ve bu nedenle bazı bölgelerin dağıtım işlevinin gerektirdiği işbölümü, uzmanlaşma gibi fonksiyonlardan yoksun kalması, kısacası köy imkânlarının kentlere oranla yetersiz kalması, bireyleri köylerden göç etmeye istekli hale gelmişlerdir.

3.4.3. Çekici Güçler

Genel olarak yapılan yatırımların belirli bölgelerde yoğunlaşması ve bu yoğunlaşmanın sonucunda meydana gelen istihdam artışı, sosyal ve kültürel gelişme ve faaliyetlerin belirli bölgelerde yoğunlaşması, yaşam koşullarının daha iyi olması, Belirtilen bu nedenler Türkiye’de kentleşmeyi etkileyen önemli unsurlar arasında yer almaktadır. Kısacası kentlerin verdiği sosyal imkânlar neticesinde bireyler köylerden kentlere göç etmeye istekli hale gelmişlerdir.

3.4.4. Diğer Nedenler

Ülkenin büyüme ve kalkınmasının önünde engel oluşturan ve yukarıda belirtilen üç unsurun haricinde başka nedenler de vardır. Bunlardan ilki uzun yıllar boyunca ülkenin doğusunda devam eden terör olaylardır. Bu olaylar bölgeye yatırım yapılmasının önünde önemli bir engel oluşturduğu gibi güvenlik nedeniyle batıya olan göçü de hızlandırmıştır. Bir diğer önemli neden ise arsa spekülasyonları ve rant gelirleridir. Bu ve benzeri unsurlar kentleşmenin etkin ve verimli bir şekilde gerçekleşmemiş olmasının temel nedenlerini oluşturmaktadır. Tüm bu nedenlerden ötürü kırsal bölgelerden kentlere olan nüfus akımlarının, biçimini, hızını, coğrafi dağılımını ve kentlerde yarattığı sorunların çözümünü uzun dönemde kalkınmaya katkı yapacak biçimde geliştirmek ve kültürel ve sosyal yapıyı dikkate alarak dönüştürmek gerekmektedir.

Türkiye’de özellikle 1950 yılından itibaren ortaya çıkan hızlı kentleşme, 2000’li yıllarla birlikte artarak devam etmektedir. Kaynağını kırsal alanın itici faktörlerinden ve kentlerin çekim özelliklerinden alan hızlı kentleşme süreci ile kentsel nüfus da büyük oranda artış göstermiştir. Genel olarak Türkiye’de kentleşme sürecine bakıldığında esas olarak üç faktörün önemli olduğu görülmektedir. Bu faktörler sanayileşme, turizm ve terör olgusudur. Sanayi faaliyetlerinin gelişmesi sonucunda ortaya çıkan ve kendini hızlı bir nüfus artışı ile gösteren kentleşme süreci belirtilen diğer iki faktörden daha etkilidir. Nitekim sanayinin gelişmesiyle bir yandan iç dinamikleri ama en önemlisi göçlerle büyüyen kentler, Türkiye’deki kentlerin önemli bir kısmını oluşturmaktadırlar. Sanayileşmenin belirli bölgelerde toplanması nedeniyle meydana göç olgusu hem göç

alan kentlerin düzensiz şekilde büyümesine hem de göç veren kentlerin bölgesel eşitsizliğe maruz kalmasına neden olmuştur. Bir diğer etmen olan turizm son 15-20 yıl içinde Akdeniz kıyılarında meydana gelen kentleşme sürecidir. Güney Antalya Gelişim Projesi ile birlikte Antalya ve çevresinde gerçekleştirilen turizm yatırımları, yalnız turizm alanında değil birçok alanda istihdam olanağı yaratmıştır. Bu durum Antalya ve çevresindeki kentlere de yoğun bir göç yaratmıştır. Nitekim 1990'da Antalya nüfusunda, başka ilde doğanların oranı % 26'iken, bu oran çok hızlı bir artış göstererek 2000 yılında % 41'e ulaşmıştır. Nüfusunda başka ilde doğanların oranında bu kadar artış gösteren hiçbir ilin olmaması, Antalya'ya yönelik göçün bir diğer göstergesi olarak kabul edilebilir. Antalya'da başlayan hızlı kentleşme, daha sonra ilin doğu kıyılarında yer alan Manavgat ile Alanya'ya sıçrarken; batısındaki Fethiye ve Marmaris de hızlı nüfus artışından etkilenmiştir. Türkiye'deki kentleşme sürecine etki eden son faktör ise terördür. Bölgenin, güvenlik koşullarının yeterince sağlanamadığı kırsal alanlarından bölge kentlerine yönelik büyük göçlerin ilk varış noktası, Doğu ve Güneydoğu Anadolu'nun il ve ilçe merkezleri olmuştur. Batman, Hakkari, Adıyaman ve Van il merkezlerinin yanı sıra Viranşehir, Yüksekova, Bismil ve Siverek son 15 yılda nüfusları hızla artan kentler olmuştur. Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgesinde, terör olaylarından kaynaklanan bu kentleşme etmeni, diğer ki modelden ayıran en önemli nokta, hiç kuşkusuz, bölge kentlerinin bu büyük göçün olumsuz etkilerini ortadan kaldıracak ekonomik olanaklara sahip bulunmamalarıdır. Bu açıdan, kırsal alandan bölge kentlerine yönelik bu göçlerin kademeli göçün ilk ayağını oluşturması ve daha sonra batıdaki diğer büyük kentlere yönelmesi beklenen bir olgudur (Özpolat, 2014: 104).

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KONUT TALEBİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER İLE KENTSEL YAYILMA ALANLARININ BİLECİK MERKEZDE İNCELENMESİ

4.1. Çalışmanın Amacı

Kentlerin geçmişten günümüze kadar başta iş sahasının fazlalığı olmak üzere eğitim, sağlık, eğlence gibi alanlarda sağladığı imkânların yanında, gürültü kirliliği, trafik sorunu vs. nedenlerle de itici taraflarının olması, bunun yanında çarpık kentleşmenin getirdiği sorunlar bireylerin kent merkezinin dışında yerleşmesine neden olmuştur. Ayrıca kent çeperlerindeki arsa fiyatlarının ekonomik açıdan merkeze göre daha uygun olması kent çeperlerini daha cazip hale getirmiştir. Başta bu sebepler olmak üzere engebeli arazi yapısının da olumsuz etkisiyle Bilecik İl’inde de konut üretiminin kent çeperlerine doğru yayıldığı görülmektedir. Çalışmada genel itibariyle kentsel yayılmadaki planlamanın konut talebindeki etkileri, düzensiz kentleşmelerin olduğu yerleşimlerde yapısal ve sosyoekonomik faktörlerin talep ile ilişkisi ortaya konulmuş, Bilecik İl’inde analiz edilmesi amaçlanmıştır.

Bu bağlamda kentsel yayılma kavramının dünyada ve ülkemizde nasıl ortaya çıktığı ve ne şekilde geliştiği, kentsel yayılma alanlarının ayırt edici özelliklerinin neler olduğu incelenmiştir. Bunun yanında kentsel yayılmanın getirdiği olumlu ve olumsuz durumlar ile önlenmesi yönünde geliştirilmesi gereken yöntemler ve kentsel yayılma alanlarında konut talebine etki eden faktörlerin neler olduğu incelenerek, Bilecik’te analiz edilmiş ve önerilerde bulunulmuştur. Ayrıca bu çalışma ile Bilecik, Ülkemiz ve tüm dünyada konut üretimi ve kentleşmeye gidilirken doğal güzellikler ile toplumların önemli gelir kaynağı olan tarım arazilerinin mümkün olduğunca korunması gerektiği vurgulanmıştır.

4.2. Çalışmanın Kapsamı

Çalışmanın konusunu meydana getiren konut talebini etkileyen faktörler ile kentsel yayılma alanlarının analizi, Bilecik İl'inin doğu kısmı olan İstasyon mahallesi ile güney kısmındaki Pelitözü Mahallesi ve arasındaki mahalleler ele alınmıştır. Bunu yaparken de şehrin kuzey tarafında yer alan Hürriyet Mahallesi, güney tarafında yer alan İsmetpaşa, Bahçelievler mahallelerindeki konut ve kent yapısı incelenmiştir.

4.3. Çalışmanın Yöntemi

Tez çalışmasında konut talebi ile kentsel yayılma alanlarının Bilecik İl merkezindeki durumu, kentsel yayılma ile bireylerin konut arz ve talebi arasındaki ilişkiye yer verilmiştir. Konut piyasasının dünyada ve Türkiye'deki durumundan yola çıkarak Bilecik İl'i özelinde incelemesi yapılmış, kapsamlı olarak analiz edilmiştir. Bunun yanında Bilecik Belediye'sinin konut sayısı verileri ile Bilecik Valiliği'nin Çevre Durum Raporlarından edinilen bilgilerden faydalanılarak şehrin konut kullanımı ve kent yapısı incelenmiştir.

Yapılan literatür taramaları neticesinde ilk üç bölümde konut ve konut taleplerine etki eden faktörler ile kentsel yayılmalar ile ilgili genel bilgiler verilmiştir. Çalışmanın dördüncü bölümü olan bu bölümde de Bilecik Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Bilecik Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü, Bilecik Valiliği İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğü ve TÜİK'den alınan veriler ışığında Bilecik İl'inin kent yapısı ve bireylerin konut talepleri üzerine çalışma gerçekleştirilmiştir. Konut ve kentsel yayılma ile genelden özele doğru bilgi ve veri akışı yöntemi benimsenerek, çalışma tamamlanmıştır.

4.4. Bilecik İl'i İle İlgili Genel Bilgiler

Kuruluş Şehri olan Bilecik ili, Marmara, Karadeniz, Ege ve İç Anadolu bölgelerinin uç kısımları üzerinde Marmara Bölgesinin güney doğusunda yer almakta olup, dört coğrafi bölgede toprakları bulunması bakımından Türkiye'nin diğer illerinden

ayrılan özelliğe sahiptir. İl'in eski adları arasında Agrilion ve Belekoma yer almaktadır. Şimdiki Bilecik'in doğu tarafında, Hamsu ve Tabakhane dereleri arasına rastlayan bir kaya çıkıntısı üzerinde inşa edilen kale çevresinde kurulmuş olan şehir, Doğu Roma (Bizans) döneminde Belekoma ismiyle bilinmektedir. Osmanlı İmparatorluğu bu topraklarda kurulmuştur. Her yıl Bilecik İl'inin Söğüt ilçesinde Osmanlı İmparatorluğun kurucusu Osmangazi'nin babası olan Ertuğrul Gazi'yi Anma ve Söğüt Şenlikleri, yapılmaktadır İlin bulunduğu bölge antik çağlardan günümüze tarihin izlerini taşımakta olup, ilk yerleşim yeri olarak bilenen Şeyh Edebalı Türbesi çevresinde Kurtuluş Savaşı'na ait izlere rastlanabilmektedir. Bölgede bulunan Şeyh Edebalı Türbesi, hem manevi değeriyle hem de tarihi özelliğinden dolayı yerli ve yabancı turistlerin ilgi odağı haline gelmiştir (Olgun, 2018: 58).

Bilecik'in ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanır. Nüfusun %70'i tarım ile geçinmektedir. Suluma, gübreleme ve modern tarım aletlerine önem verilmekte ve geliştirilmektedir. Arazinin % 40'ı tarıma ve ekime müsaittir. (Olgun, 2018: 58). Bu nedenle kentleşme ile ilgili politikalar belirlenirken tarım arazilerinin varlığının korunması da hayli önem arz etmelidir.

Bilecik, ülkemizin önemli ticaret ve sanayi merkezleri olan İstanbul, Bursa, İzmit, Eskişehir, Ankara gibi illerine ulaşım açısından yakın olmasına ve aynı zamanda Marmara bölgesinin Anadolu'ya açılan yolların üzerinde bulunmasına rağmen fazla tanınmamıştır. Ayrıca akın bir zamana kadar da ekonomik açıdan gelişmemiş bir il olan Sakarya ırmağının bir kolu olan Karasu vadisinde, orta yükseltide tepeler arasında kurulmuş olup denizden yüksekliği (Rakım) yukarı 550 metre olup, 4 km. kadar güneyde bulunan İstasyon Mahallesi'nde rakım 295 metredir (Aygün, 1998: 1).

Bilecik ili fazla tanınmamasına rağmen, coğrafi konum açısından ülkemizin 4 ayrı coğrafi bölgesinde de toprakları bulunan tek ilimiz olma özelliği ile ülkemizin en ilginç illerinden biridir. Marmara, Karadeniz, İç Anadolu ve Ege bölgelerinin her birinde de toprağı bulunmasına rağmen, il merkezi Marmara bölgesinde yer aldığı için bu bölgede sayılmaktadır. Marmara bölgesinin Güney Marmara bölümünün doğusunda yer alan Bilecik ilinin diğer ilginç özelliği de bu bölgede yer alıp da denize kıyısı bulunmayan tek ilimiz olmasıdır (Aygün, 1998: 1).

Bilecik ili 4307 km'lik bir yüzölçümüne sahip olup, ADNKS verilerine göre 2018 yılında Bilecik nüfusu 223.448'e ulaşmış olup, son 20 yılda 30.000 artış göstermiştir. (1997 yılı nüfus sayımında yaklaşık 190.000 kişi idi). Şehir merkezinin yüzölçümü ise 844 km dir. Şehir 39° ve 40° 31' kuzey enlemleri ile 29° 43' ve 30° 41' doğu boylamları arasında 40 kuzey enlemi ile 30 doğu boylamları arasında yer almaktadır. İl merkezi İstanbul Eskişehir karayolunun 236.km. sinde yer alır. Yine İstanbul-Eskişehir demiryolu, karayoluna paralel olarak il topraklarından geçer. İlin komşuları; doğusunda Eskişehir ve Bolu, batısında Bursa, güneyinde Kütahya ve Kuzeyinde Sakarya (Adapazarı) illeri yer almaktadır (Aygün, 1998: 2).

Şehirlerin en büyük olmanın yanında en çok tartışılan ve çözüm yolları aranan çevre, sanayileşme ve kentleşme ile ilgili sorunları Bilecik İl'i için de büyük önem arz etmiş olduğundan bu çalışmaya gereksinin duyulmuştur. İl'in yeryüzü şekilleri bakımından engebeli yapısı, konut yapmaya uygun arsa miktarının yetersizliği, konut ve yapılaşmada alınacak kararları önemli ölçüde etkilemektedir.

Bilecik ili özellikle son yıllarda gelişmekte olan üniversitesi, mermer başta olmak üzere madencilik potansiyeli, tarım, hayvancılık ve sanayideki çeşitliliği, kültürel ve turistik zenginlikleri ve bunların yanında inşaatı bitmek üzere olan modern hastanesiyle Marmara Bölgesi'nin ve Türkiye'nin yükselen şehirleri arasındadır. Bu yükselişe paralel olarak şehrin batı tarafında yer alan Bahçelievler Mahallesi, Pelitözü Mahallesi ve Gülümbe Köyü özellikle yeni yapılan hastaneye, organize sanayi bölgesi ve üniversiteye yakınlığı nedeniyle bireyler için daha çok tercih edilmeye başlanmıştır. Bu talep ediciler sadece şehir halkı ile sınırlı değildir. Özellikle Sakarya, Eskişehir ve Bursa illerine yakınlığı ve yol güzergâhında olması nedeniyle Bilecik ili şehir dışındaki bireyler için de gayrimenkul alanında yatırım tercihi olarak değerlendirilen bir şehirdir. Bu yoğun talep neticesinde de özellikle bu bölgelerdeki arsa ve arazilerin değer kazanması kaçınılmaz hale gelmiştir.

Ayrıca Bilecik İl'i için dikkat edilmesi gereken hususlardan biri de kentin batı tarafında hiç ilçesinin bulunmayışı, 7 ilçesinden 4'ünün doğu kısmında yer alıyor olmasıdır (Şekil: 3).

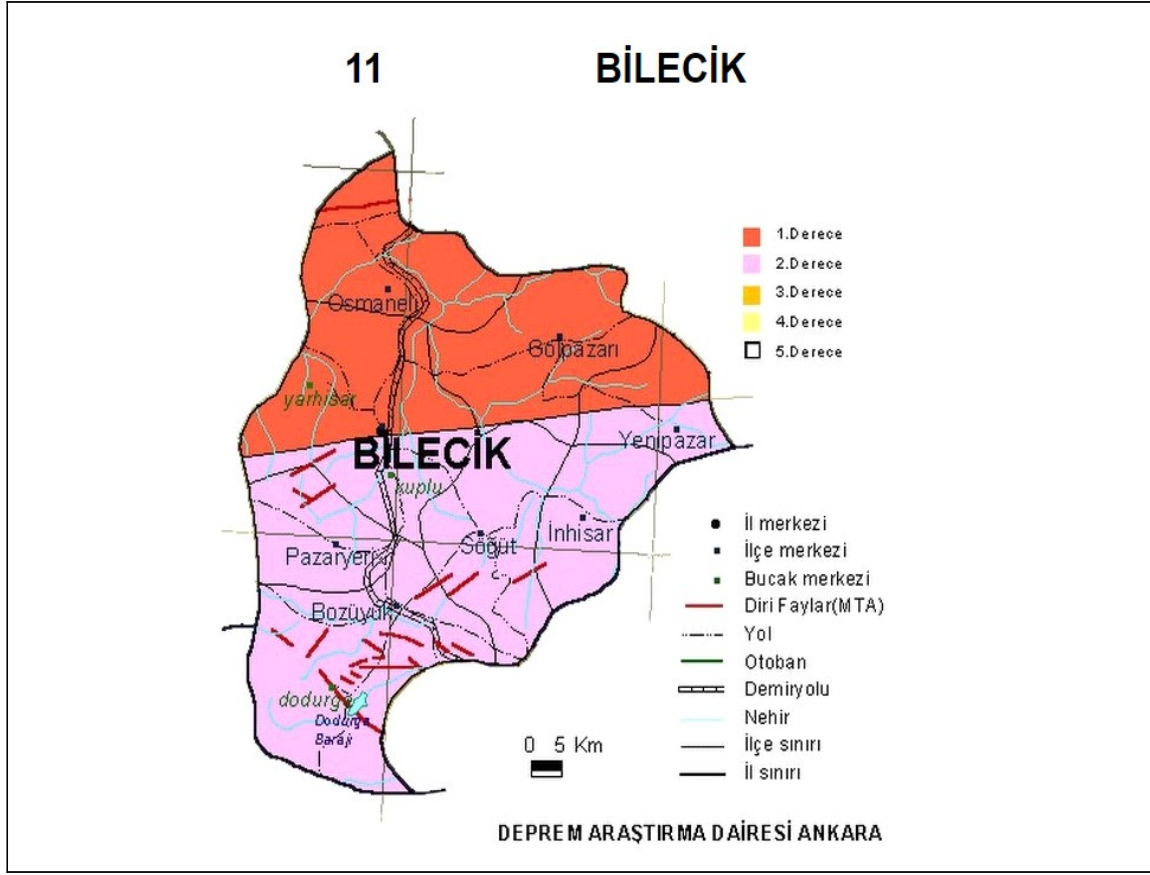


Şekil 3: Bilecik Siyasi Haritası

Kaynak: (<https://www.google.com/search?q=t%C3%BCrkiye+m%C3%BClki+idare+haritalar%C4%B1&oq=t%C3%BCrkiye+m%C3%BClki+idare+haritalar%C4%B1&aqs=chrome..69i57j0l7.25433j0j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8>, 2019)

4.4.1. Jeolojik Yapı

Bilecik arazisi Jeolojik yapı olarak Mezozoik'den Kuaterner'e kadar çeşitli katmanlardan oluşmuştur. Bu katmanlar milyonlarca yıl kıvrılmaya maruz kalarak bugünkü durumlarını almışlardır. Mezozoik yaşlı kireç taşları ilin doğu ve batısında görülür. Bunlar küçük masifler halinde paleozoik yaşlı oluşumları örtmektedir. Neojen tortulları özellikle Sakarya nehri çevresinde yaygındır. Bu yörede kireçtaşı başta olmak üzere kumtaşı ve konglomeralar mevcuttur. İlde en genç oluşumlar olan Kuaterner alüvyonları ova tabanları ile akarsuların yatak çevrelerinde görülür. İl'in jeoloji haritasına bakıldığında zaman birbirinden farklı üç tektonik yapı karşımıza çıkar. Bunlar Eskişehir dip kıvrımı, Bilecik-Osmaneli serisi ve Geyve-Armutlu dip kıvrımıdır (Aygün, 1998: 7). Aşağıda Şekil 4'ten de anlaşılacağı üzere İl'in kuzey tarafının tamamı 1. derece deprem bölgesinde yer alırken, güney tarafı 2. derece deprem kuşağında yer almaktadır.



