

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI

**YABANCILARIN İKİNCİ KONUT ARZ-TALEBİNİN KENTLERE ETKİSİ:
TRABZON ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Ceren ÜNLÜ

**OCAK 2018
TRABZON**



KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI

YABANCILARIN İKİNCİ KONUT ARZ-TALEBİNİN KENTLERE ETKİSİ:
TRABZON ÖRNEĞİ

Ceren ÜNLÜ

Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde

“YÜKSEK ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI”

Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 25 / 12 / 2017

Tezin Savunma Tarihi : 12 / 01 / 2018

Tez Danışmanı : Yrd. Doç. Dr. Zeynep YILMAZ BAYRAM

Trabzon 2018

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalında
Ceren ÜNLÜ Tarafından Hazırlanan**

**YABANCILARIN İKİNCİ KONUT ARZ-TALEBİNİN KENTLERE ETKİSİ:
TRABZON ÖRNEĞİ**

**başlıklı bu çalışma, Enstitü Yönetim Kurulunun 26 / 12 / 2017 gün ve 1733 sayılı
kararıyla oluşturulan jüri tarafından yapılan sınavda
YÜKSEK LİSANS TEZİ
olarak kabul edilmiştir.**

Jüri Üyeleri

Başkan : Prof. Dr. Cenap SANCAR

Üye : Doç. Dr. Kübra CİHANGİR ÇAMUR

Üye : Yrd. Doç. Dr. Zeynep YILMAZ BAYRAM





Prof. Dr. Sadettin KORKMAZ

Enstitü Müdürü

ÖNSÖZ

Yüksek lisans eğitimimde ve mesleki anlamda gelişmemde yardımlarını benden esirgemeyen başta tez danışmanım Yrd. Doç. Dr. Zeynep YILMAZ BAYRAM'a ve Karadeniz Teknik Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü ailesine teşekkürlerimi sunarım.

Dostlarım Meltem BARUT, Beyza KARADENİZ, Pelin TATLI ve Cansu GÜLLER'e çalışma sürecim boyunca ihtiyaç duyduğum her konuda yanımda en büyük destekçilerim olarak yer aldıkları için teşekkürü borç bilirim.

Tez yazma sürecimde bana gösterdikleri sınırsız sevgi ve sabırları için başta ablam Cansu ÜNLÜ BAYRAM olmak üzere, aileme ve Özgün ÖZTÜRK'e teşekkür ederim.

Ceren ÜNLÜ
Trabzon, 2017

TEZ ETİK BEYANNAMESİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Yabancıların İkinci Konut Arz-Talebinin Kentlere Etkisi: Trabzon Örneği” başlıklı bu çalışmayı baştan sona kadar danışmanım Yrd. Doç. Dr. Zeynep YILMAZ BAYRAM’ın sorumluluğunda tamamladığımı, verileri kendim topladığımı, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallara uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul ettiğimi beyan ederim. 12/01/2018

Ceren ÜNLÜ

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
ÖNSÖZ	III
TEZ ETİK BEYANNAMESİ.....	IV
İÇİNDEKİLER.....	V
ÖZET	VIII
SUMMARY	IX
ŞEKİLLER DİZİNİ	X
TABLolar DİZİNİ.....	XII
KISALTMALAR	XIV
1. GENEL BİLGİLER.....	1
1.1. Giriş.....	1
1.2. Çalışmanın Amacı	3
1.3. Yabancıların İkinci Konut Talebinin Kentlere Etkileri.....	4
1.3.1. Konut Talebini Etkileyen Etmenler.....	4
1.3.2. İkinci Konut Özellikleri.....	7
1.3.3. İkinci Konutun Küreselleşmesi	8
1.3.4. Yabancıların İkinci Konut Talebini Etkileyen Etmenler.....	11
1.3.5. Konut Arzını Etkileyen Etmenler.....	14
1.3.5.1. Devletin Konut Arzı	17
1.3.5.2. Özel Sektörün Konut Arzı	18
1.3.5.3. Özel Sektör ve Devlet Ortaklıklarının Konut Arzı.....	20
1.3.6. Yabancıların İkinci Konut Ediniminin Kentlere Etkileri	20
1.3.6.1. Yabancıların İkinci Konut Ediniminin Kentlerin Ekonomik Yapısına Etkileri	20
1.3.6.2. Yabancıların İkinci Konut Ediniminin Kentlerin Sosyal Yapısına Etkileri	21
1.3.6.3. Yabancıların İkinci Konut Ediniminin Kentlerin Fiziksel Yapısına Etkileri	23
1.4. Türkiye’de Yabancıların Konut Edinimi.....	24
1.4.1. Türkiye’de Yabancıların Konut Edinimine İlişkin Yasal Çerçeve	24
1.4.1.1. Yabancıların Konut Edinimine İlişkin Birinci Grup Yasal Düzenlemeler.....	25
1.4.1.2. Yabancıların İkinci Konut Edinimine İlişkin İkinci Grup Yasal Düzenlemeler ...	30

1.4.1.3.	Yabancıların İkinci Konut Edinimine İlişkin Üçüncü Grup Yasal Düzenlemeler.....	37
1.4.2.	Türkiye’de Yabancıların İkinci Konut Ediniminin Gelişimi	38
1.4.2.1.	1980-2004(Nisan) Arası Dönem	39
1.4.2.2.	2004-2012 Arası Dönem	41
1.4.2.3.	2013-2017 (Eylül) Arası Dönem.....	42
1.4.3.	Türkiye’de Yabancıların İkinci Konut Edinimin Kentlere Etkileri.....	47
1.4.3.1.	Yabancıların Sosyal ve Demografik Yapıları	48
1.4.3.2.	Türkiye’de Yabancıların İkinci Konut Talebinin Özellikleri.....	49
1.4.3.3.	Türkiye’de Yabancıların İkinci Konut Ediniminin Kentlere Etkileri	51
2.	YAPILAN ÇALIŞMALAR	56
2.1.	Çalışmanın Alanının Seçimi.....	56
2.2.	Çalışma Alanının Tanımı	58
2.3.	Trabzon Kenti Büyük Ölçekli Kentsel Projeler	59
2.4.	Trabzon Kenti Yakın Dönem Konut Alanlarının Gelişimi	64
2.5.	Trabzon Kenti Yabancıların Konut Edinimi	67
2.6.	Araştırmanın Yöntemi	71
2.6.1.	Anket Formunun Hazırlanması	71
2.6.2.	Örneklemin Belirlenmesi	72
2.6.3.	Yabancıların İkinci Konut Edindiği ve Taleplerinin Yoğunlaştığı Alanın Belirlenmesi.....	72
3.	BULGULAR VE DEĞERLENDİRME.....	73
3.1.	Arapların İkinci Konut Talebini Etkileyen Etmenlerle İlgili Bulgular	73
3.1.1.	Arapların Sosyal ve Demografik Yapıları ve Ana Vatanları İle İlgili Bulgular ...	73
3.1.2.	Arapların Trabzon Kenti İle İlgili Deneyimlerine İlişkin Bulgular	78
3.1.3.	Arapların Konut Sahibi Oldukları Mahalle İle İlgili Deneyimlerine İlişkin Bulgular	82
3.1.4.	Arapların Kentte Tercih Ettikleri Konutun Özelliklerine Dair Bulgular	84
3.2.	Trabzon’da Araplara İkinci Konut Arzı İle İlgili Bulgular	89
3.2.1.	Trabzon’da Konut Arzının Genel Özelliklerine İlişkin Bulgular.....	89
3.2.2.	Yerli ve Yabancı Müşterilerin Konut Taleplerinin Özelliklerine İlişkin Bulgular	94
3.3.	Kaşüstü Alan Çalışmasına İlişkin Bulgular.....	103
3.3.1.	Kaşüstü Çalışma Alanına İlişkin 2011 ve 2017 Yılı Arazi Kullanımlarına Ait Bulgular	105

3.3.2.	Kaşüstü Çalışma Alanı Arazi Kullanımı Değişen Alanlara İlişkin Bulgular	110
3.3.3.	Uygulama İmar Planları ve Arazi Kullanımı Değişen Alanlar Analizi.....	114
4.	SONUÇLAR VE ÖNERİLER	120
5.	KAYNAKLAR.....	130
6.	EKLER	138
ÖZGEÇMİŞ		



Yüksek Lisans

ÖZET

YABANCILARIN İKİNCİ KONUT ARZ-TALEBİNİN KENTLERE ETKİSİ:
TRABZON ÖRNEĞİ

Ceren ÜNLÜ

Karadeniz Teknik Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Danışman: Yrd. Doç. Dr. Zeynep YILMAZ BAYRAM

2018, 137 Sayfa, 14 Sayfa Ek

Birinci konuttan daha kısa sürelerle ve daha çok eğlence ve dinlenme amacıyla kullanılan ikinci konutların sahipliliği, ulaşım ve iletişim teknolojilerinde yaşanan gelişmelerle ve ulus devletlerin yasalarının izin vermesiyle uluslararası düzeye taşınmıştır. Türkiye’de 2012 yılında hangi ülke vatandaşlarının ülkemizden taşınmaz edineceğini belirleyen karşılıklılık ilkesinin kaldırılması, konut edinen yabancıların uyruklarında ve tercih ettikleri şehirlerde 2012 öncesine göre farklılıklar yaşanmasına yol açmıştır. Bu bağlamda 2012 sonrası konut edinen yabancıların tercih ettikleri şehirlerden biri de Trabzon’dur. Bu kapsamda çalışmanın amacı ülkemizde yabancıların ikinci konut edinimi bağlamında 2012 sonrası yeni döneminin kentlere etkilerini Trabzon üzerinden ortaya koymaktır. Amaca yönelik olarak çalışma da iki farklı yöntem izlenmiştir. İlki konut arzının ve yabancıların konut talebinin incelenmesine yönelik anket çalışması; ikincisi ise konut arzının kentsel mekanda ortaya çıkardığı durumların tespitine yönelik yapılan alan çalışmasıdır. Yapılan çalışmalar sonucunda daha çok Arap Yarımadası ülkeleri vatandaşları ortalama 4,6 hanehalkı büyüklüğüne sahip yabancıların kentte konut sahibi olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Yabancıların konut edinmesinin ve talebinin başlıca etkileri ise, nüfus yoğunluğunun planlanandan daha fazla artması, yapılaşma yoğunluğunun artması ve mevcut planlara parçacıl müdahaleler yapılması olarak tespit edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Yabancıların ikinci konut talebi, Konut arzı, Kent planlama, Karşılıklılık ilkesi, Araplar

Master Thesis

SUMMARY

URBAN IMPACTS OF FOREIGNERS' SECOND HOUSING SUPPLY-DEMAND:
EXAMPLE OF TRABZON

Ceren ÜNLÜ

Karadeniz Technical University
The Graduate School of Natural and Applied Sciences
City and Regional Planning Graduate Program
Supervisor: Asst. Prof. Zeynep YILMAZ BAYRAM
2018, 137 Pages, 14 Appendix

Ownership of second houses, which have shorter use time and use for more entertainment and recreation than first houses, has been moved to international level with improvements in transportation and communication technologies and allowing the laws of nation states. The principle of reciprocity that determines which country's citizens will be real estate from Turkey was removed in 2012. This condition affect the differences between before 2012 and after 2012 in the scope of nationalities of foreigners and their preferred cities. In this context, Trabzon is one of the cities preferred by foreigners. In this context, the purpose of the study is to evaluate the effects of the second houses purchased by foreigners on the cities in Turkey through the city of Trabzon after the new period started 2012. Two different methods have been followed for this purpose. First step is questionnaire survey to examine housing supply and foreigners' housing demand, second step is area study to identify the impact of housing supply on urban space. It's concluded from the study that majority of foreigners buy second houses are from Arabian Peninsula countries which have average 4,6 households. The main influences of foreigners' house acquisition and demand are; the population has increased more than planned, the increase of the density of buildings and the fragmented interventions on the urban plans.

Key Words: Second housing demand of foreigners, housing supply, urban plans, The principle of reciprocity, Arabs

ŞEKİLLER DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 1. Yabancıların konut talebini etkileyen etmenler	6
Şekil 2. İkinci konut özellikleri	8
Şekil 3. Bell ve Ward'a göre; hareket zamanı ve mekanıyla ikinci konutlar arasındaki ilişki.....	11
Şekil 4. Yabancıların ikinci konut talebini belirleyen etmenler.....	13
Şekil 5. Konut arzını etkileyen etmenler	15
Şekil 6. Türkiye'de 1980-2004 (Nisan) dönemi yabancılara en fazla bağımsız bölüm satışının yapıldığı illerin dağılımı	40
Şekil 7. Türkiye'de 2004-2012 dönemi yabancılara en fazla bağımsız bölüm satışının yapıldığı illerin dağılımı	42
Şekil 8. Türkiye'de 2013-2017(Haziran) dönemi yabancılara en fazla bağımsız bölüm satışının yapıldığı illerin dağılımı	43
Şekil 9. Türkiye'de 2013-2017(Ekim) dönemi yabancılara en fazla konut satışının yapıldığı illerin dağılımı	45
Şekil 10. Yabancıların yıllara göre Trabzon'da satın aldıkları konut sayısı	57
Şekil 11. Trabzon merkez ilçesi Ortahisar plan sınırları.....	59
Şekil 12. Trabzon ili büyük ölçekli kentsel projeler mekânsal dağılımı.....	63
Şekil 13. Trabzon ili konut projeleri ilçelere göre dağılımı	66
Şekil 14. Trabzon ili ilçelere göre yabancıların bağımsız bölüm edinimi	70
Şekil 15. Arapların başka ülkeden konut edinme nedenleri.....	77
Şekil 16. Arapların Trabzon'a yerleşme isteme nedenleri	78
Şekil 17. Arapların Trabzon'dan konut edinmelerindeki etkili ögeler ve etki durumları... ..	80
Şekil 18. Konut edinmede etkili olan etmenlerin Araplara göre Trabzon'daki yeterlilik düzeyleri.....	81
Şekil 19. Arapların Trabzon'da konut sahibi oldukları mahalleler.....	83
Şekil 20. Arapların bir mahalleden konut edinmesindeki etkili ögeler ve etki düzeyleri	84
Şekil 21. Arapların konut tercihlerini etkileyen ögeler ve etkililik düzeyleri.....	86
Şekil 22. Trabzon'da konut arzında etkili aktörler	90
Şekil 23. Firmaların Trabzon'da konut üretimi yaptıkları mahalleler.....	91
Şekil 24. Firmaların Trabzon'da konut üretiminde buldukları mahalleler ve müşteri profilleri	92

Şekil 25. Firmaların konut proje alanları seçiminde etkili olan öğeler ve etki düzeyleri....	93
Şekil 26. Katılımcı firmalara göre yerli ve yabancı müşterilerin tercih ve talep ettikleri konut oda sayısı.....	95
Şekil 27. Katılımcı firmalara göre yerli ve yabancı müşterilerin tercih ve talep ettikleri konut büyüklüğü (m ²)	96
Şekil 28. Katılımcı firmalara göre yerli ve yabancı müşterilerin konut edinmede tercih ettikleri mahalleler	98
Şekil 29. Firmalara göre yerli ve yabancı müşterilerin konut satın alma biçimi	99
Şekil 30. Firmalara göre konut tercih öğelerinin yerli müşterilerin tercihlerine etki düzeyleri.....	100
Şekil 31. Firmalara göre konut tercih öğelerinin yabancı müşterilerin tercihlerine etki düzeyleri.....	101
Şekil 32. Trabzon'daki büyük ölçekli kentsel projelerin mekânsal dağılımı ve Kaşüstü.....	104
Şekil 33. Kaşüstü çalışma alanı 2.Bölge'den (Sol) ve 3.Bölge'den (Sağ) manzaralar	106
Şekil 34. Kaşüstü 2011 yılı arazi kullanımı	107
Şekil 35. Kaşüstü 2017 yılı arazi kullanımı	108
Şekil 36. Kaşüstü 2011-2017 yılları arası arazi kullanımı değişen alanlar	109
Şekil 37. Arazi kullanımı değişen alanların işlevsel özellikleri	110
Şekil 38. Konut projelerinin başlangıç yıllarına göre tamamlanma durumu	112
Şekil 39. Oda sayısına göre konutların buldukları proje yüzdeleri	113
Şekil 40. Arazi kullanımı değişen alanların 2012 Kaşüstü Revizyon Uygulama İmar Planındaki işlevleri.....	115
Şekil 41. Plana aykırı olarak yapılaşan konut alanları	116
Şekil 42. Arazi kullanımı değişen alanların 1998 Kaşüstü Uygulama İmar Planındaki işlevleri.....	117
Şekil 43. Plana aykırı olarak yapılaşan alanlar	118
Şekil 44. Konut alanları planlama süreci.....	128

TABLULAR DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 1. Yabancıların ikinci konut ediniminin ekonomik etkileri	21
Tablo 2. Birinci grup yasal düzenlemeler	30
Tablo 3. İkinci grup yasaların yabancıların taşınmaz edinimine dair özellikleri	36
Tablo 4. 1980-2004 dönemi yabancılara en fazla bağımsız bölüm satışının yapıldığı iller	40
Tablo 5. 2004-2012 dönemi yabancılara en fazla bağımsız bölüm satışının yapıldığı iller	41
Tablo 6. 2013-2017 (Haziran) dönemi Türkiye’de yabancılara en fazla bağımsız bölüm satışının yapıldığı iller.....	43
Tablo 7. 2013-2017 (Ekim) dönemi Türkiye’de yabancılara en fazla konut satışının yapıldığı iller	44
Tablo 8. Ülke uyruklarına göre Türkiye’de yabancılara yapılan konut satışları	45
Tablo 9. Yabancıların Türkiye’de en fazla taşınmaz edindiği dönemlere yıllara göre dağılımı	46
Tablo10. Taşınmaz ediniminde dönemlere göre vatandaşı olunan ülkelerin karşılaştırılması	47
Tablo 11. Türkiye’de ikinci konut edinen yabancıların sosyal ve demografik özellikleri..	48
Tablo 12. Türkiye’de ikinci konut edinen yabancıların konut talebinin özellikleri.....	49
Tablo 13. Türkiye’de yabancıların ikinci konut ediniminin kentlere etkileri	52
Tablo 14. 2014-2017 yılları arası Türkiye’de yabancıların en fazla konut edindiği 10 il... 56	56
Tablo 15. Trabzon ilinde bağımsız bölüm satın alan yabancıların vatandaşı oldukları ülkeler	57
Tablo 16. Trabzon ili büyük ölçekli kentsel projeler	60
Tablo 17. Trabzon TOKİ toplu konut projeleri bilgisi	64
Tablo 18. Trabzon’daki toplu konut projelerinin ilçelere göre dağılımı	65
Tablo 19. Trabzon toplu konut projeleri mahallelere göre dağılımı.....	67
Tablo 20. Trabzon ili ilçeler bazında yabancılara bağımsız bölüm satış sayıları	68
Tablo 21. Trabzon’da İlçelere Göre Sadece Yabancılara En Fazla Ana Taşınmaz Edinimi	69
Tablo 22. İkinci konut sahibi yabancıların sosyal ve demografik özellikleri.....	75
Tablo 23. İkinci konut sahibi yabancıların kentle ilgili deneyimleri.....	79

Tablo 24. Araçların sahip oldukları ikinci konutun özellikleri	85
Tablo 25. Araçların sahip oldukları ikinci konuta ilişkin bilgiler	87
Tablo 26. Firmaların en fazla konut üretimi yaptıkları mahalleler sıralaması	90
Tablo 27. Yerli ve yabancı müşterilerin en fazla sahip oldukları ve talep ettikleri konuttaki oda sayısı sıralaması	95
Tablo 28. Yerli ve yabancı müşterilerin en fazla sahip oldukları ve talep ettikleri konutun büyüklüğü sıralaması	97
Tablo 29. Yerli ve yabancı müşterilerin konut satın alırken en fazla tercih ettikleri mahalleler sıralaması	98
Tablo 30. Konut projelerindeki konutların büyüklüklerinin yıllara göre dağılımı.....	114
Tablo 31. Hipotezler ve ispatlanma oranları	124



KISALTMALAR DİZİNİ

ADNKS	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi
AKDAN	Arazi Kullanımı Değişen Alan Numarası
AVM	Alışveriş Merkezi
AYBGBK	Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu
BK	Bakanlar Kurulu
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirme
EYOF	Avrupa Gençlik Olimpik Oyunları
KKTC	Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti
MEK	Madde Eklenen Kanun
TKGM	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurulu

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Giriş

Konut, insanların en temel ihtiyaçlarından barınmayı karşılar. Konut talebi, hane halklarının ödeme gücüne, zevkine ve tercihlerine göre belirlenir. Sürekli kullanılan konut dışında dinlenme veya kısa süreli gezi, vb. amaçlarla kullanılan konutlar ise ikinci konut olarak tanımlanmaktadır. İkinci konutun en temel özelliği birinci konuttan daha az süreli kullanılmasıdır. Birinci konut ile ikinci konutun kullanım süreleri, işlevleri ve konumları birbirinden farklıdır. İkinci konutlar genellikle dinlenme amacıyla, kısa süreli kullanılırken; su kenarları, orman alanları gibi doğal alanlara yakın konumlanırlar. Araç sahipliğinin arttığı 1950'li yıllarla beraber artış gösteren bu tür konutlar, 1980'li yıllara kadar yoğun olarak metropoliten alanların çeperlerinde yer almışlardır. Bu tarihlerde ikinci konut edinimi yerel ve ulusal düzeydedir.

Küreselleşme süreciyle beraber gelişen ulaşım teknolojileri aracılığıyla, uzak mesafelerin kısa sürede aşılması sağlanmıştır. Bu durum otomobil ile hafta sonları kısa mesafelerde ulaşılan ikinci konutlardan; uçak, tren vb. ulaşım araçlarıyla uzak mesafelerde erişilen ikinci konutların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Devletler izledikleri uluslararası politikalar ve yabancı ülke vatandaşlarına da mülkiyet hakkı tanıyan yasalar ile ikinci konut edinimini uluslararası platforma taşımışlardır. Ulaşım teknolojilerinin gelişimi ve devletlerin yabancı ülke vatandaşlarının konut edinimine olanak sağlayan yasaları; ikinci konut sahipliğinin ulusal sınırlarını aşarak, bir bireyin vatandaşı olmadığı ülkeden konut edinebilmesine olanak sağlayan uluslararası platforma taşınmasındaki iki temel etmendir. Doğal ve tarihi güzelliklere, uygun iklime, ulusal ve uluslararası ulaşım imkanlarına, uygun yaşam maliyetlerine ve konut fiyatlarına sahip turistik bölgeler; ikinci konutların yer seçimi bakımından uluslararası düzeyde ilgi çeker hale gelmiştir. Bunların yanı sıra ülkeler arası ticari ve siyasi ilişkiler de bu gelişmeleri tetikleyebilmektedir. Bir ülkede yaşanan ekonomik dalgalanma ve siyasal istikrarsızlık gibi olumsuz gelişmeler, insanları başka bir ülkeden ikinci konut edinmeye itebilmektedir. Tüm bu gelişmeler ikinci konut ediniminde talebi uluslararası düzeye taşımaktadır.

Uluslararası düzeyde oluşan ikinci konut talebi, kentlerin ekonomik, sosyal ve fiziksel yapılarını etkilemektedir. İkinci konut ediniminin kentlerin ekonomik yapısı

üzerindeki en önemli etkileri, ekonomik getirinin oluşması ve konut fiyatlarının artışıdır. Yerelde sosyal yapıya etkileri ise bütünleştirici ve ayrıştırıcı olmak üzere iki türdür. Ülke dışından gelen yabancılarla yerlilerin bir arada yaşayarak kurdukları güçlü sosyal ilişkiler bütünleştirici etkidir. Ayrıştırıcı etkide ise, iki grup bir arada yaşamaktan ve ortak değerleri paylaşmaktan rahatsızlık hissederler. İkinci konut ediniminin kentlerin fiziksel yapısına en önemli etkisi ise talebin yöneldiği alanda artan yapılaşma baskısı ve bu doğrultuda doğal alanların ve tarım alanlarının yok olmasıdır. Halihazırda yapılaşmış bölgelere gerçekleşen ikinci konut arzı ise mevcut yapılı çevrenin yoğunlaşmasına yol açabilmektedir. Belirtilen etkilerin mekânsal anlamda kontrol edilmesi, kent planlama çalışmaları ile mümkündür. Yerlilerin ve yabancıların konut da dahil olmak üzere kentsel alandaki tüm ihtiyaçlarına yönelik taleplerini ve bu doğrultuda gerçekleşen arzların mekânsal yansımalarını yönlendiren ve kontrol altında tutan planlama disiplindir.

Türkiye’de yabancıların ikinci konut edinimini etkileyen yasal düzenlemelere bakıldığında, 1934 yılında çıkarılan Köy Kanunu ile yabancıların kırsal alanlarda/köylerde taşınmaz edinimi yasaklanmıştır. 2003 yılında bu yasa kaldırılarak, kırsal alanlarda yabancıların taşınmaz edinimi serbest bırakılmıştır. 2012’ye gelindiğinde ise bu tarihe kadar geçerliliği olan karşılıklılık ilkesi kaldırılarak, Bakanlar kuruluna hem yabancı ülkelerin hem de satın alınacak taşınmazın miktarının belirlenmesi yetkisi verilmiştir. Yabancılar tanınan kişi başı en fazla 30 hektar alan taşınmaz edinimini Bakanlar Kurulu 60 hektar alana kadar yükseltebilmektedir. 2012 yılı öncesinde Türkiye’de ikinci konut edinen yabancılar, genellikle emekli, evli ve ortalama iki kişilik aileye sahip Avrupa Birliği üyesi ülke vatandaşlarıydı. Bu kişiler, konut satın alırken iklim, rahat yaşam koşulları ve düşük yaşam maliyeti gibi özelliklerinden dolayı çoğunlukla daha önce turist olarak ziyaret edip beğendikleri Ege ve Akdeniz kıyı şehirlerini ve kırsal alanlarını tercih etmişlerdir. Ülkemizde yabancıların ikinci konut edinimi üzerinde yapılan araştırmalarda, kentlerin sosyal, ekonomik ve fiziksel yapılarında bazı olumsuz gelişmelerin yaşandığı tespit edilmiştir. Bunlar; sosyal hayatta kutuplaşma, yerel halkın konut piyasasından dışlanması, turizm gelirlerinin azalması, tarım alanlarında ve doğal alanlarda yapılaşma baskısı, kontrolsüz ve yoğun yapılaşma vb. şeklinde sıralanmaktadır. Türkiye’de 2012 yılında yabancıların konut edinimine ilişkin yasal düzenlemelerde yapılan değişiklikler ile ülkemizde en fazla konut edinen yabancılar listesine Suudi Arabistan, Katar, Kuveyt vb. Arap Yarımadası ülkeleri dahil olmuştur. Bu gelişmelerin paralelinde Türkiye’de yabancıların konut satın aldıkları şehirler listesine Sakarya, Yalova, Bursa, Samsun ve

Trabzon eklenmiştir. Bu kentlerin ortak bir özelliği Arap ülkeleri vatandaşlarının tercih ettiği şehirler olmalarıdır. Trabzon kenti 2014- 2017 döneminde yabancıların en fazla konut tercih ettiği ilk on şehir arasına girmiştir. Kentte özellikle 2015 yılı ve sonrasında yabancıların ikinci konut edinimi artarak devam etmektedir.

1.2. Çalışmanın Amacı

Yabancıların Türkiye’de ikinci konut edinimi geçmiş dönemlerde de tecrübe edilen bir olgudur. Geçmiş dönemde ikinci konut edinen yabancılar için yapılan çalışmalarla yabancıların sosyal ve demografik yapıları, taleplerinin nedenleri ve özellikleri ve bu durumun kente etkileri ortaya koyulmuştur. Ancak 2012 yılıyla beraber girilen yeni dönem hala devam eden ve sonuçları henüz tam olarak yaşanmamış bir süreçtir. Bu süreci yoğun biçimde yaşayan kentlerden biri de Trabzon’dur. Arapların ikinci konut ediniminde tercih ettiği kentlerden olan Trabzon’da, 2012 yılından sonra daha önce gözlemlenmeyen gelişmeler yaşanmıştır. Özellikle yaz aylarında kentin nüfusu artmaktadır. Şehrin alışveriş merkezlerinde, havalimanında ve ana ulaşım güzergahlarında sadece Arapça olarak kapalı lüks konut sitelerinin tanıtımı yapılmaktadır. Konut fiyatları o güne kadar Trabzon’da daha önce rastlanmayan meblağlara yükselmiştir. Özellikle belirtilen konut projelerinin yer aldığı bölgeler büyük şantiyelere dönüşmüştür. Bunun yanı sıra yerel gazetelerde ve dergilerde Arap şeyhlerinin, kentte yapmayı planladıkları büyük bütçeli yatırımlara ve politikacılarla kurdukları ilişkilere dair haberler çıkmaktadır. Tüm bu gelişmelerden yola çıkarak, ülkemizde yabancıların ikinci konut edinimi bağlamında 2012 sonrası yeni döneminin kentlere etkilerini Trabzon üzerinden ortaya koymak amaçlanmıştır. Bu amaç doğrultusunda aşağıdaki sorulara cevap aranmaktadır;

- 2012 yılı sonrasında ikinci konut edinmeye başlayan yabancıların sosyal ve demografik yapıları nasıldır?
- 2012 yılı sonrasında ikinci konut edinmeye başlayan yabancıların konut taleplerinin nedenleri ve özellikleri nelerdir?
- Uluslararası düzeyden gelen ikinci konut talebi karşısında yerel düzeyde konut arzı nasıl gerçekleşmektedir?
- Trabzon’da ikinci konut edinen yabancıların kentin sosyal, ekonomik ve fiziksel yapısına etkileri nelerdir?

- Trabzon’da gerçekleştirilen konut arzının, kent planları ile ilişkisi nasıldır? Çalışmanın hipotezleri ise şöyle sıralanabilir;
- Karşılıklılık ilkesinin kaldırılması 2012 sonrasında ikinci konut edinen yabancıların sosyal ve demografik yapılarının değişmesine neden olmuştur.
- Yabancıların ikinci konut talebi Trabzon’da konut fiyatlarının artmasına ve konut arzında yerel halkın taleplerinin göz ardı edilmesine neden olmaktadır.
- Yabancıların ikinci konut ediniminin kentin sosyal yapısı üzerinde ayrıştırıcı etkisi vardır.
- Yabancıların belirli bölgelerde ikinci konut talebinin yoğunlaşması bu bölgelerin ıssız yaşam alanlarına dönüşmesi tehdidi yaratmaktadır.
- Yabancıların ikinci konut edinim ve talebinin yoğunlaşması, tarım alanlarının yapılaşmaya açılmasına ve yapılaşma yoğunluğunun artmasına neden olmuştur.
- Yabancıların yoğun olarak ikinci konut edindiği ve talep ettiği bölgelerde kent planları işlevlerini yitirmiştir.

Bu noktada çalışma kapsamında öncelikle literatür taraması yapılarak, yabancıların ikinci konut talebi ve arzının kentlere etkileri ortaya koyulmaya çalışılmıştır. Ülkemiz özelinde yabancıların ikinci konut edinimini doğrudan ve dolaylı olarak yönlendiren yasal düzenlemeler incelenmiştir. Trabzon’da konut edinen yabancıların sosyal ve demografik yapılarını ve konut taleplerinin özelliklerini tespit edebilmek amacıyla kentte konut sahibi yabancılara anket çalışması uygulanmıştır. Yabancıların ikinci konut edinimi bağlamında gerçekleştirilen konut arzı ve bunun kentin ekonomik ve sosyal yapısına etkilerini belirlemek amacıyla Trabzon’daki inşaat firmaları ile anket çalışması yapılmıştır. Bu durumun kentin fiziksel yapısına etkisini ve kent planlarıyla ilişkisini ortaya koymak için yabancıların en fazla konut edindiği ve talep ettiği kent bölgesinin 2012 yılı öncesi ve sonrası değişen arazi kullanımları tespit edilmiş, kent planlarına uygunluğu sorgulanmıştır.

1.3. Yabancıların İkinci Konut Talebinin Kentlere Etkileri

1.3.1. Konut Talebini Etkileyen Etmenler

Barınma, insanların en temel ihtiyaçlarından biridir. Konut, insanların barınma ihtiyaçlarının karşılanmasını sağlayan yapıdır. Aynı zamanda konut, insanların yaşamının

gerekli kıldığı uyuma, beslenme, soğuktan ve sıcaktan korunma, yıkanma ve ayakyolu gibi diğer temel ihtiyaçlarını da karşıladıkları mekandır. Bu bağlamda konut, bir grup veya tek bir kişinin ihtiyaçları için ayrılmış bağımsız birim olarak ifade edilebilir (Keleş, 1998 ve Toprak, 2001). Burada ikamet eden tek kişi ya da birlikte yaşayan bir grup insan hanehalkı olarak tanımlanmaktadır (Kemeny, 1992).

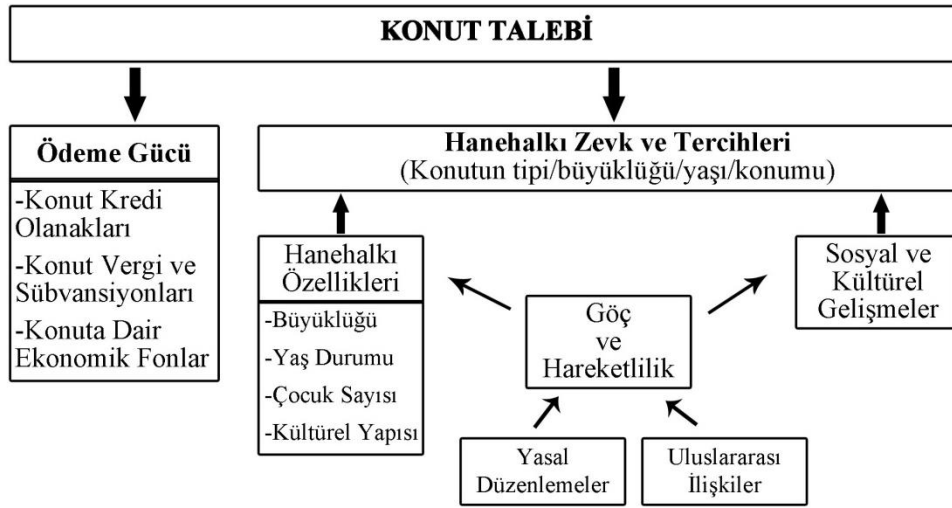
Talep, belirli bir zamanda tüketicilerin satın alma gücüyle desteklenmiş tercihleri olarak tanımlanmaktadır (Karahana, 2008). Bu bağlamda konut talebi, hanehalklarının belirli bir konutun fiyatını ödemeye istekli aynı zamanda da ödeme gücünde olmasıdır (Keleş, 2009 ve Şahin, 2010).

Sürmeli (2003) konut talebini nüfus artışı, aile yapısında meydana gelen değişiklikler, kentleşme, sosyal ve kültürel gelişmeler, gelir seviyesi, sosyal talep ve yenilenme ihtiyacı etmenlerine bağlı olarak açıklamaktadır. Öztürk ve Fitöz (2009) ise demografik yapı, kentleşme, gelir ve sosyal talebin yanı sıra konut fiyatları, konut kredi ve faiz oranları ve göçü de konut talebini açıklamada kullanmaktadır. Keleş (2009), ekonomik belirleyicilerin yanı sıra kişisel zevk ve tercihlerin de konut talebinin özellikle niteliksel boyutunu belirlemede önemi üzerine vurgu yapmaktadır. Ertürk de (2009), Keleş'e benzer şekilde tüketicinin zevk ve tercihlerine vurgu yaparak konut üretiminde kullanılan yapı malzemeleri vb. gibi malların fiyatlarının da konut talebinde etkili olduğunu belirtmektedir. Tosun ve Fırat (2012), konut talebini hanehalkının konut satın alma veya kiralama davranışlarındaki değişimlerin, coğrafi özelliklerin ve ekonomik fonların varlığının etkilediğini ifade etmektedir. MacLennan ve Pryce (1996), konut talebini oluşturan ödeme gücü üzerinde devletin konut kredi olanakları, vergi ve sübvansiyonlar gibi ekonomik politikalarının önemli olduğunu ifade etmektedir.

Giffinger (1998), uluslararası düzeyden etkilenen ekonomik politikaların yanı sıra devletin yasal düzenlemelerinin de konut talebini oluşturan etmenler üzerinde etkisi olduğunu ifade etmektedir. Viyana'daki konut alanlarında mekânsal olarak etnik gruplaşmayı araştıran Giffinger, özellikle uluslararası düzeyde birey ve insan hareketliliğine dair getirilen yasal düzenlemelerin ve ekonomik politikaların konut taleplerini etkilediğini ortaya koymuştur. Avrupa'ya geçişi işçi olarak gelip kalan etnik grupların konut talepleri ve tercihlerine yönelik çalışma yapan Özüekren ve Van Kempen (2003), bu grupların Avrupa'ya gelme sebeplerini uluslararası düzeyde ortaya koyarak nüfus yapıları, gelirleri ve hanehalkı karakteristikleri gibi özellikler üzerinden konut talebini ifade etmeye çalışmışlardır. Clark, vd. (1994), benzer şekilde konut talebini

ekonomik politikalarla ve göçlerle ilişkilendirerek incelemiştir. Onlar, konut kredi koşulları gibi ekonomik politikaların alım gücünü etkileyerek, göçlerin ve hareketliliğin ise hanehalkı karakteristiğini değiştirerek konut talebine etkisinin olduğunu belirtmektedirler.

Konut talebinin ekonomik boyutu olan ödeme gücünü gelir ve konut fiyatları oluşturmaktadır. Gelir, hanehalklarının ömür boyu elde etmeyi planladıkları maddi kazanç olarak tanımlanmaktadır (Öztürk ve Fitöz, 2009). Ödeme gücü ise konutun özellikleri ve yapım maliyetine göre belirlenmektedir. Bireylerin konutu ödeme gücünde olabilmesi için gelirin konut fiyatını karşılıyor olması gerekmektedir. Şekil 1’de de ifade edildiği gibi konut kredi olanakları, konut vergi ve sübvansiyonları ve konuta dair ekonomik fonların varlığı gibi makro seviyeli ekonomik politikalar ödeme gücünü değiştirerek konut talebini etkilemektedir (Karahana, 2008).



Şekil 1. Yabancıların konut talebini etkileyen etmenler (Sürmeli, 2003; Öztürk ve Fitöz, 2009; Ertürk, 2009; Tosun ve Fırat, 2012; Giffinger, 1998; Özüekren ve Van Kempen, 2003; Clark vd., 1994; Karahana, 2008, Lwasa, 2010; Purcell, 1998 ve Özüekren ve Van Kempen, 2002’den yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur)

Konut talebini etkileyen etmenler ödeme gücü ve hanehalkı zevk ve tercihleri olarak iki genel başlık altında toplanmaktadır (Şekil 1). Hanehalkının büyüklüğü, yaş dağılımları, çocuk sayısı, etnik yapısı gibi parametrelerle oluşan hanehalkı özellikleri ve meydana gelen sosyo-kültürel durumları konut talebine dair hanehalkı zevk ve tercihlerini oluşturmaktadır (Tosun ve Fırat, 2012). Onların talep ettiği konuta dair zevk ve tercihleri, konutun büyüklüğü, tipi, konumu (kent merkezinde veya kent dışında, deniz-göl

kenarı, kırsal alan vb.) ve kentsel donatılara olan uzaklığı hanehalkı ve sosyo-kültürel özelliklere göre değişmektedir (Lawasa, 2010 ve Purcell, 1998).

Ulusal ve uluslararası düzeyde hanehalklarının göç ve hareketi, değişik bölgelerde farklı özelliklere sahip hanehalklarının yaşamasına neden olmaktadır. Bu durumun gerçekleştiği bölgelerde aynı zamanda sosyal ve kültürel anlamda da değişiklikler yaşanmaktadır. Bunların tamamı göç ve hareketin yaşandığı alanlarda konuta ilişkin zevklerin ve tercihlerin farklılaşmasına neden olarak, konut talebini etkilemektedir (Özüekren ve Van Kempen, 2002). Bu bağlamda devletin, ulusal ve uluslararası göçü ve hareketi destekleyici ya da sınırlayıcı yasal düzenlemelerinin veya kurduğu uluslararası ilişkilerin, antlaşmaların ve üyeliklerin konut talebi üzerinde etkisi vardır (Şekil 1) (Özüekren ve Van Kempen, 2003 ve Giffinger, 1998).

1.3.2. İkinci Konut Özellikleri

İkinci konut, Kentbilim Terimleri Sözlüğü'nde "bir kimsenin sürekli yaşadığı evinden ayrı dinlencelerinde ya da kısa süreli gezilerinde kullandığı konut birimi" olarak tanımlanmaktadır (Keleş, 1998). Bunların, hanehalklarının devamlı yaşadıkları ve çalıştıkları yerdeki konutlarından farklı olması ve daha çok eğlenme, dinlenme, tatillerini geçirme gibi rekreatif amaçlarla kullanılıyor olması başlıca özellikleri olarak ifade edilmektedir (Yıldırım, 1992 ve Karaaslan ve Ercoşkun, 2005).

İkinci konutların, hanehalklarının sürekli yaşadığı birinci konutlarından farklılaştıran başlıca özellikleri (Şekil 2) kullanım süreleri, sıklığı, işlevleri ve konumları olarak belirtilmektedir. Bunlar genellikle deniz, göl, akarsu kenarları, yayla ve dağ gibi doğal nitelikleri yüksek bölgelerde yer almaktadır. Aynı zamanda da kentsel yerleşmelere yakın konumlanmaktadır (Gündüz, 2003; Mizan, 1994 ve Bakırcı, 2007).

İkinci konutun kullanım süresini ve sıklığını ise, birinci konuta göre konumu ve ulaşım düzeyi belirlemektedir (Şekil 2). Birinci ve ikinci konut arasındaki zamansal ve fiziksel mesafe kullanım sıklığına ve süresine etki etmektedir. Ulaşımın türü ise konutlar arasındaki fiziksel mesafeyi zamansal olarak belirlemektedir. Örneğin, birinci ve ikinci konut arasında özel araçla bir-iki saatlik bir mesafe var ise, ayda birden fazla haftasonu ikinci konut kullanımı gerçekleştirilebilmektedir. Ancak bu mesafe hem zamansal hem fiziksel olarak arttığında ikinci konut kullanımı yılda bir-iki kez ve/veya daha uzun süreli

olabilmektedir. Bu noktada ikinci konutların kullanım işlevleri de büyük önem taşımaktadır (Gündüz, 2003; Mizan, 1994 ve Bakırcı, 2007).

İkinci konutlar genellikle rekreatif amaçlı kullanıldığı için hanehalklarının tatil dönemlerinde tercih edilebilmektedir. Bu bağlamda hanehalklarının çalışma durumu, var ise çocuklarının yaşları ve eğitim durumları gibi özellikleri önem taşımaktadır. Özellikle birinci ve ikinci konut arasındaki fazla fiziksel ve zamansal mesafeler, sık sık ve kısa süreli ikinci konut kullanımlarından ziyade sık olmayan ve uzun süreli kullanımları mümkün kılmaktadır. Bu nedenle hanehalklarının uzun süreli tatillerinin olması önemlidir. (Gündüz, 2003; Mizan, 1994 ve Bakırcı, 2007).



Şekil 2. İkinci konut özellikleri (Yıldırım, 1992; Karaaslan ve Ercoşkun, 2005; Gündüz, 2003; Mizan 1994 ve Bakırcı 2007'den yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur)

1.3.3. İkinci Konutun Küreselleşmesi

İkinci konutların özellikle 1950'lerden sonra büyük artış gösterdikleri görülmektedir. Bunun nedenleri ise, gelirlerdeki artış, hareketliliği destekleyen araç sahipliğinin artması,

yolların gelişmesi sonucu kıyı ve yeşil alanlara erişimin kolaylaşması olarak ifade edilmektedir. Ayrıca özellikle 1960'lı yıllarda kentsel yaşam tarzına karşı olumsuz tavırların artması da ikinci konut gelişimini desteklemiştir. Bu bağlamda 1980'li yıllara kadar metropoliten kentlerin çeperlerinde ikinci konut inşası meydana gelmiştir. Ayrıca bu dönemde ikinci konut sahipliği daha çok ulusal düzeyde gerçekleşmiştir (Hall ve Müller, 2004 ve Bakırcı, 2007).

1980'li yıllardan itibaren, üretim ve tüketim anlamında ve teknolojik alanda meydana gelen gelişmeler ikinci konutun uluslararası düzeye çıkmasına zemin hazırlamıştır. Teknolojik gelişmeler ile ulaşım bağlamında fiziksel mesafeler zamansal olarak kısalmıştır. Böylece uluslararası anlamda hareketlilik artırmıştır (Urry, 2000). Harvey (2008), bu durumu "Zaman Mekan Sıkışması" olarak ifade etmekte ve bunun hızının giderek arttığını belirtmektedir. Harvey, uzaklıkları aşmak için harcanan zamanın fiziksel (örneğin uçakla) ya da temsili (bilgi ve imgelerin elektronik araçlarla gönderilmesi) olarak büyük ölçüde kısaltılması sonucu uzaklıkların azaldığı hissini var olduğunu ifade etmektedir. Bunun sonucu olarak, uluslararası düzeyde insan, bilgi, sermaye ve mal hareketliliği artmıştır. Küreselleşme süreci olarak ifade edilen bu gelişmelerle birlikte bundan önceki dönemlere kıyasla çok daha uzak mesafelere erişim olanağı sağlanmıştır (Tomlinson, 2013). Bu durumun bir sonucu, ikinci konut talebinde konum olarak ulusal sınırların aşılmasıdır.

Küreselleşme süreci öncesinde üretim, standart bir ürünün mekanize bir biçimde aynı mekanda üretilmesi süreci olan fordizm ile sağlanmaktaydı. Teknolojik anlamda yaşanan gelişmelerle, dünya geneline yayılan bir üretim biçimi olan post-fordizm'e geçilmiştir (Castells, 2008). Bu esnek üretim biçimi, ürünü ortaya çıkarmak için gereken hammaddelerden başlayarak tüketiciye kadar birbirine bağlı üretim etkinliklerinden oluşmaktadır. Fordizmden farklı olarak üretimin bütün aşamalarının tek bir mekanda gerçekleşmesi zorunluluğu ortadan kalkmıştır (Castells, 2006 ve Castells, 2008). Ayrıca yaşanan teknolojik gelişmelerle bilgi ve sermaye akışının uzak mesafelere kısa sürede erişebilmesi ve iletişim teknolojilerinin gelişmesi çalışanları mekana değil iletişim teknolojilerine bağlı hale getirmiştir. Bu durum konut talebi bağlamında boş zamanların artmasına ve ikincil konutun konumunda birincil konuttan bağımsızlaşarak ulus aşırı mesafelere gidilmesine imkan vermektedir (Hall ve Müller, 2004 ve Bakırcı, 2007).

Küreselleşme süreciyle yaşanan ekonomik ve teknolojik gelişmeler, insanın uluslararası düzeyde hareketliliğini artırarak ikinci konut talebini etkilemektedir. Bell ve

Ward (2000) hareket tipi ile ikinci konutlar arasında Şekil 3'teki gibi bağlantı kurmaktadır. Yabancıların sahip olduğu uluslararası ikinci konutların kullanım süreleri aylarla ifade edilmektedir. Kullanım amaçları ise mevsimsel göç, uzatılan turistik ve eğitimsel ziyaretler olarak belirtilmiştir. Bu noktada uluslararası düzeyde mevsimsel göçlerin yaşanıyor olması büyük önem taşımaktadır. Çünkü yaşadığımız dönem Castles ve Miller (1993) tarafından "Göç Çağı" olarak adlandırılmaktadır. Bunun nedeni 2002 yılı Uluslararası Göç Raporu'nda da ortaya konmuştur. Rapora göre dünya nüfusunun üçte biri yaklaşık 175 milyon insan doğduğu ülkeden farklı bir ülkede ikamet etmektedir. Bu durumu tetikleyen en önemli faktörler küreselleşme süreciyle beraber ekonomik, teknolojik, toplumsal ve siyasal anlamda meydana gelen değişimler olarak ifade edilmektedir. Küresel göçler itme ve çekme faktörleri üzerinden açıklanmaya çalışılmaktadır. Bu göçleri teknolojik gelişmeler ile üretimin dünya geneline yayılabilmesi ve bazı uzmanlaşmış işlevlerin belirli coğrafyalarda yer alarak işçi göçlerini tetiklemesiyle açıklanmaktadır. Yerelde meydana gelen iç çatışmalar veya işsizlik gibi ekonomik, toplumsal ve siyasal sorunlar sığınmacı, mülteci ya da isteğe bağlı göçler üzerinde etkili olmaktadır. Birleşmiş Milletler (United Nations-UN) ve Avrupa Birliği (European Union-EU) gibi uluslararası örgütlerin izledikleri politikalar ya da ulus devletlerin ulusüstü düzeyde siyasi olarak kurdukları ilişkiler uluslararası göçler üzerinde yönlendirici olmaktadır (Castles ve Miller, 1993). Uluslararası düzeyde göçü tetikleyecek gelişmelerin yaşandığı ülkelerin vatandaşları için başka ülkede sahip olunan ikinci konutlar kalıcı göçe kaymalarında bir atlama taşı olarak işlev görebilmektedir (Bakırcı, 2007).

	Yerel	Ulusal	Uluslararası
Yıllar	Kalıcı Göçler		
Aylar	Mevsimsel Göçler Eğitim Amaçlı Ziyaretler Uzatılmış Turistik Tatiller		
Haftalar	Tatil Turizmi		
Günler	İş Seyahatleri Kısa Süreli Tatiller Günübirlik Gezintiler		
Saatler	Yerel Aktiviteler İşe Gidiş-Geliş		

İkinci Konut Kullanımı

Şekil 3. Bell ve Ward'a göre; hareket zamanı ve mekanıyla ikinci konutlar arasındaki ilişki (Hall ve Müller, 2004) (Yazar tarafından İngilizceden Türkçeye çevrilmiştir).

Küreselleşme süreciyle beraber yaşanan yukarıda sözü edilen gelişmeler ikinci konutu uluslararası düzeye taşımıştır. Ancak bu duruma izin veren ise, devletlerin izlediği politikalar ve yasal düzenlemelerdir. Ulus devletler yabancıların konut edinimi noktasında getirdiği sınırlamalar veya serbestlikler ile talebi yönlendirmektedir. Hangi ülke vatandaşlarının, nereden ve ne kadar mülk alabileceği yasalarla belirlenmektedir. Özellikle küreselleşme süreciyle beraber devletler tarafından izlenen ekonomik ilişkileri uluslararası düzeyde serbestleştiren politikalar, yabancıların konut edinimine dair yasalarda da karşılığını bulmuştur. Kişi, miktar ve yer bakımından yabancıların ikinci konut edinimini düzenleyen yasaların esnetilmesi, talep üzerinde artırıcı yönde etki etmektedir. Bu sürecin resmi işlemler bağlamında zorluğu ya da kolaylığı da bir diğer önemli faktördür. Uzun bürokratik işlemler talebi azaltırken, kısa ve kolay işlemler talebi artırmaktadır (Hall ve Müller, 2004 ve Dündar vd., 2005).

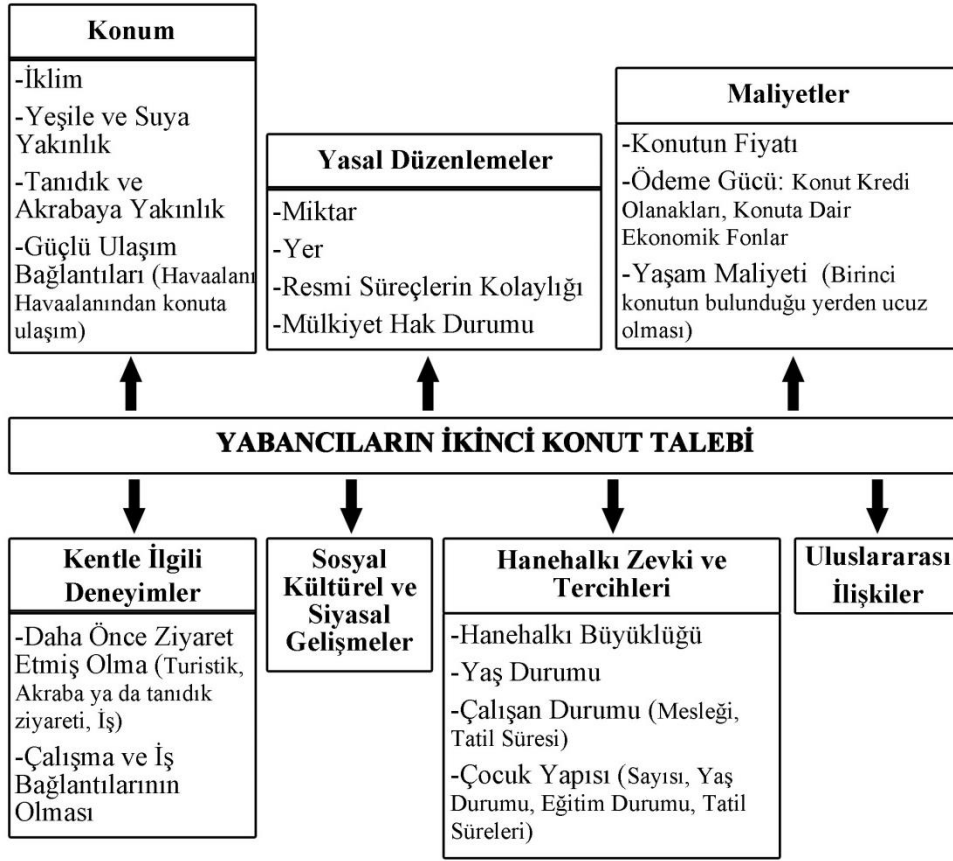
1.3.4. Yabancıların İkinci Konut Talebini Etkileyen Etmenler

Yabancıların vatandaşı oldukları ülkenin dışında edindiği konutlar, kullanım süresi ve işlevselliği açısından ikinci konut olarak ele alınmaktadır. Şekil 4'te görüldüğü üzere;

küreselleşme süreciyle birlikte uluslararası düzeye taşınan ikinci konut ediniminde hanehalklarının yabancı ülkelerden konut edindiği edinme nedenleri üzerine yapılan araştırmalarda konumun; kentle ilgili deneyimin, uluslararası göçü tetikleyen olayların, maliyetlerin, uluslararası düzeyde ekonomik, siyasal ve toplumsal bağlantıların ve yasal düzenlemelerin önemli olduğu ortaya çıkmaktadır (Casado-Diaz, 1999; Kings, Warnes ve Williams, 1998; Rodriguez, Fernandez-Mayoralas ve Rojo, 1998; O'Reilly, 2001 ve Hall ve Müller, 2004).

İkinci konut talebinde olduğu gibi yabancıların ikinci konut edinimde de suya ve yeşile yakınlık ve doğanın içinde yer almak etkilidir (Casado-Diaz, 1999). Bunlara ek olarak (King vd., 2000; O'Reilly, 2001 ve Rodriguez, 2001) yabancıların ikinci konut talebinde bölgenin ikliminin de en temel etmen olduğu ifade edilmektedir (Bakırcı, 2007). Çevresel faktörlerin yanı sıra yapılı çevrenin ve yerel halkın da konum üzerinde etkisi bulunmaktadır. Yabancılar konut edinirken daha çok tanıdık ve akrabaya yakın olmayı tercih etmektedir. Bu bakımdan bölgede daha önce konut edinmiş olan yabancıların yaşadıkları yerler de talepte etkilidir (Casado-Diaz, 1999).

Daha önce tatil amacıyla turist olarak gidilen ve beğenilen bölgelerde konut talebinin daha çok gerçekleştiği belirtilmektedir (Bakırcı, 2007). Benzer şekilde çalışma ve iş bağlantılarının olması da yabancıların ikinci konut talebi üzerinde olumlu yönde etkili olmaktadır. Bu bağlantıların varlığı kolay işlemesine olanak tanımaktadır. Uluslararası düzeyde devletin bu bağlantıları geliştirmeye yönelik politikaları da talebi artırmaktadır (Nudralı, 2007). Birinci konutun yer aldığı ülkeye göre daha ucuz yaşam maliyetine sahip olan ülkelerde de ikinci konut talebi daha çok olmaktadır. Aynı şekilde gelişmekte olan ülkelerdeki zayıf para piyasaları gelişmiş ülkelere göre daha ucuz konut fiyatları oluşturarak talebi etkilemektedir (Dündar vd, 2005).