Şekil 4: Bilecik Jeoloji Haritası
Kaynak: (<https://deprem.afad.gov.tr/>, 2019)

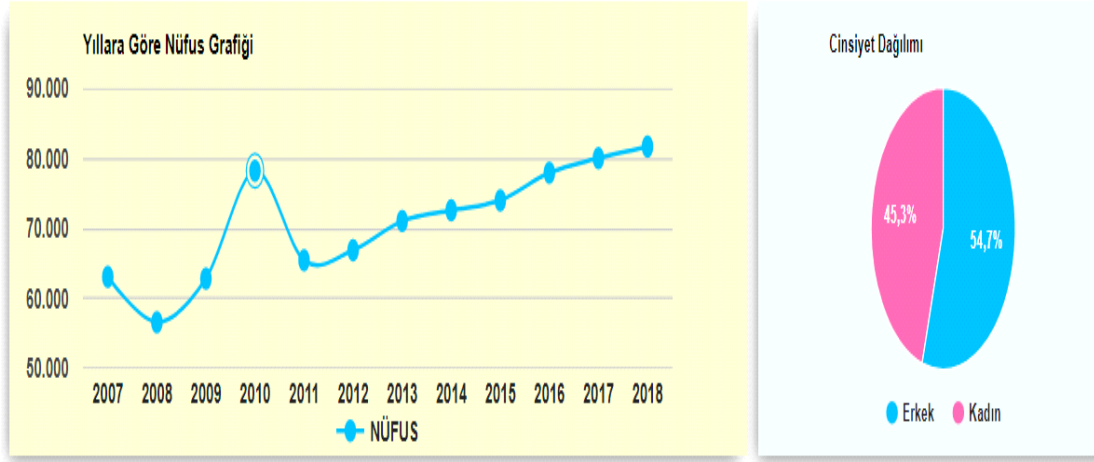
4.4.2. Jeomorfolojik Yapı

Bilecik ili coğrafi yapı bakımından derin vadilerle yarılmış yüksek düzlüklerden oluşan bir plato karakterindedir. Ayrıca coğrafi bölgelerin kesişme noktasında bulunduğu için, bu bölgelerin kendine has özelliklerinin bir arada bulunduğu bir alandır. Çünkü Kuzey Anadolu kenar kuşak dağlarının başlangıç merkezi, İç Anadolu platolarının başlangıç yeri ve Marmara bölgesinin kıyı, akarsu ve ovalarının sona erdiği alanların tamamı ilin sınırları içinde yer almaktadır (Aygün, 1998: 7). İl'in dört bölgede de (Marmara Bölgesi, Karadeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi ve Ege Bölgesi) toprağının olması iklim ve kültür çeşitliliğini de beraberinde getirerek bir nevi kozmopolit (farklı unsurları barındıran) bir şehir haline gelmiştir.

4.4.3. İdari Yapı

Ülkemiz illeri içinde en küçük illerden birisi olan Bilecik İli, Merkez İlçe dahil, Bozüyük, Gölpazarı, İnhisar, Osmaneli, Pazaryeri, Söğüt ve Yenipazar olmak üzere toplam 7 ilçeden oluşmaktadır.

Bilecik ili, Marmara Bölgesi'nin güney doğusunda; Marmara, Ege ve İç Anadolu ve Karadeniz Bölgelerinin kesiştiği noktalar üzerinde yer alır. Doğusunda Eskişehir ve Bolu, batısında Bursa, kuzey tarafında Sakarya güneyinde ise Kütahya illeri ile komşu durumundadır. İlin yüzölçümü 4.321 km²'dir. ADNKS verilerine göre 2018 yılında Bilecik nüfusu 223.448'e ulaşmıştır. Bilecik İl nüfusu 2008 yılında düşüş kaydederken 2010 yılına kadar yükselişe geçmiş, tekrar 2011 yılındaki düşüşün ardından 2018 yılına kadar düzenli bir yükseliş göstermiştir. Buna ilişkin veriler aşağıda Şekil 5, Tablo 3 ile Tablo 4'te verilmiştir.



Şekil 5: Bilecik Merkez Nüfusu Yıllara Ve Cinsiyete Göre Dağılımı
Kaynak: (<https://www.nufusune.com/merkez-ilce-nufusu-bilecik>, 2019)

Tablo 3: 2017-2018 Yılları Bilecik Merkez Mahalleleri Nüfusu

İlçe	Mahalle Adı	Mahalle Nüfusu (2017)	Mahalle Nüfusu (2018)
Merkez	Bahçelievler Mah.	15.418	16.543
Merkez	Ertuğrulgazi Mah.	10.757	11.022
Merkez	Hürriyet Mah.	8.287	8.462
Merkez	İsmetpaşa Mah.	7.976	8.145
Merkez	Beşiktaş Mah.	6.311	5.959
Merkez	Cumhuriyet Mah.	5.031	5.101
Merkez	Gazipaşa Mah.	4.241	4.218
Merkez	Osmangazi Mah.	3.824	3.759
Merkez	İstiklal Mah.	2.411	2.353
Merkez	Gazi Mah.	1.557	1.438
Merkez	Pelitözü Mah.	(2017 de köy idi)	1.052
Merkez	İstasyon Mah.	1.414	1.444
Merkez	Fatih Mah.	947	930
Merkez	Orhangazi Mah.	301	291

Kaynak: (<https://www.nufusu.com/merkez-bilecik-mahalleleri-nufusu>, 2019)

Tablo 4: Yıllara Göre Bilecik Kadın ve Erkek Nüfusu (2007-2008)

Yıl	Bilecik Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	223.448	116.923	106.525
2017	221.693	116.528	105.165
2016	218.297	114.189	104.108
2015	212.361	109.794	102.567
2014	209.925	108.680	101.245
2013	208.888	108.793	100.095
2012	204.116	105.389	98.727
2011	203.849	106.691	97.158
2010	225.381	128.562	96.819
2009	202.061	105.929	96.132
2008	193.169	97.631	95.538
2007	203.777	108.299	95.478

Kaynak: (<https://www.nufusu.com/il/bilecik-nufusu>, 2019)

4.4.4. İnşaat ve Emlak

Konut satış verileri incelendiğinde Bilecik İl'inin yıllar içinde konut satış sayılarında artış olduğu görülmektedir. Konut satışlarının Türkiye'ye oranı 2017 yılında bir önceki yıla göre az da olsa artış göstermektedir. Bilecik'teki 2017 konut satış sayıları 2016 yılına göre % 0,9 artış göstermektedir. Bunun sebebi olarak nüfus artışının yanında bireylerin lüks konutlara olan istekleridir.

Aşağıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere ipotekli konut satışları 2014-2017 yılları arasında ilk satışlar gibi 2. Satışlarda da genel bir artış eğilimi gösterirken 2018 yılında ciddi bir düşüş göstermiştir. Bunun başlıca sebebi olarak 2018 yılındaki Dövizde meydana gelen hızlı yükselişin malzeme fiyatlarını ve faiz oranlarını artırması gösterilebilir. Faiz oranlarının artmasıyla bireyler kredi kullanma konusunda çekingen davranmış, malzeme fiyatlarının artması da doğal olarak konut fiyatlarını arttırdığından satışlar olumsuz yönde etkilenmiştir. Bu da bireyleri kendi imkânları nispetinde krediye başvurmadan ikinci el konut satışına yöneltmiştir. Buna ait veriler tablo 5'te verilmiştir.

Tablo 5: 2014-2018 yılları Arası Bilecik İli Konut Satış Adetleri

Satış Şekli		Yıl	Adet
Toplam Konut Satış Adedi	(İpotekli Satış) ve 1. (İlk Satış)	2014	812
		2015	846
		2016	861
		2017	912
		2018	581
	(İpotekli Satış) ve 2. (İkinci El Satış)	2014	642
		2015	696
		2016	677
		2017	839
	(Diğer Satış) ve 1. (İlk Satış)	2018	478
		2014	1626
		2015	1730
		2016	1451
	(Diğer Satış) ve 2. (İkinci El Satış)	2017	1510
		2018	1558
		2014	758
2015		887	
	2016	1063	
	2017	1259	
	2018	1266	

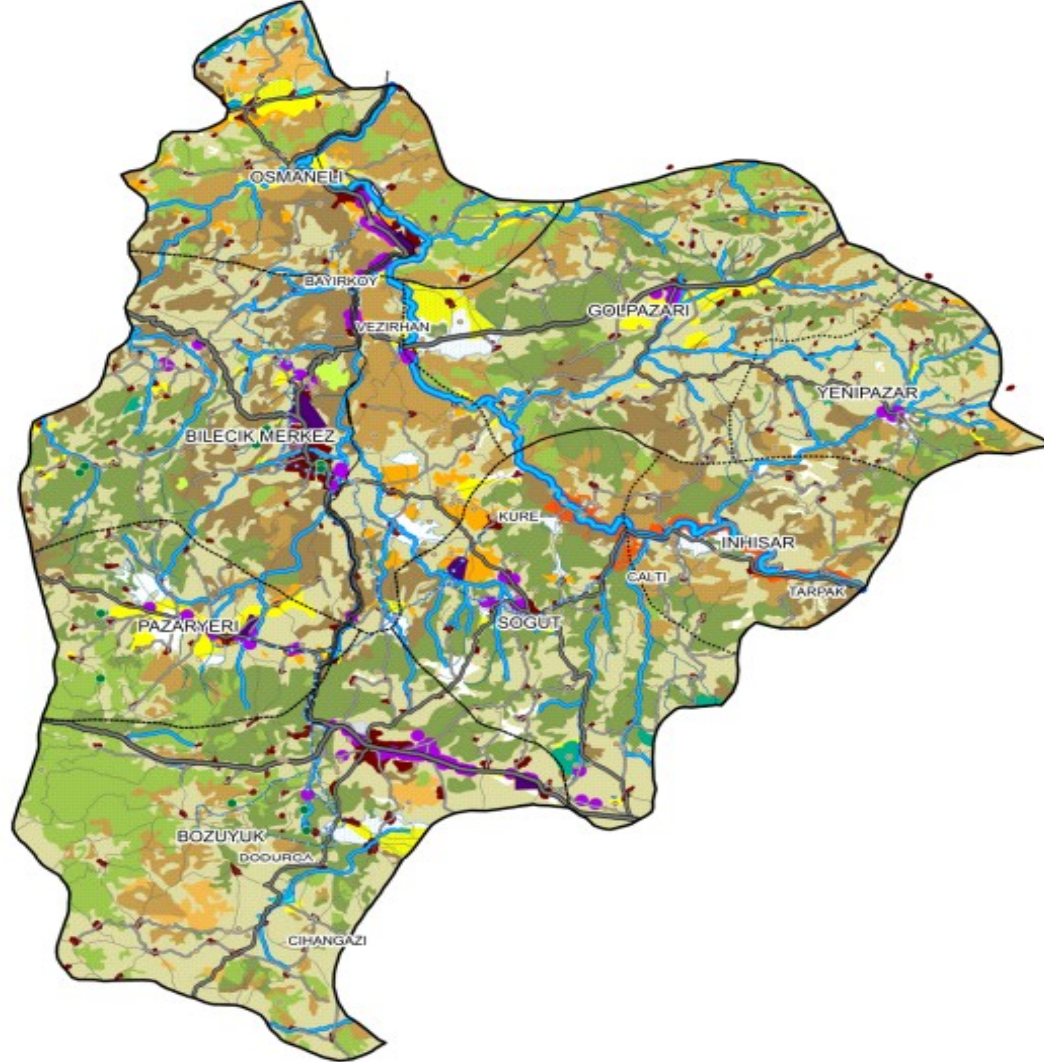
Kaynak: (<https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=73&locale=tr%22locale=tr%20HYPERLINK>, 2019)

4.5. Mekânsal Planlama

4.5.1. Çevre Düzeni Planı

Bilecik İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı; 01/08/2008 tarih ve 11 sayılı İl Genel Meclisi Kararı ile yürürlüğe girmiş olmasına rağmen, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca Bilecik İlinin pilot İl olarak belirlenmesi sonucunda, 02/10/2012 tarihinde Bakanlıkça onaylanmıştır. Askı süreçlerinin tekrarı ve itirazların değerlendirilmesi çalışmaları sonucunda sözü edilen Çevre Düzeni Planı 10/03/2014 tarih ve 3831 sayılı Bakanlık Oluru ile kesinlik kazanmıştır. Çevre Düzeni Planı; Plan Paftaları (1/100.000 ölçekli Plan Paftası ve 10 adet Tematik Pafta) Plan Hükümleri ve Plan Açıklama Raporu ile bir bütündür. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile; Bilecik ilinin çok sektörlü mekânsal gelişmesinin kurgulanması, gelişmesinin devam ettirilebilmesinin sağlanması, yükseltelen yaşam kalitesi, ulusal politikalar ve stratejiler çerçevesinde stratejik planlar ve yatırım programları uyumun sağlanarak, sektörel gelişmelerin ekonomik, sosyal, kültürel ve mekânsal açıdan bir bütün hale getirilmesinin sağlanması amaçlanmıştır. Bilecik İlinin gelişmesinde takip edilecek ana stratejilere Çevre Düzeni Planı hükümleri çerçevesinde yer verilmiş, alt ölçekli planlara yön verecek hedefler sıralanmıştır. Plan kapsamında arazilerin genel kullanılış biçimleri ile gelişme ve yerleşim alanları, koruma koşulları gibi mekânsal kararlar getirilmiş olup bu alanlarla ilgili planlama ilkeleri belirlenmiştir. Bilecik Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 2017 yılı Çevre Durum Raporu'nun sonuç ve değerlendirmesine göre 'Gelişmekte olan her ilde görüldüğü gibi Bilecik'te de tarımsal arazilerin azalması arazi kullanımı bakımından en büyük problemdir.' Yapay alanların miktarlarındaki artışa nazaran tarım alanlarında ve orman arazilerinin miktarlarında ciddi azalmalar yıllar bazında gerçekleşmektedir. Planlı kentleşme ve kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasıyla arazi kullanımının daha nitelikli olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. Bilecik ilinde (2016 yılı) kişi başına düşen ekilebilir tarım arazisi miktarı 0,57 ha/kişi dir. İlimizde 2010 yılında kişi başına düşen tarımsal alan 2,08 ha iken 2017 yılı için kişi başına düşen ekilebilir arazi miktarı 0.57 ha kadar gerilemiştir. İlimizdeki nüfus artışı ve tarım alanlarında meydana gelen toprak tahribi sonucu kişi başına düşen tarım alanı büyüklüğü giderek azalma eğilimindedir. İlimizdeki çiftçilerin yaş ortalaması 50 yaş üzeri emekli grubunu oluşturduğundan önümüzdeki yıllarda çiftçilerimizin işledikleri

arazileri bırakacakları gözlemlenmektedir (Çevre Durumu Raporu, 2017: 52). Şekil 6'da Bilecik İl'inin orman ve tarım alanları, yüzey suları ile yolları hakkında bilgi verilmiştir.



LEJAND				
..... İLÇE SINIRLARI	ORMAN ALANLARI	TARIM ALANLARI	YÜZEY SULARI	İŞLEVSEL BAĞLANTILAR
— İL SINIRLARI	■ NORMAL BALTALIK	■ KURU TARIM	■ SAKARYA NEHRI	— I. KADEME YOLLAR
■ YERLEŞİM ALANLARI	■ KORU	■ SULU TARIM	■ SULU DERELER	— II. KADEME YOLLAR
■ SANAYİ ALANLARI	■ AĞAÇLANDIRMA SAHASI	■ DİKİLİ TARIM	■ KURU DERELER	— III. KADEME YOLLAR
■ OSB	■ BOZUK BALTALIK	■ SULU - DİKİLİ TARIM	■ GÖLET - BARAJ	— IV. KADEME YOLLAR
■ ASKERİ ALANLAR	■ BOZUK KORU	■ MERA	■ GÖLET - BARAJ (inşa)	— MEKECE YOLU PROJESİ
● MADEN İŞLETMELERİ	■ BOZUK KORU - BOZUK BALTALIK		■ SULAMA ALANI	— KARASU İÇME SUYU PROJESİ
	● Mesire Yerleri		■ SULAMA ALANI (inşa)	
			■ BALIK ÜRETME HAVUZU	

Şekil 6:Bilecik İl'i Mevcut Arazi Kullanımı
Kaynak: Bilecik İl Özel İdaresi Çevre Düzeni Planı Raporu, 2007

4.6.Kentleşme ve Kentsel Etki Alanı

Bilecik, coğrafi konumunun getirdiği stratejik özelliği nedeniyle tarih boyunca muhtelif devletlerin ilgi alanına giren küçük bir Anadolu şehridir. Şehrin kentsel gelişimini, Cumhuriyet öncesi ve sonrası olmak üzere iki başlıkta ele alınacaktır.

4.6.1.Cumhuriyet Öncesi Kentsel Gelişim

Bilecik İl'inin ne zaman kurulduğuna ilişkin kesin bilgiler bulunmamakla birlikte yöreyle ilgili bilgiler Tunç çağına kadar inmektedir. M.Ö. 3000'lerde tunç yapımı için kalay çıkarıldığı bilinen Bilecik'in Anadolu'da Tunç çağına geçiş sürecinde önemli bir yeri olduğu da unutulmamalıdır. Bölgede yapılan arkeolojik kazılarda bu devre ait eserler bulunmuştur. Dolayısı ile şehrin iskân tarihinin erken tarihi dönemlere kadar indiği görülmektedir. Yörede, Beşiktaş mevkiinde bulunan kalıntılara ve lahite dayanarak şehrin 3. Asırda kurulmuş olabileceği söylenmektedir (İzbırak, 1992: 215-216).

İlk çağlarda Mısır firavunlarının, Hititlerin, Frikyalıların, Lidyalıların ve Perslerin hâkimiyetinde kalan bölgede hâkim olan Bitinya krallığının veraset yolu ile Romalılara katılması ile Bilecik Romalıların hakimiyetine girmiştir Bilecik ili Müslümanların Anadolu'yu fethine kadar Bizans hakimiyetinde kalmıştır. Bu dönemde yol sisteminin değiştirilmedi ve İznik ilinin önem kazanması ile eski önemini kaybetmiş ve ikinci plana itilmiştir (Aygün, 1998: 30).

13. yüzyılın sonlarında Bilecik ve yöresi, Selçuklular ile Bizanslılar arasında Türkmen akıncıların akın sahalarını oluşturan bir uç bölge konumunda idi. Daha sonraki yıllarda Osman gazinin Bilecik ilini fetih etmesiyle birlikte Osmanlı devri başlamış oldu. Hatta Osman Gazinin Yenişehir'e gitmeden önce, bir müddet Bilecik'te ikamet ettiği, bu nedenle de Osmanlı Devleti'nin ilk başkenti olduğu söylenmektedir (Aygün, 1998: 31).

Bilecik, takip eden asırlarda Anadolu hinterlandının bir bölgesi olarak, İznik veya Bursa'dan Eskişehir'e ve Anadolu içlerine giden yol üzerinde önemli bir dinlenme ve konaklama yeri olarak önem kazanmıştır (Aygün, 1998: 31).

Bilecik tarih boyunca küçük bir yerleşim merkezi niteliğini korumuş, fakat tarihi İstanbul-Bağdat kervan yolu üzerinde bulunması nedeniyle adının eskiden beri bilinmesini sağlamıştır. İstanbul ve çevresinin Anadolu ya kapılarından biri rolünü oynamıştır. Osmanlı döneminde şehir eskiye göre gelişme kaydetmiş, ancak coğrafi yapının iskân açısından olumsuzluğu şehrin küçük bir yerleşim merkezi olma özelliğini korumasına neden olmuştur (Aygün, 1998: 31).

Bilecik ili önce, bir tepe üzerinde bulunan Belekome kalesinin etrafında kurulmuş, karşı tepede Şeyh Edebali'nin türbesi ve onun biraz altında Orhan Gazi camii ve bir medresenin bulunması nedeni ile kuzeybatıya doğru büyümeye başlamıştır. Böylece Bilecik şehrinin gelişiminde türbe ve caminin etkili olduğu görülmektedir. Eski Bilecik, bugünkü şehrin güneydoğusunda, Gazhane ve devamı olan Gugukluk ile Dabbağhane dereleri boyunca çukur bir alanda kurulmuştur. Orhan Gazi camii ve Edebali türbesi çevresinde yayılmış olan şehrin başlıca gelir kaynağı ipekböcekçiliği ile ipek ve kadife dokumacılığı idi.

İdari teşkilat açısından Bilecik, klasik dönemde Sultanönü Sancağı'nın bir kazası durumunda idi. Kaza merkezi olan Bilecik şehir merkezi için, erken dönem kayıtlarında “Nahiye-i Bilecik” ifadesi kullanılmaktadır. Tanzimat'ın ilanı ile birlikte “Muhassıllık” müessesinin kurulmasından sonra Hüdavendigâr Eyaleti'nin, Eskişehir Muhassıllığı'na bağlı bir kaza olur. Daha sonra Bilecik ve Eskişehir Muhassıllıkları şeklinde ayrılan her iki birim, 28 Şevval 1256 yılında birleştirilerek Reşit Efendinin sorumluluğuna verilir. Muhassıllık makamı belli bir dönem de Bilecik şehrinde yer almıştır (Aygün, 1998: 32).