Şekil 4. Yabancıların ikinci konut talebini belirleyen etmenler (Casado-Diaz, 1999; Kings, Warnes ve Williams, 1998; Rodriguez, Fernandez-Mayoralas ve Rojo, 1998; O'Reilly, 2001 ve Hall ve Müller, 2004 yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur)

Küreselleşme süreciyle beraber uluslararası düzeye taşınan insan hareketliliğini başka ülkede ikinci konut sahibi olan hanehalkları mevsimsel göç şeklinde deneyimlemektedir (Bell ve Ward, 2000). Küresel göçü açıklamada itme faktörleri olarak nitelendirilen yaşamı olumsuz etkileyen faktörler uluslararası hareketliliği kalıcı göç anlamında tetiklemektedir. Bu itme faktörlerine örnek olarak ekonomik istikrarsızlık, toplumsal ve siyasal çatışmalar verilebilir. Uluslararası hareketliliği kalıcı göç anlamında etkileyen diğer bir unsur çekme faktörleridir. Bu faktörler, daha iyi yaşama, çalışma koşulları ve imkanları gibi hayata olumlu etki ederler (Giddens, 2012; Okyavuz, 2005). Uluslararası düzeyde ikinci konut kullanımında mevsimsel olarak yaşanan göçler, itici ve çekici faktörlerin etkisi ile kalıcı hale gelebilmektedir. Bu nedenle başka ülkede sahip olunan ikinci konut bir güvence aracı olarak da işlev görmektedir (Bakırcı, 2007). Dolayısıyla küresel göçü itici ya da çekici kapsamda etkileyen ekonomik, siyasal ve toplumsal olayların yabancıların ikinci konut talebi üzerinde etkisi vardır.

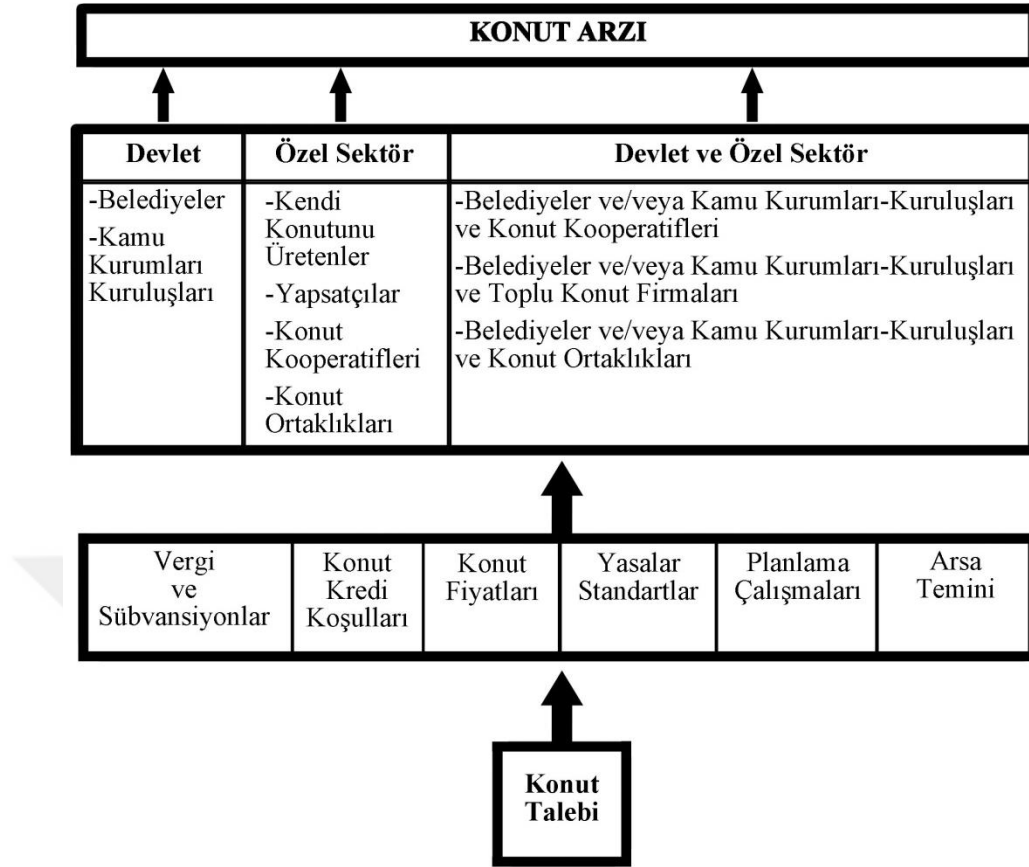
Yabancıların ikinci konut talebini etkileyen bir diğer önemli faktör ise yasal düzenlemelerdir. Bu konuyla ilgili yasal düzenlemelerde yer, miktar ve kişi bakımından kararlar alınmaktadır. İzin verilen ülkenin hanehalkının büyüklüğü, çocuk sayısı, vb. hanehalkı özellikleri talep edilen konutun özellikleri üzerinde etkili olmaktadır. Yer ve miktar bakımından ise, yasaların esnek olması talebin artmasında etkili olmaktadır (Bakırcı, 2007).

1.3.5. Konut Arzını Etkileyen Etmenler

Konut arzı ikamet edilecek bir konutun oluşturulması ve buna ilişkin süreçleri ifade etmektedir. Konutun oluşturulması yeni konut üretimi ya da var olan konut stokunda yapılan yenilemelerle sağlanmaktadır. Bu oluşumda ilk olarak konut alanlarının ya da yenileme alanlarının belirlenmesi ve planlanması gerekmektedir. İkinci aşama ise belirlenen alanlarda konutların üretilmesi süreçlerinden oluşmaktadır. Belirtilen süreçlerle konut üretimini devlet, özel sektör veya devlet ve özel sektör işbirliği olmak üzere başlıca üç aktör gerçekleştirir (Keleş, 2009).

Konutun farklı aktörler tarafından gerçekleşen bütün arz biçimlerine planlama çalışmalarının, konut talebinin, konut fiyatlarının, devletin konut kredi olanaklarının, vergi ve sübvansiyonlarının ve yasalarının etkisi bulunmaktadır (Şekil 5) (Öztürk ve Fitöz, 2009 ve Karahan, 2008).

Türkiye’de ilgili mevzuatlar incelendiğinde, mekânsal planlardan en üst ölçekli olarak çevre düzeni planları ile başlayarak uygulama imar planı ölçeğine kadar konut alanlarıyla ilgili kararların alındığı görülmektedir. Çevre düzeni planı dâhilinde yapılan genel arazi kullanım dağılımında Kentsel ve Kırsal Yerleşme ve Gelişme Alanı olarak belirtilen alanlarda alt ölçekli planlarda konut alanları oluşturulur.



Şekil 5. Konut arzını etkileyen etmenler (Keleş, 2009; Öztürk ve Fitöz, 2009; Karahan, 2008; Dispasquale ve Wheaton, 1994 ve Çoban, 2012'den yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur)

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre Çevre Düzeni Planı oluşturulurken “sınırlar, idari ve bölgesel yapı, fiziksel ve doğal yapı, sit ve diğer koruma alanları, hassas alanlar, doğal karakteri korunacak alanlar, ekonomik yapı, sektörel gelişmeler ve istihdam, demografik ve toplumsal yapı, kentsel ve kırsal yerleşme alanları ve arazi kullanımı, altyapı sistemleri, yeşil ve açık alan kullanımları, ulaşım sistemleri, afete maruz ve riskli alanlar, askeri alanlar, askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri, planlama alanına yönelik bölgesel ölçekli kamu projeleri ve yatırım kararları, her tür ve ölçekteki plan, program ve stratejiler, göller, barajlar, akarsular, taşkın alanları, yeraltı ve yüzeysel su kaynakları ve benzeri hidrolojik, hidrojeolojik alanlar, çevre sorunları ve etkilenen alanlar” hakkında veri elde edilmesi gerekmektedir. Elde edilen bu veriler kapsamında analiz, etüt ve araştırma yapılarak genel arazi kullanım kararları üretilir.

Planlama güçlerinde, özellikle de mekânsal planlama çalışmaları konut arzının fiziksel koşullarını belirleyen en önemli faktördür. İmar planlarında, konut alanlarıyla ilgili

daha ayrıntılı kararlar verilir. Çevre Düzeni Planı'nda yerleşme gelişme alanı olarak belirtilen alanlarda, Nazım İmar Plan'ında konut kullanımına yönelik planlama kararları alınır. Kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri Nazım İmar Planı'nda belirtilir. Nazım Plan yapım sürecinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre, Eşik Analizi yapılarak oluşturulan Yerleşime Uygunluk Durumu Haritalarına uyulması zorunludur. Bu harita yapılan Eşik Analizi sonucunda elde edilir. Eşik Analizi yapılması da İmar Planları yapım sürecinde zorunludur. Eşik Analizi, doğal ve fiziki bilgilerin, alana özgü yapılan etütler ile diğer tüm verilerin üst üste çakıştırılması ile elde edilir. Burada topoğrafik, jeolojik-jeoteknik, hidrolojik yapı özellikleri, arazi kullanımı, tarım ve orman alanları, içme suyu havzaları, sit ve diğer koruma alanları, hassas alanlar, kıyı, altyapı, doğal ve fiziki veriler ile afet tehlikeleri analiz edilerek birlikte değerlendirilir. Bu değerlendirme sonucuna bağlı olarak, yerleşilebilir olarak tespit edilen alanlarda, konut kullanımına izin verilir. Konut kullanımı, konut alanları olarak belirtilen alanların yanı sıra konut ve ticaret ya da konut, ticaret ve turizm olarak karma kullanımda belirtilmiş alanlarda da gerçekleştirilir. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne yakın zamanda dahil edilen Yüksek Nitelikli Konut (Rezidans), konut veya konutunda dahil olduğu karma kullanım alanlarında gerçekleştirilebilir. Karma kullanım alanlarında konut kullanım oranlarının belirtilmesi gereklidir. Konut alanlarının büyüklükleri ise, plan dâhilinde elde edilen kestirim nüfusa ve kent genelindeki nüfusa göre yapılan bölgelemelerle belirlenir. Nazım İmar Planı'nda brüt olarak belirlenen nüfus yoğunlukları, Uygulama İmar Planı ölçeğine inildiğinde net hale getirilir.

Nazım İmar Planı'nda konut alanlarının diğer kullanımlarla olan ilişkisine ilişkin kararlar da alınmaktadır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan gibi açık alanların mahalle ve semt ölçeğinde merkezlerle birlikte tasarlanmasının esas olduğunu ifade etmektedir. Yönetmelikte, açık ve yeşil alan ile diğer sosyal ve teknik altyapı alanlarının bir bütün olarak, erişilebilir şekilde merkezlerle birlikte planlaması gerektiği de ortaya koyulmaktadır. Bu donatılara ve sosyal, teknik altyapıya dair büyüklük ve erişilebilirlik mesafeleri yine yönetmelikte belirtilmektedir.

Planlama çalışmaları dışında konut arzı üzerinde etkili olan başka etmenler de vardır (Şekil 5). Konut fiyatlarının uzun dönemli artışının konut arzını da arttırdığı ifade edilmektedir (Dispasquale ve Wheaton, 1994). Benzer şekilde konut üretiminde sağlanan vergi indirimlerinin ya da kredi olanaklarının sunulmasının da konut arzını arttırdığı belirtilmektedir (Öztürk ve Fitöz, 2009). Konuta dair sağlanan kredilerin, vergi

indirimlerinin ya da sübvansiyonların koşulları da konut arzının biçimini şekillendirmektedir. Örneğin, 1970'lerde tek konuta bireysel kredi verilmemesi, apartman tipi konutların üretilmesini teşvik etmiştir. Bir diğer örnek ise devletin, belediyelere sosyal konut üretmeleri koşulu ile arsa temininde bulunabilmesidir. Bu durum yerel yönetimleri sosyal konut arzı gerçekleştirmeleri konusunda teşvik etmektedir. Bunun yanı sıra belediyelerin de konuta dair fon desteği, arsa temini, vergi indirimi ya da standartlar noktasında izlediği politikalar konut arzını etkilemektedir. Konut arzını etkileyen bir diğer önemli etmen ise konut talebidir. Konut talebi doğrudan konut üreten aktörleri etkilediği gibi aynı zamanda konut arzını şekillendiren etmenlere etki ederek konut arzıyla da dolaylı yoldan ilişki kurmaktadır (Çoban, 2012 ve Karahan, 2008).

Konut arzı planlama çalışmalarına uygun olarak, ülkelerin ekonomik, politik ve hanehalkı taleplerine göre farklılaşan yapı üretim biçimleri devlet, özel sektör veya devlet ve özel sektör işbirliği ile gerçekleştirilmektedir (Öztürk ve Fitöz, 2009 ve Karahan, 2008).

1.3.5.1. Devletin Konut Arzı

Devlet kendisi, yerel yönetimler ya da kamu kurum ve kuruluşları aracılığıyla konutun üretimini gerçekleştirebilmektedir. Bu yolla üretilen konutlar daha çok sosyal konut olarak adlandırılmakta ve yoksul veya dar gelirli ailelerin barınma gereksinimlerine yönelik üretilen, sağlık koşullarına uygun ve ucuz konut olarak tanımlanmaktadır (Şahin, 2010 ve Toprak, 2001). Kent nüfusunun ve plansız yapılaşmanın hızla artması, savaşlar ve doğal afetler gibi durumlarda devlet sosyal konut üretimi gerçekleştirmektedir (Karahan, 2008). Tarihsel sürece bakıldığında Sanayi Devrimi sonrası İngiltere'de kentlerde hızla artan nüfusun sağlıksız barınma koşulları nedeniyle devlet, yerel yönetimler yoluyla sosyal konutlar üretmiştir. Birinci ve İkinci Dünya Savaşları sonrasında da özellikle Batı Avrupa ülkelerinde devlet sosyal konut üretimi gerçekleştirmiştir (Lund, 2011 ve Lowe, 2011). Türkiye'de ise, sosyal konut üretilmesi İkinci Dünya Savaşı sonrasında belediyelerin görevleri arasına dahil edilmiş ve bunların üretilmesine yönelik arsa temini hakkı tanınmıştır. Ancak belediyelerin bu görevi yerine getirdiklerini söylemek mümkün değildir; ülkemizde farklı bir uygulama da söz konusudur. Özellikle geri kalmış yöreleri geliştirmek adına IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (1978-1983), burada çalışanlara yönelik kamu lojmanları üretilmesi amaçlanmıştır. 1980'li yıllardan günümüze kadarki

süreçte ise, Toplu Konut İdaresi (TOKİ) devlet adına konut üretiminde Türkiye’de etkili olmuştur (Keleş 2009 ve Çoban, 2012).

1984 yılında devlet tarafından alt ve orta gelir gruplarına konut üretebilmek ve konut kooperatiflerini desteklemek amacı ile TOKİ kurulmuştur (Geray, 2009). 1980’li yılların başında çıkarılan Toplu Konut Yasaları’nın belirlediği miktar (750-1000 birim) ve büyüklük (maksimum 150 m²) bağlamında konut üretimi gerçekleştirilmesi hedeflenmiştir (Keleş, 2009 ve Çoban, 2012). Buna yönelik olarak devlet bütçesi içerisinde Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur. 2003 yılına kadar belirtilen koşullarda konut arzı gerçekleştiren TOKİ, bu tarihten itibaren daha fazla yetki ile donatılmıştır. Yerel yönetimlerden bağımsız planlama ve hazine arsalarını kullanabilme yetkileri bunlardan birkaçıdır.

TOKİ günümüzde, Arsa Ofisi’nden devrolan alanlarda, idareye tahsis edilen kamu arazilerinde ve kentsel dönüşüm yolu ile kent parçaları üzerinde proje üretebilmektedir. Bu kurum, projeleri üretirken yerel yönetimler ve yerel yönetimler ile özel konut firmalarının kurdukları ortaklıklar ile beraber çalışabilmektedir (Koca, 2015).

1.3.5.2. Özel Sektörün Konut Arzı

Özel sektörün konut üretim biçimleri farklılık göstermektedir. Herkesin kendi konutunu ürettiği, bireysel üretim, özel sektörün konut arzının bir çeşididir. Bu bağlamda özellikle gelişmekte olan ve az gelişmiş ülkelerde devletin kendi evini yapana yardım ederek hanhalklarının daha az para harcayarak konut sahibi olması sağlanmaya çalışılmaktadır. Böylece bireysel üretimde yasal olmayan gecekonduların boyutunun önüne geçilmeye çalışılmaktadır. Türkiye’de de bu üretim biçimi gecekonduların alanlarının yenilenmesi çalışmalarında, 1980’li yıllar öncesinde devlet tarafından kredi sağlanması, vergi indirim gibi kolaylıklarla desteklenmiştir. 1980’li yıllarla beraber devlet daha çok toplu üretimi destekleyen politikalar izlemiştir. Ayrıca 1960’lı yıllarda Kat Mülkiyeti Kanunu’nun tek parsel üzerine birden fazla konut yaparak satılması imkânı sağlaması da konut arzını bireysel üretimi azaltıcı yönde etkilemiştir (Keleş, 2009).

1966 yılında çıkarılan Kat Mülkiyeti Kanunu ile Türkiye’de özel sektörün bir başka konut üretim biçimi olan “yapsatçı” konut üretim biçimi ortaya çıkmıştır. Genellikle kat karşılığı olarak elde ettiği arsa üzerinde yaptığı konutları satan yapsatçı, konut sektöründe bir aktör haline gelmiştir. 1960’lı yıllardan 1990’lı yıllara gelene kadar Türkiye’de toplam

konut stokunun %40-45'i yapsatçı sunum biçimiyle karşılanmıştır (Şenyapılı, 1996; Bilgin, 1992 ve Çoban, 2012).

Özel sektör aracılığı ile konut üretimi gerçekleştirilenin diğer bir şekli de dar ve orta gelirli kişilerin, konut ihtiyaçlarını mümkün olduğunca ucuza karşılamak için kurdukları konut kooperatifleridir. Bu bağlamda İkinci Dünya Savaşı'ndan 1980'li yıllara kadar Avrupa'da konut kooperatifleri devlet tarafından desteklenmiştir (Lund, 2011). Türkiye'de de Ankara'nın başkent ilan edilmesiyle (1923) memurların barınma problemi noktasında, onların konut kooperatifleri kurması devlet tarafından desteklenmiştir. Ayrıca konut kooperatiflerinin üreteceği konutlara kredi verilmesi sosyal konut ölçütlerine uygun olmasına dikkat edilerek kooperatifler aracılığıyla sosyal konut üretilmeye çalışılmıştır. Bunun yanı sıra 1960'lı yıllarda kurulan İmar ve İskan Bakanlığı'na bağlı Mesken Genel Müdürlüğü kooperatiflere arsa tahsisinde de bulunmuştur. 1970'li yıllarda kredilerin standartlaştırılması ve 1980'li yıllarda TOKİ'nin kurulması konut kooperatiflerinin, konut üretiminde etkisinin azalmasına neden olmuştur (Keleş, 1979; Turan, Kara, Gürbüz ve Sarıtaş, 2012).

Özel girişimcilerin toplu konut üretimi, konut arzının özel sektörde gerçekleşen bir diğer biçimidir. Bu üretim toplu konut üretici firmaları tarafından yapılmaktadır. Toplu konut firmaları büyük sermaye sahibi konut şirketleridir. Özellikle küreselleşme sürecini izleyen 1980'li yıllardan itibaren, toplu konut üreten firmalar ulusal ve yerel ölçekte konut sektörünün birincil aktörleri haline gelmiştir. Daha sınırlı sermayesi bulunan ve yerel bazda çalışan müteahhitlerden farklı olarak, bu firmalar küreselleşme süreciyle beraber ulus aşırı ekonomik ve kültürel aktörlerle de sıkı ilişkilerde bulunmaktadır. Ulus aşırı ilişkiler, firmaların yaptığı projelere sermaye akışı sağlamak ve üretilen projelerle yereldeki yaşamı belirlemektedir. Bu süreçte temel amaç kardan ve firmaların arkasında büyük bir reklam-pazarlama endüstrisi bulunmaktadır (Özberk, 2017). Ayrıca tekil firmaların yanı sıra ulusal ve uluslararası finans kuruluşları, bankalar ya da büyük ölçekli yatırımcılar birlikte ortaklıklar kurarak da konut üretimi gerçekleştirebilmektedir.

Türkiye'de 1984 yılında çıkarılan Toplu Konut Yasası'nın amacı, çok katlı konut yapımını teşvik etmek, dar ve orta gelirli için sosyal konut statüsünde konut üretmek ve kullanıcıların kiracı değil ev sahibi olmasını sağlamaktır. Ayrıca bu dönemde Türkiye ekonomisi politikasını neo-liberal bir anlayışla dışa dönük hale getirmiştir. Tüm bunlar 1980 öncesinde Türk konut piyasasında neredeyse hiç yer almamış olan büyük konut üretici firmaları ve ortaklıklarını ortaya çıkarmıştır. Uluslararası ekonomik bağlantıları bulunan bu

firmalar ve ortaklıklar, TOKİ ve konut kooperatiflerinden farklı olarak toplu konut üretiminde, üst gelir gruplarına yönelik konut üretmeye başlamıştır. Bu şekilde üretilen toplu konut projeleri, genellikle yüksek yaşam kalitesi sunan ve dışarıdan gelenlerin girişlerine kapalı, çeşitli spor, eğlence ve alışveriş olanaklarını kendi bünyesinde barındıran ve bulunduğu bölgeden ayrılmış özerk alanlardır. Bu özelliklere sahip toplu konut projeleri yer aldığı çevreyle bağ kuramadığı gerekçesiyle eleştirilmektedir (Keleş, 2009; Mutludoğan, 2014 ve Koca, 2015).

1.3.5.3. Özel Sektör ve Devlet Ortaklıklarının Konut Arzı

Özel ve devlet ortaklarının konut arzı belediyelerin, kamu kurumlarının veya kuruluşlarının ve özel konut firmalarının veya ortaklıklarının birlikteliğinde konutun üretilmesi ile gerçekleşir. Türkiye’de 1969 yılında çıkarılan Kooperatifler Kanunu ile kamu kurumlarına ve belediyelere konut kooperatiflerine ortak olma hakkı tanınmıştır. Bunun sonucunda 1970’li yıllarda bazı belediyeler konut kooperatiflerine ortaklık yolu ile toplu konut üretmişleridir. 2003 sonrasında ise, Toplu Konut Kanunu’nda yapılan değişiklik ile TOKİ’ye konutla ilgili şirketlere ortak olabilme hakkı tanınmıştır. Bu da Türkiye’de devlet kurumunun ve özel sektörün ortak olarak konut arzı gerçekleştirebilmesinin bir diğer örneğidir (Turan, Kara, Gürbüz ve Sarıtaş, 2012; Keleş, 2009 ve Çoban, 2012).

1.3.6. Yabancıların İkinci Konut Ediniminin Kentlere Etkileri

Yabancıların ikinci konut talebi ve konut arzının kentlerdeki etkileri ekonomik yapıya, sosyal yapıya ve fiziksel yapıya olmak üzere üç başlıkta ele alınmıştır.

1.3.6.1. Yabancıların İkinci Konut Ediniminin Kentlerin Ekonomik Yapısına Etkileri

Yabancıların ikinci konut ediniminin ekonomik etkileri Clawson ve Knetsch (1966)’e göre gelinen ve gidilen ülkeler yani başlangıç ve bitiş güzergahları boyunca olmaktadır. Bu etkiler olumlu veya olumsuz özellik göstermektedir. Uluslararası sahip olunan ikinci konutla birinci konut arasındaki mesafe fazla olduğu için, ikinci konutun

kullanılırken mal ve hizmetlerin kullanımı da daha çok ikinci konutun bulunduğu yerden sağlanmaktadır. Böylece uluslararası kullanılan ikinci konutların, bulunduğu bölgelere yüksek gelirler bırakması beklenmektedir (Bohlin, 1982). Bu durum bankacılık, emlak satışı, zanaat, perakende ticaret gibi birçok farklı mal ve servislerin üretilmesinde istihdam yaratılmasını sağlamaktadır. Bir diğer olumlu etki ise emlak vergileri üzerinden oluşmaktadır. Yerel düzeyde alınan emlak vergileri yerel idarelere, ulusal düzeyde alınan emlak vergileri ise merkezi yönetimlere belli bir gelir sağlamaktadır.

Ekonomik olumsuz etkilerde, Tablo 1’de de belirtildiği üzere iki önemli nokta dikkat çekmektedir. İlki, ikinci konutlara dair sağlanan ilave altyapı ve servislerin yarattığı maliyetlerdir (Forst, 2005). İkincisi ise, özellikle yabancıların ikinci konut talebinde etkili olan önemli doğal değerlerin olduğu bölgelerde konut fiyatlarında meydana gelen artışlardır (Hall ve Müller, 2004). Özellikle az gelişmiş ya da gelişmekte olan ülkelerde, ikinci konutların ekonomik anlamda olumlu etkileri kentlerin gelişimine yön veren plancılar ve politikacılar tarafından merkeze alınmakta ve kentlere bu bağlamda yaklaşılmaktadır (Green vd., 1996).

Tablo 1. Yabancıların ikinci konut ediniminin ekonomik etkileri (Bohlin, 1982; Forst, 2005; Hall ve Müller, 2004 ve Green vd., 1996’dan yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur)

Yabancıların İkinci Konut Ediniminin Kentlerin Ekonomik Yapısına Etkileri	
Olumlu	Olumsuz
Yüksek miktarda ekonomik getirinin olması	İlave altyapı ve servislerin sağlanmasında artan maliyet
Çeşitli mal ve hizmet üretiminde istihdam yaratması	Özellikle doğal değerlerin bulunduğu bölgelerde artan konut fiyatları
Emlak vergileri yoluyla gelir oluşturması	

1.3.6.2. Yabancıların İkinci Konut Ediniminin Kentlerin Sosyal Yapısına Etkileri

İskandinav ülkeleri dışındaki ülkelerde ikinci konut edinen yabancılar yerel halktan daha zengin olma eğilimi göstermektedirler. Bu durum yerel halk ile ikinci konut sahipleri arasında ekonomik ve sosyal açıdan bir farklılık yaratmaktadır (Hall ve Müller, 2004). İkinci konut sahipliği uluslararası düzeyde olduğunda ise bu farklılıklara dil ve geleneklerde eklenmektedir (Galent vd., 2005). Bu bağlamda ikinci konut sahibi

yabancıların yerel halk ile kurdukları ilişki ve sosyal entegrasyonu bölgenin sosyal yapısında etkili olmaktadır (Bakırcı, 2007).

İkinci konut sahibi yabancıların sosyal faaliyetler kapsamında yerel halk ile kurdukları ilişkiler büyük önem taşımaktadır. Bu kurulan ilişkiler aynı zamanda sosyal sermaye olarak da adlandırılmaktadır (Casado-Diaz vd., 2004; Gustafson, 2008). Sosyal iletişimlerle ve bağlantılarla oluşan sosyal sermayenin kurulan ilişkilerin biçimine göre farkı türleri tanımlanmaktadır. Putnam (2000), özellikle göçmenlerin sosyal ağları üzerinden, bağlayıcı sosyal sermaye ve köprü kuran sosyal sermaye olmak üzere iki tür sosyal sermaye biçimi açıklamaktadır. Bağlayıcı sosyal sermaye, aynı aile üyeleri ya da aynı etnik grubun bireyleri arasında kurulan güçlü bağlarla karakterize edilen, insanlar arasındaki yakın ve yoğun ilişkileri ifade etmektedir (Casado-Diaz, 2008). Bunun en olumsuz etkisi belirli bireylerin ya da sosyal grupların toplumdaki ayrışması olarak ifade edilmektedir. Köprü kuran sosyal sermaye ise, daha zayıf ve mesafeli ama farklı etnik grupların oluşturduğu daha çok kesişen bağlar içermektedir. Bu sermaye türü, farklı sosyal grupların tüm üyelerini kapsama eğilimlidir. Belirtilen özelliklerinden ötürü köprü kuran sosyal sermaye farklı kimliklerin oluşumu ve kolektifliği sebebiyle sosyal bütünleşmeyi destekleyen bir yapıdadır (Parker and Song, 2006).

Casado-Daiz (2008), ikinci konut edinen yabancıların, hem yerel hem de uluslararası düzeyde sosyal sermayeye sahip oldukları takdirde yerelde sosyal hayatla bütünleştiklerini ifade etmektedir. Yerelde sahip olunan güçlü sosyal sermayenin ise, bağlayıcı değil köprü kurucu olması gerekmektedir. Çünkü sadece kendi etnik grubundan olan diğer yabancılarla oluşturulan güçlü bağlayıcı sosyal sermaye, bu grubun toplumdaki ve sosyal hayattan soyutlanmasına neden olmaktadır. Göç kuramıyla benzer şekilde ikinci konut sahibi yabancıların tanıdık ve akrabalarına yakın yer seçerek bir bölgede yoğunlaşmaları yerel halkın ve yabancıların yaşam alanlarının ayrışmasına yol açabilmektedir. Bu durumda yabancıların yerel halk ile güçlü sosyal sermaye oluşturmasına olumsuz etki etmektedir. Yabancıların yerel düzeyde güçlü sosyal sermayeye sahip olmadıklarında ise, sosyal hayatla bütünleşemedikleri belirtilmektedir. Yabancıların zayıf yerel sosyal sermayeye sahip olma nedenlerinin yetersiz dil becerilerinden, büyük yaş ve yaşam alanlarının ayrışmasından kaynaklandığı ifade edilmektedir. Bu durumda da yabancılar hem yerel halktan hem de kendi ülke vatandaşlarından ayrışmaktadırlar (Casado-Diaz, 2008).

Yabancıların ikinci konut ediniminin sosyal yapıya etkilerine bakıldığında başlıca iki tür etkinin olduğunu söylemek mümkündür. İlk olarak, yabancıların ve yerel halkın uyum

sağlaması ile oluşan farklı etnik grupların bir arada vakit geçirebildiği, sosyal ilişkilerde bulunabildiği, ortak yaşam ve aktivite alanlarının olduğu ve farklı etnik grupları içine almaya eğilimli bir sosyal yapı oluşturan bütünleştirici etki ifade edilebilir. Diğer bir etki ise, yabancıların hem sosyal ilişkiler hem de yaşam alanları kapsamında yerel halktan soyutlanarak kendi sosyal hayatlarını ve yaşam alanlarını oluşturdukları ayrıştırıcı etkidir.

1.3.6.3. Yabancıların İkinci Konut Ediniminin Kentlerin Fiziksel Yapısına Etkileri

Yabancıların ikinci konut talebinde doğal alanlara yakın ve ulaşım bağlantılarına sahip olma gibi konumsal özellikler en temel belirleyici özelliklerdendir. Bu bağlamda ele alındığında göl, nehir, akarsu gibi su öğeleri kenarları ve vadi, orman gibi doğal alanlar ikinci konut talebi baskısı altına girmektedir (Hall ve Müller, 2004). Doğal alanlarda ve doğal alanlara yakın yerlerde üretilen ikinci konutların çevreye başlıca iki türlü olumsuz etkisi olmaktadır. Bunlardan birincisi, doğal alanların yapılaşmaya açılması ile tahrip edilmesidir. İkincisi ise, bu alanlara ulaşım vb. gibi çevreyi kirletici altyapı hizmetlerinin götürülmesi ile çevrenin kirletilmesidir (Gallent ve Tewdwr-Jones, 2000). İkinci konutların doğal çevreye bir diğer önemli etkisi ise tarım alanları üzerine olmaktadır. Arsa fiyatları yükselerek tarımdan daha fazla gelir sağlar duruma geldiğinde, tarım alanlarının ikinci konut alanlarına dönüşümü meydana gelmektedir (Hall & Johnson, 1998).

İkinci konutların yapılı çevreye etkisi noktasında ise, talep edilen konutların nitelikleri önem taşımaktadır. Hoggart ve Buller (1995), özellikle harap nitelikte konutların bulunduğu alanlara yönelen ikinci konut talebinin bu alanların yenilenmesi için bir fırsat olduğunu belirtmektedir. İkinci konutların yerel halktan satın alındığı noktada ise yerel halkın birinci konutunun ikinci konuta dönüşümü söz konusu olmaktadır. Bu durumda yerel halk için başka alanlarda yeni konut ihtiyacı doğmakta ve bu da yapılaşma baskısı oluşturmaktadır. Ayrıca yerel halkın yer değiştirmesi sosyal anlamda da bölgenin yapısının değişmesi anlamına gelmektedir (Gallent vd., 2005).

İkinci konut talebinin hem doğal hem de yapılı çevreye olumsuz birçok etkisi bulunmaktadır. Bu bağlamda planlama, ikinci konut gelişimini ve çevresel etkilerini kontrol eden ve sınırlandıran önemli bir araç olarak görülmektedir (Hall ve Muller, 2004; Langdalen, 1980; Clout 1971 ve Gallent vd., 2005).

1.4. Türkiye’de Yabancıların İkinci Konut Edinimi

Yabancıların ikinci konut edinimi küreselleşme sürecindeki teknolojik ve ekonomik gelişmeler başta olmak üzere yaşanan siyasal gelişmeler, göç hareketleri vb. birçok farklı faktör etkilemektedir. Ancak tüm bunlarla beraber bu durumun gerçekleşmesi için yasaların buna izin veriyor olması gerekmektedir. Aksi halde yabancıların konut edinimi gerçekleşmesi mümkün değildir. Ayrıca yasaların içerikleri devletin bu talebi nasıl yönlendirdiğini de belirlemektedir. Bu bağlamda Türkiye’de yabancıların konut talebini etkileyen, konut edinimini düzenleyen ve bu süreçleri yöneten yasal düzenlemeler bu bölümde incelenmiştir.

1.4.1. Türkiye’de Yabancıların Konut Edinimine İlişkin Yasal Çerçeve

Türkiye’de yabancıların konut edinimini etkileyen yasal düzenlemeleri üç gruba ayırmak mümkündür. Bunlardan birincisi, yabancıların konut edinimindeki mülkiyet haklarını kişi, yer ve miktar bakımından belirleyen yasalardır. İkincisi, yabancıların konut talebi üzerinde etkili olan, uluslararası çalışma bağlantılarını, ortaklıklarını ve yatırımlarını etkileyen ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimini düzenleyen yasalardır. Son olarak ise, yabancıların konut satın alma süreçlerinin resmi işlemlerini, yabancıların hareketini ve ülkemizdeki ikamet şartlarını belirleyen düzenlemelerdir. Birinci gruptaki yasalar; Tapu Kanunu, Köy Kanunu ve Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu’dur. İkinci grup yasal düzenlemeler; Özelleştirme Kanunu, Maden Kanunu, Petrol Kanunu, Turizmi Teşvik Kanunu, Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu, Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun, Milli Parklar Kanunu, Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu, Elektrik Piyasası Kanunu, Bankacılık Kanunu, Endüstri Bölgeleri Kanunu, Petrol Piyasası Kanunu olarak sıralanabilir. Üçüncü grup ise; yabancıların konut satın alma süreçlerinin resmi işlemlerini düzenleyen ve Türkiye’deki ikamet şartlarını belirleyen 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu’ndan oluşmaktadır.

1.4.1.1. Yabancıların Konut Edinimine İlişkin Birinci Grup Yasal Düzenlemeler

Türkiye’de yabancıların konut edinim haklarını kişi, miktar ve yer bakımından doğrudan sınırlayan Tapu Kanunu, Köy Kanunu ve Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu birinci grup yasalar kapsamında ele alınmıştır.

- 442 Köy Kanunu (1924): 1924 yılında kabul edilen Köy Kanunu, yabancıların taşınmaz edinimini yer bakımından sınırlamaktaydı. Kanunun 87. maddesi, Türkiye Cumhuriyeti’ne bağlı olmayan şahısların, şahıs hükmünde olan cemiyet ve şirketlerin köylerde arazi ve emlak almalarını yasaklamaktaydı. 2003 yılına kadar bu yasak devam etmiştir. Bu tarihten itibaren Köy Kanunu’nun 87.maddesi yürürlükten kaldırılmıştır. Köylerde de yabancıların taşınmaz edinimi Tapu Kanunu ve diğer özel kanunlar kapsamında mümkün kılınmıştır (Ekşi, 2012).

- 2565 Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu (1981): Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri yabancıların taşınmaz edinimini yer bakımından sınırlamaktadır. Birinci derecede kara askeri yasak bölgelerindeki taşınmazların kamulaştırılması kanun kapsamında belirtilmektedir (Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu-AYBGBK mad. 7/1.a, 1981). Bu bölgelere yabancıların geçici olarak girmeleri ise Genelkurmay Başkanlığı iznine tabi tutulmaktadır (AYBGBK mad. 7/1.c, 1981). İkinci derecede kara askeri yasak bölgelerinde ise yabancıların taşınmaz edinimi yasaklanmıştır (AYBGBK mad. 9/B, 1981). İkinci derecede kara askeri yasak bölgelerine yabancıların girmesi, oturması, çalışması ve taşınmaz mal kiralaması yine izne tabii tutulmuştur (AYBGBK mad. 9/C, 1981). Günümüzde de bu maddeler geçerliliğini korumaktadır. Yabancıların taşınmaz edinimini yer bakımından sınırlayan tek kanundur.

- 2644 Tapu Kanunu (1934): Tapu Kanununun 35. ve 36. maddeleri yabancıların taşınmaz mal edinimine ilişkin ifadeler içermektedir. Yıllar içerisinde bu maddelerde meydana getirilmeye çalışılan değişiklikler yabancıların taşınmaz mal edinimi noktasında devletin talebi nasıl yönlendirmek istediğini de yansıtmaktadır.

- Tapu Kanunu 35. ve 36. Madde 1934 tarihli ilk durum: Madde 35- “Tahdidi mutazammın kanuni hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartile yabancı hakiki şahıslar Türkiye’de gayrimenkul mallara temellük ve tevarüs edebilirler” (Ekşi, 2012 s.22).

Karşılıklılık ve kanuni hükümlerin geçerliliğini koruması bu maddenin sınırlayıcı iki önemli ögesidir. Karşılıklılık ilkesi, en az iki devlet arasında uygulanan ve devletlerin birbirlerinin vatandaşlarına aynı ya da benzer mahiyette haklar tanımlarını belirtmekte ve

mütekabiliyet ilkesi olarak da ifade edilebilmektedir (Çelikel, 2017). Bu kapsamda karşılıklılık ilkesi yabancıların konut edinimini kişi bakımından sınırlamaktadır.

Madde 36- “Yabancı hakiki şahıslar bir köye bağlı olmayan müstakil çiftliklere ve köy sınırları dışında kalan arazinin otuz hektardan çoğuna ancak Hükümetin iznile sahip olabilirler. Kanuni miras hükümden dışarıdır. Adı geçen çiftliklerin ve arazinin otuz hektardan ziyadesine vasiyet suretile veya mansub miraççı sıfatı ile yabancı hakiki şahısların sahip olabilmesi de Hükümetin iznine bağlı olup izin verilmezse çiftlik ve bu fazla miktar tasfiye suretile bedele çevrilir” (Ekşi, 2012 s.22).

Aynı kanun maddesinde ise yabancıların taşınmaz edinimi miktar ve yer bakımından sınırlandırılmaktadır. Köy Kanunu ile uygun olarak yabancıların köylerden taşınmaz edinmeyeceği belirtilmiştir. Bu madde ile bir yabancıların satın alabileceği taşınmaz miktarı maksimum otuz hektar olarak belirtilmiş ve bunun üzerindeki arazilerin satışı için hükümet izni gerekli kılınmıştır.

- 1984 tarihli 3029 sayılı yasa ile Tapu Kanunu’nda yapılan değişiklikler: 3029 sayılı kanun ile Tapu Kanunu’nun 35. maddesinde yer alan karşılıklılık ilkesine müdahale edilmeye çalışılmıştır. Bakanlar Kurulu hangi ülkelere mütekabiliyet şartının aranmayacağını belirlemekle yetkili kılınmıştır. Aynı yıl Bakanlar Kurulu mütekabiliyet şartının aranmamasına dair esaslar çıkarılmış ve Suudi Arabistan, Kuveyt, Birleşik Arap Emirlikleri, Umman Sultanlığı, Bahreyn ve Katar ülkeleri mütekabiliyet şartından muaf tutulmuştur. Sonuç olarak karşılıklılık ilkesine esneten bir düzenleme yapılarak, talep artırılmaya çalışılmıştır. 3029 sayılı kanun 1985 yılında Bakanlar Kurulu tarafından iptal edilmiştir (Ekşi, 2012).

- 1985 tarihli 3278 sayılı yasa ile Tapu Kanunu’nda yapılan değişiklikler: 1985 yılında çıkarılan yasada Bakanlar Kurulu’nun karşılıklılık ilkesine yine müdahale çabası bulunmaktadır. 3278 sayılı yasadaki farklı olarak Bakanlar Kurulu’nun mütekabilyetten muaf olacak ülkeleri belirlemeyi milli menfaatlere ve/veya ekonomiye faydalı gördüğü hallerde yapabileceği şartı getirilmiştir. Bu kanun 1986 yılında Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiş, 35. ve 36. maddeler 1934 tarihli ilk hallerine dönmüştür.

1980’li yıllar Türkiye’nin döviz sıkıntısı çektiği yıllardı. Arap ülkesi vatandaşları tarafından İstanbul’da boğazda taşınmaz mala yönelik talep dikkati çekmektedir. Çıkarılan yasalar iptal edilse bile geçerli oldukları süre zarfında Suudi Arabistan, Kuveyt, Birleşik Arap Emirlikleri, Umman Sultanlığı, Bahreyn ve Katar vatandaşları Türkiye’de taşınmaz

mal edinmişlerdir. Örneğin, İstanbul Boğazı'nda Sevda Tepesi bu düzenlemeler zamanında Suudi bir prene satılmıştır (Ekşi, 2012 ve Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 2006).

- 2003 tarihli 4916 sayılı yasa ile Tapu Kanunu'nda yapılan değişiklikler: 4916 sayılı yasa ile yabancıların konut ediniminde kişi ve yer bakımından değişiklik yapılmıştır. Tapu Kanunu'nun 36. maddesi yürürlükten kaldırılmış, benzer şekilde 35.maddeye eklenmiş, bir yabancıların satın alabileceği taşınmaz miktarı maksimum otuz hektar olarak sabit tutulmuştur. Yasa ile Köy Kanunu'nun köylerden taşınmaz edinimini yasaklayan 87. maddesi yürürlükten kaldırılmıştır. Böylelikle yabancıların taşınmaz edinimi yer bakımından esnetilmiştir. Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yapılan değişiklik sonucu, ülkemizdeki taşınmaz mallar üzerinde irtifak hakkı, ipotek hakkı ve taşınmaz yükü tesisinde, yabancıların vatandaşı olduğu ülke ile Türkiye arasında karşılıklılığın bulunmasının önemi kalmamıştır. Bu bağlamda tüzel kişilerde karşılıklılık ilkesi esnetilmiştir. 2005 yılında Anayasa Mahkemesi tarafından 4916 sayılı yasanın Tapu Kanunu'nun 35. maddesini değiştiren maddesi iptal edilmiştir. Ancak 2003 yılı itibari ile köylerden taşınmaz edinimi serbest hale getirilmiştir (Ekşi, 2012).

- 2005 tarihli 5444 sayılı yasa ile Tapu Kanunu'nda yapılan değişiklikler: 2005 yılında yürürlüğe giren yasa ile yabancıların taşınmaz edinimi miktar ve yer bakımından düzenlenmiştir. Yabancı uyruklu kişilerin sahip olduğu taşınmaz hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektarla sınırlandırılmış, Bakanlar Kurulu'na otuz hektara kadar artırma yetkisi verilmiştir. Miktar bakımından bir diğer sınırlama ise, yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümlerine göre binde beşi (0.005) geçmemesidir. Bu oranın tespiti için Bakanlar Kurulu görevlendirilmiştir. Yer bakımında ise yabancıların, Türkiye'de işyeri ve mesken olarak kullanmak üzere, Uygulama İmar Planı veya Mevzi İmar Planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazlar edinebileceği belirtilmektedir. 2007 yılında 5444 sayılı yasanın Bakanlar Kurulu'nun otuz hektara kadar kişi başı miktarı artırma yetkisi ve il bazında binde beş oranını tespit etmesi maddeleri Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir (Ekşi, 2012).

- 2008 tarihli 5782 sayılı yasa ile yapılan değişiklikler: 5444 sayılı kanunun bazı maddelerinde gerçekleştirilen iptaller sonrasında 2008 yılında çıkarılan 5782 sayılı yasa ile yabancıların taşınmaz edinimi sınırlanmaktaydı. Karşılıklılık ve kanuni sınırlara uymak şartları korunmaktaydı. Yer bakımından ise, edinilecek taşınmazın Uygulama İmar Planı veya Mevzi İmar Planı içinde işyeri veya mesken olarak tescil edilmiş olması zorunlu

kılınmıştı. Ayrıca Bakanlar Kurulu'nun sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanç ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlar ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği açısından yabancıların taşınmaz edinemeyeceği yerleri belirleme yetkisi vardı. Miktar olarak, yabancı uyruklu gerçek kişinin edindiği taşınmazın yüzölçümü ülke genelinde maksimum iki buçuk hektar olarak ifade edilmekteydi. Benzer bir diğer sınırlama ise, yabancı uyruklu gerçek kişilerin, merkez ilçe ve ilçeler bazında, Uygulama İmar Planı ve Mevzi İmar Planı sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna (0.10) kadar olan kısmında taşınmaz edinebileceği şeklindeydi. Bu kanun yine aynı yıl iptal edilmiştir (Ekşi, 2012).

- 2012 tarihli 6302 sayılı yasa ile Tapu Kanunu'nda yapılan değişiklikler: 6302 sayılı yasa ile Tapu Kanunu 35. maddesinde yer alan karşılıklılık ilkesi kaldırılmıştır. Bakanlar Kurulu'na hangi ülke vatandaşlarının taşınmaz edinebileceğini belirleme yetkisi verilmiştir. Kişi bakımından yabancıların taşınmaz edinimini sınırlayan ilke kaldırılmıştır. Yer bağlamında Uygulama İmar Planı veya Mevzi İmar Planı sınırları içerisinde mesken veya işyeri olarak tescil edilmiş olma ifadesi kaldırılmıştır. Yer bakımından Bakanlar Kurulu'na ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde yabancıların taşınmaz edinimini sınırlandırma, durdurma ve yasaklama yetkisi verilmiştir (6302 Sayılı Kanun mad.1, 2012). Bakanlar Kurulu bu yetki dahilinde Türkiye'nin sınırda yer alan illerinde, adalarda, sit alanlarında ve tarımsal nitelikli alanlarında yabancıların taşınmaz edinimine dair bazı düzenlemelere gitmiştir. Ülkemiz ile kara sınırında yer alan illerden sınır ülkenin vatandaşlarının taşınmaz edinmesi yasaklanmıştır. Adalarda ise, yabancıların taşınmaz ediniminde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü yetkili kılınmıştır. Sit alanlarında ise sit alanının niteliğine göre arkeolojik ise Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın ilgili taşra biriminin, doğal ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın ilgili taşra biriminin olumlu görüşünün alınması zorunlu kılınmıştır. Benzer şekilde tarımsal nitelikli alanlarda da Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı ilgili biriminin uygunluk görüşünün alınması şartı koşulmuştur. Miktar bakımından ise yine oran ve kişi başı olmak üzere iki sınırlama yapılmıştır. Özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünün yüzde onunu ve kişi başı ülke genelinde otuz hektarı geçemeyeceği belirtilmiştir. Bakanlar Kurulu'na otuz hektarı iki katına kadar artırabilme yetkisi verilmiş ancak bunun hangi koşullarda yapılması gerektiği belirtilmemiştir (6302 Sayılı Kanun mad.1, 2012). Yapılan değişikliklerle beraber Tapu Kanunu'nun 35.maddesi günümüzdeki son şeklini almıştır;

Madde 35- “Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Bakanlar Kurulu kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir” (Tapu Kanunu Mad. 35, 2012).

Yabancıların konut edinimini kişi, yer ve miktar bakımından sınırlayan yasal düzenlemeler incelendiğinde Tablo 2 oluşmaktadır.



Tablo 2. Birinci grup yasal düzenlemeler*

Kanun				Sınırlılıklar			
Kabul Yılı	İptal Yılı	Sayı	Adı (MEK)	Kişi	Yer	Miktar Kişi Başı ha (max)	Miktar Oran (max)
1924		244	Köy		Köylerde yasak	30 (üzeri için hükümet izni şartı)	
1934		2644	Tapu	Karşılıklılık		30 (üzeri için hükümet izni şartı)	
1981		2565	AYBVGBK		1.ve 2. Derece kara askeri yasak bölgelerde yasak		
1984	1985	3029	(MEK) Tapu	BK karşılıklılık belirler			
1985	1986	3278	(MEK) Tapu	BK müttekabiliyeti belirler (şartlı)			
2003		4916	(MEK) Köy		Köylerde serbest		
2005	2007	5444	(MEK) Tapu		Uygulama veya mevzi imar planı içinde işyeri veya mesken olarak tescilli (BK şartlı yasaklayabilir)	2.5 (BK 30 ha'a kadar artırabilir)	İl yüzölçümünün binde 5
2008	2008	5782	(MEK) Tapu		Uygulama veya mevzi imar planı içinde işyeri veya mesken olarak tescilli (BK şartlı yasaklayabilir)	2.5	Merkez ilçe ve ilçeler bazında uygulama veya mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzde 10'u
2012		6302	(MEK) Tapu	Bakanlar Kurulu müttekabiliyeti belirler.		30 (BK iki kat artırabilir)	Özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde 10'u

*Yazar tarafından oluşturulmuştur

1.4.1.2. Yabancıların İkinci Konut Edinimine İlişkin İkinci Grup Yasal Düzenlemeler

Türkiye, ucuz işgücü, satışa konu varlıklarının ve topraklarının ucuzluğu, genç nüfus, yeraltı doğal kaynaklarının varlığı, jeopolitik köprü ülke konumu ve ulaşılabilirliği, uygun

iklim, doğal ve tarihi turizm olanaklarına sahip olması vb. özellikleri nedeniyle yabancı yatırımcıların taşınmaz talep ettikleri bir ülke durumundadır (Yomralıoğlu, 2007). Bu bağlamda yabancı ülkelerdeki kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine, yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlere özel kanunlar ile ülkemizde taşınmaz edinimine dair haklar verilmektedir. Bu özel kanunların yabancılarla ilgili bölümleri incelenmiş ve bunların konut talebi ile ilişkisi aşağıda açıklanmıştır.

- 6326 Petrol Kanunu (1954): Kanuna göre yabancı devletler mevzuatına göre sermaye şirketi niteliğinde bulunan özel hukuk tüzel kişilerine müsaade, arama ruhsatnamesi, işletme ruhsatnamesi verilebilir (Petrol Kanunu mad. 6, 1954). Yabancı devletlerin doğrudan veya dolayısıyla mali ilgileri veya menfaatleri bulunan şahıslarla yabancı bir devlet için veya yabancı bir devlet namına hareket eden şahıslar yabancı devletler mevzuatına göre sermaye şirketi niteliğinde bulunan özel hukuk tüzel kişilerine verilen haklardan mahrum olurlar (Petrol Kanunu mad. 12, 1954 ve Ekşi, 2012).

- 2634 Turizmi Teşvik Kanunu (1982): Kültür ve Turizm Bakanlığı’nın tasarrufuna geçen taşınmazları, gerçek ve tüzel kişilere tahsis etme yetkisi Bakanlıktadır (Turizmi Teşvik Kanunu mad. 8/D, 1982). Taşınmazın Bakanlığın tasarrufuna geçmesi ise, Kültür ve Turizm Bakanlığı’nın önerisi ve Bakanlar Kurulu Kararı ile tespit edilen bölgenin Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ve Turizm Merkezi ilan edilmesi ile gerçekleşmektedir (Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri İle Turizm Merkezlerinin Belirlenmesine ve İlanına İlişkin Yönetmelik, 2004). Kültür ve Turizm Koruma Gelişim Bölgeleri’nde ve Turizm Merkezleri’ndeki taşınmaz malların iktisabı noktasında, Köy Kanunu ve Tapu Kanunu’nda yer alan yabancı uyruklularla ilgili sınırlamalardan Bakanlar Kurulu kararı ile istisna edilebilir (Turizmi Teşvik Kanunu mad. 8/E, 1982). Bu bağlamda turizm alanı ilan edilen bölgelerde yabancıların taşınmaz ediniminde yerli işletmeci ile arasında eşitlik sağlanmıştır. Yabancıların taşınmaz edinimini sınırlayan temel yasalar (Tapu Kanunu ve Köy Kanunu) Turizmi Teşvik Kanunu hükümlerince turizm alanlarında yabancı yatırımları çekmek amacıyla geçerliliğini yitirmiştir. Turizmi Teşvik Kanunu’nda alan bakımından sınırlayıcı 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu’nun birinci ve ikinci derece askeri bölgelerde taşınmaz edinimini yasaklandığı maddesi korunmuştur (Ekşi, 2012).

- 2873 Milli Parklar Kanunu (1983): Milli Parklar Kanunu’nda yabancı ve Türk gerçek ve tüzel kişilerle ilgili ayırım yapılmamaktadır. Kanuna göre, turizm bölge, alan ve

merkezleri dışında kalan milli parklar ve tabiat parklarında kamu yararı olmak şartı ve plan dahilinde, turistik amaçlı bina ve tesisler yapmak üzere gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri lehine kırk dokuz yıl süre ile intifa hakkı tesisine, Maliye Bakanlığı'nın görüşü alınarak, Tarım ve Orman Bakanlığı'nca izin verilebilir (Milli Parklar Kanunu mad.8, 1983). Bu bağlamda iznin verilmesinin koşulları kamu yararı ve milli park ve tabiat parklarının gelişme planlarının oluşturulmasıdır (Ekşi, 2012).

- 3213 Maden Kanunu (1985): Kanununun 4. maddesine göre madenler devletin hüküm ve tasarrufu altındadır ve üzerinde bulunan araziden bağımsızdır. Madenler için ancak malikin izni alınarak işletme ruhsatı verilebilmektedir (Maden Kanunu, 1985). Yabancılar da bu sınırlamalara tabii oldukları için madenlerin yabancıların ya da Türk vatandaşlarının mülkiyetine verilmesi söz konusu değildir (Fendioğlu, 2008). Bu bağlamda Maden Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nde Türk ve yabancı gerçek ve tüzel kişileri arasında madenlerin yer aldığı taşınmaz mallar üzerinde tanınan irtifak veya intifa hakları konusunda ayırım yapılmıştır. Türk maden işletme ruhsatı sahiplerine Bakanlık tarafından hak tanınabilirken, ruhsat sahibi yabancı gerçek ve tüzel kişilere bu hak tanınmamaktadır (Ekşi, 2012).

- 3996 Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun (1994): Kanunun amacı, kamu kurum ve kuruluşlarınca ifa edilen ileri teknoloji ve yüksek maddi kaynak gerektiren bazı yatırım ve hizmetlerin yap-işlet-devret modeli çerçevesinde yaptırılmasını sağlamaktır (Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun mad.1, 1994). Bu bağlamda sermaye şirketi veya yabancı şirket tarafından yatırım yapılabilmektedir. Yerli ve yabancı yatırımcılar arasında ayırım yapılmamaktadır. Kanuna göre tesisin inşa edileceği taşınmazın mülkiyeti idareye aittir. Tesis ve binaların mülkiyeti ise sözleşme süresinde sermaye şirketi veya yabancı şirketi aittir ve sözleşme süresi bitince bedelsiz olarak kendiliğinden idareye devredilmektedir (Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun mad.9, 1994).

- 4046 Özelleştirme Kanunu (1994): Kanununun 14. maddesi hükümlerince yapılacak özelleştirme uygulamaları çerçevesinde yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere gayrimenkul satışı ve devrinin müteakibliyet esasları göz önünde tutularak yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılabileceği belirtilmektedir. Bu bağlamda özelleştirme kanununda, yürürlüğe girdiği tarihten itibaren yabancıların taşınmaz edinimine dair mevzuatta yer alan sınırlamalar korunmuştur (Özelleştirme Kanunu, 1994).

• 4628 Elektrik Piyasası Kanunu (2001): Kanun yabancı gerçek ve tüzel kişilerin hisse oranına dair bir sınırlama yapmaktadır. Özelleştirme uygulamaları kapsamında, bu kanunda belirtilen piyasa faaliyetlerin yer alan gerçek ve tüzel kişilerden, yabancı ve gerçek tüzel kişiler elektrik üretim, iletim ve dağıtım sektöründe, sektörel bazda kontrol oluşturacak şekilde pay sahibi olamamaktadırlar (Elektrik Piyasası Kanunu mad.14/III, 2001).