1842 yılından sonra yapılan bir düzenleme ile sancak yönetimi ilk kez “Kaimmakam” unvanlı yöneticilere bırakılmıştır. Bilecik şehrinin bu düzenlemeden sonra Hüdavendigâr Eyaleti'ne bağlı “Bilecik Kaimmakamlığı”, “Bilecik Sancağı Kaimmakamlığı” olarak adlandırıldığı görülmektedir. Bilecik, Tanzimat'ın ilk yıllarında Eskişehir Livası'na bağlı bir kaza statüsünü sürdürmüştür. Kaimmakamlığın teşekkülü

ile birlikte 1258/1842 yılında Eskişehir merkez kazası Bilecik kaimmakamlığına dahil olmuş ve kaimmakamlığın lağvına kadar bu statü devam etmiştir (Önder, 1995: 56).

Tanzimat sonrası düzenlemelerde (1265) “Kaimmakamlık” in kaldırılması ile Bilecik şehrinin, Hüdavendigâr Eyaleti'ne bağlı bir kaza olarak müdürlük ile idaresine karar verilir (Özey, 1998: 29) . Daha sonraları ise Bilecik şehrine, 1858 yılında yapılan bir düzenleme ile Hüdavendigâr Eyaleti'ne bağlı bir sancak statüsü kazandırılır. Ertuğrul Sancağı adı altında yeni kurulmuş olan bu idari yapının merkez kazası da Bilecik olmuştur. Sancağın Bilecik şehrinden başka Söğüt, Yenişehir ve İnegöl olmak üzere üç tane daha kazası bulunmakta idi. Bu kazalardan Bilecik kazası Küplü, Yarhisar, Pazarcık, Lefke ve Gölpazarı adıyla 5 nahiyeden oluşmakta idi. Cumhuriyetin ilk yıllarında Ertuğrul adı ile vilayet oldu ise de 1924 yılında adı Bilecik'e çevrilmiş ve günümüze kadar da her hangi bir isim değişikliğine gidilmeden bu ad ile anılmıştır (Aygün, 1998: 33).

19. yüzyılın sonlarında (1898) Bilecik şehrinde 9 camii, 3 mescit, 2 medrese, 1 kütüphane, 1 tekke, 1 imaret, 2 kilise, 5 hamam, 1 mekteb-i rüşdiye, 1 mekteb-i ibtidaiye, 10 sibyan mektebi, 1 askeri depo, 1 askeri daire, 1 cephane yeri, 2 hapisane, 1 belediye dairesi, 1 telgraf ve postahane, 2 karakol, 1 hükümet konağı, 1 miri ambar, 3 otel, 346 dükkan, 6 fırın, 6 yağhane, 16 debbağhane, 14 fabrika, 225 tezgah, 11 değirmen, 3 tuğla ve kiremithane, 4 su mahzeni, 45 çeşme, 1 salhhane, 36 kahvehane, 1 kıraathane, biri vakfa ait ve adına Kozahanı denilen büyük bir han ile birlikte 13 han bulunmakta idi (Aygün, 1998: 34).

20. yüzyılda Bilecik şehrinde tarımsal üretimin ağırlıklı bir yeri vardı. Bağcılık, İpekböceği üretimi, şarapçılık ve el sanatlarından bıçakçılık halkın temel gelir kaynaklarını oluşturuyordu. Bursa'dan sonra, önemli bir ipekçilik merkezi olan Bilecik'te, dokumacılık bu yüzyılda önemini yitirmiş, ancak ham ipek satımı yapılıyordu (Aygün, 1998: 34).

Bu yüzyılda Bilecik şehrinin içinde bulunduğu ulaşım ağı da kentin toplumsal yapısında önemli bir etkidir. İmparatorluğun başkenti İstanbul'dan Anadolu'ya uzanan demiryolu üzerinde bulunmaktadır. Bilecik şehrindeki ekonomik ve ticari yaşam, bu

demiryolunun yapımından sonra oldukça gelişmiştir. Şehirde, 20. Yüzyılda 7 tanesi yükseköğretim olmak üzere 129 okul, bu okullarda eğitim gören 2000'i aşkın öğrenci bulunmakta idi. Bunlardan 89'u Müslüman, 34'ü Rum Ortodoks, 1'i Protestan misyoner, 3'ü Ermeni, 2'si Yahudi okuludur. Bu durum Bilecik şehrindeki etnik yapının ne kadar zengin olduğunu açıkça göstermektedir. Yüksekokulların ise tümü dini ve hukuk alanlarında eğitim veren Müslüman okullarıdır (Aygün, 1998: 34).

Ancak bu gelişme fazla sürmemiş ve İmparatorluğun ekonomik yapısının bozulması, uzun süren savaşlar sonucunda Bilecik yöresinin de ekonomik ve kültürel gelişmesi yavaşlamıştır. Bilecik şehri, Milli Mücadelenin sürdüğü yıllarda muhtelif zamanlarda Yunan işgal ve yağması ile ciddi bir tahribata uğramıştır. Toplam 14 ay 25 gün süren Yunan işgali 6 Eylül 1922'ye kadar devam etmiş, nihayet Yunanlılar şehri boşaltırken büyük bir yangın çıkararak 1956 ev, 331 dükkan, 18 han, fabrikalar, okullar, hükümet konağı ve bir çok camii ve türbeler tamimiyle yakılmıştır. Eski Bilecik şehrinin yer aldığı vadide, bugün sadece Edebali türbesi ve Orhan Gazi cami ile birkaç evin temel taşları kalmıştır (Aygün, 1998: 35).

Bilecik ve yöresi 19. Yüzyılda önemli ipek üretim bölgeleri içerisinde yer almış, verimli arazilerinde ipek için gerekli hammadde niteliğinde bulunan dut yetiştiriciliği yapılmıştır. Meşhur Bilecik kadifesinin dokunduğu merkez olarak da dokumacılık sektörü bu yüzyılda Bilecik şehrinde önemli gelişme kaydetmiştir. Daha sonra gerek işgaller gerekse coğrafi yapının iskân için müsait olmaması nüfusun durağan bir özellik kazanmasına neden olmuş, ipek üretiminin ve dokumacılığın 19. yüzyılda kazandığı gelişmişlik düzeyi korunamayarak geçimlik tarım ekonomisi özellikleri içinde bu durağan yapı devam etmiştir (Aygün, 1998: 35).

4.6.2. Cumhuriyet Sonrası Kentsel Gelişim

Kurtuluş savaşı sırasında güçlü bir direniş merkezi olan şehir, defalarca işgal edilmiş, en sıcak çarpışmalar meydana gelmiştir. Bu yüzden savaş sonrası Bilecik ili tamamı ile yıkılmış ve eski şehirden geriye fazla bir şey kalmamıştır. Bu durum karşısında Bilecik şehri Cumhuriyet döneminde eski yerleşim merkezinden ayrı bir yerde, kuzeydeki engebeli arazide kurulmuştur. Yeni Bilecik şehri eski yerleşim

alanında da olduğu gibi iskâna fazla uygun olmayan bir bölgede kurulmuştur (Aygün, 1998: 36).

Ortalama yükseltisi 520 m olan Kırklar, Rasattepe ve Devdağı denilen çıplak tepelerin arasında ve eteklerinde yerleşmiş olan şehir, genel itibari ile iki kısımdan oluşur. Kuzeyde İstanbul- Eskişehir karayolunun etrafında kurulmuş olan ve şehrin ana kütesini oluşturan kısım. Yukarı Bilecik de denilen bu bölüm, yönetim merkezlerinin bulunduğu ve toplu bir yerleşme özelliği gösteren yerleşim yeridir. Kentin ikinci bölümü ana küteden yaklaşık 5 Km. kadar uzaklıkta bulunan ve şehrin istasyonunun da bulunduğu İstasyon mahallesidir. Şehrin en önemli mekânsal yapısı İstanbul-Eskişehir karayoludur. Diğer merkezlerle bağlantıyı sağlayan bu yolun şehir içinde kalan kısmı aynı zaman da şehrin ana caddesini oluşturur. Şehrin önemli merkezleri bu yol üzerinde bulunmaktadır. Caddenin her iki yanında yoğunlaşan ticari birimlerin yanı sıra, belediye, hastane, eğitim kurumları da yolun üzerindedir (Aygün, 1998: 36).

Şehrin asıl merkezi, Eskişehir caddesi, Vilayet binası ve Edebalı ilköğretim okulu arasında kalan üçgen alandır. Daha önceden Vilayet karşısında yer alan cezaevi merkezin bütünlüğünü önleyen kullanımlardan biri idi. Bu sebepten cezaevi şehrin İstanbul çıkışına yapılmıştır.

Engelibeli bir arazi üzerine kurulmuş olan şehrin 8 mahallesi bulunmaktadır. Şehrin en yoğun alanları Cumhuriyet sonrası ilk yerleşim yerlerinden olan merkez çevresidir. Şehir engebeli bir alanda kurulduğundan dolayı gelişimi de zor olmaktadır. Güneydeki eski şehrin kurulduğu alan yapılaşmaya kapatılmıştır. Kuzeye İstanbul istikametine doğru olan alanlar yerleşme için uygun olmakla beraber, buradaki arazilerin kamu alanlarına ayrılması ve ayrıca sanayi merkezlerinin de bu istikamette gelişme göstermesinden dolayı yerleşme fazla olmamaktadır. Şehrin gelişmesi güneybatıda spor sahasının arkasındaki düz alanlara yönlendirilmiştir. Ayrıca konut için yeterli arazinin olmamasından dolayı kooperatifçilik gelişmiştir. Bilecik iline ait ilk imar planı 1956'da yapılmıştır. Daha sonraki yıllarda bu plan yeterli gelmeyince yeni bir plan yapılmış ve 1972 yılında onaylanmıştır (Aygün, 1998: 37).

4.7. Bilecik İli Toplu Konut Faaliyetleri

Ülkemizdeki meydana gelen ve süreklilik arz eden nüfus artışı barınma sorununu da beraberinde getirmiştir. Bu bağlamda Toplu Konut İdaresi'nce (TOKİ) ülke genelinde toplu konut faaliyetleri uygulanmıştır. Bu proje sayesinde birçok dar gelirli aile ev sahibi olmuş ve barınma ihtiyacı belli bir oranda karşılanmıştır. Bu projenin sunduğu imkân neticesinde birçok dar gelirli vatandaş bu projelerle kira öder gibi taksit ödemeleriyle ev sahibi olmuş, ödemekten kurtulmuştur. Bilecik İl'inde de bu kapsamda toplu konut projeleri uygulanarak birçok dar gelirli ailenin ev sahibi olması sağlanmıştır. Bunun neticesinde Bozüyük, Pazaryeri, Osmaneli ilçeleri ve Merkez ilçesiyle birlikte Bilecik ilinde de 1540 adet toplu konut yapılmıştır. Bütün bunların yanında bu projeler gerçekleştirilmesi neticesinde birçok kişi için istihdam imkânı oluşturularak bölge ekonomisine direk ya da dolaylı olarak katkı sağlanmıştır (Zeybek, 2013: 97).

Bilecik İl'inde toplu konut faaliyetlerinin yanı sıra ilde öne çıkan sektörlerden biride inşaat sektörüdür. TOKİ'nin yanı sıra birçok Bilecikli girişimci inşaat sektöründe hızla faaliyet göstermeye başlamıştır. Bunun haricinde farklı illerden girişimcilerden özellikle Bilecik ilinde inşaat sektöründe girişimler yapmışlardır. 2004 yılında başlayan bu girişimler hızlı bir ivme kazanarak devam eden yıllarda varlığını sürdürmüştür (Zeybek, 2013: 97).

4.8. Arazi Kullanımı, Yerleşim Sistemi ve Konut

Bilecik İl'i arazi yapısı bakımından engebeli yapıya sahip olduğundan yerleşim şekli de dağınık ve plansızdır. Şehrin doğu kısmındaki İstasyon mahallesinde önceleri yapılmış TOKİ konutları haricinde konut yapmaya uygun arsa kalmamıştır. Şehir merkezi olan Cumhuriyet Mahallesi ile İsmetpaşa Mahallesi'nde hemen hemen konut yapımına uygun arsa kalmamıştır. Bu nedenle konut yapımında şehrin saçaklarına doğru kaymalar başlamış, arazi yapısı bakımından daha düz olan batı kısmına doğru konut üretimine gidilmiştir. İl'in arazi kullanım şekillerine bağlı olarak yerleşim sistemi ve konut üretimi ile ilgili olarak aşağıda detaylı bilgi verilmiştir.

4.8.1. Arazi Kullanımı

Bilecik İl'i arazi kullanım özellikleri incelendiğinde, şehrin genelindeki doğal alanların kentsel alanların gelişiminde başlıca yönlendirici ve kısıtlayıcı olduğu görülmektedir. Toplam 432.100 ha. büyüklüğündeki Bilecik İl'inin yarıya yakın bir kesimini orman arazileri oluşturmaktadır. İl geneline yayılmış olan orman arazilerinin büyük bir kesimini ise özellikle yüksek eğimli arazilerde yer alan bozuk orman niteliğindeki ormanlık alanlar kapsamaktadır. İl genelinde yüzölçümü bakımından önemli bir paya sahip bir diğer arazi kullanımı ise tarım arazileridir. Tarımsal arazi kullanımının tüm il geneline yayıldığı görülmektedir. Özellikle akarsu boylarında ve sulama altyapısının oluşturulduğu alanlarda sulu ve dikili tarımsal faaliyetleri gerçekleştirilmektedir. Kuru tarım faaliyetlerinin gerçekleştirildiği topraklar ise il geneline dağılmış durumdadır. Bilecik İl bütününde arazinin yerleşim amaçlı kullanımı diğer kullanım şekilleri ile karşılaştırıldığında en son sıralarda geldiği görülmektedir. İl'in topografyasının ve doğal alanlarının elverişsizliği dolayısıyla, İl genelindeki yerleşim alanlarının birbirleriyle bütünleşemediği, yapılaşmış alanların her bir ilçe merkezi çevresinde ve işlevsel bağlantılar doğrultusunda gelişmiş olduğu da görülmektedir. Gerek konut, ticaret ve hizmetler fonksiyonlarını barındıran kentsel alanlar, gerekse de sanayi kullanımları, önemli merkezleri birbirine bağlayan işlevsel bağlantılar boyunca gelişmektedir (Çevre Durumu Raporu, 2007: 221).

4.8.2. Yerleşim Sistemi

Karayolu üzerinde, İl genelinde etkinliği olan eğitim kurumları, jandarma tugayı, lojmanlar gibi önemli kamu kurumları ile OSB, Küçük Sanayi Sitesi ve OSB dışı sanayi tesisleri gibi geniş alana yayılan kullanımlar yer almaktadır. Ticaret sektörünün ise, yine karayolu çevresinde ve karayoluna paralel sokaklar üzerinde gelişmiş olduğu görülmektedir (Çevre Durumu Raporu, 2007: 224).

Bilecik Merkez İlçe kentsel alanlarında yapılaşma özellikleri incelendiğinde, yapı ve konut tipolojilerinin mekânsal dağılımı aşağıdaki gibi özetlenebilir:

- Yerleşim merkezinde yer alan, ortalama 5-6 katlı, zemin ve 1. katlarda ticaret, üst katlarda konut kullanımının geçerli olduğu karma kullanımlı yapılar,

- Eskişehir-İstanbul Devlet Karayolu üzerinde yer alan, merkezdeki yapılara benzer niteliklerde, 6-7 katlı, karma kullanımlı yapılar,

- Kentin ana ulaşım aksı olan İstanbul-Eskişehir Karayolu'na bağlanan caddeler üzerinde yer alan 3-4 katlı bitişik nizam apartman tipi yapılar,

- İstiklal ve Cumhuriyet Mahalleleri gibi geleneksel dokunun hâkim olduğu mahallelerde yer alan 1-2 katlı bahçeli ayırık ve bitişik düzendeki yapılar,

- Askeriye ve Köy Hizmetlerinin kuzeyinde yer alan resmi kurum lojmanları ve kooperatif blokları,

- Yerleşme çeperlerinde yer alan tek katlı gecekondu tipi yapılar (Çevre Durumu Raporu, 2007: 224).

- Bilecik yerleşim bakımından genellikle şehrin merkezinden çeperlerine doğru bir yayılmaya şeklindedir (Resim 1). Bunun başlıca sebebi iş merkezleri ile resmi dairelerin genellikle şehir merkezinde olması, özellikle memur kesiminin işine yakın yerlerde ikamet etmek istemesidir. Diğer taraftan şehrin geçim kaynağının büyük oranda tarım ve hayvancılığa dayanması nedeniyle arazisinin fazla imara açılmamasıdır. Ancak burada belirtilmesi gereken husus, şehir nüfusunun artması ve bireylerin yatırım tercihleri nedeniyle konuta olan talepleri son yıllarda şehir çeperlerinde yeni imar sahalarını da beraberinde getirmiştir.



Resim 1:Bilecik Hava fotoğrafı

Kaynak: (<https://www.google.com/search?q=bilecik+kent+merkezi+gorseller>, 2019)

Merkez İlçe'nin mekânsal gelişme potansiyelleri incelendiğinde, kuzey yönünde 1. ve 2. OSB'ler ve diğer sanayi kullanımlarının, doğu ve güney yönlerinde ise Karasu Çayı, dik yamaçlar ve orman alanları gibi doğal eşiklerin ve tren yolunun, mekânsal gelişmeyi sınırladığı, gelişme için en uygun yönün ise batı yönü olduğu görülmektedir. Bilecik Merkez - Yenişehir bağlantısının kuvvetlendirilmesine yönelik proje ve kurulması beklenen üniversite ile III. OSB'nin de bu yönde yer seçecek olması, yerleşimin batı yönünde gelişmesini destekler nitelikteki kullanım kararları olmaktadır. Merkez İlçede yer alan Bayırköy ve Vezirhan Beldeleri'nin mekânsal gelişme özelliklerinin de Merkez İlçe kentsel alanı ile benzerlik taşıdığı ve İstanbul - Eskişehir Devlet Karayolu boyunca lineer gelişmenin gerçekleşmiş olduğu görülmektedir. Bununla birlikte her iki yerleşimin doğusunda yer alan I. ve II. sınıf topraklar, her iki yerleşimin de Karayolu'nun doğu yönündeki gelişimini sınırlandırmıştır. Merkez İlçe ve beldelerde gerçekleştirilmiş olan planlama faaliyetleri incelendiğinde, gerek Merkez İlçe'nin gerekse de Bayırköy ve Vezirhan Beldeleri'nin 1/1000 ölçekli imar planlarının yapılmış olduğu görülmektedir (Çevre Durumu Raporu, 2007: 224).

Merkez İlçe İmar Planı'nda, yapım aşamasındaki Yenişehir-Bilecik Karayolu ve OSB'ler ile sanayi tesislerinin yer seçme eğilimleri göz önünde bulundurularak, yerleşimin kuzey, kuzeybatı ve batı yönlerinde gelişmesi öngörülmektedir. 1990 yılı onaylı ve projeksiyon nüfusu 24.852 olarak belirlenmiş olan Merkez İmar Planı'nda, yerleşimin kuzeyinde, eğimli alanlar nedeni ile nüfus yoğunluğunun düşük tutulduğu, 20 m'lik anayol çevresinde ise yüksek yoğunluk kararları getirildiği görülmektedir. Yerleşik konut alanları için 300 kişi/ha, gelişme konut alanları içinse 150-200 kişi/ha net nüfus yoğunlukları öngörülmüştür. Ticaret, hizmet alanı ve yönetim merkezi fonksiyonlarının yer aldığı 17,6 ha. büyüklüğündeki merkez alanda ise net yoğunluk 1.412 kişi/ha olarak belirlenmiştir (Çevre Düzeni Raporu, 2007: 225). Merkez İmar Planı'na bağlı kalınarak 1999 yılında, Bilecik Merkez İlave Revizyon İmar Planı yapılmıştır. 2020 yılını hedef alan bu planda projeksiyon nüfus 95.000 olarak belirlenmiştir. Bu plan kapsamında, önceki planda yer alan alansal kullanımlar korunmuş, mevcut yerleşim çevresinde yer alan yerleşmeye uygun alanlar gelişmeye açılmıştır. Yerleşimin içinden geçen İstanbul-Eskişehir Karayolu'nun yükünü hafifletmek üzere paralel ulaşım bağlantıları önerilmiş ve yeni gelişme alanları söz konusu bağlantılar çevresinde oluşturulmuştur. Bayırköy İmar Planı'nca 14,30 ha büyüklüğünde konut gelişme alanı belirlenmiş olup, 0,73 ha büyüklüğünde ilave ticaret alanı oluşturulmuştur. Plan kapsamında, açık pazar, toptancı hali, küçük sanatlar sitesi gibi hizmet alanları oluşturulmuş ve özellikle 16,57 m²/kişi rekreasyon alanı büyüklüğü ile mevzuatta belirlenen standartların üzerinde bir yeşil alan oluşturulması sağlanmıştır. Vezirhan Beldesi'nin ise 1995 tarihli İmar Planı bulunmaktadır. Plan raporunda projeksiyon nüfus büyüklüğünün ve hedef alınan yılın belirtilmediği plan kapsamında, doğal sınırlayıcılar ve mevcut arazi kullanımından yola çıkılarak gelişme alanının yönü ve gelişme alanındaki yapılaşma yoğunlukları belirlenmiş, yeni donatı alanlarına ilişkin kullanım kararları alınmış ve mevcut donatıların geliştirilmesi amaçlanmıştır (Çevre Durumu Raporu, 2007: 225). Tablo 6'daki verilerden de anlaşılacağı üzere kentlerde birey ve toplumların yaşam kalitesinin yükseltilmesi nüfus yoğunluğu, demografik nüfus yapısı, konut arz ve talebindeki beklentilerin tespiti gibi birçok etmene bağlıdır.