• 4737 Endüstri Bölgeleri Kanunu (2002): 2004 yılında çıkarılan 5195 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 4737 Endüstri Bölgeleri Kanunu son halini almıştır. Kanunun 3.maddesine göre Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, kurum ve kuruluşların başvurusuna istinaden veya re'sen yer seçimi yapmak suretiyle endüstri bölgelerinin kurulması önerisinde bulunabilir. Burada amaç, ülke ekonomisinin gelişmesini ve teknoloji transferini sağlamak, üretim ve istihdamı artırmak, yatırımları teşvik etmek, yabancı sermaye girişini artırmak ve Türk işçilerinin tasarruflarını Türkiye'de yatırıma yönlendirmek olarak ifade edilmektedir (Endüstri Bölgeleri Kanunu mad.3, 2004). Bu bağlamda yabancı sermayenin girişi amaçlanmakta ve yerli gerçek ve tüzel kişilerden ayrı tutulmamaktadır. Endüstri bölgelerine yatırım yapmak isteyen yerli ve yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na başvurusu üzerine, ön yer tahsisi yapılmaktadır. Yatırımı planlanan faaliyete ilişkin "Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) olumlu" ya da "ÇED gerekli değildir" kararı verildiği takdirde başka hiçbir işleme gerek kalmaksızın on beş gün içinde irtifak hakkı dahil, gerekli tüm izin, onay ve ruhsatlar verilmektedir. Bütün bu işlemler üç ay içerisinde tamamlanmaktadır (Endüstri Bölgeleri Kanunu mad.3/A, 2004). Bu bağlamda yabancı ve yerli ayrımı yapılmaksızın endüstri bölgelerine dair yatırımlar teşvik amacıyla taşınmaz tahsisinde kolaylıklar sağlanmaktadır.

• 4875 Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu (2003): 1954 yılında kabul edilen 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu yürürlükten kaldırılarak yerine bu kanun kabul edilmiştir. Yasaların içerikleri geçmeden önce yabancı şirket ve yabancı sermayeli şirket ayrımını yapmak gereklidir. Yabancı şirketler, yabancı ülkelerde bu ülkelerin mevzuatlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip şirketlerdir (Tapu Kanunu mad.35, 1934). Yabancı şirketlerin taşınmaz mal edinmesi yine Tapu Kanunu'nun 35. maddesi ile düzenlenmiştir. Yabancı sermayeli şirket ise sermaye mevzuatı kapsamında, yabancı sermaye ile Türkiye'de kurulan ve ortaklarının bir kısmı veya tamamı yabancı olan şirketler olarak ifade edilmektedir (Ekşi, 2012). 1954 tarihli Yabancı Sermayeyi Teşvik

Kanunu ile yerli sermaye ve yabancı sermayenin eşitliği belirtilmiştir. Yerli sermaye ve teşebbüslere tanınan bütün haklardan, muafiyetlerden ve kolaylıklardan, aynı sahalarda çalışan yabancı sermaye ve teşebbüslerinin de aynı şartlar dahilinde istifade edebilecekleri ifade edilmiştir (Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu mad. 10, 1954). Bu maddeye istinaden taşınmaz mal edinimi konusunda yabancı şirketler de yerli şirketlerle aynı muameleye tabii tutulmaktaydı (Ekşi, 2012). 2003 yılında kabul edilen Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu kapsamında da, yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları veya iştirak ettikleri şirketler, Türk vatandaşlarının edinimine açık olan bölgelerde taşınmaz mal edinebiliyordu (Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu, mad3/D, 2003). Ancak bu madde 2008 yılında Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Aynı yıl Tapu Kanunu’nun 36. maddesini düzenleyen 5782 sayılı Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yabancı yatırımcıların taşınmaz mülkiyeti iddia edebilmeleri için altı şart gerekli kılınmıştır:

1. Yatırımcı, yabancı olacak;
2. Türkiye’de ya şirket kuracak veya mevcut bir şirkete iştirak edecek;
3. Kurduğu veya iştirak ettiği şirket tüzel kişiliğe sahip olacak;
4. Şirketin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyetleri yürütmek üzere taşınmaz mala ihtiyacı olacak;
5. Askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve stratejik bölgelerde taşınmaz edinimleri için Genel Kurmay Başkanlığı’nın ya da yetkilendireceği komutanlıkların izni alınacak;
6. Özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz edinimleri için taşınmazın bulunduğu yerdeki valilikten izin alınacak. Böylelikle yabancı sermayeli yatırımcılara taşınmaz ediniminde, özel güvenlik bölgeleri dışındaki alanlarda yerli sermayeli yatırımcılarla aynı haklar tanınmıştır (Ekşi, 2012).

• 5225 Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu (2004): Kanunun kapsamı 2. maddede, kanunun amacına yönelik faaliyetlerde bulunmak üzere kurulan yerli veya yabancı tüzel kişilerin yatırım ve girişimlerinin teşvik edilmesi, belgelendirilmesi ve denetlenmesi işlemlerine ilişkin usul ve esaslar olarak ifade edilmektedir. Yine aynı kanunun 5. maddesinde de taşınmaz mal tahsisi bir teşvik unsuru olarak belirtilmektedir. Bakanlık teşvik amaçlı taşınmaz mal tahsisinde yetkili kılınmaktadır (Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu mad.5/A, 2004). Bakanlıkça tahsisi uygun görülen taşınmaz mallardan kamu idareleri ile mahalli idarelere ait olanlar, Bakanlığın talebi üzerine ilgili idarenin uygun görüşü ile en geç üç ay içinde bedelsiz olarak Hazine adına tapuya tescil

edilerek Bakanlık'a tahsis edilebilmektedir. Bakanlık'a ait olan bu taşınmaz malların tahsisi, kiralanması ve bunlar üzerinde bağımsız ve sürekli üst hakkı tahsisine ilişkin esaslar ile süreler, taşınmaz malın bulunduğu yer itibariyle bedeller, hakların sona ermesi ve diğer şartlar, Bakanlık ve Maliye Bakanlığı'nca 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na bağlı olmaksızın müştereken tespit edilir (Ekşi, 2012). Bu bağlamda kültür ve yatırımlarını teşvik amaçlı yerli ve yabancı tüzel kişilere taşınmaz mal tahsisi Bakanlık'ın yetkisi dahilinde ve diğer özel kanunlardan bağımsız olarak gerçekleşebilmektedir.

- 5411 Bankacılık Kanunu (2005): Yurtdışında kurulmuş bir bankanın Türkiye'de ilk şubesinin açılmasına, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) en az beş üyesinin aynı yöndeki oyuyla alınan kararlar ile izin verilmektedir. Yurtdışında kurulu bankalar, mevduat ve katılım fonu kabul etmemek ve BDDK tarafından belirlenecek esaslara göre faaliyet göstermek şartlarının sağlanması halinde temsilcilik açabilmektedirler (Bankacılık Kanunu, 2005). Bu bağlamda BDDK iki faaliyeti yasaklamaktadır: ticaret ve iştirak. Bankaların, ticaret amacıyla gayrimenkul ve emtianın alımı ve satımı ile uğraşmaları ve ana faaliyet konusu gayrimenkul ticareti olan ortaklıklara katılmaları BDDK tarafından yasaklanmıştır (Bankacılık Kanunu mad. 57, 2005 ve Ekşi, 2012).

Yabancıların Türkiye ile yatırım ve iş bağlantıları kapsamında kuracağı ilişkileri belirleyen yasal düzenlemeler incelendiğinde, 1980'li yıllardan başlayarak günümüze kadar yasal kısıtları esneten düzenlemeler yapılmıştır (Tablo 3). 1980'li ve 2000'li yılların ilk yarısı çıkarılan yasalarla yabancı sermaye ülkeye çekilmeye çalışılmaktadır. Bu bağlamda yerli yatırımcılar ile yabancı yatırımcılar arasında eşit şartlar sağlanmıştır. Özellikle turizm ve sanayi sektörlerinde yabancı ve yerli yatırımcıları teşvik unsuru olarak taşınmaz tahsis edilmesi politikası benimsenmiştir. İlgili bakanlıklar tarafından tahsis edilebilecek alanların belirlenmesi noktasında da yine ilgili bakanlıklar yetkili kılınmıştır. Bu bağlamda merkezi yönetim tarafından yerelin görüşü alınmadan yereli ilgilendiren önemli yatırım alanları belirlenebilmektedir. Yerel yönetimler ve halk tüm bu sürecin dışında tutulmaktadır. Günümüzde Bakanlıklarca belirlenen yatırım alanlarının yabancılara tahsis edilmesinin önünde neredeyse hiçbir engel bulunmamaktadır. Özellikle 2000'li yılların ilk yarısında yapılan yasal düzenlemeler yabancılara hemen hemen ülkenin her yerinde yatırım yapabilme imkanı tanımıştır. Tüm bu yasal düzenlemeler yabancıların ikinci konut talebinde etkili olan uluslararası çalışma ve iş bağlantılarının olmasını, turistik amaçlı seyahati, uluslararası ilişkileri artıracı özellik göstererek yabancıların ikinci konut talebini teşvik edici niteliktedir.

Tablo 3. İkinci grup yasaların yabancıların taşınmaz edinimine dair özellikleri*

Yıl	Kanun No	Kanun Adı	Yetkili Mercii	Tanıdığı Haklar	Esneklikler	Kısıtlar
1954	6326	Petrol Kanunu	Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı	Arama ve İşletme Ruhsatı	Özel Kanunlardan Bağımsız	Yabancı Bir Devlet ile Menfaat İlişkisinin
1982	2634	Turizmi Teşvik Kanunu	Bakanlık	Tahsis, Kira ve İrtifak Hakkı	Öz. Kan. Bağ.	Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, "ÇED olumlu" ya da "ÇED gerekli değildir" kararı
1983	2873	Milli Parklar Kanunu	Bakanlık	İntifa	Öz. Kan. Bağ.	Kamu Yararı, Milli Park ve Tabiat Parklarının Gelişme Planının Olması
1985	3213	Maden Kanunu	Bakanlık	İşletme Ruhsatı	Öz. Kan. Bağ.	Maden, İrtifak ve İntifa Hakkı Tanınmıyor
1994	3996	Bazı Yatırım ve Hizm. Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yapılması	İdare	Geçici Mülkiyet (Tesis ve Binalar)	Öz. Kan. Bağ.	Sözleşme Süresi
1994	4046	Özelleştirme Kanunu	Özelleştirme Yük. Kur.	Mülkiyet	-	Mütekabiliyet, Özel Kanunların Hükümleri
2001	4628	Elektrik Piyasası Kanunu	Elektrik Piyasası Düzenleme Kurulu, Bakanlık	Lisans, İrtifak, Kullanma ve Kiralama	Öz. Kan. Bağ.	Hisse Oranı Kontrol Oluşturamaz, Lisans Süresi
2002	4737	Endüstri Bölgeleri Kanunu	Bakanlık	İrtifak	Öz. Kan. Bağ.	"ÇED olumlu" ya da "ÇED gerekli değildir" kararı
2003	4875	Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu	Hazine Müsteşarlığı	Mülkiyet	Öz. Kan. Bağ.	2008 tarihli 5782 Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun
2003	5015	Petrol Piyasası Kanunu	Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu, Bakanlık	Lisans ve Geçici Mülkiyet	Öz. Kan. Bağ.	Lisans Süresi
2004	5225	Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu	Bakanlık	Tahsis, Kiralama ve İntifa	Öz. Kan. Bağ.	Sözleşme Süresi
2005	5411	Bankacılık Kanunu	BDDK	Temsilcilik Açma	Öz. Kan. Bağ.	Ticaret ve İştirak

*Yazar tarafından oluşturulmuştur

1.4.1.3. Yabancıların İkinci Konut Edinimine İlişkin Üçüncü Grup Yasal Düzenlemeler

Yabancıların Türkiye'den taşınmaz edinim süreçlerini ve ikamet koşullarını açıklayan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan Yabancıların Taşınmaz Edinim Rehberi, Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Tasarrufları ve 2013 tarihli 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu bu başlık altında ele alınmıştır.

2017 yılında Bakanlar Kurulu Kararı ile yabancıların taşınmaz edinimi ile Türk Vatandaşlığı hakkı kazanmalarının önü açılmıştır. Tapu kayıtlarında üç yıl satılmaması şerhi koyulmak suretiyle en az 1000000 Amerikan Doları tutarında taşınmazı satın aldığı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca tespit edilen yabancılara Türk vatandaşlığına geçebilme hakkı tanınmıştır (URL-1, 2017).

Türkiye'de yabancıların ikamet izni almasında ve kalış sürelerinin belirlenmesinde konut sahibi olmak avantaj yaratmaktadır. Konut sahibi olmayanlar, vize başvurusunda bulunarak, her yüz seksen günde doksan günü geçemeyecek şekilde Türkiye'ye gelebilmektedir (6458 Sayılı Kanun mad. 11/1). Konut sahibi yabancılar ise kısa dönem ikamet izni talep edebilmektedirler (6458 Sayılı Kanun mad. 31/1). Kısa dönem ikamet izni her defasında en fazla ikişer yıllık sürelerle verilmektedir (6458 Sayılı Kanun mad. 31/2). Konut sahibi olarak ikamet izni alan yabancılar için aile ikamet izni talep etme hakkı doğmaktadır. İkamet izni bulunan yabancıların eşi, kendisinin veya eşinin ergin olmayan yabancı çocuğu, kendisinin veya eşinin bağımlı yabancı çocuğuna her defasında üç yılı aşmayacak şekilde aile ikamet izni verilebilmektedir (6458 Sayılı Kanun mad. 34/1). Yabancıların ikameti olduğu ülkenin hukukuna göre birden fazla eşi varsa, eşlerden yalnızca birine ve ancak diğer eşlerden olan çocuklarına aile ikamet izni verilmektedir (6458 Sayılı Kanun mad. 34/2). Aile ikamet izni, on sekiz yaşına kadar, öğrenci ikamet izni aranmaksızın ilk ve ortaöğretim kurumlarında eğitim hakkı da tanınmaktadır (6458 Sayılı Kanun mad. 34/4).

Yabancıların konut edinimini doğrudan ve dolaylı yoldan etkileyen yasal düzenlemeler incelendiğinde, 1923'ten 1980'li yıllara kadar geçen sürede sınırlılıkların daha fazla olduğu Tablo 2 ve Tablo 3'te görülmektedir. 1980'li yıllardan itibaren yasal düzenlemelerle hem tüzel kişilerin hem de gerçek kişilerin taşınmaz edinimindeki sınırlılıkları esneten bir tutum izlenmiştir. Konut edinimi anlamında özellikle 1980'li yılların başında Tapu Kanunu'na dair yapılan değişiklikler dikkat çekmektedir.

Karşılıklılık ilkesinin esnetilmesi çabaları bu dönemde Anayasa Mahkemesi tarafından sürekli iptal edilmiştir. Ancak 1990'lı yıllarda tüzel kişilerin taşınmaz edinimine dair kısıtları ortadan kaldıran düzenlemeler yapılmıştır. 2000'li yıllarla beraber 1980'li yıllarda olduğu gibi tekrar yasaları esnetmeye yönelik yasal düzenlemeler gerçekleşmiştir.

Çalışma kapsamında ele alınan yabancıların konut edinimi bağlamında, 1980'li yıllarda kısa süreli yürürlükte kalan karşılıklılık ilkesini esneten kanunlar önem taşımaktadır. 2000'li yıllarda ise, yabancıların konut edinimini yer ve miktar bakımından esneten yasal düzenlemeler meydana gelmiştir. 1934 yılından beri geçerli olan yabancıların köylerden taşınmaz edinimi yasaklayan madde 2003 yılında yürürlükten kaldırılmıştır. Uygulama ve Mevzi İmar Planı içerisinde işyeri veya mesken olarak tescillenmiş alanlardan taşınmaz edinimine izin verilmiştir. İlgili kanunlarda yapılan bu iki değişiklik yabancıların konut edinimini mekânsal olarak daha önce görülmemiş şekilde etkilemiştir. Bu konudaki bir diğer önemli gelişme ise, karşılıklılık ilkesinin 2012 yılında kaldırılması olmuştur. 1984-1986 yılları arasında tecrübe edilen süreç 2012 yılından günümüze kadar tekrar tecrübe edilmiş ve edilmeye devam etmektedir. 2012 yılı öncesinde 54 ülke ile Türkiye arasında karşılıklılık ilkesi bulunmaktaydı. 2012 yılında ise karşılıklılık ilkesi kaldırılarak Bakanlar Kurulu'na, vatandaşın konut edinebilecek ülkeleri belirleme yetkisi verilmiştir. Bu yetki dahilinde yaklaşık 184 ülkenin vatandaşına Türkiye'den taşınmaz edinme hakkı tanındığı iddia edilmektedir (URL-2 ve 3, 2017).

1.4.2. Türkiye'de Yabancıların İkinci Konut Ediniminin Gelişimi

Yabancıların ikinci konut edinimi teknolojik ve siyasal gelişmeler ile beraber 1980'li yıllardan itibaren uluslararası düzeye taşınmıştır. Türkiye'de 1980'li ve 1990'lı yıllarda yabancıların taşınmaz edinimi İstanbul metropoliten alanı ve çevresinde yoğunlaşmaktaydı. Turizmin özellikle de Ege ve Batı Akdeniz kıyılarında artmasıyla beraber yabancıların bu bölgelerde taşınmaz edinimi 2000'li yıllarla beraber hızlanmıştır (Görer Tamer, Erdoğan Aras, Yüksek ve Güzey, 2010). Aynı dönemde yabancıların taşınmaz edinimini kişi, yer ve miktar bakımından sınırlayan kanunları esnetici yönde yasal düzenlemeler meydana gelmiştir. 2003 yılında köylerden taşınmaz edinimi serbestleştirilmiş ve Uygulama ve Mevzi İmar Planı içerisinde işyeri veya mesken olarak tescillenmiş alanlardan taşınmaz edinimine izin verilmiştir. 2012 yılında da karşılıklılık ilkesi kaldırılarak, bir önceki dönemde yabancı gerçek kişinin ülke dâhilinde sahip

olabileceği kişi başı maksimum 2,5 hektar alan miktarı 30 hektar alana çıkarılmış ve Bakanlar Kurulu'na iki katına kadar çıkarabilme yetkisi verilmiştir. Benzer şekilde 1980'li ve 2000'li yıllarda Turizmi Teşvik Kanunu, Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu gibi tüzel kişilerin taşınmaz hakları üzerinde esneklikler gerçekleştiren yasal düzenlemeler gerçekleşmiştir.

Yukarıda belirtilen nedenlerden ötürü yabancıların ülkemizde ikinci konut edinimi 1980-2004 (Nisan), 2004-2012, 2013 ve sonrası olmak üzere üç döneme ayrılarak incelenmiştir. Yabancıların taşınmaz edinimine dair istatistiksel veriler, Tamer vd. (2010) yapmış oldukları çalışmada kullandıkları 1980-2004(Nisan), 2004-2012 yıllarını kapsayan verilerden ve Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) 2013-2017(Ekim) arası için yayınladığı konut istatistiklerinden faydalanılarak oluşturulmuştur. Bu nedenle dönemler 1980-2004(Nisan), 2004-2012 ve 2013-2017(Ekim) olarak revize edilmiştir. Çalışma kapsamında yabancıların satın aldıkları taşınmazlar içinde konut sayısı verisi, iller bazında ancak 2013 yılıyla beraber TÜİK tarafından oluşturulmuştur. Bu nedenle 2013 yılı öncesi dönemlerde, “tanımlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları” olarak Kat Mülkiyeti Kanunu'nda ifade edilen bağımsız bölüm sayıları üzerinden değerlendirmeler yapılmıştır. Çünkü konut birimi aynı zamanda bağımsız bölümdür ancak belirtmek gerekir ki her bağımsız bölüm konut birimi değildir.

1.4.2.1. 1980-2004(Nisan) Arası Dönem

Türkiye'de 1980-2004(Nisan) yılları arasında 33.254 adet yabancılarla taşınmaz satışı gerçekleşmiştir. Konut bakımından değerlendirildiğinde ise, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda “anagayrimenkulun ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu Kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri” olarak tanımlanan bağımsız bölümlerin satışları önemli olmaktadır. Bu satışlarına bakıldığında en fazla bağımsız bölümün satışı sırasıyla Antalya, İstanbul, Muğla, İzmir, Aydın, Bursa, Mersin, Balıkesir ve Hatay illerinde gerçekleşmiştir (Tablo 4).

Tablo 4. 1980-2004 dönemi yabancılara en fazla bağımsız bölüm satışının yapıldığı iller (Tamer vd., 2010'dan yararlanılarak yazar tarafından düzenlenmiştir)

	İli	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam İçerisindeki Yüzdesi
1	Antalya	5709	%28
2	İstanbul	5025	%25
3	Muğla	2017	%10
4	İzmir	1761	%9
5	Aydın	1395	%7
6	Bursa	1041	%5
7	Mersin	751	%4
8	Balıkesir	442	%2
9	Hatay	108	%1
Toplam		18249	%91
Türkiye Toplam		20044	%100

Bağımsız bölüm satışının gerçekleştiği illere bakıldığında Akdeniz ve Ege bölgeleri kıyılarında ve Marmara Bölgesi'nde ise İstanbul ve güney kesimde yoğunlaştığı görülmektedir (Şekil 6).



Şekil 6. Türkiye'de 1980-2004 (Nisan) dönemi yabancılara en fazla bağımsız bölüm satışının yapıldığı illerin dağılımı

1.4.2.2. 2004-2012 Arası Dönem

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden (TKGM) elde edilen verilere göre 2004-2012 yılları arasında konut bakımından önem taşıyan 37696 adet bağımsız bölüm satışı gerçekleşmiştir. Bu satışlar en fazla sırasıyla Antalya, Aydın, Muğla, İstanbul, Mersin, İzmir, Yalova, Adana ve Çanakkale illerindedir (Tablo 5). Önceki dönemden farklı olarak Yalova, Çanakkale ve Adana illeri de ilk dokuz il arasına dahil olmuştur.

Tablo 5. 2004-2012 dönemi yabancılara en fazla bağımsız bölüm satışının yapıldığı iller (TKGM, 2017)

	İli	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam İçerisindeki Yüzdesi
1	Antalya	20333	%54
2	Muğla	7216	%19
3	Aydın	5059	%13
4	İstanbul	2385	%6
5	Mersin	1308	%4
6	İzmir	746	%2
7	Yalova	131	
8	Adana	28	
9	Çanakkale	7	
Toplam		37.213	%98
Türkiye Toplam		37.969	%100

Şekil 7'ye bakıldığında bağımsız bölüm satışında 2004-2012 döneminde de Akdeniz ve Ege kıyılarının öne çıktığı görülmektedir. Bir önceki dönemle benzer şekilde Marmara Bölgesi'nden İstanbul da yer almaktadır.



Şekil 7. Türkiye'de 2004-2012 dönemi yabancılara en fazla bağımsız bölüm satışının yapıldığı illerin dağılımı

2004-2012 yılları arasında vatandaşı Türkiye'den en fazla bağımsız bölüm alan ülkeler İngiltere, Rusya Federasyonu, Norveç, Almanya, Danimarka, İrlanda, Hollanda, Belçika, KKTC ve Fransa olarak sıralanmaktadır. Bu ülkelerin vatandaşları toplam bağımsız bölüm satışlarının yaklaşık %86'sını oluşturmaktadırlar (TKGM, 2017).

1.4.2.3. 2013-2017 Arası Dönem

TÜİK bu dönemle konut istatistiklerine yabancıların uyruklarına göre gerçekleşen konut satışlarını eklemiştir. Bu nedenle başlıkta hem dönem içerisinde yabancıların edindiği bağımsız bölüm hem de konut sayısı ele alınmıştır.

2013-2017 (Haziran) döneminde yabancılara bağımsız bölüm satışlarına bakıldığında, ilk dokuz ile önceki dönemlerden farklı olarak Sakarya ve Kocaeli eklenmiştir (Tablo 6).

Tablo 6. 2013-2017 (Haziran) dönemi Türkiye’de yabancılara en fazla bağımsız bölüm satışının yapıldığı iller (TGKM, 2017)

	İli	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam İçerisindeki Yüzdesi
1	İstanbul	26730	%30
2	Antalya	24273	%28
3	Muğla	7641	%8
4	Aydın	4946	%6
5	Bursa	4872	%5
6	Yalova	3801	%4
7	Sakarya	2229	%3
8	İzmir	1154	%2
9	Kocaeli	919	%1
Toplam		76565	%87
Türkiye Toplam		87625	%100

2013-2017 (Haziran) döneminde yabancılara en fazla bağımsız bölüm satışının yapıldığı illere bakıldığında önceki dönemlerdeki gibi Ege ve Akdeniz kıyılarının yoğun olduğu görülmektedir. Önceki dönemlerle benzer şekilde Marmara Bölgesi’nden iller de ilk dokuza girmektedir. Ancak bu noktada dahil olan iller farklılaşmaktadır. İstanbul’un doğu komşusu Kocaeli ve devamında Sakarya sıralamada yer almaktadır (Şekil 8).



Şekil 8. Türkiye’de 2013-2017(Haziran) dönemi yabancılara en fazla bağımsız bölüm satışının yapıldığı illerin dağılımı

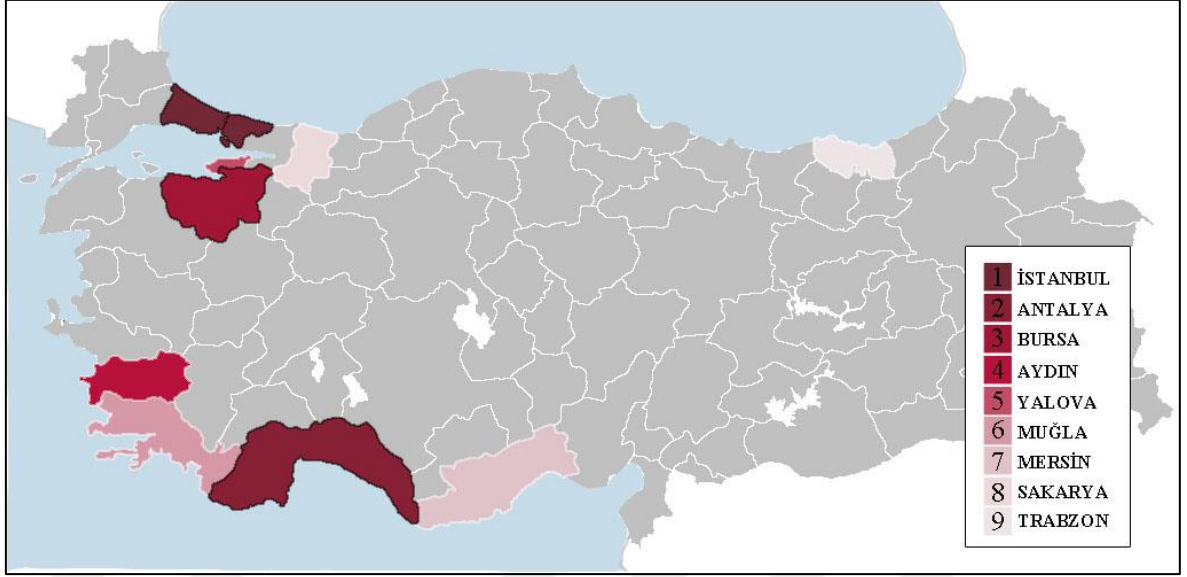
- 2013-2017 (Ekim) Dönemi Yabancılara Konut Satışları

2012 yılında karşılıklılık ilkesinin kaldırılarak vatandaşı taşınmaz edinebilecek ülkeleri belirleme yetkisinin Bakanlar Kurulu'na verilmesi, konut satın alan yabancı uyruklarında değişiklikler yaşanmasına neden olmuştur. 2013-2017(Ekim) tarihleri arasında yabancılara en çok konutun satıldığı 10 il sırasıyla İstanbul, Antalya, Bursa, Aydın, Yalova, Muğla, Mersin, Sakarya, Trabzon ve Ankara'dır. Dönemin bağımsız bölüm satışlarıyla karşılaştırıldığında İzmir ve Kocaeli yerine Ankara ve Mersin sıralamaya girmiştir. Ayrıca Trabzon ili de bağımsız bölüm satışında ilk dokuzda yer almamasına rağmen konut satışında yer almıştır (Tablo7).

Tablo 7. 2013-2017 (Ekim) dönemi Türkiye'de yabancılara en fazla konut satışının yapıldığı iller (TÜİK, 2017)

İllere Göre Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları							
		2013	2014	2015	2016	2017 (Ekim)	Toplam
1	İstanbul	2447	5580	7493	5811	6652	27983
2	Antalya	5548	6542	6072	4352	3838	26352
3	Bursa	375	954	1501	1318	1144	5292
4	Aydın	1112	1191	1107	871	704	4985
5	Yalova	284	765	1425	822	810	4106
6	Muğla	1053	1051	830	632	519	4085
7	Mersin	545	783	717	580	458	3083
8	Sakarya	103	512	833	657	605	2710
9	Trabzon		225	778	810	838	2651
10	Ankara	175	369	599	623	663	2429
11	İzmir	194					
	Diğer İller	345	987	1475	1713	1687	6207
	TOPLAM	12181	18959	22830	18189	17918	89883

Yabancılara en fazla konut satılan illere bakıldığında geçmiş dönemlerde bağımsız bölüm sıralamasına dahil olmayan Karadeniz Bölgesi'nden Trabzon ilinin öne çıktığı görülmektedir. Ayrıca geçmiş dönemlerde bağımsız bölüm satışının gerçekleştiği bazı Ege Bölgesi illerinin, konut satışı sıralamasında yer almadığı görülmektedir (Şekil 9).



Şekil 9. Türkiye'de 2013-2017(Ekim) dönemi yabancılara en fazla konut satışının yapıldığı illerin dağılımı (TÜİK, 2017)

TÜİK' te yalnızca 2015-2017 (Ekim) dönemlerinde yabancıların uyruklarına ilişkin veri vardır. Bu veriler doğrultusunda üç yılda da Irak, Suudi Arabistan, Kuveyt, Rusya Federasyonu, Afganistan, İngiltere, Almanya, Azerbaycan, İran ve Ukrayna vatandaşlarının ülkemizde en fazla konut satın aldığı görülmektedir (Tablo 8).

Tablo 8. Ülke uyruklarına göre Türkiye'de yabancılara yapılan konut satışları (TÜİK, 2017)

	Vatandaşı Olunan Ülke	2015	2016	2017 (Ekim)	Toplam
1	İrak	4228	3036	2982	10246
2	Suudi Arabistan	2704	1886	1835	6425
3	Kuveyt	2130	1744	1389	5263
4	Rusya Federasyonu	2036	1224	1067	4327
5	Afganistan	656	1205	871	2732
6	İngiltere	1054	827	674	2555
7	Azerbaycan	815	610	789	2214
8	Almanya	869	714	591	2174
9	İran	744	664	593	2001
	Diğer ülkeler	3514	3067	2900	9481

Belirtilen üç dönem konut edinimi açısından önem taşıyan bağımsız bölüm sayısı ve konut satış sayısı bakımından illere göre karşılaştırıldığında Antalya her dönemde ilk sırada yer almaktadır. İstanbul, Muğla, Aydın, İzmir ve Mersin ise 1980-2004 ve 2004-2012 dönemlerinde Antalya'yla beraber ilk beşi oluşturmuştur. 2013-2017 döneminde ise İzmir ilk dokuzda yer almamış önceki dönemde sekizinci veya dokuzuncu sırada yer alan Bursa üçüncü sıraya yükselmiş ve İstanbul, Aydın, Muğla ve Antalya'yla beraber ilk beş oluşmuştur. Son dönemde yabancılara konut satışının gerçekleştiği iller arasında Sakarya ve Trabzon dikkat çekmektedir (Tablo 9).

Tablo 9. Yabancıların Türkiye'de en fazla taşınmaz edindiği illerin dönemlere göre dağılımı (Tamer vd., 2010; TKGM, 2017 ve TÜİK, 2017)

Sıralama	1980-2004 (Nisan)		2004-2012		2013-2017 (Ekim)	
	İl	Bağımsız Bölüm Sayısı*	İl	Bağımsız Bölüm Sayısı	İl	Konut Satış Sayısı
1	Antalya	5709	Antalya	20333	İstanbul	27983
2	İstanbul	5025	Aydın	7216	Antalya	26352
3	Muğla	2017	Muğla	5059	Bursa	5292
4	İzmir	1761	İstanbul	2385	Aydın	4985
5	Aydın	1395	Mersin	1308	Yalova	4106
7	Mersin	751	İzmir	746	Muğla	4085
6	Bursa	1041	Yalova	131	Mersin	3083
8	Balıkesir	442	Adana	28	Sakarya	2710
9	Hatay	108	Çanakkale	7	Trabzon	2651

Dönemler arası karşılaştırmayı yabancıların uyrukları üzerinden yaptığımızda ilk dönem için toplam satın alınan taşınmaz üzerinden verilere ulaşmak mümkün olmuştur. İkinci dönem için toplam bağımsız bölüm sayıları, son dönem içinse konut edinimi üzerinden uyrukların sıralaması yapılmıştır. Ancak belirtmek gerekir ki birinci dönemde toplam taşınmaz sıralamasında yer alan ilk dokuz ülke aynı dönemde bağımsız bölüm satışlarının %90'ını gerçekleştirmiştir. Dolayısıyla bu üç veri üzerinden karşılaştırmaya gidilerek Tablo 10 oluşturulmuştur. İlk iki dönemde daha çok Avrupa ülkelerinin yer aldığı görülürken, son dönemde ise Arap Yarımadası başta olmak üzere Orta Doğu ülkelerinin ilk ona girdiği görülmektedir.

Tablo 10. Taşınmaz ediniminde dönemlere göre vatandaşı olunan ülkelerin karşılaştırılması (Tamer vd., 2010; TKGM, 2017 ve TÜİK, 2017)

	1980-2004 (Nisan)	2004-2012	2015-2017(Ekim)
Sıralama	Sahip Olunan Toplam Taşınmaz Sayısına Göre	Bağımsız Bölüm Sayısına Göre	Sahip Olunan Konut Sayısına Göre
1	Almanya	İngiltere	Irak
2	Yunanistan	Rusya Federasyonu	Suudi Arabistan
3	İngiltere	Norveç	Kuveyt
4	Hollanda	Almanya	Rusya Federasyonu
5	Suriye	Danimarka	Afganistan
6	KKTC	İrlanda	İngiltere
7	ABD	Hollanda	Almanya
8	Avusturya	Belçika	Azerbaycan
9	İtalya	KKTC	İran
10		Fransa	Ukrayna

Uyruklar bağlamında dönemlerin karşılaştırılması yapıldığında ilk iki dönemde toplam taşınmaz ediniminde son dönemde de konut ediniminde İngiltere ve Almanya varlığı söz konusudur. Bu iki ülke 1980-2012 yılları arasında ilk üçte yer almıştır. İlk iki döneme bakıldığında İngiltere ve Almanya ile Yunanistan, Hollanda ve Avusturya ilk onda yer almıştır. Ancak son döneme gelindiğinde önceki dönemlerden sadece üç ülke ilk onda yer almaktadır. 2012 yılındaki karşılıklılık ilkesinin kaldırılması kararından sonra konut edinim hakkı kazanan ülke vatandaşları ilk üçe yerleşmiştir. Bu bağlamda son dönemde en fazla konut edinen Arap Yarımadası ülke vatandaşları önceki dönemlerden farklılık göstermektedir.

1.4.3. Türkiye’de Yabancıların İkinci Konut Ediniminin Kentlere Etkileri

Yabancıların konut edinimi bağlamında incelendiğinde 2012 yılı önemli bir kırılma noktası olarak ortaya çıkmaktadır. 2012 yılında karşılıklılık ilkesinin kaldırılarak Bakanlar Kurulu’na konut edinebilecek ülke vatandaşlarını belirleme yetkisinin verilmesiyle birçok yeni ülke vatandaşı konut edinebilme hakkı kazanmıştır. Bu bağlamda 2012 öncesinde konut edinen yabancıların milletleri ve kent tercihleri ile bu tarihten sonrasında değişikliklerin yaşandığı istatistiksel verilerle Tablo9 ve Tablo10 ortaya koyulmuştur. Bu bağlamda yabancıların konut talebinin kentlere etkisi üzerine, 2012 yılı öncesinde yabancıların taşınmaz ediniminde en fazla talepte buldukları kentlerden olan Muğla, Antalya ve Aydın’ın bazı ilçelerine mahallerine yönelik çalışmalar yapılmıştır. Muğla’nın

Dalyan ve Fethiye ilçelerine, Antalya'nın Alanya ilçesine ve Kaş ilçesinin Kalkan mahallesine, Aydın'ın Didim ilçesine yönelik yapılan çalışmalar incelenerek yabancıların sosyal ve demografik özellikleri, konut taleplerinin nedenleri ve özellikleri ve kentlere etkileri bu başlık altında yer almaktadır.

1.4.3.1. Yabancıların Sosyal ve Demografik Yapıları

Yabancıların sosyal ve demografik özellikleri kapsamında yaş düzeyleri, meslekleri, gelir durumları, hanehalkı büyüklükleri yer almaktadır. Dalyan, Alanya, Didim ve Fethiye'ye çalışmalar konut edinen yabancıların sosyal ve demografik yapılarını ortaya koyan sonuçlar Tablo 11'deki gibi sınıflandırılmıştır.

Tablo 11. Türkiye'de ikinci konut edinen yabancıların sosyal ve demografik özellikleri (Görer Tamer, Erdoğan Aras ve Güzey, 2006; Nudralı, 2007; Karakaya ve Turan, 2006 ve Avcı, Avcı ve Şahin, 2008)

Konut Edinen Yabancılar	Dalyan	Alanya	Didim	Fethiye
Uyruk	İngiltere-Almanya	Almanya-Hollanda	İngiltere	İngiltere-Almanya
Hanehalkı Büyüklüğü	1 veya 2	1 veya 2	2	2
Yaş	50 ve üzeri	50 ve üzeri	55 ve üzeri	50 ve üzeri
Eğitim Düzeyi	Yüksek	Düşük	Düşük	Yüksek
Meslek	Emekli	Emekli	Emekli	Emekli
Kalış Süresi (Yılda)	6 ay ve fazlası	6 ay ve fazlası		

Bu bağlamda Fethiye ve Dalyan'daki konut sahibi yabancıların özelliklerinin benzer olduğu ortaya çıkmaktadır. Buradaki yabancıların çoğunluğunu bir veya iki hane halkı büyüklüğüne sahip, Alman ve İngiliz uyruklu, 50 ve üzeri yaşlarda ve yüksek eğitim seviyeli emeklilerin oluşturduğunu söylemek mümkündür (Tamer Görer vd., 2006 ve Avcı vd., 2008). Bu noktada Alanya ve Didim'i farklılaştıran iki nokta bulunmaktadır. Birincisi, bu iki ilçede de yabancıların çoğunluğu düşük eğitim seviyesine sahiptir. Bir diğeri ise, Alanya'da Hollanda vatandaşı yabancılarında çoğunlukla yer alıyor olmasıdır (Tamer Görer vd., 2006; Nudralı, 2007 ve Karakaya ve Turan, 2006). İkinci konut sahibi oldukları ilçede kaldıkları sürelerle bakıldığında ise, Alanya ve Dalyan'daki kendi ülkelerine az sıklıkta seyahat eden yabancıların yılın çoğunluğunu burada geçirdikleri ortaya

çıkılmaktadır (Tamer Görer vd., 2006). Fethiye’de ise, çoğunluğun kendi ülkelerinde konut sahibi oldukları verisinden yola çıkılarak yılın tümünde Fethiye’de kalmadıkları yargısına ulaşılmıştır (Avcı vd., 2008).

1.4.3.2. Türkiye’de Yabancıların İkinci Konut Talebinin Özellikleri

Bölümde aşağıdaki madde halinde belirtilen konular açıklanmıştır. Yapılan çalışmaların incelenmesi sonucu konulara ilişkin veriler ortaya koyulmuştur.

- Yabancıların konut edindikleri yerleri tercih etme nedenleri
- Yabancıların konut edindikleri yer ile ilgili deneyimleri
- Yabancıların sahip oldukları konutların özellikleri

Demografik yapıları ortaya konulan konut sahibi yabancıların; konut edindikleri yerleri tercih etme nedenleri, konut edindikleri yer ile daha önceki deneyimleri ve talep ettikleri konutun özellikleri bu bölümde açıklanmıştır. Yapılan çalışmaların incelenmesi sonucu belirtilen başlıklardaki veriler Tablo 12’de ortaya konulmuştur.

Tablo 12. Türkiye’de ikinci konut edinen yabancıların ikinci konut talebinin özellikleri (Tamer Görer vd., 2006; Nudralı, 2007; Karakaya ve Turan, 2006 ve Avcı vd., 2008).

Konut Talebinin Özellikleri	Dalyan	Alanya	Didim	Fethiye
Talep Nedenleri	İklim	İklim	Rahat hayat koşulları	İklim
	Bölgeye hayranlık	Bölgeye hayranlık	Sıcak yöre halkı	Rahat hayat koşulları
	Düşük yaşam maliyeti	Düşük yaşam maliyeti	Deniz ve güneş	Düşük yaşam maliyeti
	Evlilik ve aile bağları	Evlilik ve aile bağları	Sağlık sebepleri	Sıcak yöre halkı
			Ticari ilişkiler	
Konut Satın Almadan Önce Bölgeye Geliş Seferi	6 Veya Daha Fazla	2 Ve Üzeri	1 Veya Üzeri	1 Veya Üzeri
Ortalama Konut Büyüklüğü (M ²)	166	117		
Tercih Edilen Konut Türü	Dubleks Ev	Apartman dairesi	Müstakil ev	Daire

- Yabancıların İkinci Konut Talebinin Nedenleri

Yapılan çalışmalarda yabancıların konut edindikleri yeri seçme nedenlerine yönelik sorularda onlara seçenekler sunulmuş ve bunların öncelik derecelerine göre sıralamaları istenmiştir. Tablo12'ye bakıldığında iklim faktörünün Dalyan, Alanya ve Fethiye ilçelerinde en önemli neden olduğu ortaya çıkmaktadır. Ayrıca bu üç ilçede düşük yaşam maliyeti de önemli bir faktördür (Tamer Görer vd., 2006 ve Avcı vd., 2008). Bölgeye hayranlık ile evlilik ve aile bağları Dalyan ve Alanya örneklerinde öne çıkarken, rahat hayat koşulları ve sıcak yöre halkı Fethiye ve Didim'de göze çarpmaktadır (Tamer Görer vd., 2006; Nudralı, 2007; Karakaya ve Turan, 2006 ve Avcı vd., 2008). Didim'de konut satın alan yabancılar aynı zamanda burada konut satın almalarında ana vatanlarındaki olumsuz durumların da etkili olduğunu dile getirmişlerdir. İklim, yüksek yaşam maliyeti ve sosyal dejenerasyon gibi olumsuz olarak ifade edilen durumlar, ikinci konut ediniminde yabancılar için itici faktörlerdir. (Nudralı, 2007).

Önceki çalışmalardan başka Antalya genelinde konut edinen yabancılar yönelik yapılan bir çalışmada ise yabancıların Antalya'yı tercih etmesinin nedenleri en önemli etkenden en önemsiz etkene doğru; deniz-kum-güneş (iklim), misafirperverlik-Türk Kültürü, sakin ve stressiz bir yaşam, güvenli bir bölge, ülkeme ulaşım imkanlarının kolay olması, tarihi, kültürel ve doğal zenginlikler, arkadaş tavsiyesi, ucuzluk, turistik bir bölge olması, emlak piyasasının uygun olması, eğlence imkanları, iş olanakları-ticari nedenler, ailevi nedenler, sağlık nedenleri, eğitim olarak sıralanmıştır (Yirik ve Baltacı, 2016).

- Yabancıların Kentle İlgili Deneyimleri

Yabancıların ikinci konut talebinde daha önce kentle ilgili deneyimlerinin olup olmaması da etkili bir unsurdur. Bu bağlamda konut sahibi yabancıların konut edindikleri yer ile ilgili deneyimleri çalışmalardan yola çıkarak aktarılmaya çalışılmıştır.

Çalışmaların gerçekleştiği beş ilçede de Tablo12'de görüldüğü üzere konut satın alan yabancıların çoğunluğunun bundan önce konut edindikleri yere geldikleri görülmektedir (Tamer Görer vd., 2006; Nudralı, 2007; Karakaya ve Turan, 2006 ve Avcı vd., 2008). Özellikle Dalyan ve Alanya örneklerinde çalışmalara katılan yabancıların çoğunluğunun 2-5 defa olmak üzere ilçelerde daha önce buldukları belirlenmiştir (Tamer Görer vd., 2006).

- Yabancıların Talep Ettikleri Konutun Özellikleri

Yabancıların talep ettikleri konutun özellikleri Tablo 12'de yer almaktadır. Dalyan'da yabancıların satın aldıkları konutların ortalama büyüklüğü 166 m² olarak tespit

edilmiştir. Konut tiplerinin %50'si dubleks ve %33'ü müstakil ev olarak belirtilmiştir. Alanya'da ise ortalama konut büyüklüğü 117 m² olarak ifade edilmiştir. Konut tiplerinin ise %56'si apartman dairesi, %28'i müstakil ev ve %16'sının ise dubleks konuttan oluşmaktadır (Tamer Görer vd., 2006). Didim'de konut sahibi İngilizlere yönelik gerçekleştirilen çalışmada, %47,1'inin müstakil ev, %25,5'inin apartman dairesi, %17,6'sının dubleks ev, %5,9'unun sitede müstakil ev ve %3,9'unun ise sitede daire edindiği tespit edilmiştir (Karakaya ve Turan, 2006). Fethiye'de %50 daire, %32,8 villa ve %17,2 diğer tür konut satışının gerçekleştiği belirtilmiştir. Ayrıca Fethiye Sanayi ve Ticaret Odasının (2008) çalışmasında; 1990'lı yıllarda yapılmış ve satılmış konutların çoğunun villa olduğu belirtilmiş ve son üç yıl içerisinde daire tipi konutların satışına yönelik bir eğilimin olduğu ifade edilmiştir (Avcı vd., 2008).

- Yabancıların İkinci Konut Sahibi Oldukları Bölgeyle İlgili Düşünceleri

Yabancıların konut edindikleri alanla ilgili değerlendirmeleri, şikayetleri ve rahatsızlıkları bu bölümde ele alınmıştır. Dalyan ve Alanya ile ilgili yapılan çalışmada konut sahibi yabancılar farklı dil kullanıyor olmaktan, bölgenin çevresinin bozulmasından, ulaşılabilir mal ve hizmetlerin az olmasından ve Türklerle kültürel farklılıklarının olmasından rahatsızlık duyduklarını dile getirmişlerdir. (Tamer Görer vd., 2006). Didim örneğinde ise, konut sahibi İngilizler iletişim problemlerini, ürüne farklı fiyat uygulanmasını, yerel esnafın ısrarcı tavrını ve yavaş bürokrasiyi rahatsızlık unsuru olarak sıralamıştır (Karakaya ve Turan, 2006). Bir diğer çalışmada ise yabancılar zorlandıkları en önemli konulardan birinin trafik olduğunu dile getirmişlerdir (Nudralı, 2007). Fethiye'de ise yabancılar hizmetleri değerlendirdiklerinde altyapı ve trafik sisteminden memnun olmadıklarını belirtmişlerdir (Avcı vd., 2008).

1.4.3.3. Türkiye'de Yabancıların İkinci Konut Ediniminin Kentlere Etkileri

Yabancıların ikinci konut talebinin kentlere etkileri Dalyan, Alanya, Didim, Fethiye ve Kalkan üzerinden sosyal ve ekonomik yapıya ve fiziksel yapıya olmak üzere iki başlık altında ele alınmıştır. Yerel halkın konut piyasasından dışlanması ve turizm gelirlerinin azalması ekonomik ve sosyal yapıya en sık gerçekleşen etkiler olarak öne çıkmaktadır. Fiziksel yapıya etkilerde ise yapılaşma baskısı bütün ilçelerde meydana gelmiştir. Özellikle tarım alanlarına gerçekleşen bu baskının genellikle kontrolsüz ve yoğun olarak yaşandığı

ifade edilmiştir (Tablo 13). Bu başlık altında Tablo 13’de belirtilen etkiler ayrıntılı olarak ele alınmıştır.

Tablo 13. Türkiye’de yabancıların ikinci konut ediniminin kentlere etkileri (Tamer Görer vd., 2006; Nudralı, 2007; Karakaya ve Turan, 2006 ve Avcı vd., 2008).

	Dalyan	Alanya	Didim	Fethiye	Kalkan
Ekonomik ve Sosyal Yapıya Etkiler	Yerel halkın konut piyasasından dışlanması	Yerel halkın konut piyasasından dışlanması	Düşük gelirliilerin konut piyasasından dışlanması		Tarımsal faaliyetlerin azalması
	Tarımsal faaliyetlerin azalması	Tarımsal faaliyetlerin azalması	Turizm gelirlerinin azalması		Sektörde yabancı firmaların hakimiyeti
	Turizm gelirlerinin azalması	Altyapı maliyetlerinin artması	Alınan vergiler		Turizm gelirlerinin azalması
		Sosyal hayatta kutuplaşma			
		Yerel halk ile dil problemi			
		Yerel belediye ile işbirliği			
Fiziksel Yapıya Etkiler	Zeytinliklerin yapılaşması	Villa türü yapılaşma baskısının artması	Kontrolsüz yapılaşma	Yerleşimin kontrolsüz yayılması	
	Sit alanlarına yapılaşma baskısı	Tarım alanlarının yapılaşması	Yoğun yapılaşma	Altyapı hizmetlerine duyulan ihtiyacın artması	
		Doğal koruma alanlarına yapılaşma baskısı	Muz bahçelerinin yok edilmesi	Kaynak kullanımının artması	
		Mevsimsel kullanım dışında atıl konut stoğu	Orman ve tarım alanlarında yapılaşma baskısı		

- Yabancıların İkinci Konut Ediniminin Kentlerin Sosyal ve Ekonomik Yapısına Etkileri

Kalkan

Kalkan'a dair yapılan çalışmada daha çok ekonomik ve çevresel etkilerden bahsedilmiştir (Keskinok, Özgönül ve Şahin Güçhan, 2005). Sürekli artan konut talebi tarımsal üretimin yapıldığı alanlarda da çiftçinin çok kısa sürede topraklarını konut üretimi için satarak gelir elde etmesine neden olmaktadır. Bu durumda tarımsal üretim faaliyetleri azalmaktadır. Bir diğer ekonomik etkisi ise emlak alım satımı ve bunun yanı sıra ek hizmetler veren yabancı şirketlerin sayısının bölgede artmasıdır. Bu yabancı şirketlerin ek hizmetleri; arazi alım satımı, inşaat, planlama, bahçe düzenleme, restorasyon, dekorasyon, havuz tasarımı vb. olarak sıralanmaktadır. Bu durum yerelde bunları yapanların iş olanaklarını azaltmaktadır. Ayrıca ikinci konut talebinin artması villa üretimine ve turizm yatırımlarının bağımsız konut birimlerine dönüşmesine neden olmuştur. Bu iki gelişme ciddi ekonomik kaynaklarla yaratılan turizm konaklama altyapısının ekonomik olarak yitirilmesine, turizm alanındaki istihdam olanaklarının azalmasına neden olmaktadır. Yerleşme ekonomisi açısından bu durumun orta ve uzun vadede ciddi ekonomik kayıplara yol açacağı belirtilmektedir (Keskinok, Özgönül ve Şahin Güçhan, 2005). Yabancıların ikinci konut talebinin Kalkan'daki sosyo-ekonomik etkilerini tarımsal faaliyetlerin azalması, yabancı şirketlerin yerli işletmecilerin iş olanaklarını sınırlaması, turizm yatırımlarının yok edilmesi ve turizm istihdamının azalması olarak ifade etmek mümkündür.

Dalyan

İkinci konut talebinin Dalyan'a en önemli etkilerinden biri artan emlakçı sayısıdır. Alanda gerçekleştirilen çalışmalara göre, emlakçıların %50'sinin Türk müşterisi yoktur. Bunun nedeni emlakçılar tarafından yüksek konut fiyatları sebebiyle Türklerin konut satın alamaması olarak ifade edilmektedir. Bu durumun yerel halkın konut piyasasından dışlanması neden olduğunu göstermektedir. Bir diğer gelişme ise, konut sahibi yabancıların konutlarını kullanmadıkları dönemde kendi ülke vatandaşlarına kiraya veriyor olmasıdır. Böylece kentteki turizm konaklama işletmelerinin iş olanakları bir nevi yabancı konut sahipleri tarafından kısıtlanmaktadır. (Bakırcı, 2007). Bu bağlamlarda ikinci konut talebinin Dalyan'daki sosyo-ekonomik etkilerini konut fiyatlarının artması, yerlilerin konut piyasasından dışlanması ve ilçenin turizmden sağladığı gelirin olumsuz etkilenmesi olarak sıralayabiliriz.

Alanya

Yabancıların ikinci konut talebinin Alanya'nın ekonomik yapısına en önemli etkisi artan fiyatlar olarak ifade edilmektedir. 2005 yılı içinde konut fiyatları on kat artmıştır. Bu değer artışı yerel halkın ödeme gücünün çok üstünde olması nedeniyle bu kişileri konut piyasasından dışlanmaktadır. Diğer bir ekonomik etki ise, spekülatif beklentilerin tarımsal faaliyetleri azaltması yönündedir. Ayrıca konut talebiyle beraber yerleşimlerin yayılması altyapı maliyetlerini de artırmaktadır (Tamer Görer vd., 2006).

Yabancıların ikinci konut talebinin sosyal yapıya etkisi bağlamında Alanya örneğinde iki durum dikkati çekmektedir. Yabancıların genellikle altı aydan daha fazla vakit geçirdikleri Alanya'da belediyeden bazı talepleri olmuştur. Böylelikle belediye bünyesinde yabancılar meclisi kurulmuş ve bunların problemlerini çözmeye yönelik kent merkezinde bir birim oluşturulmuştur. Yine belediyenin imkanları doğrultusunda kültür merkezi dini aktivitelerin gerçekleştirilmesi amacıyla pazar günleri onlara tahsis edilmiştir. Ayrıca yörede yabancı çoğunluğunu oluşturan Almanların kendi dillerinde yayınladıkları gazete ve dergiler de bulunmaktadır. Bu milletten kişilerin sahibi olduğu bir fırın ve kasap Alanya'da mevcuttur. Tüm bunlar özellikle yılın çoğunluğunu bölgede geçiren yabancıların yöreye uyum sağlamasını olumlu yönde etkilemektedir. Ancak Alanya'da Türkçe öğrenmek ve konuşmak istemeyen yabancıların bulunması yerel halk ile bu grupların dil problemi yaşamasına neden olmaktadır. Böyle bir tutum içerisindeki yabancılar daha çok kendi milletlerinden komşu istemekte, bu nedenle konut bölgeleri tek bir millet üzerinden pazarlanmaktadır. Bu bağlamda yabancıların konut talebinin ve ediniminin Alanya'ya en önemli sosyal etkisi yabancılara yaratılan ve yabancıların oluşturduğu dışa kapalı yerleşim bölgelerinin kentteki sosyal hayatta kutuplaşmaya neden olmasıdır (Tamer Görer vd., 2006).

Didim

Yabancıların Didim'de ikinci konut talebinin olumlu etkileri yabancıların mal ve hizmet alışverişi ile ödediği vergiler olarak belirtilmektedir. Olumsuz etkilerinden birincisi, emlak fiyatlarının artması sonucu bölgede yaşayan özellikle düşük gelirlilerin konut piyasasından dışlanmasıdır, ikincisi ise yabancıların Didim'de olmadıkları dönemde konutlarını kendi ülke vatandaşlarına kiraya vermeleridir. Bu durumun bölgedeki diğer otel ve pansiyonlar için ciddi bir gelir kaybına neden olacağı ifade edilmektedir (Karakaya ve Turan, 2006).

- Yabancıların İkinci Konut Ediniminin Kentlerin Fiziksel Yapısına Etkileri
Kalkan

Bölgede ikinci konut talebinin kentin fiziksel yapısına en önemli etkisi, tarım alanlarının ve sit alanlarının yapılaşma baskısı altında olmasıdır. Devlet tarafından geçmişte zeytincilik amacıyla tahsis edilmiş olan tarım alanlarının hızla yapılaşma nedeniyle yok olması söz konusudur. Ayrıca spekülatif baskılar nedeniyle kent merkezi çevresindeki sit alanlarının yapılaşmaya açılması talepleri gündeme gelmektedir (Keskinok vd., 2007).