Tablo 6: Kentsel Yerleşimler ve Yaşam Kalitesine İlişkin Stratejik Değerlendirmeler

Kentsel Yaşam Kalitesinin Yükseltilmesi	
ALT STRATEJİLER	UYGULAMA STRATEJİLERİ
Konut ve Konut Çevresinde Fiziksel Kalitenin Yükseltilmesi	Nüfusun gelir durumuna göre farklı alternatif konut üretim şekillerinin sunulmasının sağlanması.
	Demografik nüfus yapısına göre farklı konut üretim alternatiflerinin sunulmasının sağlanması.
	Konut üretimi ve çevre tasarımında, ihtiyaç ve beklentilerin tespit edilmesi ve iskân alanlarının gelişiminde yapılan tespitlerin göz önünde bulundurulması.
	Aktif yeşil alan miktarının artırılması ve konut dokusu içinde homojen dağılımının sağlanması özellikle yerleşim birimlerinin olmazsa olmaz ihtiyacı olduğundan büyük önem arz etmektedir.
	Kent yapılaşmasında yerel mimari özelliklere ve mimari estetiğe itina gösterilmek suretiyle dağınık ve kaçak yapılaşmaların engellenerek modern yapıların yapılması konusunda bireylerin teşvik edilmesi.
	Kaçak yapıların tespit edilerek gerekli ve caydırıcı yaptırımların hayata geçirilmesi suretiyle kaçak yapılaşmaların engellenmesi.
	Hazır tip projelerine uygun yapılaşmaların teşvik edilmesi.
Kent İçi Ulaşım Olanaklarının ve Ulaşım Alternatiflerinin Geliştirilmesi	Kent içi ulaşımında gidiş-geliş akımlarının tespit edilerek ulaşım tür, güzergah ve zamanlarının bu doğrultuda belirlenmesi.
	Alternatif ulaşım alanlarının geliştirilmesi.
	Ulaşımında konut – merkez - işyeri – eğitim bağlantılarının entegrasyonunu en iyi sağlayacak çözümlerin üretilmesi
	Ulaşımında yaya ve bisiklet yollarının entegrasyonunun sağlanması.
Kentsel Rekreasyon ve Spor Alanların Geliştirilmesi	Bölgesel, kentsel, mahalle birimi gibi farklı ölçeklerde ve işlevlerde yeşil alanların oluşturulması.
	Spor alanlarında gerekli olan standart donatılar doğrultusunda kırsal ve kentsel alanlarda yaşayan tüm yaş gruplarındaki insanların amatör veya profesyonel rahatça spor yapmalarının sağlanması, ulaşılabilirlik ve homojen dağılımlarının göz önünde tutulması.
	Donatı standartları doğrultusunda gerek duyulan çocuk oyun alanlarının sağlanması, ulaşılabilir ve homojen dağılımlarının göz önünde tutulması.
	İl’de sporun geliştirilerek başarılı elit sporcuların yetişmesi ve gençlerin eğitimi için gençlik merkezi faaliyetlerine her türlü destek verilmesi.
Çocuk ve engelliler için fiziksel yaşam çevrelerinin	Fiziksel engelli ve yaşlılara yönelik sosyal hizmetlerin tanımlanarak ihtiyaç doğrultusunda sağlanması.
	Çocuklara yönelik okul öncesi eğitimin yaygınlaştırılması.

düzenlenmesi ve sosyal entegrasyonların sağlanması	Ulaşım ve kentsel tasarımda engellilerin yaşamlarını kolaylaştırıcı çözümlerin getirilmesi.
	Engellilerin istihdama katılmaları için gerekli eğitim ve iş edindirme çalışmalarının gerçekleştirilmesi.
Kentsel hizmetlere erişilebilirliğinin artırılması	Kentsel donatı eksikliklerinin mevzuata uygun şekilde tanımlanması.
	Sağlık sisteminin niteliklerinin iyileştirilmesi ile sağlık hizmetlerine erişilebilirliğin artırılması.
	Tiyatro, sinema, galeri, kültür merkezleri gibi kültürel donatı yatırımlarının gerçekleştirilmesi.
Tüm Yerleşmelerde Teknik Altyapı Eksiklerinin Giderilmesi ve Yakıt Tüketiminde Yeni Teknolojilerin Desteklenmesi	Kentsel nitelikli kullanma ve içme suyu gereksinimlerinin giderilmesi, atık su arıtma ve içme suyu arıtma tesislerinin kurulması.
	Kanalizasyon sistemlerinin rehabilitasyonu ve kanalizasyonu olmayan yerleşmelerin altyapılarının sağlanması.
	Katı atık yönetim sisteminin tüm yerleşimlerde etkinleştirilmesi.
	Konutlara doğal gaz hizmetinin verilmesi. İletişim-haberleşme altyapısının güçlendirilmesi.
	Gerekli olan araştırması yapılmak suretiyle ihtiyaç duyulan alternatif enerji ve yakıt alternatiflerinin kent içinde desteklenmesi.

Kaynak: Çevre Durumu Raporu, 2007: 322

4.8.3. Konut

İl'deki sanayileşme yanında fakülte ve yüksekokulların açılması ile ortaya çıkan nüfus artışına bağlı olarak sosyal hizmetler, altyapı ve ticarete yeni talepler doğmuştur. Söz konusu talepler içerisinde özellikle konut talebi henüz yeterince karşılanabilmiş değildir. Konut açığı ilin çözüm bekleyen en önemli sorunlarından biridir. İl genelinde, konut açığı sorunun aşılması amacıyla, TOKİ tarafından konut projeleri gerçekleştirilmektedir. Toplu Konut İdaresi tarafından İl merkezinde 2004 yılında yapımına başlanan 208 adet konut tamamlanarak geçici kabulü yapılmış ve teslimat işlemleri 2005 yılında tamamlanmıştır. 2005 yılı içinde Merkez İlçe'de, 2. Etap ve 1. Bölgede, 128 adedi alt gelir grubu için olmak üzere toplam 278 konutun temeli atılmıştır. Söz konusu konutlar halen yapım aşamasındadır. Merkez İlçe, 2. Etap ve 2. Bölgede ise yapım çalışmaları halen devam etmekte olan, 250 adet konut ve 24 derslikli

ilköğretim okulu, cami, şadırvan ve ticaret merkezi projesi bulunmaktadır (Çevre Durumu Raporu, 2007: 234).

4.9. Fiziki Gelişme ve Yerleşim Modeli

4.9.1. Bilecik İl Bütünü Çevre Düzeni Planı

Bilecik İl Bütünü Çevre Düzeni Planı “Bilecik İl Bütünü Çevre Düzeni Planı”nın fiziki gelişme kararları ve yerleşim modelinin üretilmesinde temel alınan veri, analitik etütler kapsamında elde edilmiş bilgiler doğrultusunda üretilmiş olan “Mekansal Sürdürülebilirlik Analizi”dir. Söz konusu analiz doğrultusunda;

- Sürdürülebilirlik Çerçevesinde Koruma Alanları,
- Özel Tedbir Almayı Gerektiren Alanlar,
- Gelişme için Potansiyel Kapasite Alanları belirlenmiştir.

Analiz’de “Sürdürülebilirlik Çerçevesinde Koruma Alanları” olarak ele alınan alanlar;

- Orman Alanları,
- Akarsular ile buldukları alanın doğal yapısına göre tespit edilen mesafelerde oluşturulmuş koruma alanları,
- İşletme ve inşa halindeki gölet ve barajlar ile çevrelerinde oluşturulan 200 m mesafedeki koruma alanları,
- İşletme ve inşa halindeki sulama alanları,
- Bilecik İl Tarım Müdürlüğü’nce belirlenen sulu, dikili, sulu-dikili tarım alanları ve mera alanları,

- Tarımsal niteliği olan I. ve II. sınıf topraklar,
- Hassas ekosistemler olma özelliği gösteren VIII. sınıf topraklar,
- Mermer ve kalker ocakları çevresinde 1 km, diğer maden ocakları çevresinde ise 500 m mesafedeki koruma alanlarıdır.

Analizlerde “Özel Önlem Gerektiren Alanlar” olarak ele alınan alanlar;

- III. ve IV. sınıf topraklar,
- Eğimi %30’un üzerinde olan alanlar,
- Sıvılaşma riskli alanlar,
- Karasu Çayı Mansap Koruma Alanı ve
- Heyelan alanlarıdır.

Gelişme için potansiyel kapasite alanları ise söz konusu koruma ve özel önlem alanlarının dışında kalan alanlardır.

“Bilecik İl Bütünü Çevre Düzeni Planı”nın üretilmesinde temel olan veri, daha önce de ifade edildiği gibi “Mekansal Sürdürülebilirlik Analizi”dir. Analizler sonucunda İl arazisinin çok büyük bir bölümünün koruma ve özel önlem gerektirdiği görülmüştür.

“Mekânsal Sürdürülebilirlik Analizi”, son derece kısıtlı gelişme alanları bulunan ve hâlihazırda da İl’in sahip olduğu doğal eşikler nedeniyle birbirinden kopuk bir şekilde yer seçen yerleşim birimlerinin, İl bütününde oluşturulmak istenen sürdürülebilir kalkınma sürecine yönlendirilmesi, sosyo-ekonomik farklılıkların ortadan kaldırılmasına yönelik plan kararlarının alınmasında ve plan hükümlerinin oluşturulmasında temel yol gösterici olmuştur.

İl’i oluşturan birimlerin sahip oldukları kaynaklar doğrultusunda uzlaşmalarının etkin olarak yer aldığı planın uygulanabilmesi için; yenilikçi, akılcı ve gerçekçi

yaklaşımların geliştirilmesine özel önem verilmiştir (Çevre Durumu Raporu, 2007: 341).

4.9.2. Mevcut Nüfus Verileri

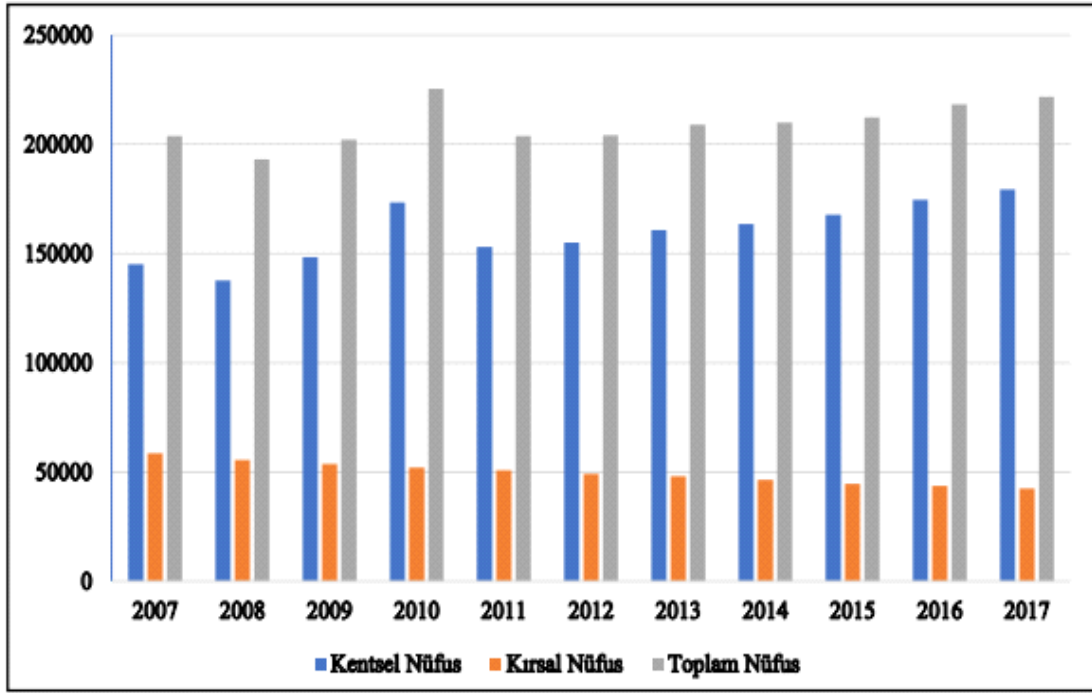
2017 yılında 221.693 kişi olan Bilecik nüfusu iller temelinde bakıldığında nüfus sıralamasında Türkiye’de 71. sıradaki ildir. Türkiye nüfusunun %0.27’si Bilecik İl’inde yaşamaktadır. Bu nüfusun %53’ü (116.528 kişi) erkek %47’si (105.165kişi) ise kadındır. Aşağıda gösterilen Tablo 7 ile Şekil 5’ya bakıldığında İl’in yıllara göre nüfusuna ilişkin bilgilere bakıldığında özellikle 2010 yılında kentsel nüfusta aşırı bir artış gözlenirken, kırsal nüfusta düşüş olduğu görülmektedir.

Tablo 7: Bilecik İlinin 2007-2017 Yılları Arası Kır-Kent Nüfusu ve Nüfus Artış Hızları

Yıllar	Kentsel Nüfus	Oran (%)	Kırsal Nüfus	Oran (%)	Toplam Nüfus	Yıllık Nüfus Artış Hızı (binde)
2007	145126	71.22	58651	28.78	203777	-
2008	137677	71.27	55492	28.73	193169	-53.46
2009	148330	73.41	53731	26.59	202061	45
2010	173389	76.93	51992	23.06	225381	109.2
2011	153017	75.06	50832	24.93	203849	-100.4
2012	154952	75.91	49164	24.09	204116	1.3
2013	160798	74.18	40063	19.18	208888	23.1
2014	171491	81.69	38434	18.31	209925	5.0
2015	175359	82.58	37002	17.42	212361	11.5
2016	174671	80.02	43626	19.98	218297	27.6
2017	179248	80.85	42445	19.15	221693	15.44

Kaynak: (<http://www.tuik.gov.tr/Start.do>, 2017)

Tablodan da anlaşılacağı üzere şehrin nüfusunun 2007 yılından itibaren hızla artmasına etki eden unsurlardan biri de bu yılda kurulan Bilecik Şeyh Edebali Üniversitesi’dir. Üniversiteye kayıt olan öğrenciler ile öğrenci yakınları Bilecik nüfusunun hızlı bir artış göstermesinde etkin rol oynamıştır.



Şekil 7: Bilecik İli 2007 – 2017 Yılları Arası Kır-Kent Nüfusu
Kaynak: (<http://www.tuik.gov.tr/Start.do>, 2017)

Bilecik ilinin göç verileri genel itibariyle incelendiğinde çevresinde bulunan Bursa, Kocaeli, İstanbul ve Eskişehir gibi yakın illerin yanında bu illere göre biraz daha uzağında bulunan Ankara ve İzmir gibi illerin etkisi altında kaldığı gözlemlenmektedir. Bu çevre iller Bilecik ilinin göç almasında ve göç vermesinde etkin rol oynamaktadır. TÜİK'ten alınan veriler incelendiğinde Bilecik ilinin 2013 ve 2015 yılları arasında İstanbul, Ankara, Bursa, Eskişehir ve Kocaeli illerine verdiği göç sayısı bir hayli fazladır. 2010 sonrası tüm yıllara bakıldığında Eskişehir'e verilen göç hem çok fazla hem de alınan-verilen göç net sayısal verilerinde açık ara en fazla nüfusun taşındığı yerdir.

4.9.3. İstanbul ve Bursa İllerine Ulaşımın Kolay Olması

Bilecik Türkiye'deki dört coğrafi bölgede de toprağı olan teki ilimiz olması sebebiyle gerek iklim çeşitliliği gerekse ulaşım ağı fazlalığı nedeniyle ayrı bir öneme sahiptir. Bu bakımdan çevre illere erişilebilirliğin ve ulaşılabilirliğin karayolu haricinde alternatif ulaşım bağlantılarıyla artırılması için demiryolu ulaşımının güçlendirilmesine ve yeni demiryolu hatlarının önerilmesine karar verilmiştir.

Proje olarak Bilecik/Merkez/Vezirhan'dan Bursa'ya, Yenişehir üzerinden yüksek hızlı tren bağlanması ve bu hattan Gemlik Liman'ına demiryolunun uzatılması önerilmiştir. Ankara-İstanbul yüksek hızlı tren hattına eklemenecek olan bu proje ile turistik bağlantılar ve nüfus hareketliliği artacak; İstanbul ve Bursa daha ulaşılabilir olacaktır. Orta vadede yapılması planlanmış olan ve gerçekleştirilen bu projenin Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demir Yolları (TCDD) 1. Bölge Müdürlüğü uygulayıcılığını üstlenmiştir.

Bilecik İl'inin İstanbul ve Bursa gibi illere yakın olması ve ulaşım olarak bu illerin anayolu üzerinde bulunması, gayrimenkul alımında da artışa neden olmaktadır. Bireylerin gelip geçerken buralarda kendilerine göre cazip gelmesi nedeniyle (İl'in doğası, küçük olmasından kaynaklanan yaşam kolaylığı vs.) tarla, bağ, bahçe, arsa ve hatta daire veya müstakil konut gibi gayrimenkulleri aldıkları görülmektedir.

İl'in komşu illerine ve Marmara Bölgesi'nin diğer illerine olan karayolları mesafeleri Tablo 8'de verilmiştir. Bilecik Merkez'in başkent Ankara'ya olan karayolu mesafesi 313 km, İstanbul İl'ine olan mesafesi ise 250 km'dir. Komşu il merkezlerinden en yakın il merkezi olan Eskişehir'e uzaklığı 80 km, aynı zamanda bölge ili olan Bursa İl Merkezi'ne uzaklığı 95 km olup, diğer komşu il merkezlerinden kuzeyde Sakarya'ya 102 km, güneyde Kütahya'ya 110 km, kuzeydoğuda Bolu'ya ise 216 km mesafede yer almaktadır. Çevre İllere yakın olması Bilecik'i günden güne yaşanabilir, cazip kent olma özelliğine kavuşturarak bireylerin hayatını kurmak için tercih ettiği iller içerisinde yer almasını sağlamıştır.

Şehrin küçük olmasından ve çevre yolunun sağladığı olumlu etkiyle trafik sorununun fazla olmayışı da bireylerin şehri tercih etme nedenleri arasındadır. İş olanaklarının yetersizliği bireylere daha çok resmi kurumlarda iş bulma imkânı sağlamış olduğundan, Bilecik İl'i adeta bir memur kenti haline gelmiştir. Bir taraftan şehir yerleşen henüz bekâr olan memurlar, diğer taraftan da şehirdeki üniversite öğrencileri 1+1 şeklinde konut ihtiyacını meydana getirerek konut üreticilerini bu yönde tetiklemiştir.

Tablo 8: Bilecik Merkez'in Komşu İl Merkezlerine ve Marmara Bölgesi'ndeki Diğer İl Merkezlerine Olan Uzaklığı

	İLLER	MESAFE (Karayolu-KM)
Ana Metropoller/Merkezler	Ankara	313
	İstanbul	250
Komşu İller	Bursa	95
	Sakarya	102
	Eskişehir	80
	Kütahya	110
	Bolu	216
Diğer Bölge İlleri	Kocaeli	139
	Yalova	126
	Balıkesir	246
	Çanakkale	366
	Edirne	479
	Tekirdağ	382
	Kırklareli	460

Kaynak: (<https://bilecik.ktb.gov.tr/TR-69137/nasil-gidilir.html>)

4.9.4. Değerlendirme

2016 yılında 218.297 olan Bilecik nüfusu binde 15,44'lük bir nüfus artış hızı ile 2017 yılında 221.693'e ulaşmıştır. Son yıllarda kente yapılan yatırımlar ve 2007 yılında üniversitenin açılması ile birlikte Bilecik ilinde 2008 yılı hariç, 2000 yılından beri genel itibariyle nüfusun sürekli arttığı görülmektedir. İlçelerde istihdamın düşük olmasına paralel olarak ilçelerin göç vermesinden dolayı İnhisar, Osmaneli ve Yenipazar ilçeleri 2016 yılına göre 2017 yılında nüfus kaybı yaşamıştır (Bilecik İli Mekânsal Strateji Planı Raporu, 2018: 45).