Dalyan

Dalyan'da yabancıların ikinci konut talebi özellikle villa türü yapılaşma baskısını artırmıştır. Bu baskı özel mamul alanları, muz ve narenciye bahçeleri ve tarım alanlarının yapılaşmaya açılmasına neden olmuştur. Ayrıca hassas bölgeler, doğal karakteri korunacak alanlar, sit alanları, orman alanları ve su alanları yapılaşma tehlikesi altındadır. Çünkü belirtilen alanların yanındaki mevkilerde toplam konut satışlarının %83,53'ünün gerçekleştiği tespit edilmiştir. Bu bağlamda Dalyan'da ikinci konut talebinin kentin fiziksel yapısına etkileri olarak doğal alanlara yapılaşma baskısının artması ve mevsimsel kullanım dışında atıl kalan konut stokunun yaratılması olarak ifade edilmektedir (Bakırcı, 2007).

Alanya

Alanya'da yabancıların ikinci konut talebinin en önemli etkileri kontrolsüz yapılaşma yoğunluğunun yaşanması olarak ifade edilmektedir. Kentin çevresinin ikinci konut edinimi başladığı tarihten itibaren 10-16 katlı apartmanlarla çevrelendiği ve toplam konut stokunun %40'ının yabancılara ait olduğu tespit edilmiştir (Tamer Görer vd., 2006). Ayrıca bölgede muz bahçelerinin turistik tesis inşası için gözden çıkarıldığı günümüzde bu alanların daha çok ikinci konut ve villalar için kullanıldığı görülmektedir (Südaş ve Mutluer, 2008). Sonuç olarak yabancıların konut edinimi, Alanya'da orman ve tarım toprağı gibi alanların yapılaşma baskının altında olmasının yanı sıra yapıli alanlarda da yoğunluğun artmasına neden olmaktadır (Tamer Görer vd., 2006).

Didim

Yabancıların ikinci konut ediniminin Didim'de, yerleşimin hızla yayılmasına ve buna bağlı olarak ulaşım, su, elektrik gibi alt ve üst yapı hizmetlerine duyulan ihtiyacın artmasına neden olduğu Südaş ve Mutluer (2008) tarafından belirtilmiştir. Buna bağlı olarak hem mekânsal yayılmanın hem de kaynak kullanımının Didim'de arttığı ifade edilmiştir (Südaş ve Mutluer, 2008).

2. YAPILAN ÇALIŞMALAR

Yapılan çalışmalar başlığı altında ilk olarak çalışma alanının seçilme nedenleri açıklanmıştır. Yabancılar için kenti uluslararası düzeye taşıyan büyük ölçekli kentsel projeler incelenmiştir. Kentte konut alanlarının yakın dönemdeki gelişme alanları belirlenmiştir. Bunun yanı sıra, Trabzon kenti özelinde konut edinen yabancıların uyrukları ve hangi ilçelerde yer seçtikleri ile ilgili bilgiler aktarılmıştır. Araştırmanın yöntemi, anket formlarının hazırlanması, örneklemin belirlenmesi ve mekânsal inceleme için seçilen alanın belirlenmesi ile de bu bölüm sonlandırılmıştır.

2.1. Çalışmanın Alanının Seçimi

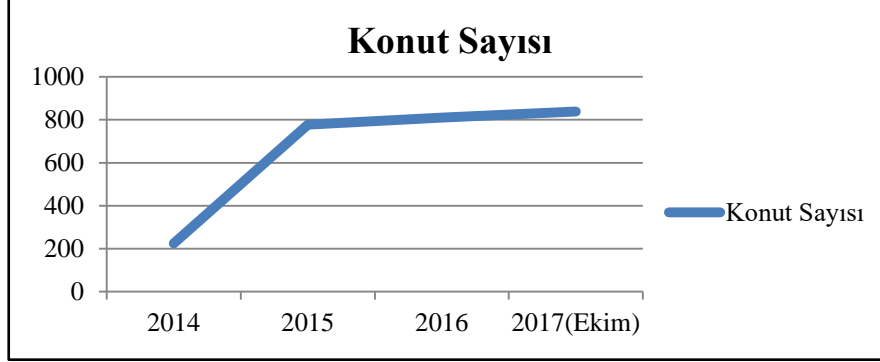
Türkiye’de yabancıların ikinci konut edinimi incelendiğinde, 2012 yılı karşılıklılık ilkesinin kaldırılması sebebiyle önemli olmaktadır. Trabzon kentinin ise, 2014 yılı itibari ile yabancıların konut edinimine bakıldığında ilk on şehir arasına girdiği görülmektedir (Tablo 14).

Tablo 14. 2014-2017 yılları arası Türkiye’de yabancıların en fazla konut edindiği 10 il (TÜİK, 2017 Ekim)

	2014	2015	2016	2017(Ekim)
Antalya	6542	6072	4352	3838
İstanbul	5580	7493	5811	6652
Aydın	1191	1107	871	704
Muğla	1051	830	632	878
Bursa	954	1501	1318	1144
Mersin	783	717	580	458
Yalova	765	1425	822	810
Sakarya	512	833	657	605
Ankara	369	599	623	663
Trabzon	225	778	810	838
TOPLAM	18 959	22830	18189	16590

Trabzon kentinde yıllara göre yabancıların edindiği konut sayısı incelendiğinde 2014-2015 yılları arasında yabancılara konut satışında yaklaşık %246’lık bir artış

yaşanmıştır. 2015-2016-2017 yıllarında ise satışlar daha yakın sayılarda seyretmiştir (Şekil 10).



Şekil 10. Yabancıların yıllara göre Trabzon'da satın aldıkları konut sayısı (TUIK, 2017 Ekim)

Yabancılar konut satışında kentin ülke genelinde ilk ona girmesinin yanı sıra bir diğer önemli gelişme de satın alan yabancıların uyruklarıdır. Kentte bağımsız bölüm satın alan yabancıların çoğunluğunun 2012 yılı sonrası taşınmaz ediniminde hak kazanan Arap Yarımadası ülkelerinin vatandaşları olduğu tespit edilmektedir (Tablo 15).

Tablo 15. Trabzon ilinde bağımsız bölüm satın alan yabancıların vatandaşı oldukları ülkeler (TKGM, 2017 Haziran)

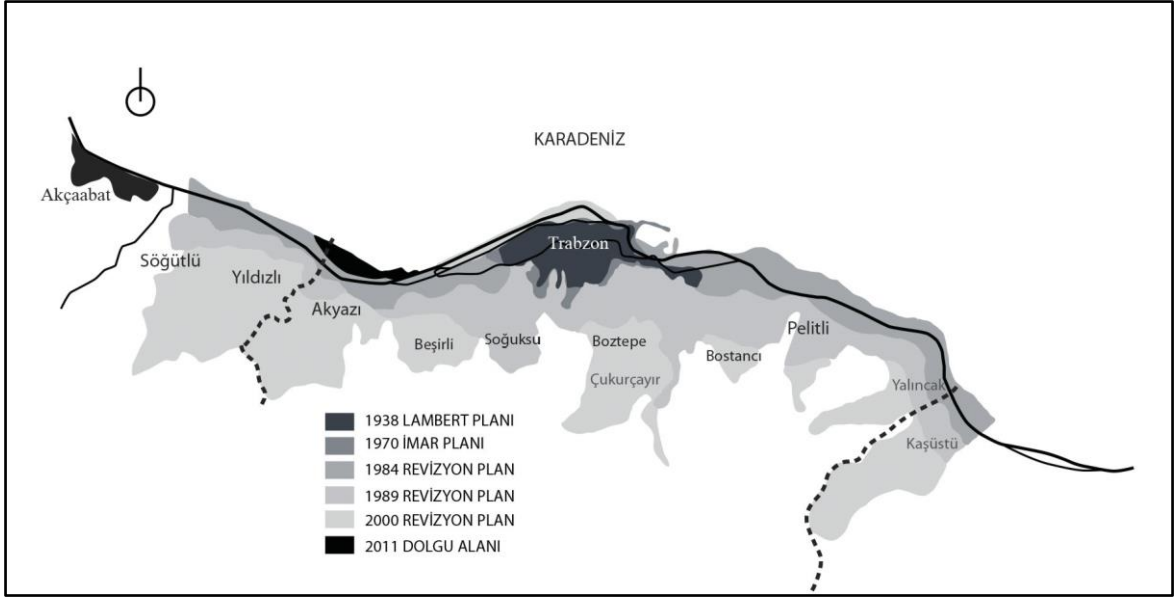
Ülke	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	Ülke	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı
Suudi Arabistan	1463	Bahreyn	8
Kuveyt	424	Hollanda	8
BAE	50	Gürcistan	7
Katar	43	Rusya Federasyonu	6
Ürdün	40	ABD	5
Irak	26	Lübnan	4
Yemen	24	İngiltere	3
Azerbaycan	22	Kanada	3
Filistin	18	KKTC	3
Mısır	18	Sudan	3
Almanya	16	Ukrayna	3
İran	15	UMMAN	3
Afganistan	10	Diğer Toplam	19
		Toplam	2244

Suudi Arabistan ve Kuveyt 2015 yılı sonrasında, vatandaşları ülkemizde en fazla konut satın alan ülkeler haline gelmiştir. 2012 yılıyla beraber Türkiye’de mülk edinme hakkı kazanan ve bu tarih sonrasında en fazla konut edinen ülke vatandaşlarının tercih ettiği bir kent olarak karşımıza çıktığı için Trabzon çalışma alanı olarak belirlenmiştir. Konut edinen yabancıların sosyal ve demografik yapıları, konut talebinin nedenleri ve özellikleri, konut edinimlerinin kente etkileri sorgulanırken kentin bütünü ele alınmıştır. Kentin fiziksel yapısına etkisi ve kent planları ile uyumu noktasında ise belirtilen gerekçelerle (Bkz: Başlık 2.6.3) Kaşüstü Mahallesi’ne odaklanılmıştır.

2.2. Çalışma Alanının Tanımı

Trabzon ili, Türkiye’nin Doğu Karadeniz Bölgesi’nde yer almakta, kuzey sınırını Karadeniz, güney sınırını Gümüşhane ve Bayburt, doğu sınırını Rize ve batı sınırını Giresun illeri oluşturmaktadır. Trabzon, Cumhuriyet’in kurulmasıyla beraber il olarak nitelendirilmiştir. 2012 yılında ise yapılan yasal düzenlemeler ile Trabzon Büyükşehir Belediyesi statüsüne kavuşmuştur. Bu kapsamda 7 belde ve 29 köy tüzel kişilikleri kaldırılmıştır. Trabzon kentinin 2016 yılı verilerine göre 18 ilçesi ve toplamda 692 mahallesi bulunmaktadır (URL-4, 2017). 2016 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Ortahisar merkez ilçesi (327.701) en fazla nüfusa sahiptir. Ortahisar’ı Akçaabat (119.463), Araklı (47.334), Of (40.917) ve Yomra (36.365) ilçeleri takip etmektedir. Nüfus artış hızı en fazla olan ilçeler sırasıyla, Şalpazarı (%62), Yomra (%48.8), Ortahisar (%23.1) ve Akçaabat (%23)’tür. İlin toplam nüfusu ise 779.379 kişidir.

Trabzon kara, deniz ve hava yolu ulaşımına olanak sağlayan bir kenttir. Trabzonport adında sadece uluslararası konteyner yük taşımacılığının yapıldığı limanı Ortahisar ilçesinde yer almaktadır. Trabzon kentinde 1957 yılından itibaren hizmet veren bir havaalanı bulunmaktadır. Bu havaalanı 1988 yılında uluslararası uçuşlara açılarak havalimanı olmuştur (URL3.4). Dış hatlarda günümüzde her mevsim Almanya’nın Düsseldorf, Frankfurt, Köln ve Stuttgart kentlerine ve Birleşik Arap Emirliklerinin Sharjah kentine direkt uçuşlar gerçekleştirilmektedir. Ayrıca benzer şekilde Nisan-Ekim ayları arasında Suudi Arabistan’ın Cidde ve Riyad kentlerine direkt uçuşlar mevcuttur (URL-5-7, 2017).



Şekil 11. Trabzon merkez ilçesi Ortahisar plan sınırları (Karadeniz ve Aydın Türk, 2016).

Trabzon ilinin merkez ilçesi olan Ortahisar'ın gelişimine dair yapılan planlama çalışmalarında doğu-batı yönünde lineer gelişme dikkat çekmektedir (Şekil 11). 1938 yılında gerçekleşen ilk planlama çalışması devamında, 2000'li yıllara kadar doğu-batı yönünde yaşanan kentsel gelişme 2000'li yıllardan sonra güneye doğru da devam etmiş hatta dolgu çalışmaları ile kentin kuzey yönünde de gelişmesi sağlanmıştır. Ayrıca 2000'li yıllardan itibaren kentte gerçekleştirilen yatırımlar (Tablo 16) kentin doğu ve batısında iki alt merkezin oluşmasına neden olmuştur. Kentin batısında Yıldızlı-Sögütlü, doğusunda ise Yalıncağ-Kaşüstü alt merkezleri olarak öne çıkmaktadır (Karadeniz ve Aydın Türk, 2016).

2.3. Trabzon Kentindeki Büyük Ölçekli Kentsel Projeler

Trabzon kentinde gerçekleştiren büyük ölçekli kentsel projelere bakıldığında ulaşım, turizm, sağlık, spor ve ticaret alanında 2000'li yıllarla beraber gelişmelerin yaşandığı görülmektedir (Tablo 16). Yerli ve yabancı sermayeli yatırımlar, kentte özellikle otel ve alışveriş merkezi olarak gerçekleşmiştir. 2011 yılında yapılan devlet hastanesi ve Avrupa Gençlik Olimpik Oyunları (EYOF) için oluşturulan alanlar da kent için önemli gelişmelerdir.

Tablo 16. Trabzon ili büyük ölçekli kentsel projeler*

	Proje Adı	Proje Türü	Mahalle	İlçe	Günümüz	Yabancı Ortaklık
2003	Dünya Ticaret Merkezi	Ticaret	Cumhuriyet	Yomra	Otel (İnşaat)	Var
2006	Mirapark AVM	Ticaret	Yıldızlı	Akçaabat	Boş	Yok
2007	Saylamlar Otel	Turizm	Yalıncağ	Ortahisar	Otel	Yok
	Akçaabat Devlet Hastanesi	Sağlık	Yaylacık	Akçaabat	Hastane	Yok
	Imperial Hastanesi	Sağlık	Kemerkaya	Ortahisar	Hastane	Yok
2008	Forum AVM	Ticaret	Kalkınma	Ortahisar	AVM	Var
	Novotel	Turizm	Cumhuriyet	Yomra	Otel	Var
	Zağnos Vadisi Dönüşüm	Rekreasyon Konut	Gülbaharhatun	Ortahisar	Park Konut	Yok
2010	Varlıbaş AVM	Ticaret	Gülbaharhatun	Ortahisar	AVM	Yok
	Avrasya Üniversitesi	Eğitim	Pelitli Yalıncağ Sancak	Ortahisar Yomra	Üniversite	Yok
2011	Cevahir AVM	Ticaret	Cumhuriyet	Yomra	AVM	Yok
	Kaşıüstü Eğ. Ve Arş. Hastanesi	Sağlık	Kaşıüstü	Yomra	Hastane	Yok
	Söğütlü Atletizm Stadı	Spor	Söğütlü	Akçaabat	Atletizm Stadı	Yok
	Trabzon Jimnastik Salonu	Spor	Görsel	Yomra	Jimnastik Salonu	Yok
	Olimpiyat Köyü	Spor	Üniversite	Ortahisar	Öğrenci Yurdu	Yok
	Tenis Kompleksi	Spor	Beşirli	Ortahisar	Tenis Kompleksi	Yok
	Hayri Gür Spor Salonu	Spor	Pelitli	Ortahisar	Spor Salonu	Yok
	Olimpiyat Parkı	Rekreasyon	Kalkınma	Ortahisar	Park	Yok
2013	Yalıpark Otel	Turizm	Pelitli	Ortahisar	Otel	Yok
2014	Three Pearl Otel	Turizm	Kaşıüstü	Yomra	Otel(Emir Grand Otel)	Yok
2015	Hilton Garden Inn	Turizm	Söğütlü	Akçaabat	Otel	Var
	Ramada Plaza	Turizm	Yalıncağ	Ortahisar	Otel	Var
2016	Park Dedeman Otel	Turizm	Kaşıüstü	Yomra	Otel	Yok
	Şenol Güneş Akyazı Stadı	Spor	Beşirli	Ortahisar	Stadyum	Yok
2017	Emir Grand Otel	Turizm	Kaşıüstü	Yomra	Otel	Yok

*Yazar tarafından oluşturulmuştur

2011 yılı öncesinde eğitim, sağlık, turizm ve ticaret yatırımlarının birbirine yakın sayılarda gerçekleştiği görülürken 2011 yılı sonrasında turizme dair yapılan yatırımların arttığı görülmektedir.

Trabzon'da günümüzde Forum, Varlıbaş ve Cevahir olmak üzere üç adet alışveriş merkezi bulunmaktadır. Açılışı 2008 yılında gerçekleşen Kalkınma Mahallesi'nde yer alan Forum AVM ve 2010 yılında açılan Gülbaharhatun Mahallesi'nde Varlıbaş AVM Ortahisar ilçesinde, 2011 yılında yapılan Trabzon Cevahir Outlet ise Yomra ilçesinde yer almaktadır. Belirtilen alışveriş merkezlerinden Forum'un sahibi Amerika merkezli bir şirkettir. (URL-8, 2017). Diğer iki alışveriş merkezinin sahipleri ise iki Türk firmadır (URL-9, 2017).

Trabzon'da bulunan dört ve beş yıldızlı otellerin özellikle 2015 yılı ile birlikte artış gösterdiği görülmektedir (URL-10, 2017). Uluslararası beş yıldızlı otel Amerika merkezli uluslararası bir otelcilik şirketinin zinciri olarak Ramada Plaza adıyla 2015 yılında Yalınca mahallesi Ortahisar ilçesinde açılmıştır (URL-11, 2017). Yabancı sermayenin sahip olduğu 4 yıldızlı oteller ise, 2008 yılında Novotel Yomra'da, 2015 yılında Hilton Garden Inn Akçaabat ilçesi Söğütlü mahallesinde hizmet vermeye başlamıştır (URL-12, 2017). Yerli yatırımcılar tarafından ise özellikle Ortahisar ilçesinin doğusunda ve sınır ilçesi Yomra'da dört yıldızlı oteller üretilmiştir. Ortahisar ilçesinin Yalınca mahallesinde 2007 yılında Saylamlar Otel ve Pelitli mahallesinde ise 2013 yılında Trabzon Yalı Park Hotel, Yomra ilçesi Kaşüstü mahallesinde 2014 yılında Three Pearl Hotel ve Cumhuriyet mahallesinde 2016 yılında Park Dedeman Hotel hizmet vermeye başlamıştır. Three Pearl Hotel 2017 yılında Emir Grand Hotel olarak el değiştirmiştir (URL-13-16, 2017).

Kaşüstü Eğitim ve Araştırma Hastanesi 2011 yılında Yomra ilçesi Kaşüstü mahallesinde inşa edilmiştir. Yapılaşmanın az olduğu bölgede, sahil yolundan hastaneye bağlantıyı sağlayan yol üzerinde ve yakın çevresinde bu yatırım ile birlikte yapılaşmanın arttığı ifade edilmektedir (Tatlı ve Ünlü, 2015).

Kentte, 2011 yılında Avrupa Gençlik Olimpik Oyunları'nın düzenlenmesi için çeşitli alanlar oluşturulmuştur. Akçaabat ilçesi Söğütlü mahallesinde 7500 kişilik tribünü ile birlikte atletizm sahası, Yomra İlçesi Görsel Mahallesi'nde jimnastik salonu, Ortahisar Üniversite Mahallesi'nde olimpiyat köyü ve olimpiyat parkı, Beşirli Mahallesi'nde tenis kompleksi ve Pelitli Mahallesi'nde 7500 kişilik spor salonu inşa edilmiştir. Olimpiyat köyü sonrasında KTÜ bünyesinde öğrenci yurdu olarak kullanılmaya devam etmiştir (Karaca, 2012).

2010'lu yıllarda birçok yatırımın gerçekleştiği Yomra'da bu tarih öncesinde 2003 yılında bir başka önemli yatırım olan Dünya Ticaret Merkezi inşa edilmiştir. Ancak 2014

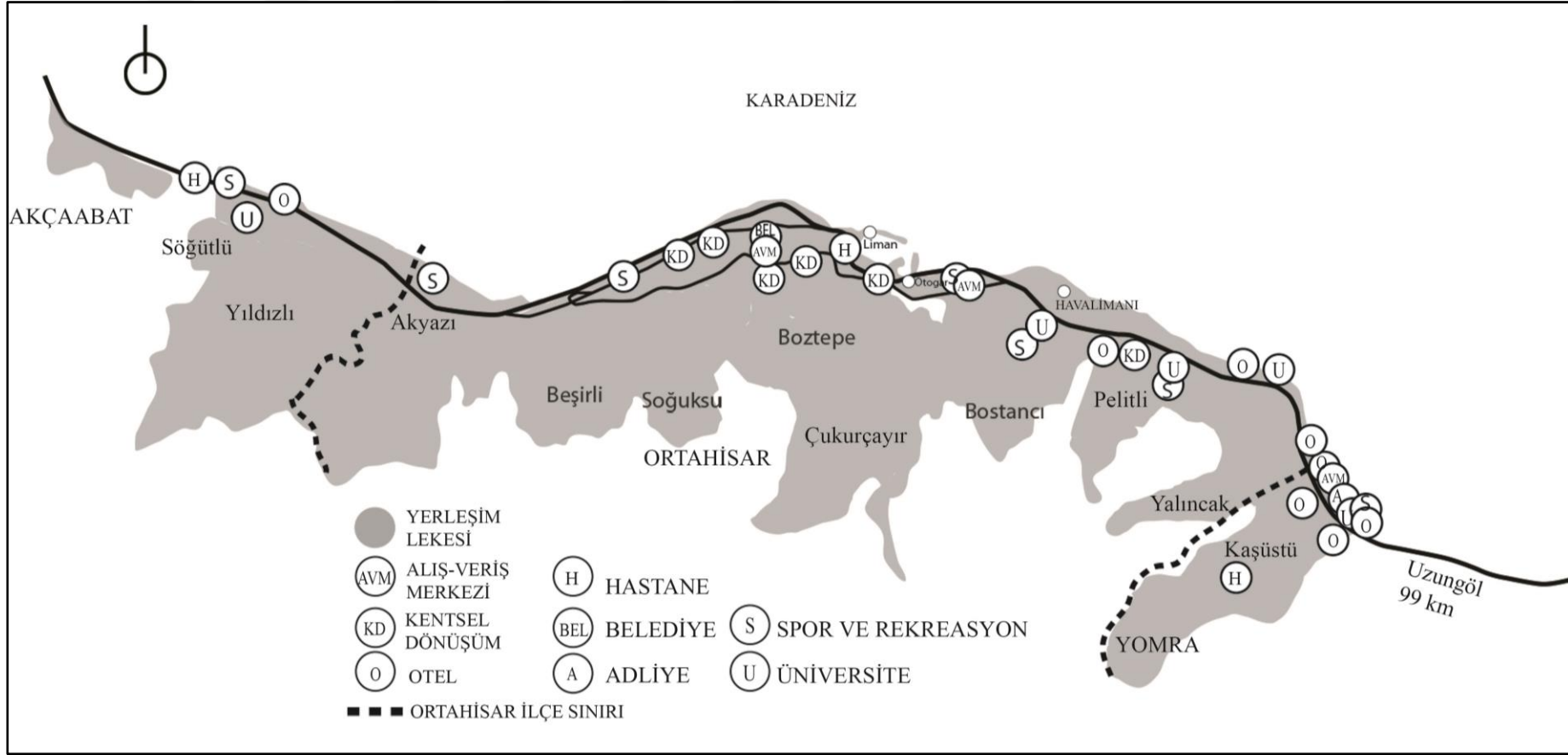
yılında Dünya Ticaret Merkezi yıkılarak yerine otel yapımına başlanmıştır (Aygün, 2009 ve URL-18, 2017).

Trabzon kentinde yapılışı ve açılışı ile hem mekânsal hem de sosyal anlamda etkili olan bir diğer proje ise Akyazı Şenol Güneş Stadı'dır. Ortahisar ilçesi 1 Nolu Beşirli Mahallesi'nde yer alan stat 2016 yılının Aralık ayında açılmıştır (URL-19 ve 20, 2017).

Büyük ölçekli kentsel projelere bakıldığında ilk yabancı sermayeli yatırımın 2008 yılında Forum AVM ile birlikte Kalkınma Mahallesi'nde gerçekleştiği görülmektedir. Yabancı sermayeli yatırımlar ilerleyen yıllarda otel yapımında öne çıkmaktadır. Yabancı ve yerli sermaye fark etmeksizin otel yapımının Ortahisar'ın Yalınca ve Yomra'nın Cumhuriyet ve Kaşüstü mahallelerinde 2012 yılı sonrasında yoğunlaştığı görülmektedir. Kentin geneline bakıldığında özellikle Kaşüstü, Yalınca ve Pelitli mahallelerinde 2012 yılı sonrasında turizme yönelik yatırımların yoğun biçimde gerçekleştiği görülmektedir.

Yomra ilçesinde 2003 yılında Dünya Ticaret Merkezi'nin yapılması ile başlayan büyük ölçekli projelerin gerçekleşmesi 2011 yılında Cevahir AVM ve Kaşüstü Araştırma ve Eğitim Hastanesi'nin yapılmasıyla devam etmiş ve otellerin inşa edilmesiyle günümüze kadar gelinmiştir. Bu bağlamda ilçenin özellikle Kaşüstü Mahallesi projeler bağlamında gelişme göstermiştir.

Ortahisar ilçesine bakıldığında ise, doğu, orta ve batı bölgelerinde projelerin gerçekleştiği görülmektedir. İlçenin merkezine yakın tarihi bölgede yaşanan kentsel dönüşümler ve yenileme çalışmaları ile Gülbaharhatun Mahallesi'nde alışveriş merkezi, konut ve rekreasyon alanları oluşturulmuştur. İlçenin batı bölgesinde ise Beşirli Mahallesi'nde, spor tesisi yatırımları anlamında başta Akyazı stadı olmak üzere 2011 yılı EYOF etkinliği için de projeler geliştirilmiştir. Ancak ilçe için asıl önemli gelişmeler doğuda Pelitli ve Yalınca Mahalleleri'nde olmuştur. Pelitli Mahallesi 2011 yılı ile beraber eğitim, spor ve turizm anlamında yatırımlara ev sahipliği yapmıştır. Yalınca Mahallesi ise, 2007 yılıyla başlayan turizm yatırımlarına 2012 yılında ivme kazanarak devam etmiştir. Ayrıca mahallede eğitim anlamında Avrasya Üniversitesi'nin bir kampüsü 2011 yılında açılmıştır. Akçaabat ilçesinin Ortahisar'a yakın olan Yaylacık, Söğütlü ve Yıldızlı Mahalleleri'nde ise hem eğitim, hem sağlık, hem spor, hem de turizm anlamında yatırımlar gerçekleşmiştir (Şekil 12).



Şekil 12. Trabzon ili büyük ölçekli kentsel projelerin mekânsal dağılımı

2.4. Trabzon'daki Yakın Dönem Konut Alanlarının Gelişimi

Günümüzde Trabzon kentinde konut arzına bakıldığında devletin TOKİ yoluyla Konut+Sosyal Donatı ve Kentsel Dönüşüm ve Gelişim kapsamlarında projeler ürettiği görülmektedir. Devletin ve özel sektörün iş birliği içinde geliştirdiği konuta dair projeler mevcut değildir. Özel sektör tarafından arz edilen konutlarda ise son dönemde toplu konut üreten firmaların kente dair geliştirdiği projeler dikkati çekmektedir (Tatlı ve Ünlü, 2015). Bu bağlamda ilk olarak TOKİ tarafından üretilen toplu konut projeleri, devamında ise özel firmaların geliştirdiği projeler ifade edilmiştir.

Trabzon'da TOKİ tarafından ihale yoluyla Tablo 17'de görüldüğü gibi Konut ve Sosyal Donatı proje tipinde altı adet tamamlanan bir adet inşaat aşamasında ve Kentsel Dönüşüm ve Geliştirme Projesi adı altında da iki adet tamamlanan beş adet inşaat aşamasında olan toplu konut projesi bulunmaktadır (URL-21, 2017).