Kentteki kırsal nüfus oranı, kentsel nüfus oranına göre oldukça düşüktür. Bunun sebebi kırsal alanın göç vermesi, kentsel alanın göç almasıdır. Kentsel nüfusun toplam nüfusa oranı en fazla 2015 yılındadır. Kırsal nüfusun toplam nüfusa oranının en fazla olduğu dönem ise 2000 yılıdır. Bilecik ilinin genel olarak aldığı göç ve verdiği göç ilin

çevresinde bulunan İstanbul, İzmir, Bursa, Eskişehir, Kocaeli, Ankara gibi büyük illerdir (Bilecik İli Mekânsal Strateji Planı Raporu, 2018: 45).

Hane halkı sayısına bakıldığında en fazla hane halkı ortalamasına Merkez ilçe sahiptir. Sonrasında sırasıyla Söğüt ve Bozüyük ilçeleri gelmektedir. Bu durum ilde 1 evde kaç kişinin yaşadığına dair bilgi vermektedir.

İlde cinsiyete göre nüfus oranına bakıldığında kadın nüfusunun son 10 yılda erkek nüfusundan daha az olduğu tespit edilmiştir. İlde 2008 yılı hariç son 10 yılda 20-24 yaş grubunda nüfusun daha fazla olduğu, 2008 yılında ise 25-29 yaş grubundakilerin daha fazla olduğu tespit edilmiştir (Bilecik İli Mekânsal Strateji Planı Raporu, 2018: 45).

4.9.5. İnşaat ve Emlak

Bilecik ilindeki konut satış istatistiklerine bakıldığında zaman geçtikçe konut satış sayılarının arttığı görülmektedir. Konut satışlarının Türkiye'ye oranı bir önceki yıla göre 2017 yılında az da olsa artış göstermektedir. Bilecik'teki 2016 yılı konut satış sayıları 2017 yılında göre yaklaşık %10 artış göstermiştir (Bilecik İli Mekânsal Strateji Planı Raporu, 2018: 111).

Tablo 9: Bilecik İli Yıllara Göre Konut Satış İstatistikleri

Konut Satış Sayısı			
Yıl	Bilecik	Türkiye	Oran
2013	3389	1157190	0,002929
2014	3838	1165381	0,003293
2015	4159	1289320	0,003226
2016	4052	1341453	0,003021
2017	4520	1409314	0,003207
2018	3883	1375398	0,002823

Kaynak: (http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1056 ,2018)

İnşaat ve emlak sektöründeki bir diğer önemli gösterge de yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi istatistikleridir. Yapı kullanım izin belgeli bina sayılarında yıllar içinde azalma görülürken yapı ruhsatlı bina sayılarında artış görülmektedir. Burada

dikkat çeken bir diğer önemli bir konu da 2013 yılında ikamet amaçlı binaların fazla olması, binaların kullanım amacı hakkında da fikir sahibi olmamıza yardımcı olmaktadır. Ayrıca tablo 8’de dikkat edilmesi gereken bir durum da Bilecik İli ve Türkiye’de konut sayıları 2013 ten 2018 yılına kadar genel itibariyle artış gösterirken, 2018 yılında düşmüş olmasıdır. Bunun başlıca nedeni olarak 2018 yılı ortalarında dövizde meydana gelen aşırı yükselmenin malzeme fiyatlarını arttırması gösterilebilir. Maliyetlerin artması bir taraftan tüketicileri konut alma konusunda olumsuz etkilerken, inşaat firması ve müteahhitleri de inşaat çalışmalarına ara vermeye itmiştir (<https://biruni.tuik.gov.tr>, 2018).

Aşağıdaki Tablo 10’da Bilecik’teki binaların ikamet amaçlı olup olmaması ve yapı kullanma izin belgeli-yapı ruhsatlı olmasına göre 2012 ile 2017 yılları arasındaki durumları hakkında sayısal veriler yer almaktadır.

Tablo 10: Bilecik İli Yapı Ruhsatlı ve Yapı Kullanma İzin Belgeli Binaların Kullanım Amacına Göre Dağılımı

Yıllar	Yapı Kullanma İzin Belgeli			Yapı Ruhsatlı		
	Toplam	İkamet Amaçlı Binalar	İkamet Amaçlı Olmayan Binalar	Toplam	İkamet Amaçlı Binalar	İkamet Amaçlı Olmayan Binalar
2017	340	290	50	383	326	57
2016	351	302	49	325	276	49
2015	385	339	46	375	307	68
2014	391	324	67	287	247	40
2013	398	343	55	389	298	91
2012	417	387	30	246	206	40

Kaynak: (<http://www.tuik.gov.tr/Start.do>, 2017)

Kullanma amacına göre tamamen veya kısmen biten yeni ve ilave yapılara bakıldığında Bilecik genel olarak Türkiye ortalamasındadır. Bilecik’te 2000 yılı itibari ile konut stoku TÜİK’in 2000 yılı Bina Sayım çalışması sonuçları ile verilmektedir. Buna göre 2000 Yılı itibari ile Bilecik’te toplam bina sayısı 25.790; konut sayısı 43.671’dir (Bilecik İli Mekânsal Strateji Planı Raporu, 2018: 112).

Bilecik, satılık konut piyasasında 2016-2018 yıllarında (üç yılda) %29 oranında artış göstermiştir. Bilecik'te mevcut konut metrekare fiyatları 1.237 TL olmuştur. Buna göre, 2018 yılı emlak endeksi ve bölge raporunda Bilecik şehrinde satın alınan 100 m²'lik bir konutun ortalama fiyatı 92.781 TL ile 154.600 TL arasında değişiklik göstermektedir. Kira sektörüne bakıldığında 100 m²'lik bir konutun ortalama fiyatı 457 TL ile 761 TL arasında değişiklik göstermektedir (Bilecik Konut Piyasası, 2019).

4.9.6. Bilecik İl'inin Konut Sayısı Verileri

Bilecik İli özellikle son 10 yılda konut alanında hızlı bir mesafe kaydetmiştir. Bunun en büyük nedenleri arasında bireylerin yatırımlarını gayrimenkul alanına yöneltmesi, gerekse inşaat sektöründe yaşanan teknolojik gelişmeler (ağır iş makinaları sayesinde engebeli arazilerin daha da işlenebilir hale gelmesi) sayılabilir. Ek 1 de renklendirilmiş şekilde detayları gösterilen Bilecik Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nden alınan veriler yardımıyla oluşturulan ve aşağıda gösterilen tablodan Tablo 11'den de anlaşılacağı üzere Bilecik İl'inde 2010-2018 yılları arasında en çok konut Bahçelievler Mahallesi'nde yapılırken, bunu sırasıyla Ertuğrulgazi Mahallesi, İsmetpaşa Mahallesi ve Hürriyet Mahallesi izlemiştir. Ayrıca bu yıllarda Orhangazi Mahallesinde hiç konut yapılmamış olup, 1 adet konut ile İstasyon Mahallesi en az konut yapılan mahalle olmuştur. Diğer taraftan en çok konut 2010 yılında yapılmış olup, bunu sırasıyla 2013, 2015 ve 2014 yılları izlemiş olup, en az konut 2018 yılında yapılmıştır. 2018 yılında konut yapımındaki bu düşüşün başlıca nedeni olarak, bu yılda döviz kurunda yaşanan aşırı yükseliş gösterilebilir. Bu aşırı yükselme başta petrol olmak üzere hammadde ve malzeme fiyatlarını artırmış, bu durum karşısında başta müteahhitler olmak üzere diğer inşaat işi ile uğraşanlar hızla kendini konut üretim faaliyetlerinden geri çekmiştir. Şehrin konut arz ve talebine etki eden faktörlerden bir diğeri de devletin uygulamış olduğu faiz politikası ve zaman zaman yükseliş ve düşüşe geçen kredi faiz oranlarıdır.

Tablo11:Yıllara göre Bilecik İli Merkez Mahalleleri Konut yapımı

LLAR	YI	2009 VE ÖNCESİ	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2010- 2018 ARASI	TOPL
BAHÇELİ EVLER MAH.		480	45	19	16	78	23	34	26	19	13	273	753
BEŞİKTAŞ MAH.		501	21	1	5	8	15	11	3	14	0	78	579
CUMHURİYET MAH.		757	8	7	2	2	2	11	4	4	1	41	798
ERTUĞRUL GAZİ MAH.		620	45	17	15	21	28	28	20	11	6	191	811
GAZİPAŞA MAH.		361	6	10	12	5	10	6	4	1	3	57	418
HÜRRİYET MH.		741	30	10	18	10	7	30	7	6	4	122	863
İSMEPŞA MAH.		753	29	15	18	17	22	16	8	4	8	137	890
İSTİKALA MAH.		441	3	4	1	6	1	3	0	0	0	18	459
İSTASYON MAH.		465	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	466
OSMANGAZİ MAH.		216	0	0	0	12	0	0	1	1	0	14	230
ORHANGAZİ MAH.		168	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	168
PELİTÖZÜ MAH		0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	5	5
TOPLAM		5503	187	83	87	159	108	144	73	61	35	937	6440

Kaynak: Bilecik Belediye Başkanlığı İmar ve Kentleşme Müdürlüğü, 2019

Tablo 11’de belirtilen 2010-2018 yılları arasında Orhangazi Mahallesi’nde hiç konut yapılmadığı, İstasyon Mahalle’sinde de yalnızca 1 konut (2017 yılı) yapıldığı görülmektedir. Yıl bazında incelediğimizde ise 187 konut sayısı ile 2010 yılı konut yapımında ilk sırada yer alırken, 159 konut yapımı ile 2013 yılı 2. sırada, 144 konut yapımı ile 2015 yılı 3. sırada yer almaktadır. 2010-2018 yılları arasındaki konut

sayılarındaki dikkat çeken durumlardan biri de, en fazla konut 2010 yılında yapılırken, 35 konut sayısı ile en az konut 2018 yılında yapılmıştır. Yine tabloda görülen önemli ayrıntılardan bir diğeri, 2010 yılı sonrası 2011 ve 2012 yıllarında konut üretim sayısında ciddi anlamda düşüş yaşanmasının ardından, 2013 yılında önemli bir artış yakalanmış, konut üretimi sayılarındaki bu olumlu artış 2014 ve 2015 yıllarında da durumunu korurken, 2016, 2017 ve 2018 yıllarında sürekli düşüş sergilemiştir.

4.10. Tartışma

Konut piyasasındaki ve kentleşmedeki çarpıklıklar, kentsel yayılma sorununu da beraberinde getirmektedir. Gerek sosyal ve ekonomik, gerekse psikolojik nedenlerle hane halklarının kent içinde bir yerden başka bir yere hareket etme istek ve kararı kentsel büyümeye neden olmaktadır. Kırlardan kentlere olan bu göç hareketleri sonucunda 2008 yılından itibaren daha da artması, gürültü kirliliği olmak üzere bir çok sorunu da beraberinde getirmektedir. Birleşmiş Milletler (BM) verilerine göre, kent nüfusu ilk kez 2007 yılında kırsal nüfusun önüne geçmesinden, 2014 yılında ise dünya nüfusunun % 54'ünün kentlerde yaşadığı bilgisinden de anlaşılacağı üzere, günümüzde mevcut olan kentsel yayılma alanları gereksinimi ileriki yıllarda kendini daha da hissettireceği açıktır.

Konut kavramı kadar bireyler ve toplum için önem arz eden olgulardan biri olan ve toplum bilimi açısından nüfus birikiminin, iş bölümü ve uzmanlaşmanın, sanayileşmenin, ikincil ilişkilerin yoğun olarak yaşandığı yer olarak tanımlanan kent kavramı geçmişten günümüze kadar önemini korumaktadır. Terim olarak ilk kullanımı 1920'li yıllara kadar uzanan kent kavramına 1930'lu yılların başında yapılan çalışmalarda yer verildiği görülmektedir. Bunun başlıca nedeni 1930'lardaki devletçilik hamlesi ile sanayi kapitalizminin temellerinin atılmasıyla birlikte kentleşmede yeni bir döneme geçilmeye başlanmasıdır. Ayrıca konut olgusunun, kentsel çevrenin oluşturulmasında bir kültürel kurgu olma işlevi ve özellikle 1990'lı yılların ardından konut sahibi olmanın yeni bir statü elde etmek anlamına gelmesi sermayenin toplandığı yerler haline gelmesine neden olmaktadır. Konut ile ilgili bu sermaye aktarımının diğer bir nedeni de konutun, önemli bir yatırım aracı olmasından kaynaklanmaktadır. Bu da

konut olgusunun barınma ihtiyacını karşılayan yer olmasının yanında başka bir çok işlevinin de olduğunu göstermektedir.

Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) tarafından 1977 yılında hazırlanmış olan arazi kullanımı ve kıyı alanlarının yönetimi ile ilgili rapordan anlaşılacağı üzere sanayileşme ve nüfus artışının yeni yerleşim yeri ihtiyacını meydana getirmesi tarım alanlarının tarım dışı kullanımına neden olduğu, bunun sonucunda ise kentlerde plansız ve kontrolsüz gelişmelerin olduğu görülmektedir. Bu da düzensiz ve plansız kentleşme dediğimiz kent sorununu ortaya çıkarmaktadır. Genel olarak meydana gelen konut ihtiyacını karşılamaya yönelik tarım alanlarının imara açılması, yeni konut inşa alanları oluşturması açısından konut piyasasında olumlu etki etse de, kentin tarımsal üretimine ve dolayısıyla ekonomiye verdiği zarar bakımından olumsuz etkiye sahip olmaktadır. Bu aynı zamanda kentin büyüme sürecinde değişikliğine neden olmakta, böylelikle kentleşme kavramı önen kazandırmaktadır. Kent nüfusunun artması ile yeni kentsel mekânlar ve arazi kullanım türleri oluşturma ihtiyacı meydana gelirken, kente sonradan katılanların yeni bir kültüre ve üretim biçimine uyum sağlama sürecini de beraberinde getirmektedir.

İş olanaklarının fazlalığının yanında, kentlerdeki sosyal hareketliliğin sermaye birikiminde önemli rol oynaması, kent dışında yaşayanlar için çekici etki oluşturmuş ve kente göçü cazibeli hale getirmektedir. Göçler ve gelir seviyesindeki artışla birlikte ekonomik koşulları iyi olan bireylerin yaşam kalitesini artırmaya yönelik eskiyen kent merkezinden sakin ve geniş olan yeni yerlere taşınma arayışı içerisine girmeleri, kentsel yayılmaya etki eden başlıca faktörlerdendir. Bunun yanında arsa değerlerinde meydana gelen artış da kentsel yayılmayı tetikleyen diğer bir unsur olarak kendini göstermektedir. Sonuç itibarıyla değer artış beklentisiyle arsaların boş bırakılması, merkezden daha uzak konumdaki arsaların gelişmesine neden olmakta, dolayısıyla kentin sıçramalı ve düşük yoğunluklu olarak büyümesini önlenemez hale getirmektedir. Bireylerin yaşının, gelir seviyesine oranla, konut talebinde daha etkili rol üstlenmesi de dikkat çekici bir durumdur. Genç bireylerin konut talebi, borçlanmayı finanse edebilme güçlerinin yetersizliğinden dolayı yaşlılara karşı daha azdır.

Konut sektöründe gün geçtikçe önceleri lüks olarak görülen durumların günümüzde artık ihtiyaç haline gelmesi konut piyasasında yeni gereksinimleri de beraberinde getirmektedir. Geçmişte barınma ihtiyacının giderildiği bir mekân olarak görülen konut, günümüzde artık dinlenme, eğlenme, yatırım ve ekonomik gösterge gibi birçok görevi de üstlenmiş bulunması konut fiyatlarının her geçen gün artmasına neden olmaktadır. Konutta fiyatlarında meydana gelen bu sürekli yükseliş, özellikle orta gelir grupları konut sahibi olabilmek için kooperatifler ya da uzun vadeli–düşük faizli konut kredileri gibi yollara başvurumaktadırlar. Üst gelir grupları da aynı mantık çerçevesinde hareket ederek ‘İdeallerindeki Ev’e ulaşmak için kent dışındaki yaşam bölgelerini tercih ederek, buralara taşınmaya başlamaktadırlar.

Ayrıca konut piyasasında önemli konuma sahip olan olgulardan biri de TOKİ’dir. 2000’li yılların başlarında gündeme oturan konulardan biri haline gelen arazilerinin satışı ve bedelsiz devri konusudur. Özellikle toplu konut üretmek üzere TOKİ’ye arazi devri, kamu eliyle konut üretiminin artmasına yol açan bir faktör olması nedeniyle konut ihtiyacı karşılanmaya çalışılmıştır. Fiyatlarının uygunluğu ve sağladığı ödeme kolaylığı nedeniyle çoğunluğunu alt gelir gruplarının oluşturduğu bireylerin talep ettiği TOKİ, yapılan konutların kalitesinin artmasıyla zamanla orta kesim gelir gruplarının da yöneldiği bir olgu haline gelmekte ve böylece şehirlerin konut ihtiyacını karşılamada önemli katkı sağlamaktadır.

Dünyada olduğu gibi ülkemizde de konut piyasası ve kentleşme politikaları alanında yaşanan sorunlara geçmişten günümüze kadar tatmin edici çözümlerin getirilemediği görülmektedir. Bölgeler arasındaki ekonomik eşitsizlik bunun başlıca nedenleri arasındadır. Bir diğer neden de kırsal alanlardan kentlere olan göç artışlarıdır. Gerek gelir dağılımındaki eşitsizlik, gerek göçler nedeniyle, başta konut talebine göre şekillenecek olan konut yatırımları farklılık göstermekte, böylece makro büyüklüklere göre yeterli plan yapılamamaktadır. Bu nedenle konut ve kentleşme ile ilgili gelişigüzel yapılan kısa vadeli planlar neticesinde zamanla karmaşık, toplumların ihtiyaçları karşılamayan, yaşam kalitesinin düşük olduğu, kentler meydana gelmektedir.

Konut sektörü ve kentleşme ile ilgili dünyada ve ülkemizde yaşanan bu gelişmelerle birlikte, bu çalışmanın odak noktası olan Bilecik İl’inde de bu alanda son

zamanlarda değişimler meydana gelmiştir. Uzun yıllar başta coğrafi yapı olarak yer şekillerinin engebeli ve arazisinin yetersizliği, şehrin kent yapısını olumsuz yönde etkilemiştir. Coğrafi yapısındaki bu olumsuz durum yanında arazi ve arsa yetersizliği, şehrin deprem bölgesinde bulunması, konut yetersizliği sorununu da beraberinde getirmektedir. Ayrıca şehirde alay ve tugay komutanlıklarının bulunmasına bağlı olarak askeri yapısı, memur şehri olması ve şehirde bulunan üniversite öğrencilerinin kalacak yer bulma gereksinimi nedeniyle konuta olan ihtiyaç artmakta, bu da aşırı bir konut talebini beraberinde getirmekte ve konut sorununu daha da tetiklemektedir. Bu da üniversite öğrencileri için Kredi Ve Yurtlar Müdürlüğü tarafından yapılan yurtların, konut ihtiyacını biraz olsun karşılamış olsa da bu alanda yetersiz kaldığını göstermektedir.

Tablo 9’da gösterilen 2017 Yılı TÜİK Konut Satış İstatistikleri verilerine göre Türkiye’de ve Bilecik’te 2013-2017 yılları arasında düzenli bir artış gözlenmiştir. Bunun nedeni, bu yıllarda Türkiye’de uygulanan istikrarlı ekonomi politikası ve döviz kurundaki dalgalanmaların fazla olmamasından kaynaklanmaktadır. Tablo 1’deki verilerden konut yapımı sayısında 2010 yılından 2018 yılına doğru genel itibariyle düşüş yaşanması, buna mukabil Tablo 2’deki verilerden de sürekli artış göstermesiyle, yapılan konutların hemen yapıldığı yıllarda değil sonraki yıllarda satıldığı sonucuna varılmaktadır. Bu artışa etki eden faktörlerin başında, ülkemizde 13.03.2017-31.12.2019 tarihleri arasında uygulanan konut ve işyerlerinden binde 20 nispetinde alınan tapu alım satım harcının binde 15’e düşülmesi gelmektedir.

Tablo: 11’deki verilerde görüldüğü üzere Bilecik İl’inde 2010-2018 yılları arasında yapılan toplam 937 adet konut yapılmıştır. Yapılan bu konutlar içerisinde şehir merkezinde bulunan Cumhuriyet Mahallesinde 41, merkezin biraz uzağında bulunan Ertuğrulgazi Mahallesi 191 ve bu iki mahalleye göre merkeze daha uzak olan Bahçelievler Mahallesi 273 adet konut yapılmış olması şehrin merkezden çeperlere doğru kaydığı sonucunu göstermektedir.

Bilecik İl’inin batısında yer alan üniversite yakınlarına yapılmakta olan yeni hastanenin de İl’de yaşayan bireyleri bu tarafta bulunan Pelitözü ve Gülümbe mevkilerinde gayrimenkul alımına yöneltmektedir. Daha önce yapılmış olan Özgün

Sitesi'nin yakınında çoğunluğunu sağlık çalışanlarının oluşturduğu kooperatif tarzında inşa edilen 2 bloklu, toplam 40 adet bağımsız bölümü olan (4 adedi dubleks mesken) Kayı Park Evleri de Pelitözü Mahallesi'ne yeni bir ivme kazandırarak, bireyleri bu taraflara yerleşmeye veya yatırım yapmaya teşvik etmektedir.

Bilecik İl'i konumu itibariyle karayolu taşımacılığında evre illeri ve büyükşehirlerle kavşak noktasında olması, yaklaşık 40 Km. mesafedeki Yenişehir Havalimanına olan yakınlığı, şehrin doğu tarafındaki İstasyon Mahallesi içinden geçen Yüksek Hızlı Tren İstasyonu (YHTİ), Bilecik-Yalova Feribot seferleri göz önünde bulundurulduğunda şehrin ulaşım bakımından ne kadar avantaja sahip olduğu açık bir şekilde görülmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Konut, önceleri yalnızca insanların hayatını sürdürebilmesi için gerekli olan barınma ihtiyacını giderme aracı iken artık günümüzde bu işlevinin yanında ekonomik gösterge ve yatırım aracı haline gelmiştir. Böylece bir taraftan önemi artarken diğer yandan başta nüfus artışı ve insan gereksinimlerinin oluşturduğu nedenler konut olgusunu bir sorun haline getirmiştir. Konut sorunu dünyada milyonlarca insanı ilgilendirmekle birlikte, bu soruna toplumsal açıdan yeterli çözüm yolları geliştirilememiştir. Bunun başlıca nedeni konutun bireyler açısından barınma ihtiyacını karşılamaktan çok yatırım ve kar elde etme aracı haline gelmesi ve bunun gün geçtikçe kontrolsüz bir şekilde rekabete doğru yönelmiş olmasıdır. Bu da plansız konut ve kentleri beraberinde getirmiştir.

Konut sorunu ile bağlantılı olarak toplumları ilgilendiren temel sorunlardan biri de düzensiz kentleşme sorunudur. Toplumun ayrılmaz bir parçası durumunda olan, bir nevi üstlendiği görevler bakımından toplumdaki bireylerin kültürel yapısı ve tarihsel olgulara göre şekillenen kentler, plansız ve gerekli düzenlemelerden yoksun olarak büyümektedir. Bu da sosyokültürel ve ekonomik dönüşümlerin ürünü olan kentleri önemli bir sorun haline getirmektedir. Kent ekonomisinde ve kalkınmasında önemli konumda olan konut piyasası, kentlerin büyüüp gelişmesi açısından anahtar işlevi gören unsur haline gelmiştir. Konut piyasasının genel ekonomi ve kentleşme üzerindeki etkisinin küçük-büyük her düzeyde olmasının nedeni, konutun işlevsel olarak barınmanın yanında, üretilen bir meta ve tüketim malı olması, toplumsal ilişkilerdeki üstlendiği rol, kentsel çerçevenin oluşmasına sağladığı katkı şeklinde sıralanabilir.

Kentlerde yaşayan ayrı gelir gruplarının sahip oldukları maddi imkânlar nispetinde yaşam alanları birbirlerinden kesin çizgilerle ayrılmış ve farklı toplumsal gruplar arasında kentler parçalanmayla karşı karşıya kalmıştır. Böylece orta ve üst gelir grupları tarafından tercihler kent merkezinin uzağında, güvenliği olan, sadece site sakinlerinin yararlanabildiği sosyal ve kültürel yönden donanımlı siteler olmaya başlamıştır. Bu da inşaat şirketlerini, bu talepler doğrultusunda konutlar üretmeye zorlamıştır.

Sanayileşmenin hızla ilerlemesi ile birlikte, otomobil sayısı ve kullanımının artması neticesinde otoyollar gelişmiş, böylece kent merkezi ve çeperi arasındaki seyahat süreleri kısalmıştır. Bunların yanında iletişim ve hizmet sektörünün gelişerek modern hale gelmesi sonucunda, bireyler için kent merkezine yakın olma isteği önemini kaybederek kent çeperlerine yayılmalar kendini göstermeye başlamıştır.

Kentsel yayılmaya etki eden faktörler olarak nüfus artışı, ekonomik büyüme ve arsa değerleri ile ulaşım olanaklarının artmasının yanında yerel ve merkezi yönetim politikalarını da sayabiliriz. Haberleşme alanındaki olumlu gelişmeler ve ulaşım olanaklarının artmasıyla birlikte insanların artık saçaklardan kent merkezine değil, kentin dışındaki yeni alışveriş merkezlerine çekildiğini rahatça görebilmek mümkündür. Bunun yanında bireylerin doğa ile iç içe yaşama ve temiz hava gibi isteklerinin olması da yerleşmenin merkezden saçaklara doğru kaymasına neden olmaktadır. Ayrıca, Avrupa başta olmak üzere kamu sübvansiyonların (devlet eliyle sunulan karşılıksız mali destek) yayılmayı yönetsel anlamda teşvik ettiği de unutulmamalıdır. Özet olarak nüfusun büyümesi, bireylerin gelirinin artması ve işyeri - konut arası gidiş geliş maliyetlerinin düşmesi ile harcanan zamanın azalması kentsel yayılmayı tetiklemektedir.

Ülkemiz genelinde nüfus, kişilerin gelir seviyesi, göç ve kentleşme konut talebini belirleyen başlıca unsurlar arasında yer alırken; arsa ve altyapı durumu, konuta olan talep, finans sektörünün rolü, konut fiyatları ve kentleşme hızı da konut arzını etkilemektedir. Bu etkileme olumlu veya olumsuz şekilde kendini göstermektedir. Örneğin kent nüfusunun hızla artması, kentsel dönüşüm projeleri ile yeni konut alanlarının ortaya çıkması ve yabancıya konut satışında artış yaşanması, gayrimenkul sektörünü cazip hale getirirken; faiz oranları, konutta KDV düzenlemesi ve kredi sınırlaması gibi unsurlar da sektörü olumsuz yönde etkilemektedir. Ayrıca ülkemizdeki gelir dağılımının adil olmaması bireylerin konuta olan talebini sınırlandırmaktadır. Alt gelir gruplarının konut sahibi olabilmeleri için gerekli finansman koşullarının yetersizliğinden dolayı bireylerin konut ihtiyacını sağlarken standartların altında, sağlıksız koşullardaki yapılarda ikamet etmek zorunda kaldığı da üzücü bir gerçektir.

Konut ve kentleşme olgusu dünyada ve ülkemizde olduğu gibi Bilecik İl'inde özellikle son yıllarda nüfus artışı, birey ve toplumların sınırsız ihtiyaç ve istekleri, gelişen teknoloji ve değişen kültürler başta olmak üzere çalışmanın bütününde anlatılan nedenlerden dolayı önemli hale gelmiştir. Dünyada ve ülkemizde konut talebi belirleyicilerinin başında bireylerin gelir durumu, fiyatlar, alternatif yatırım getirileri, göç ve kentleşme, kredi koşulları ve faiz oranlarıdır. Bilecik İl'i açısından bakıldığında ise bireylerin konut talebi genellikle yatırım amaçlı olduğu için alternatif yatırım getirilerinin analizi daha da önemli hale gelmektedir. Burada dikkat çeken hususlardan biri de ihtiyaç ve talepler zamanla değişen koşullarda farklı boyutlar kazanırken, fiyat oluşumları gibi bazı etmenlerin de hem konut arzında, hem de talebinde etkisini bir hayli göstermesidir.

Konut talebi ve kentsel yayılma kavramı varılan sonuçlardan biri de gayrimenkul sahiplerinin görüşleri doğrultusunda 5488 sayılı Tarım Kanunu, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda (özellikle 15.05.2014 tarihindeki değişiklik) tarım arazilerinin bütünlüğü sağlanmaya çalışılmıştır. 3194 sayılı İmar Kanunu, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamlarında da ülkemizde özellikle 2018-2019 yıllarında uygulanan imar barışı ile eski tip plansız ve tehlikeli binaların yerini yeni modern binalar almaya başlamıştır. Bunun sonucunda da ileriki zamanlarda ülkemizde ve Bilecik İl'inde modern bir kentleşme olgusunun kendini gösterecektir.

Bütün bu bilgiler doğrultusunda konut ve kentsel yayılma olgularının yerel, bölgesel ve ulusal düzeyde ele alınıp arazi kullanımında imar şehircilik kadar tarım alanlarının da unutulmaması gerekmektedir. Özellikle Bilecik gibi ekonomisi büyük oranda tarım ve hayvancılığa dayanan yerlerde ekim-dikim yapılacak araziler ile doğal kaynakların korunması konularının mevzuat ve kalkınma planlarına dâhil edilmesi gerekmektedir. Bunun yanında gerek yerel yönetimler, gerekse gönüllü kuruluşlar kentsel yayılmanın neden olduğu olumsuzluklarla ilgili kent sakinlerini bilinçlendirilmeye yönelik kataloglar yayımlamalı ve hatta medya ile işbirliği içerisinde faaliyetler geliştirmelidir.

Bilecik İl'inin Türkiye'deki dört coğrafi bölgede de toprağı olan teki ilimiz olması sebebiyle gerek iklim çeşitliliğı gerekse ulaşım ağı fazlalığının olması şehre olumlu yönde ayrıcalık kazandırmaktadır. Bunun yanında yukarıda tartışma bölümünde değinilen kara, hava, deniz ve demiryolu ulaşımındaki avantajlar ile şehrin ilerleyen yıllarda büyükşehir olma statüsü kazanacağına ve yaşanabilir şehirler listesinde üst seviyelere çıkacağı öngörülmektedir.

Bütün bu bulguların neticesinde Bilecik İl'inin coğrafi yapısından dolayı düzensiz ve çarpı bir kentleşme sorunu meydana geldiğı görülmektedir. Bu sorunun giderilebilmesi için resmi kurum ve iş yerlerinin merkezinden çeperlerine doğru taşınması gerekmektedir. Merkezden çeperlere doğru yayılırken de, arazilerin optimal şekilde kullanılarak, tarıma ve ekonomiye en az zarar verecek şekilde olmasına dikkat edilmesi de şehrin geleceğı için önem arz etmektedir.

Ayrıca ülkemizde ve dünyada konut üretimi ve kentleşme yolunda bireylerin bilinçlendirilmesi, toplumda mağduriyetlere sebebiyet verilmemesi konusunda karar vericilerin gerekli önlemi alması düzenli bir kentleşme yolunda önemli fayda sağlayacaktır. Bunun yanında birey ve toplumların daha geniş ve büyük, kar marjı yüksek konutlar tercih ederken, yaşantılarını beton yığınlarına dönüştürmeme bilincinde olmaları da refah seviyesi yüksek konut ve kentlerin oluşmasına katkı sağlayacaktır. Özellikle çocukların sanal dünyaya, gençlerin de uçuk kaçık hayatlara mahkûm edilmemesine dikkat edilmelidir. Bunun için her şey de olduğu gibi konut üretimi ve kentleşmede de olması gerekenin ötesine geçilmemesi ve doğal çevre zenginliklerine elden geldiğince zarar verilmemesi gerekmektedir. Konut ihtiyacı ve çarpık kentleşmenin önüne geçebilmek için köylerin her bakımdan yaşanabilir hale getirilerek kentlere göçlerin azaltılması, hatta köylere dönüşlerin hızla gerçekleştirilmesi yönünde idareciler ve karar vericiler tarafından gerekli çalışmaların yapılması gerekmektedir.

KAYNAKÇA

- Abar, Hayri, Karaaslan, Abdulkerim (2013), “*Konut Talep Edenlerin Özellikleriyle Talep Edilen Konutun Özellikleri Arasındaki İlişkinin Çoklu Uyum Analizi Yöntemi İle İncelenmesi: Atatürk Üniversitesi Personeli Örneği*”, Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, 27 (3), 323-339.
- Afşar, Aslı (2011), *Global Kriz ve Türkiye Konut Piyasasına Etkileri*, Eskişehir: Eskişehir Meslek Yüksek Okul Yayınları.
- Alsaç, Üstün (1993), *Türk Mimarlığı*. İstanbul: Cep Üniversitesi İletişim Yayınları.
- Altun, Duygu (2017), *Türkiye’de Konut Satın Alma Kararını Belirleyen Faktörler; Karaman İl’ine Yönelik Bir Araştırma*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Karamanoğlu Mehmet Bey Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Karaman.
- Anthony, Jerry (2004), “Do state growth management regulations reduce sprawl?”, *Urban Affairs Review*, 39(3); 376-397.
- Audirac, Ivonne., Shermeyen, Anne .H. and Smith, Marc T. (1990), “Ideal urban form and visions of the good life Florida’s growth management dilemma”, *Journal of the American Planning Association*, 56(4); 470-482.
- Aydınlı, Halil İbrahim ve Çiftçi, Salih (2015), “*Türkiye’de Kır-Kent Kavramlarının Değişen Niteliği ve Mevzuatın Sürece Etkisi*”, *Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi*, 26 s, 14(54); 192-200
- Aygün, Kemal (1998), *Bilecik Şehir Coğrafyası*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi İstanbul Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Baran, Havva Yazar (2007), *Ailelerin Konut Satın Alma Tutum ve Davranışları Üzerinde Bir Araştırma*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Bayındırlık ve İskân Bakanlığı (Nisan 2009), *Kentsel Dönüşüm Konut ve Arsa Politikaları Komisyon Raporu*, Ankara, No:3

- Benito, Bernardo, Bastida, Fancisco and Guillamon, Maria Dolores (2010), “Urban sprawl and the cost of public services: an evaluation of Spanish local governments”, *Lex localis-Journal of Local Self-Government*, 8(3); 245-264.
- Bhatta, Basudeb (2010) Analysis of urban growth and sprawl from remote sensing data. Springer-Verlag, 172, Heidelberg, Germany.
- Bilecik Belediye Başkanlığı İmar ve Kentleşme Müdürlüğü, 2019
- Bilecik İli Mekânsal Strateji Planı Raporu (MSPR), BEBKA (2018)
- Bilecik Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü (2018), Bilecik İli Çevre Durum Raporu, Çed, İzin Ve Denetim Genel Müdürlüğü Çevre Envanteri Ve Bilgi Yönetimi Dairesi Başkanlığı, Ankara.
- Bilecik İl Özel İdaresi, Çevre Durum Raporu (ÇDR), (2019)
- Bilecik İl Özel İdaresi (2007), Bilecik il Bütünü Çevre Düzeni Planı, Plan Raporu , Bilecik
- Bilecik İlinin Komşu İllere Uzaklığı, [Erişim: 16.12. 2019, <https://bilecik.ktb.gov.tr/TR-69137/nasil-gidilir.html>]
- Bilecik Konut Piyasası, [Erişim: 15.12. 2019, <https://www.zingat.com/bilecik-bolge-raporu>].
- Blumenfeld, Hans (1944), “A Neglected Factor in Estimating Housing Demand”, *The Journal Of Land and Public Utility Economics*, 20(3): 264.
- Blumenfeld, Hans (1949), “On the growth of metropolitan areas”, *Social Forces*, 28, 59-64.
- Brueckner, Jan K. (2001), “Urban sprawl: Lessons from Urban Economics”, *Brookings Wharton papers on urban affairs*, 2001(1); 65-97.
- Brueckner, Jan K. and Fansler, D.A. (1983), “The economics of urban sprawl: Theory and evidence on the spatial sizes of cities”, *The Review of Economics and Statistics*, 479-482.
- Burchell, W., Downs, A., Seskin, S., Moore, T., Listokin, D., Davis, J.S., Shad, N.A., Helton, D., Gall, M. and Phillips, H. (1997) . The costs of sprawl-revisited: the

- evidence of sprawl's negative and positive impacts. Transportation Research Board National Research Council, Report 39, Washington DC, USA.
- Burchell, R.W., Shad, N.A., Listokin, D., Phillips, H., Downs, A., Seskin, S., Davis, J.S., Moore, T., Helton, D. and Gall, M. (1998) . The costs of sprawl-revisited. Transportation Research Board National Research Council, Report 39, Washington DC, USA.
- Buttenheim, Harold S. and Cornick, Pihilip H. (1938), "Land Reserves for American Cities", *The Journal of Land and Public Utility Economics*, 14; 254-265.
- Clawson, M. (1962), "Urban sprawl and speculation in suburban land", *Land Economics*, 38(2); 99-111.
- Büyükcivelek, Burak (2017), *Tarih İçinde Kent*, In: *Kent Planlama*, Özdemir, Suna Senem, Özdemir. Sarı, Burcu Özdemir. Uzun, Nil (eds), Ankara: İmge Kitabevi.
- Çakır, Esen (2014), *Konut Yatırımları ve Konut Talebini Belirleyen Faktörler: Ordu İl Merkezi Hane Halkı Araştırması*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ordu Üniversitesi Sosyal Bilimler Üniversitesi, Ordu.
- Çıkış, Şeniz. & Ek, F. İ. (2009). "Konutta Lüks Kavramının İmgesel Dönüşümü: İzmir Kent Merkezinde Çok Katlı Lüks Konutlar", *Mimarlık Dergisi*, Temmuz – Ağustos. 348.
- Damga Vergisi Ekli (1) Sayılı Tablo, [Erişim Tarihi:08.09.2019, <https://www.alomaliye.com/2017/03/15/damga-vergisi-kanununa-ekli-1-sayili-tablo/>]
- Delibay, Anıl Sarıcan (2014), *Kentsel Büyüme Yönetimi ve Mega Projeler: İstanbul 3.Havalimanı Etkileşimde Göktürk Yerleşmesi Örneği*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Dijkstra, Lewis and Poelman, Hugo (2014) . A harmonised definition of cities and rural areas: the new degree of urbanisation. European Commission Directorate-General for Regional and Urban Policy Working Paper, 01/2014.
- Dipasquale, Denise (1999), "Why Don't We Know More About Housing Supply?", *Journal Of Real Estate Finance and Economics*, 18(1): 9-23.

- DPT, (2001), Konut ÖİKR, Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1 s Ankara: DPT.
- Durkaya, Mehmet (2002), *Türkiye’de Konut Piyasasının Talep Yönlü Analizi*, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Trabzon Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Trabzon.
- Duru, Bülent ve Alkan, Ayten (2002), *20. yüzyılda kent ve kentsel düşünce, 20. yy Kenti*, Duru, Bülent ve Alkan, Ayten (ed.) 1. Baskı, İstanbul: İmge Kitapevi.
- Erdönmez, Hilal. (2007), *Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut Finansmanı*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya.
- Ergöz Karahan, Ebru (2009), “Konut Talebinin Modellenmesi ve Konut Kariyeri Kavramı”, *İstanbul Ticaret Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi*, 8(15): 85-86.
- Esmeray, Ali Aydın (1996), *Türkiye’de Konut Sorununa Bir Çözüm Olarak Konut Kooperatifçiliğinin Gelişimi ve Türk Konut Politikası İçerisindeki Yeri*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Ewing, Reid. (1997), “Is Los Angeles Style Sprawl Desirable?”, *Journal of the American Planning Association*, 63(1); 107-127.
- Gelfand, Jack (1966), “The Credit Elasticity of Lower-Middle Income Housing Demand”, *Land Economics*, 42(4): 464-472.
- Gence, Şermin.(2004), *Türkiye’de Konut Sorunu Konut Sorununun Çözümünde Konut Kooperatiflerinin Rolü ve Eskişehir İlinde Konut Kooperatiflerinin Sorunlarının İncelenmesi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Osmangazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Eskişehir.
- Geray, Cevat (2007), *Geçmişini Korumak Geleceği Tasarlamak, Toplumsal Konut Yöneltileri ve TOKİ’nin Tutum ve Yöneltilerindeki Son Değişiklikler*, Kent ve Planlama. Mengi A.(Editör). Ankara: İmge Kitabevi.
- Gökyurt, Fatih., Kındap, Ahmet. ve Sarı, V.İ. (2015), “Türkiye için Yeni Bir Şehir Tanımı Gerekli mi?”, *Çağdaş Yerel Yönetimler*, 24(1); 1-32.

Güneş, Canan (2009), *Türkiye’de Hanelerin Konut Tercihi: Ekonometrik Yaklaşım*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir.

GYODER, (2013). 50 Soruda Tüketicinin Konut Alım Rehberi. Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi, ISBN978-605-88453-8-1, İstanbul: Printcenter Baskı.

Harvey, Roberto O. and Clark, W.A.V. (1965), “The nature and economics of urban sprawl”, *Land Economics*, 41(1); 1-9.

HATT, Paul K. ve REISS, Albert J. (2002), *Kentsel Yerleşimlerin Tarihi, 20.Yüzyıl Kenti*, Derleme: Bülent Duru, Ayten Alkan, Ankara: İmge Kitabevi.

Hayrulloğlu, Gizem (2018), *Kentsel Yayılma Alanları Ve Bu Alanlarda Konut Talebini Etkileyen Faktörlerin Analizi:Alacaathı - Yaşamkent Mahalleleri Örneği*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Heim, Carol E. (2001), “Leapfrogging, urban sprawl, and growth management: Phoenix, 1950- 2000”, *American Journal of Economics and Sociology*, 60(1); 245-283.

İzbırak, Reşat (1992), “Coğrafi Terimler Sözlüğü” İSTANBUL: Milli Eğitim Bakanlığı Yayınları Öğretmen Kitapları dizisi.

Jat, Mahesh Kumar., Garg, Pradeep and Khare, Deepak (2008), “Monitoring and modelling of urban sprawl using remote sensing and GIS techniques”, *International journal of Applied earth Observation and Geoinformation*, 10(1); 26-43.

Kaba, Emine (2008), *Konut Alma Kararlarını Etkileyen Faktörler ve Alıcı Profilini Belirlemeye Yönelik Bir Araştırma*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Kent saçağı ne demektir. [Erişim:12.05.2020,

<https://www.muhendislikokulu.com/sozluk/kent-sacaklari-nedir/>].

Kent Çeperi Makale Dergipark, [Erişim:12.05.2020,

<https://dergipark.org.tr/tr/pub/had/issue/32296/358836>].

Karakurt Tosun, Elif (2007), *Küreselleşme Sürecinde Mekânsal, Sosyal ve Kültürel Değişim: Bursa Örneği*, Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Doktora Tezi, Bursa.

Karayalçın, Murat (2009), *Konut Bunalımı Kent Rantları ve Proje Muhafızları*, İstanbul: Ambalaj Matbaacılık.

Keleş, Ruşen (1983), *100 Soruda Kentleşme, Konut ve Gecekondu Cilt 3*, İstanbul: Gerçek Kitapevi.

Keleş, Ruşen (1988), *Türkiye’de Kent Yönetimi*, Ankara: Türk Sosyal Bilimler Derneği.

Keleş, Ruşen (2010), *Kentleşme politikası*, 11. Baskı, Ankara: İmge Kitabevi.

Keleş, Ruşen (2013), *Kentleşme Politikası*, Ankara: İmge Kitabevi.

Keleş, Ruşen (2015), *Kentleşme Politikası*, 14. Baskı,77s, Ankara: İmge Yayınevi.

Kızıltepe, Musa (2009), *Türkiye’de konut araştırmaları; kurumlar, yayınlar, veri kaynakları*, Yüksek Lisans Semineri, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 45 s. Ankara .

Koyuncu, Ahmet (2011), “Anadolu Kentlerinde Göç: Konya Örneği”, *Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 1(1): 131-133.

Kömürlü, Rüveyda (2006), *Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları*, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Lee, Tong Hun (1963), “Demand for Housing: A Cross-Section Analysis”, *The Review of Economics and Statistics*, 45(2): 190-196.

Lessinger, Jack (1962), “The Case for Scatteration: Some Reflections on the National Capital Region Plan for the Year 2000”, *Journal of the American Institute of Planners*, 28(Aug.); 159-169.

Lin, Dong, Allan, Andrew and Cui, Jianqiang (2015), “The impacts of urban spatial structure and socioeconomic factors on patterns of commuting: a review”, *International Journal of Urban Sciences*, 19(2); 238-255.

- Martin, George, Mc Granahan, G., Montgomery, M. and Fernandez-Castilla, R. (2008) .
The New Global Frontier: Urbanization, Poverty and Environment in the 21st
Century. Earthscan, 386, London, UK.
- Massey, Doreen. (1993). “Power-Geometry and A Progressive Sense of Place”.
Mapping The Futures Local Cultures Global Change. (Ed. J.Bird-B.Curtis).
London: Routledge Publications.
- McGuire, T.J. and Sjoquist, D.L. (2003) Urban Sprawl and the Finances of State and
Local Governments. David J. Sjoquist (ed.), State and Local Finances under
Pressure, Studies in Fiscal Federalism and State-Local Finance, Edward Elgar
Publishing, 299-326, Cheltenham, UK.
- Olgun, Asiye (2018), *Gelir Dağılımı Ve Yoksulluk: Bilecik İli Örneği*, Yayınlanmamış
Yüksek Lisans Tezi, Bilecik Şeyh Edabali Üniversitesi Sosyal Bilimler
Enstitüsü Maliye Anabilim Dalı, Bilecik.
- Ongan, Semra Ener (1997), *Arazi Kullanımı ve Kıyı Alanlarının Yönetimi*. Devlet
Planlama Teşkilatı (DPT), Ulusal Çevre Eylem Planı, 18 s Ankara.
- Ottensmann, John R. (1977), “Urban sprawl, land values and the density of
development”, *Land Economics*, 53(4); 389-400.
- Öncü, Ayşe (1999), “İdealinizdeki Ev Mitolojisi Kültürel Sınırları Aşarak İstanbul’a
Ulaştı”, *Birikim Dergisi*, 123(Temmuz). 26–34.
- Önder, Mehmet (1995), *Şehirden Şehire Anadolu*, Yayın No:344, 56 s Ankara: Türkiye
İş Bankası Kültür Yayınları.
- Özey, Ramazan (1998), *Jeopolitik ve jeostratejik açıdan Türkiye*, 29 s, Yayın No:449,
İstanbul: Marifet yayınları.
- Özpolat, Aslı (2014), *Türkiye’de Kentleşme Politikaları Ve Konut Talebini Etkileyen
Faktörler: Svec Analizi*, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Gaziantep Üniversitesi
Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Ana Bilim Dalı, Gaziantep.
- Öztürk, Nurettin ve Fitöz, Esra (2006), “Türkiye’de Konut Piyasasının Belirleyicileri:
Ampirik Bir Uygulama”, *Zonguldak Karabük Üniversitesi Sosyal Bilimler
Dergisi*, 42s.

- Öztürk, Nurettin (2009), “Türkiye’de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama”, *Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 5 (10), 23.
- Putnam, Robert David (2000), *Bowling Alone: : the collapse and revival of American community*. Simon and Schuster, New York.
- Robinson, Lin, Newell, Joshua P. and Marzluff, John M. (2005), “Twenty-five years of sprawl in the Seattle region: growth management responses and implications for conservation”, *Landscape and Urban planning*, 71(1); 51-72.
- Saner, Esra.(2008), *Türkiye’de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Zonguldak.
- Sargent, Thomas John (1987). *Macroeconomic Theory* . Academic Press
- Savran, Sungur (1992), *Türkiye’de Sınıf Mücadeleleri 1919-1980*, İstanbul: Kardelen Yayınları.
- Seto, Karen C., Fragkias, M., Güneralp, B. and Reilly, M.K. (2011), “A meta-analysis of global urban land expansion”. *PloS one*, 6(8), e23777.
- Sudhira, H.S., Ramachandra, T.V. and Jagadish, K.S.(2004), “Urban sprawl: metrics, dynamics and modelling using GIS”, *International Journal of Applied Earth Observation and Geoinformation*, 5(1); 29-39.
- Tekeli, İlhan (1998), “Türkiye’de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması”. *75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık*, (Ed. Yıldız Sey). İstanbul: Türkiye İş Bankası- Türkiye Ekonomi ve Toplumsal Tarih Vakfı Yayını.
- Telsiz, Muhteşem (1978), *Ailelerin Konut Değiştirmede Konut ve Çevre Özelliklerine İlişkin Tercihleri Ev İdaresi ve Aile Ekonomisi Programı Bilim Uzmanlığı Tezi*, Hacettepe Üniversitesi Sağlık Bilimleri Fakültesi, Ankara.
- The World Bank. (1993), *Housing: Enabling Markets to Work with Technical Supplements*, A World Bank Policy Paper, 16-17 s. Washington D.C

- Thompson, William R. (1966) . Economic problems and trends. In: US Chamber of Commerce (ed). America's cities - Current Problems and trends. United States Chamber of Commerce, 17, Washington DC, USA.
- Torrens, Paul M. and Alberti, Marina (2000) . Measuring sprawl. Centre for Advanced Spatial Analysis Working Paper Series University College London, Paper, 27 s, London, UK.
- Travisi, Chiara M. and Camagni, Roberto (2005) . Sustainability of Urban Sprawl: Environmental Economic Indicators for the Analysis of Mobility Impact in Italy. Working Papers 102 s, Fondazione Eni Enrico Mattei, Milano, Italy.
- Tsatsaronis, Kostas ve Zhu, Haibin (2005). What Drives Housing Price Dynamics: CrossCountry Evidence. ss: 65-78.
- Türkiye Mülki İdari Haritaları*, [Erişim Tarihi: 21.07.2019, <https://www.google.com/search?q=t%C3%BCrkiye+m%C3%BClki+idare+haritalar%C4%B1&oq=t%C3%BCrkiye+m%C3%BClki+idare+haritalar%C4%B1&aqs=chrome..69i57j0l7.25433j0j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8>]
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), (2017). *İnşaat Maliyet Endeksi*, [Erişim Tarihi: 30.10. 2018, <http://www.tuik.gov.tr/Start.do>].
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), (2017). *Bölgesel İstatistikler - Nüfus ve Göç -Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi*. [Erişim Tarihi:30.10.2018, <http://www.tuik.gov.tr/Start.do>].
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), (2018). *TÜİK Konut Satış İstatistikleri*. [Erişim Tarihi:30.10.2018, http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1056]
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), (2017). *Yapı İzin İstatistikleri*. [Erişim Tarihi: 30.10. 2018, <http://www.tuik.gov.tr/Start.do>] .
- Ulusoy, Ahmet ve Vural, Tarık (2001), “Kentleşmenin Sosyo Ekonomik Etkileri”, *Belediye Dergisi*, 7(12): 9-10.
- Var, Gizem, Aliefendioğlu, Yeşim , Canaz, Sibel and Tanrıvermiş, Harun (2017), “Transformation of Land to Land Lot, Value Gain, Land Speculation, and

Opportunities for Sharing Value Increment: An Evaluation of The Turkey Example”, 18th Annual World Bank Conference on Land and Poverty, March 20-24, 2017, Washington DC, USA.

Weng, Qihao (2001), “Modeling urban growth effects on surface runoff with the integration of remote sensing and GIS”, *Environmental Management*, 28(6); 737-748.

Whyte, William Hollingsworth (1957), *Urban Sprawl In The Exploding Metropolis*. Garden City. Doubleday, 37 s. New York, USA.

Yıldırım, Mustafa Ozan ve İvrendi, Mehmet (2017), “House Prices and The Macroeconomic Environment in Turkey: The Examination Of A Dynamic Relationship”. *Economic Annals*, 62(215): 81-110.

Yıldız, Mete (2006), *Bolu İl Merkezinde Hane Halkının Konut Tercihini Etkileyen Faktörlerin İncelenmesi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Abant İzzet Baysal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Bolu.

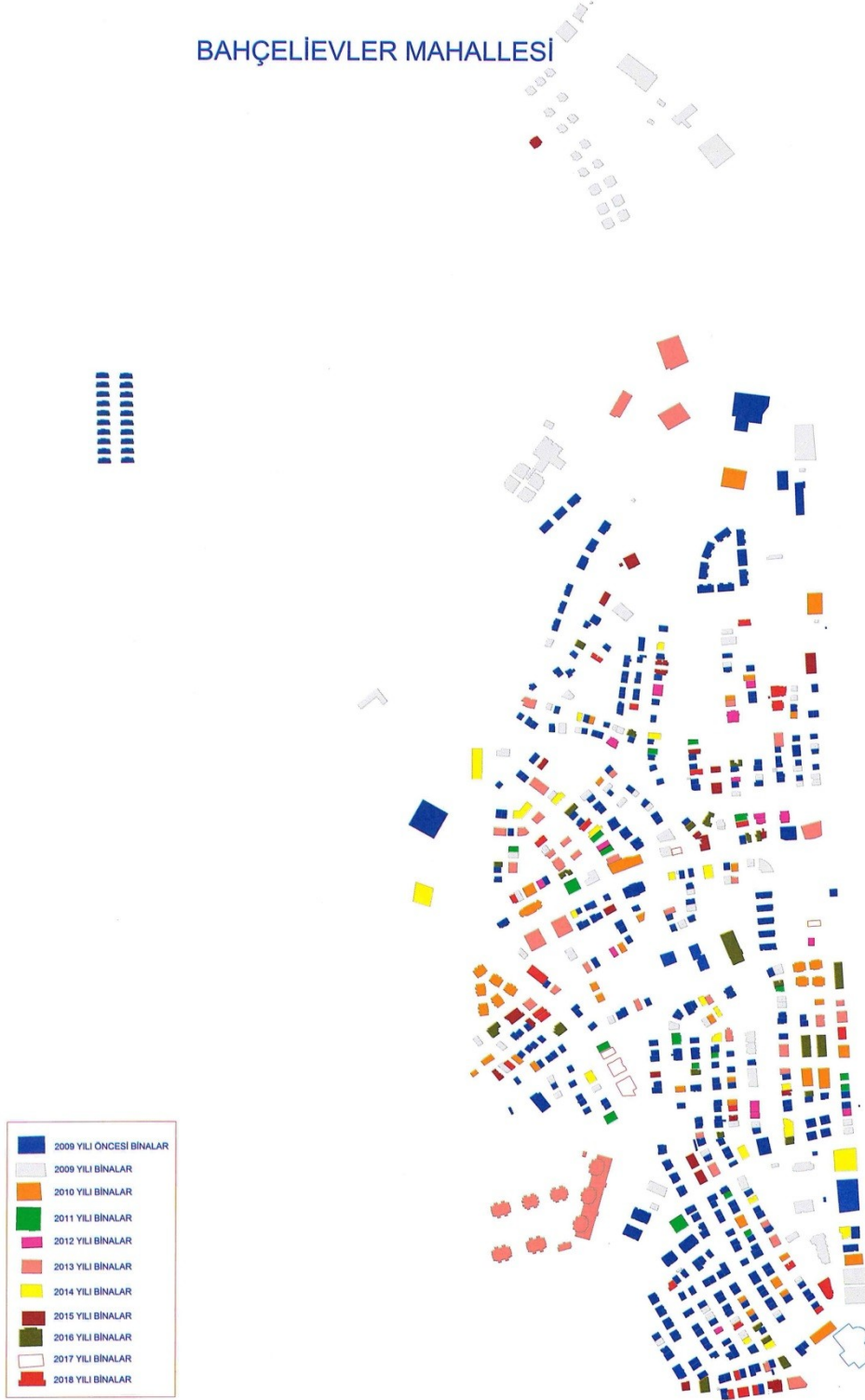
Yiğit, Ali (2000), *Ailelerin Ev Satın Almaya İlişkin Tutum ve Davranışları*, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Zeybek, Ertuğrul (2013), *Türkiye’de Uygulanan Bölgesel Kalkınma Politikaları Ve 2003 – 2011 Dönemi Bilecik İli Ekonomik Gelişimi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Uşak Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Uşak.

EKLER

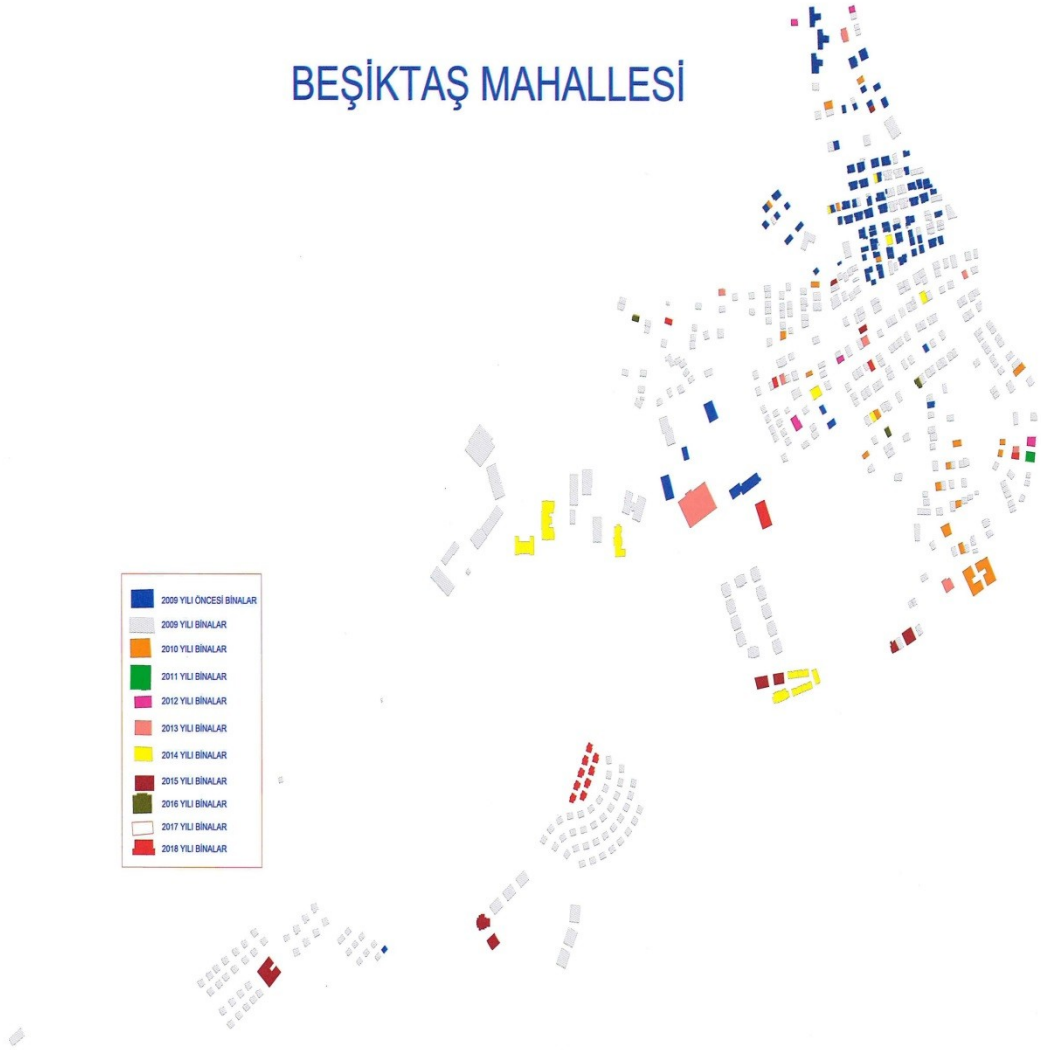
EK 1:

BAHÇELİEVLER MAHALLESİ



EK 2:

BEŞİKTAŞ MAHALLESİ



EK 3:

CUMHURİYET MAHALLESİ



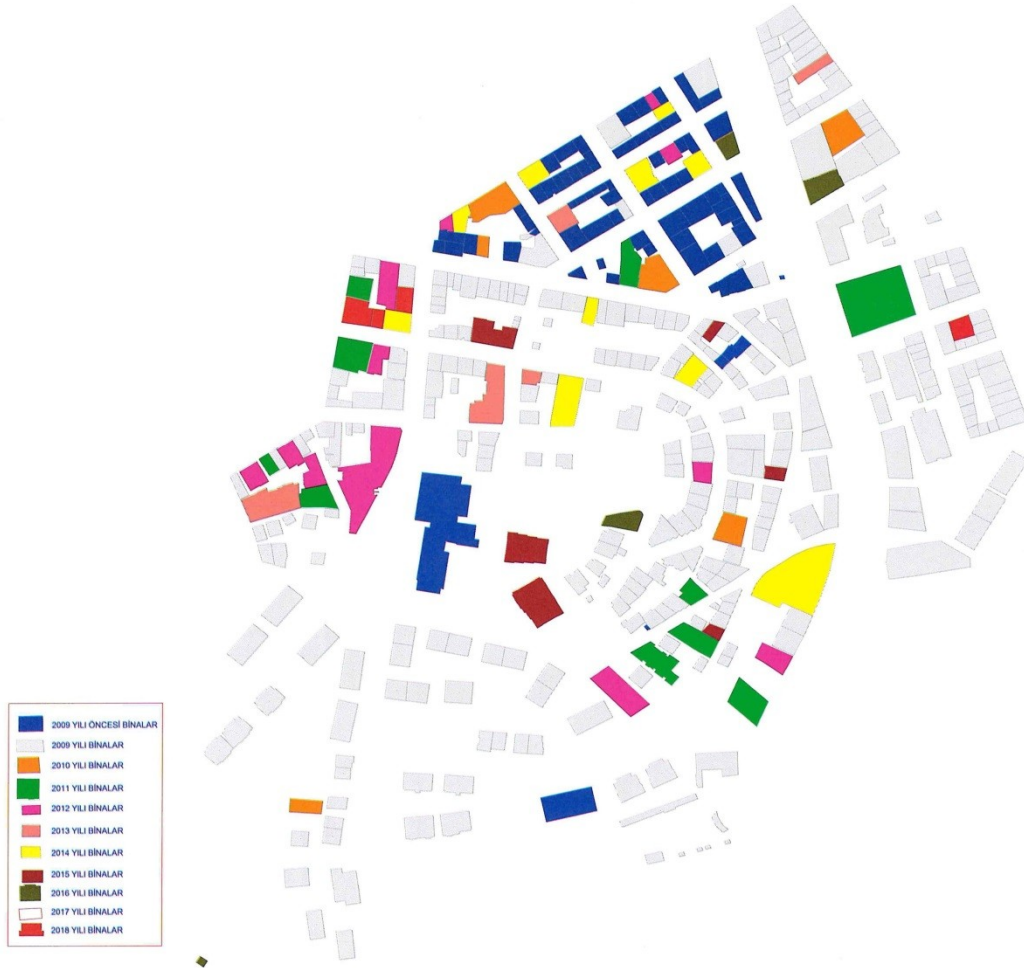
EK 4:

ERTUĞRULGAZİ MAHALLESİ



EK 5:

GAZİPAŞA MAHALLESİ



GAZİPAŞA MAHALLESİ



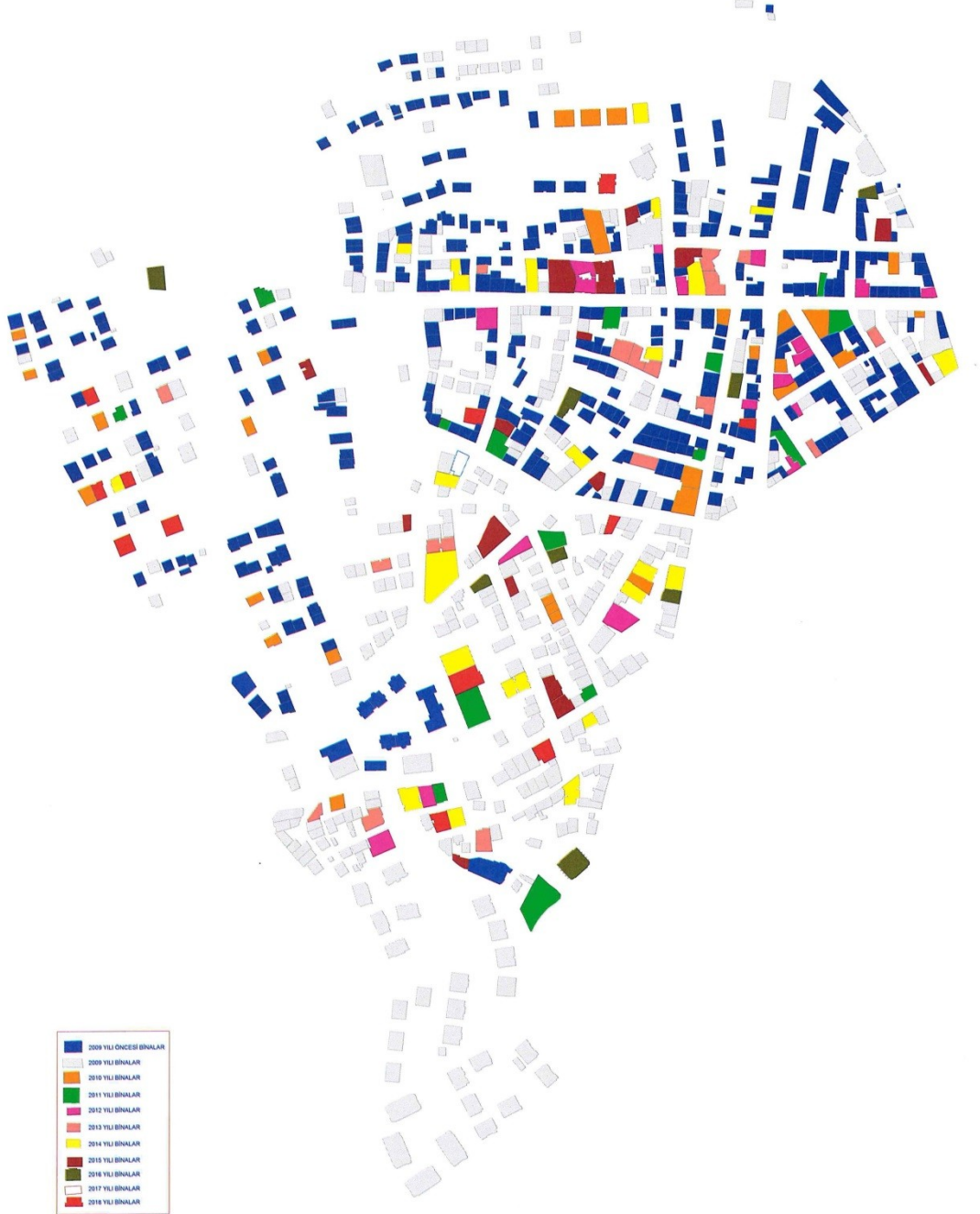
EK 6:

HÜRRİYET MAHALLESİ



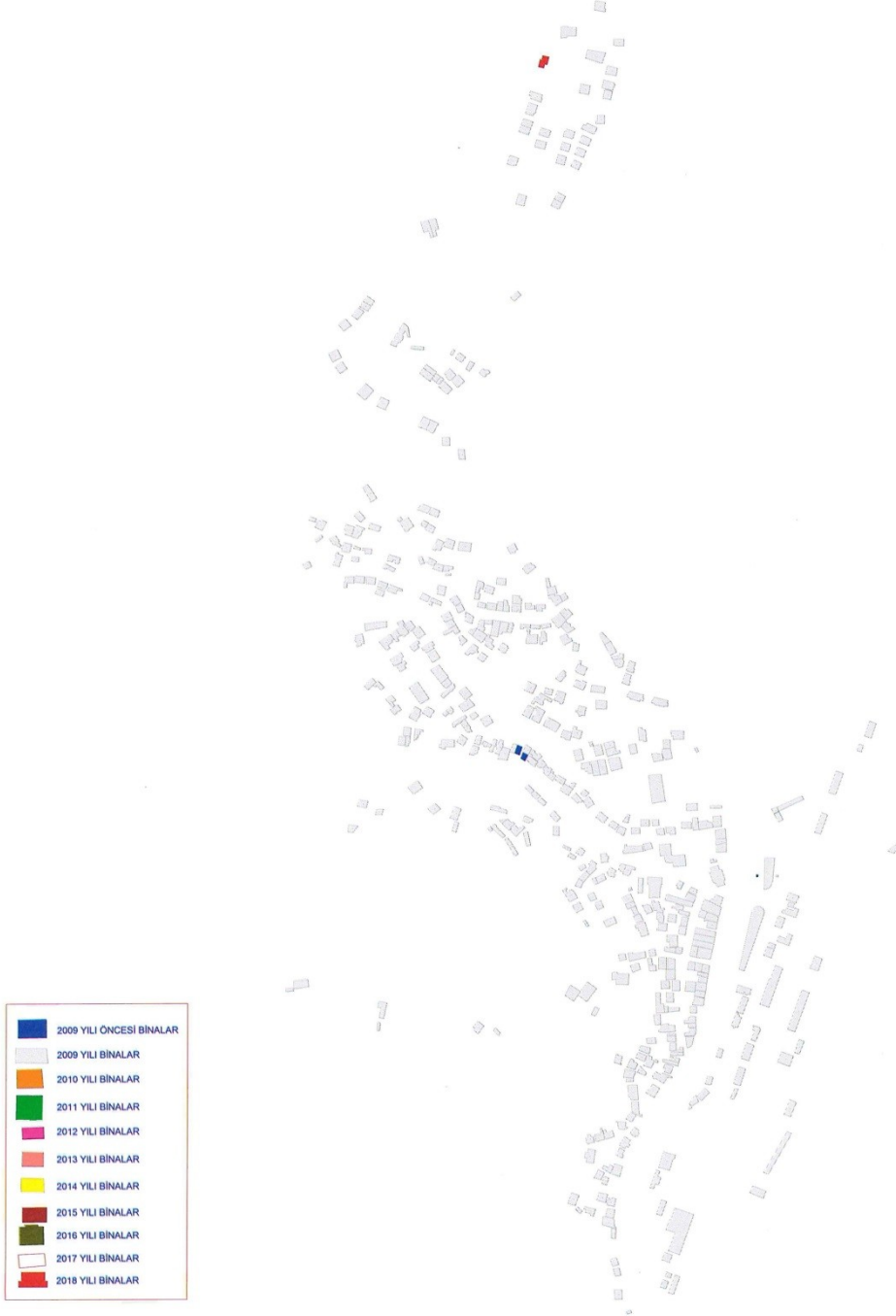
EK 7:

İSMETPAŞA MAHALLESİ



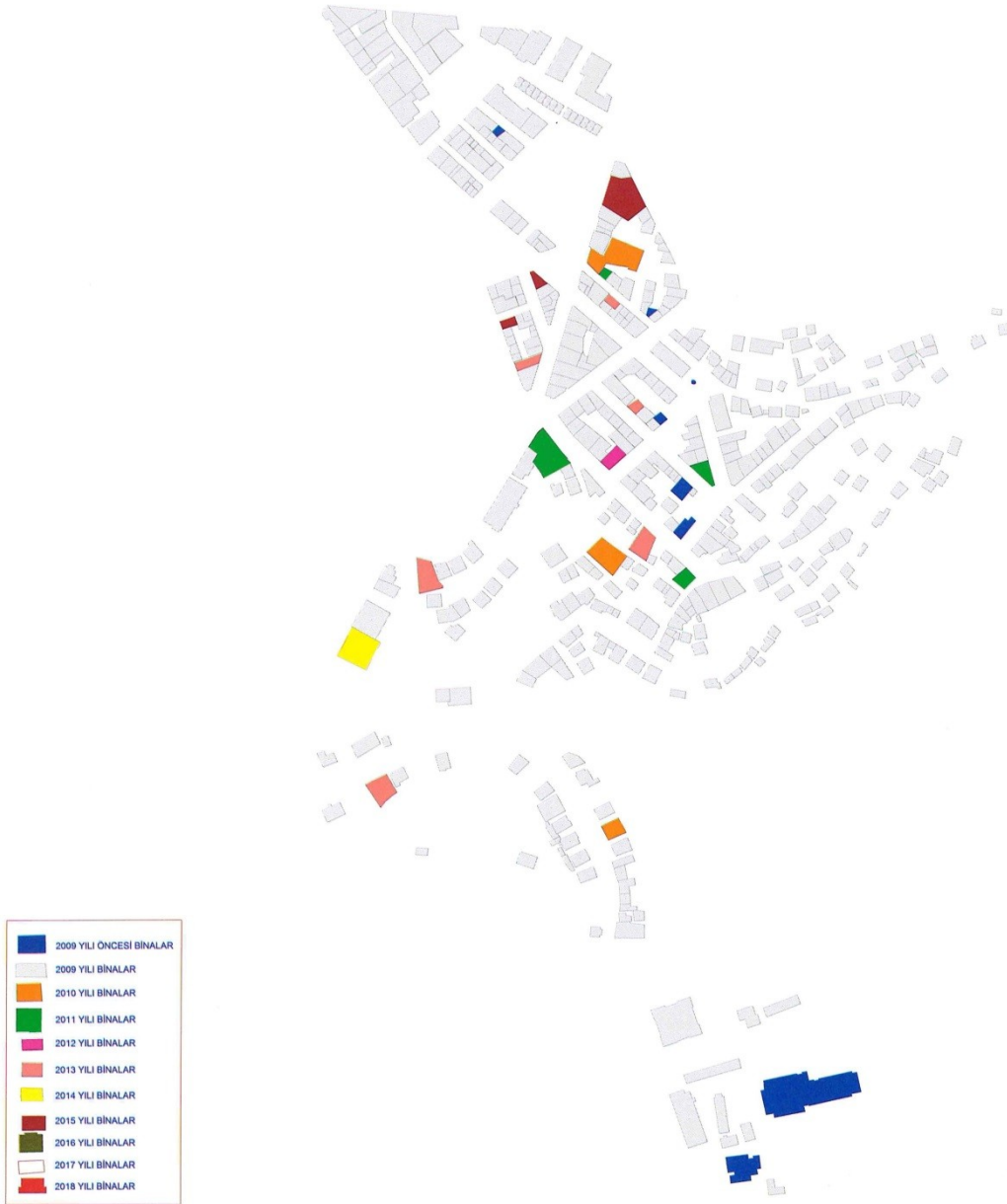
EK 8:

İSTASYON MAHALLESİ



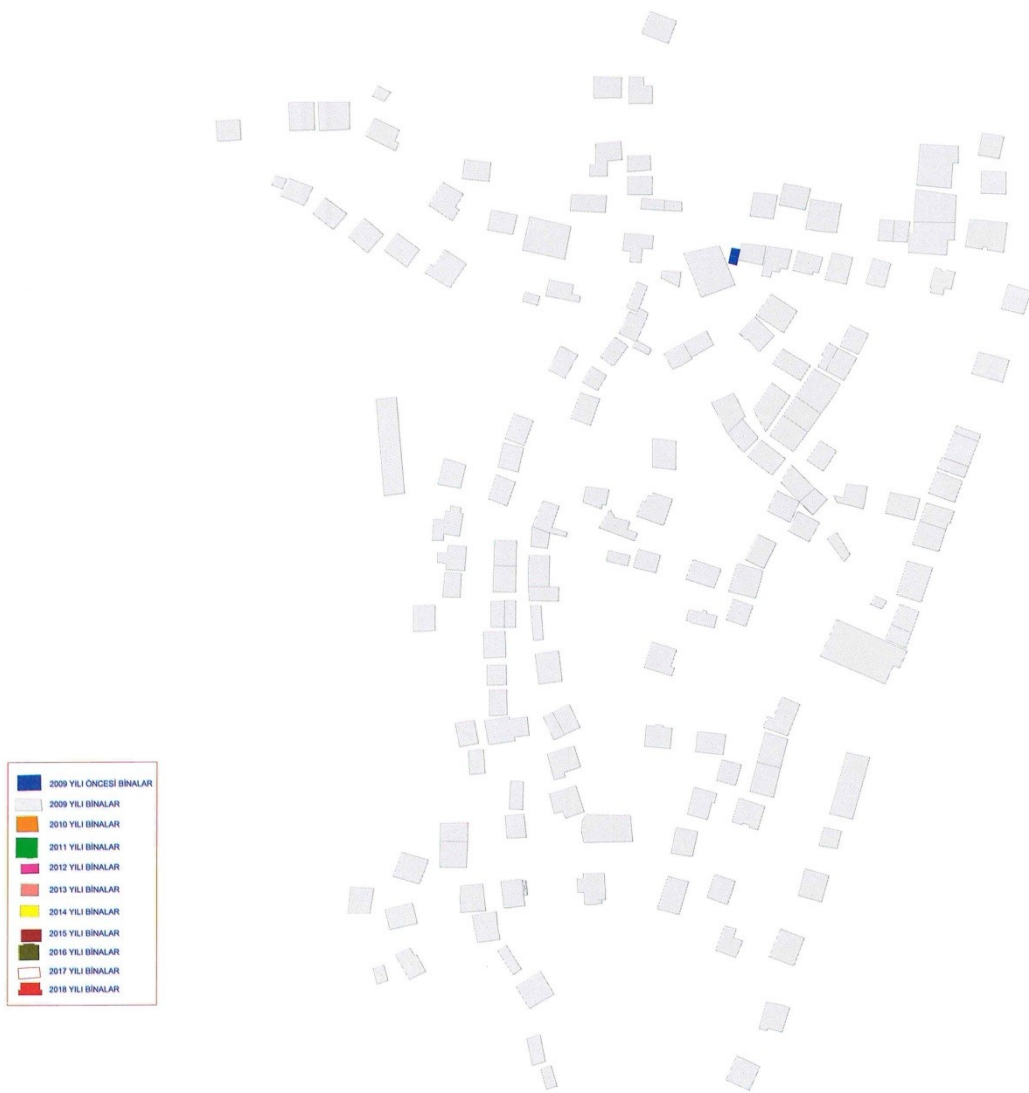
EK :9

İSTİKLAL MAHALLESİ



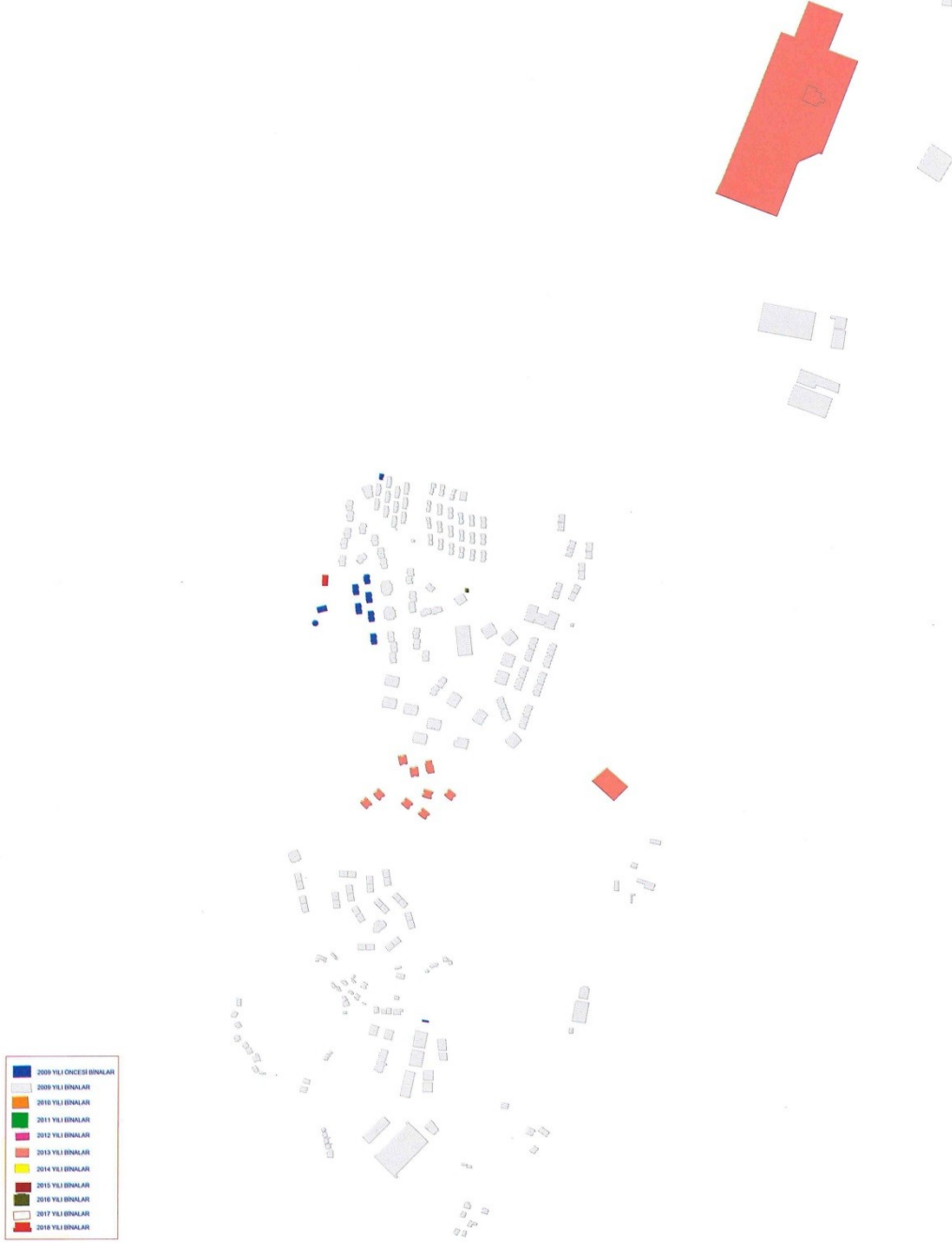
EK 10:

ORHANGAZİ MAHALLESİ



EK 11:

OSMANGAZİ MAHALLESİ



ÖZGEÇMİŞ



Kişisel Bilgiler Adı ve Soyadı :Ali GENÇ
Doğum Yeri ve Tarihi : Banaz-10.05.1982

Eğitim Durumu ve Lisans Öğrenimi:Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi
Programı: İşletme
Yüksek Lisans Öğrenimi : Bilecik Şeyh Edebali Üniversitesi S. B. E.
A.B.D. : İşletme
Bildiği Yabancı Diller : İngilizce (Orta), Arapça (Düşük), Osmanlıca (Orta)

Çalıştığı Kurum: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşra Teşkilatı Bilecik Tapu Müdürlüğü (2010-2020), (2016-2020 Bilecik Tapu Müdürlüğü)

SEMİNER VE KURSLAR

- SEMİNER: Sürekli Kurumsal Gelişim Projesi (SKGP)
- KURS: Aday Memur Yetiştirme Temel Eğitimi ve Hazırlayıcı Eğitimi
- KURS: Osmanlıca Eğitimi
- KURS: Arıcılık Eğitimi

İletişim Adres : Pelitözü Mahallesi , 469. Sk. B Blok, No:2B, İç Kapı No:11
Merkez/BİLECİK
Tel : 0546 231 94 44
E-Posta :aligenc1164@gmail.com