Tablo 17. Trabzon TOKİ toplu konut projeleri bilgisi (URL-21-31, 2017)*

	Proje Türü	İlçe	Mahalle	Proje Durumu	Konut Sayısı	Yılı
1	Konut+Sosyal Donatı	Akçaabat	Yıldızlı	Tamamlandı	192	2014
2	Konut+Sosyal Donatı	Akçaabat	Yaylacık	Tamamlandı	390	2011
3	Konut+Sosyal Donatı	Arsin	-	Tamamlandı	182	2013
4	Konut+Sosyal Donatı	Vakfikebir	-	Tamamlandı	234	2015
5	Konut+Sosyal Donatı	Of	-	Tamamlandı	240	2012
6	Konut+Sosyal Donatı	Beşikdüzü	-	Tamamlandı	360	2012
7	Konut+Sosyal Donatı	Araklı	-	İnşaat Aşamasında	283	Devam
8	Konut+Sosyal Donatı	Yomra	Kaşüstü	Tamamlandı	104	2013
9	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim	Ortahisar	Bahçecik	Tamamlandı	382	2011
10	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim	Ortahisar	Bahçecik	Tamamlandı	190	2012
11	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim	Ortahisar	Bahçecik	İnşaat Aşamasında	354	Devam
12	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim	Ortahisar	Gülbaharhatun	İnşaat Aşamasında	226	Devam
13	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim	Ortahisar	Yenicuma	İnşaat Aşamasında	353	Devam
14	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim	Ortahisar	Pelitli	İnşaat Aşamasında	301	Devam
15	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim	Ortahisar	Pelitli	İnşaat Aşamasında	-	Devam

* Yazar tarafından oluşturulmuştur

TOKİ toplu konut projeleri geçmiş dönemde Akçaabat İlçesi'nde gerçekleşirken, dönüşüm projeleriyle beraber Ortahisar'ın Gülbaharhatun, Çarşı ve Bahçecik Mahalleleri başta olmak üzere havaalanı yakınında bulunan Pelitli mahallesinde de gerçekleşmiştir.

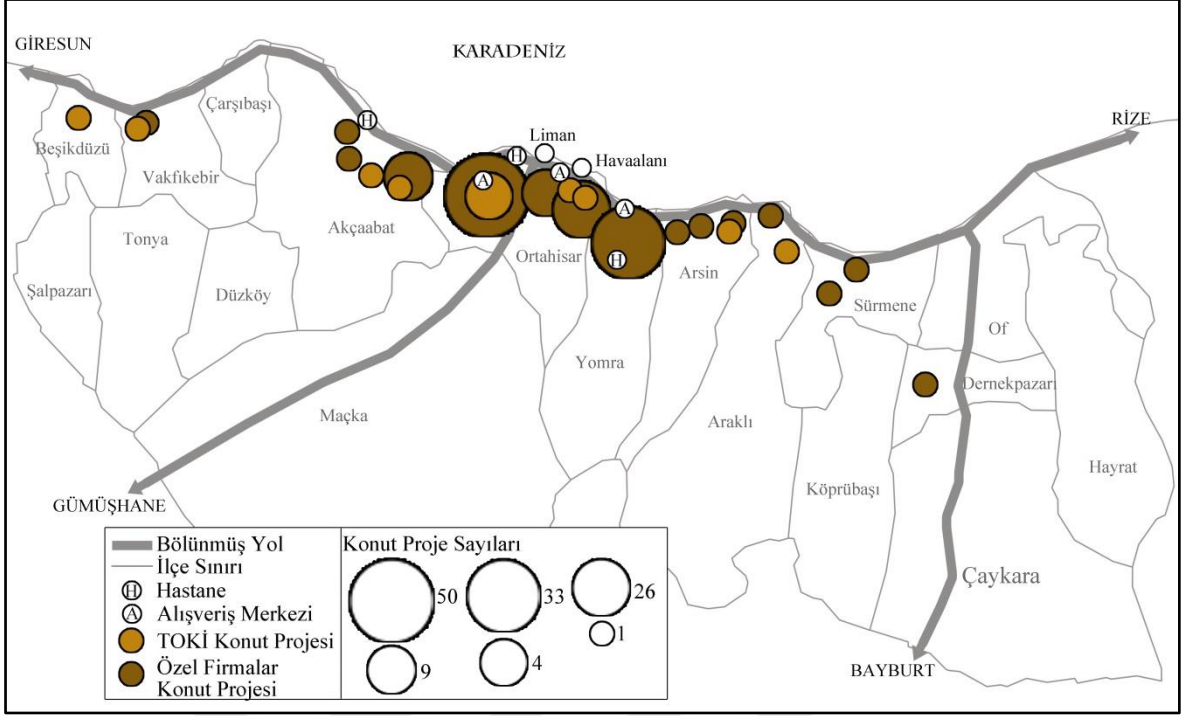
Özel firmalar tarafından üretilen projelere bakıldığında ise, 132 adet konut projesine ulaşılmıştır. Projelerin ilçe bazında dağılımları incelendiğinde Ortahisar, Yomra ve Akçaabat'ta yoğunlaşmanın olduğu görülmektedir (Tablo 18).

Tablo 18. Trabzon'daki toplu konut projelerinin ilçelere göre dağılımı (URL-32-36, 2017)*

İLÇE	Toplu Konut Proje Sayısı
Ortahisar	80
Yomra	33
Akçaabat	11
Arsin	3
Sürmene	2
Araklı	1
Dernekpazarı	1
Vakfikebir	1
TOPLAM	132

*Yazar tarafından oluşturulmuştur

Trabzon kentinde TOKİ ve özel firmalar tarafından gerçekleşen konut projelerinin mekânsal dağılımına bakıldığında, konut projelerinde, merkeze yakın diğer ilçelere sıçrama olduğu dolayısıyla merkez ilçe ve komşu ilçelerinde yoğunlaştığı görülmektedir (Şekil 13). Trabzon'un merkez ilçesinin ve çeperlerinden sonra konut projeleri bakımından Arsin ilçesi gelmektedir. İlçede gerçekleşen üç projeden ikisi hala devam etmektedir ve diğeri ise 2017 yılında tamamlanmıştır (URL-37, 2017). İlin doğusunda bulunan Arsin'e doğru son yıllarda konut projeleri anlamında gelişmenin olduğunu söylemek mümkündür.



Şekil 13. Trabzon ili konut projeleri ilçelere göre dağılımı

Toplu konut projelerinin yaklaşık %61'inin gerçekleştiği Ortahisar İlçesi'nde, proje sayısı bakımından Boztepe-Çukurçayır ve Yalınca Mahalleleri öne çıkmaktadır. Ortahisar ilçesinden sonra en fazla toplu konut projesinin üretildiği Yomra ilçesi ise toplamın yaklaşık %25'ini oluşturmaktadır. Yomra'nın mahalleleri bazında Kaşüstü Mahallesi'nin 29 adet projeye yaklaşık %88'lik büyük oranına sahip olduğu görülmektedir. Toplu konut projelerinde üçüncü sırada bulunan Akçaabat ilçesi genel içerisinde %8'lik bir orana sahiptir. Mahalleler bazında bakıldığında ise Söğütlü Mahallesi öne çıkmaktadır. Ortahisar, Yomra ve Akçaabat ilçeleri yanı sıra Arsin, Sürmene, Araklı, Dernekpazarı ve Vakfıkebir ilçelerinde de toplu konut projelerinin %6'sının gerçekleştiği görülmektedir. Projelerin mahallelere göre dağılımı Tablo 19'da görülmektedir.

Tablo 19. Trabzon toplu konut projeleri mahallelere göre dağılımı

	Mahalle	Toplu Konut Proje Sayısı
Ortahisar	Boztepe-Çukurçayır	40
	Yalıncağ	25
	Soğuksu	7
	Bostancı	3
	Beşirli	1
	Akyazı	1
	Erdoğdu	1
	Pelitli	1
	Üniversite	1
	TOPLAM	79
	Yomra	Kaşüstü
Sancak		4
TOPLAM		33
Akçaabat	Söğütlü	6
	Yıldızlı	3
	Yaylacık	2
	TOPLAM	11
Arsin	Güzelyalı	1
	Fatih	1
	Yeşiltepe	1
Sürmene	Yemişli	1
	Orta Mahallesi	1
Araklı	Konakönü	1
Dernekpazarı	Merkez	1
Vakfikebir	Çarşı	1

*Yazar tarafından oluşturulmuştur

2.5. Trabzon'da Yabancıların Konut Edinimi

2014 yılından itibaren yabancıların konut edinimi konusunda Türkiye'de ilk 10'a giren Trabzon'un bu durumu, günümüze kadar yükselen sıralara yerleşerek devam ettirdiği görülmektedir (TÜİK, 2017). Trabzon'da yabancıların 2017'ye kadar satın alınan bağımsız bölümlerin yarısından fazlasına Suudi Arabistan vatandaşlarının sahip olduğu tespit edilmiştir. Suudi Arabistan'ı 424 bağımsız bölüm ile Kuveyt, 50 bağımsız bölüm ile

Birleşik Arap Emirlikleri, 43 bağımsız bölüm Katar ve 40 bağımsız bölüm ile Ürdün takip etmektedir. 2012 sonrasında hak kazanan ülkelerden olan ilk 5 ülke vatandaşları, Trabzon'daki toplam bağımsızların yaklaşık %91'ine sahiptir (TKGM, 2017).

Trabzon kenti özelinde ise Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden elde edilen bilgiler doğrultusunda yabancıların bağımsız bölüm ediniminde Ortahisar ilçesi ilk sırada yer almaktadır. Bunu sırasıyla Yomra, Akçaabat, Arsin, Araklı, Of, Maçka, Vakfikebir, Sürmene, Beşikdüzü ve Dernekpazarı ilçeleri takip etmektedir (Tablo 20). İlk üç sıradaki merkez ilçe Ortahisar ve çeper ilçeleri Yomra ve Akçaabat toplam bağımsız bölüm satışının yaklaşık %90,2'sini oluşturmaktadır.

Tablo 20. Trabzon ili ilçeler bazında yabancılara bağımsız bölüm satış sayıları 2014-2017 Mayıs (TKGM, 2017).

İlçe	Toplam
Ortahisar	1090
Yomra	719
Akçaabat	215
Arsin	90
Araklı	56
Of	47
Maçka	10
Vakfikebir	9
Sürmene	4
Beşikdüzü	2
Dernekpazarı	2
Toplam	2244

Elde edilen verilerde bağımsız bölüm dışında ana taşınmaz edinimi noktasında da Çarşıbaşı, Sürmene ve Yomra ilçelerinin öne çıktığı görülmektedir (Tablo 21).

Tablo 21. Trabzon'da ilçelere göre sadece en fazla ana taşınmaz edinimi (TKGM, 2017)

İlçe	Ana Taşınmaz Yüzölçümü (m ²)	Uyruk
Çarşıbaşı	32,923	Suudi Arabistan, Ürdün
Sürmene	12,118	Kuveyt, Gürcistan
Yomra	10,686	Almanya
Of	5,072	Gürcistan
Akçaabat	4,174	Avusturya
Beşikdüzü	3,954	Azerbaycan
Arsin	3,308	Avustralya
Ortahisar	2,992	Avusturya
Dernekpazarı	790	Almanya
Çaykara	448	Belarus
Araklı	205	Almanya

Yabancıların konut edinimi ile ilgili verilere bakıldığında Ortahisar, Yomra ve Akçaabat ilçeleri Şekil 14'te görüldüğü gibi öne çıkmaktadır. Akçaabat, Ortahisar ve Yomra aynı zamanda da büyük ölçekli yatırımların ve toplu konut projelerinin en fazla gerçekleştiği ilçelerdir (Şekil 13). Özellikle Yomra'nın Kaşüstü Mahallesi'nin, yabancıların konut ediniminde önemli olan 2012 yılı sonrasında, büyük ölçekli yatırımlar ve toplu konut projeleri bakımından öne çıktığı görülmektedir. Yomra İlçesi'ne 2003 yılında Dünya Ticaret Merkezi ile başlayan yatırım gerçekleştirme süreci yabancı sermayeli Novotel ile 2008 yılında devam etmiştir. 2012 yılına kadar eğitim, ticaret, spor ve sağlık anlamında ilçede yatırımlar olmuştur. 2012 yılı sonrasında ise özellikle Kaşüstü Mahallesi'nde turizme yönelik otel yatırımlarının gerçekleştiği görülmektedir (Tablo 16).

2.6. Araştırmanın Yöntemi

Çalışma kapsamında yöntemsel anlamda iki aşamalı bir süreç izlenmiştir. Bunlardan ilki konut arzı ve talebini yönlendiren aktörler ile anket çalışması; ikincisi ise konut arzının kentsel mekanda ortaya çıkardığı durumların tespitine yönelik yapılan alan çalışmasıdır.

Yabancıların Trabzon ilinde ikinci konut taleplerini etkileyen etmenlerin belirlenmesine yönelik olup, yüz yüze ve dijital ortamda rastlantısal yöntemle belirlenen yabancılarla gerçekleştirilmiştir. Kentte konut arzını gerçekleştiren inşaat firmaları ile de yüz yüze anket yapılmıştır. Alan çalışması kapsamında ise, yabancıların yoğunluklu olarak konut edindiği ve talep ettiği bir alan üzerinden 2011 ve 2017 yılı arazi kullanım çalışması yapılmış ve yaşanan değişimler ve bu değişimlerin imar planlarıyla ilişkisi sorgulanmıştır.

2.6.1. Anket Formunun Hazırlanması

Çalışma kapsamında konut sahibi yabancılara ve konut arzını gerçekleştiren firmalara olmak üzere iki farklı anket formu kullanılmıştır. İki anket formunda da çoktan seçmeli, açık ve kapalı uçlu sorular bulunmaktadır.

Konut sahibi yabancılara yapılan anket formu dört bölümden oluşmaktadır (Ek-1). Birinci bölüm, yabancıların sosyal ve demografik yapılarına ve anavatanlarına ilişkin 14 sorudan; ikinci bölüm, yabancıların Trabzon kenti ile ilgili deneyimlerine ilişkin 12 sorudan; üçüncü bölüm, yabancıların konut sahibi oldukları mahalle ile ilgili deneyimlerine ilişkin 6 sorudan; dördüncü bölüm, yabancıların tercih ettikleri konutun özelliklerine ilişkin 12 sorudan oluşmaktadır. Bu anket formu Türkçe olarak hazırlanmış ve Arapça'ya çevrilerek yabancılara yüz yüze uygulanmıştır.

İnşaat firmalarına yönelik yapılan anket formu ise iki bölümden oluşmaktadır (Ek-2). Birinci bölümde inşaat firmalarına ilişkin tanıtıcı bilgilere yönelik toplam 9 soru yer almaktadır. Bu bölüm genellikle firmaların ulusal ve uluslararası bağlantılarını, Trabzon'da konut üretiminde tercih ettikleri mahalleri ve tercih etme nedenleri belirlemeye yöneliktir. İkinci bölüm ise yerli ve yabancı müşterilerin konut tercihlerini ve arasındaki farkları tespit etmeye yönelik toplam 11 sorudan oluşmaktadır.

2.6.2. Örneklemin Belirlenmesi

Yabancıların konut taleplerini belirlemeye yönelik anket çalışmasında denek sayısı belirlenirken, Trabzon'da ikinci konut edinen yabancı sayısına ulaşamadığı için, kentte bağımsız bölüm sahibi yabancıların sayısı üzerinden hesaplama yapılmıştır. TKGM'den elde edilen veride bu sayı 1762 kişidir. %95 güven aralığında ve $\pm\%10$ örnekleme hata payı gözetilerek 60 denek ile görüşülmesi gerektiği ortaya çıkmıştır (Baş, 2006).

Yabancılarla yapılan anket çalışmasının sonuçlarına göre, kentte genellikle site tipi konut satın aldıklarını, bunları genellikle inşaat firmalarından ve internetten görüp beğenerek edindikleri tespit edilmiştir. Bu doğrultuda internet üzerinden konut projesinin tanıtımı yapılan firmalar ve ürettikleri proje sayıları tespit edilmiştir. Konut projelerinin %75'i sadece altı firma ve %25'i de 31 firma tarafından üretilmektedir. Çalışma kapsamında %75'lik konut arzını gerçekleştiren altı ve %25'lik kesim içerisinde ise sekiz olmak üzere toplam 14 inşaat firması ile anket çalışması yapılmıştır. Bazı inşaat firmaları bu türde bir anket çalışmasına katkı vermek istemediği ve bazılarının da ulaşamadığı için örneklem sayısı 14'te kalmıştır. Ankete katılan firmaların ürettikleri konut projeleri toplamın %81'ini oluşturmaktadır.

2.6.3. Yabancıların İkinci Konut Edindiği ve Taleplerinin Yoğunlaştığı Alanın Belirlenmesi

Araplar ile yapılan anket çalışmasının bulgularına göre, Kaşüstü Mahallesi kentte en fazla ikinci konut edindikleri yerdir. Firmalar ile yapılan çalışmaya göre de yabancı müşterilerin en fazla ikinci konut tercih ettikleri mahalle de Kaşüstü'dür. Ayrıca bu doğrultuda yabancı müşterisi olan firmaların konut proje alanı yer seçiminde öncelikli yer olarak burası karşımıza çıkmaktadır. Bu nedenlerden ötürü yabancıların konut talebinin kente fiziksel etkileri bağlamında çalışma alanı olarak Trabzon ili Yomra İlçesine bağlı Kaşüstü Mahallesi'ndeki kentsel yapılaşmanın olduğu alanlar seçilmiştir.

3. BULGULAR VE DEĞERLENDİRME

Tez kapsamında iki anket uygulaması ve mekansal değerlendirme çalışması yapılmıştır. Anket çalışmalarından birincisi yabancıların Trabzon ilinde ikinci konut taleplerini etkileyen etmenlerin belirlenmesine yönelik olup, yüz yüze ve dijital ortamda rastlantısal yöntemle belirlenen yabancılarla gerçekleştirilmiştir. İkinci anket uygulaması ise, ilde yabancılara yönelik ikinci konut arzını etkileyen etmenleri ortaya koymak için, yüz yüze rastlantısal yöntemle tespit edilen aktörlerle/ firmalarla yapılmıştır. Her iki çalışmadan elde edilen veriler IBM SPSS Statistics 23 programı kullanılarak analiz edilmiştir.

Trabzon'da yabancılara yönelik ikinci konut arzının yoğun biçimde gerçekleştirildiği Kaşüstü Mahallesi'nde belirlenen alanda, tarihsel süreç içerisinde mekânsal kullanımlardaki değişimlere ilişkin elde edilen veriler bu bölümde değerlendirilmiştir.

3.1. Yabancıların İkinci Konut Talebini Etkileyen Etmenlerle İlgili Bulgular

Bu bölüm yabancıların, hane halklarının sosyal ve demografik yapıları ve ana vatanları, Trabzon ile ilgili deneyimleri, konut edindikleri mahalleye ilişkin deneyimleri ve kentte tercih ettikleri konutun özellikleri ile ilgili bulgular olmak üzere toplam dört başlık altında ele alınmıştır.

3.1.1. Arapların Sosyal ve Demografik Yapıları ve Ana Vatanları ile İlgili Bulgular

Yabancıların ikinci konut talebini etkileyen etmenlerin belirlenmesine yönelik anketin bulgularına göre, katılımcıların yaşları 4 farklı grupta toplanmıştır (28-35 orta, 36-45 ileri orta, 46-55 orta üstü, 56-65 orta yaşlı). Bunlar içerisinde, 46-55 yaş grubu %37'lik oranla ilk sırada yer alırken, 28-35 yaş grubu %13'lük oranla son sırada bulunmaktadır. Ayrıca bu kişilerin en az 28 ve en fazla 65 yaşında olup, yaşlarının ortalaması 47,7'dir (Tablo 22). Deneklerin tamamı erkektir.

Trabzon, Türkiye'de 2012 yılı sonrasında değişen yasalarla konut edinme hakkı kazanan yabancıların konut ediniminde tercih ettiği bir kenttir. Son yıllarda ülkemizde

uyrukları bakımından değerlendirildiğinde, Arap ülkeleri vatandaşlarının diğer milletlere oranla daha fazla ikinci konut edindiği görülmektedir, Trabzon'da da benzer bir durum söz konusudur. Ankete katılan yabancıların %77 Suudi Arabistan, %10 Kuveyt ve %13'ünün diğer ülke vatandaşlarının (Afganistan, Bahreyn, Filistin ve Katar) olduğu tespit edilmiştir (Tablo 22).

Arapların %86,7'si evli, %13,3'ü bekar ve %86,7'sinin çocuğu vardır (Tablo 22). Bu kişilerin en az bir, en fazla sekiz ve yaklaşık ortalama 4,6 hanehalkı büyüklüğü vardır. Ailelerin çocuk sayısına bakıldığında ise üç çocuklu aileler %31 oranıyla çoğunluktadır. Sonrasında iki çocuklu, dört çocuklu, tek çocuklu, beş çocuklu ve altı çocuklu aileler (%19, %19, %15, %12 ve %4) sırasıyla gelmektedir. Çocukların yaşlarına ilişkin soru deneklerin %12'si tarafından yanıtı bırakılmıştır. İlgili soruya alınan cevaplar değerlendirildiğinde, çocuklarını yaşları beş grupta toplanmaktadır (0-6 yaş grubu, 7-14 yaş grubu ilköğretim çağı, 15-18 yaş grubu lise çağı, 19-24 yaş grubu üniversite çağı, 25 ve üzeri yaş grubu çalışma çağı). Bunlar içerisinde %36 oranı ile 25 yaş ve üzeri ilk sırada yer alırken, %9 oranı ile 0-6 yaş grubu son sırada bulunmaktadır (Tablo 22). Türkiye'deki örgün eğitim koşulları ile yukarıdaki veriler karşılaştırıldığında, çocukların %19'unun ilköğretim, %14'ünün lise ve %22'sinin ise üniversite çağına olduğu görülmektedir. Bu kişilerin mesleklerine ilişkin soruya verilen yanıtlardan %67'sinin öğrenci olduğu tespit edilmiştir. Çocukların %30'u ilköğretim, %23'ü lise ve %47'si üniversitede eğitimini sürdürmektedir (Tablo 22).

Katılımcıların eğitim durumlarına ilişkin soruya %6,7'si cevap vermemiştir, alınan yanıtlar Tablo 22'de görüldüğü gibi beş grupta değerlendirilmiştir (eğitimsiz, ilköğretim düzeyi, lise düzeyi, üniversite düzeyi, üniversite üzeri düzey). Üniversite eğitimi almış kişiler %61 oranı ile ilk sırada yer alırken, bunu %21 oranı ile lise mezunları ve %11 ile üniversite üzeri eğitim almış olanlar takip etmektedir.

Deneklerin mesleklerine bakıldığında ise, ankete katılanların yaklaşık %3'ü bu soruya cevap vermemiştir. Cevaplar kendi içerisinde değerlendirildiğinde, yabancıların %21'i mühendis, %17'si öğretmen ve %14'ü doktor olarak tespit edilmiştir. Bu kişilerin %38'lik kesimi ise diğer meslek gruplarına (emekli, memur, emlakçı, esnaf, inşaat çalışanı, iş adamı, öğretim görevlisi ve serbest meslek) mensuptur (Tablo 22).

Gelir dağılımları incelendiğinde, aylık en az 8000 TL ve en çok 55000 TL miktarı tespit edilmiştir. Ankete katılanların %37'sinin 8000-15000 TL, %50'sinin 16000-25000 TL ve %13'ünün 26000-55000 TL aralığında aylık ortalama gelire sahiptir (Tablo 22).

Aylık gelirlerin ortalaması ise 19650 TL olarak tespit edilmiştir. Ankete katılan yabancıların %54'ünün bir, %33'ünün iki ve %13'ünün üç olmak üzere hepsinin özel aracı bulunmaktadır.

Tablo 22. İkinci konut sahibi yabancıların sosyal ve demografik özellikleri

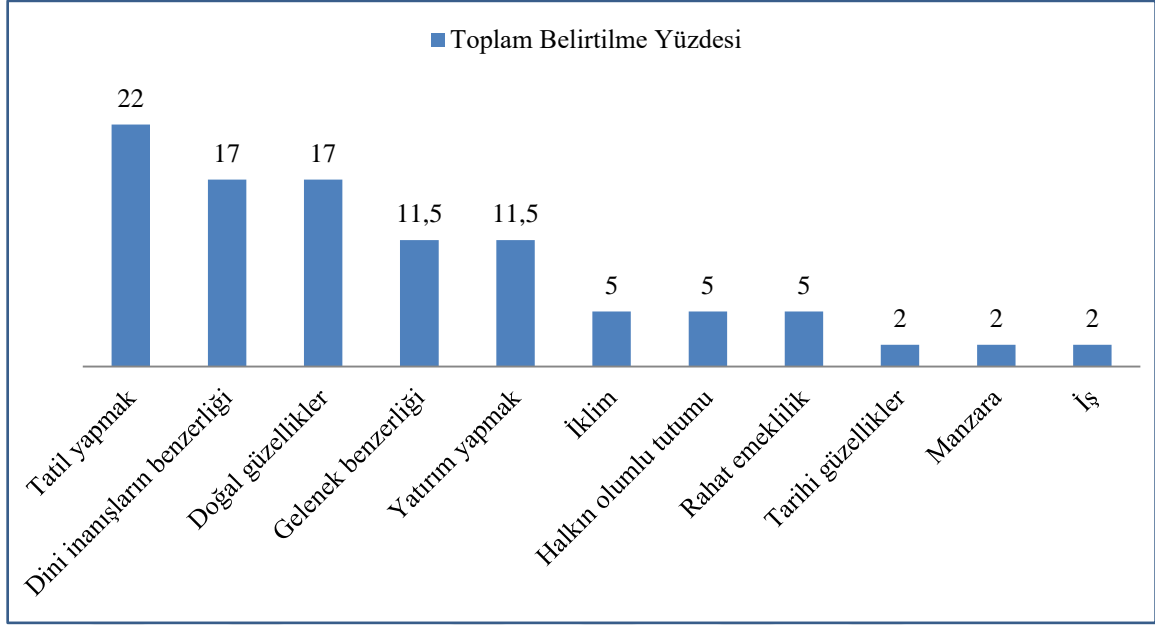
Katılımcı Özellikleri	Gruplar	Frekans Dağılımları
Yaş	28-35	%13
	36-45	%23
	46-55	%37
	56-65	%27
Uyruk	Suudi Arabistan	%77
	Kuveyt	%10
	Diğer (Afganistan, Bahreyn, Filistin ve Katar)	%13
Medeni Durum	Evli	%86,7
	Bekar	%13,3
Çocuklar Sahipliği	Var	%86,7
	Yok	%13,3
Çocukların Yaş Dağılımı	0-6	%9
	7-14 İlköğretim Çağı	%19
	15-18 Lise Çağı	%14
	19-24 Üniversite Çağı	%22
	25 ve üzeri Çalışma Çağı	%36
Çocukların Meslekleri Dağılımı	Öğrenci	%67
	Özel Sektör (Mühendis, İşletmeci, Muhasebeci)	%13
	Eğitim Sektörü (Öğretmen, Müdire)	%11
	Sağlık Sektörü (Doktor, Hemşire)	%6
	Diğer (Evhanımı, Memur)	%3
Eğitim Durumları	Eğitimsiz	%3,5
	İlköğretim	%3,5
	Lise	%21
	Üniversite	%61
	Üniversite ve üzeri	%11
Meslek	Mühendis	%21
	Öğretmen	%17
	Doktor	%14
	Tüccar	%10
	Diğer (emekli, memur, emlakçı, esnaf, inşaat çalışanı, iş adamı, öğretim görevlisi ve serbest meslek)	%38
Gelir Dağılımı*	8000-15000 TL	%37
	16000-25000 TL	%50
	26000-55000 TL	%13

*Denekler ilgili soruya Suudi Arabistan Riyali (SAR) para biriminde cevap vermiştir. Araştırmacı tarafından 19.12.2017 tarihli kur üzerinden 1 SAR=1,0197 TL olarak Türk Lirası'na çevrilmiştir.

Anket sonuçlarına göre yabancıların yaklaşık %97'si kendi ülkesinde konuta sahiptir. Sahip oldukları konutların fiyatlarına bakıldığında ise, yaklaşık %23'ü bu soruyu cevaplandırmamıştır. Alınan cevaplara göre, konut fiyatlarının % 39'unun 200000-299999 TL, %21'inin 300000-499999 TL, %17'sinin 750000-1000000 TL, %9'unun 200000 TL altı, %9'unun 500000-749999 TL ve %4'ünün 1000000 TL üzerinde olduğu tespit edilmiştir.

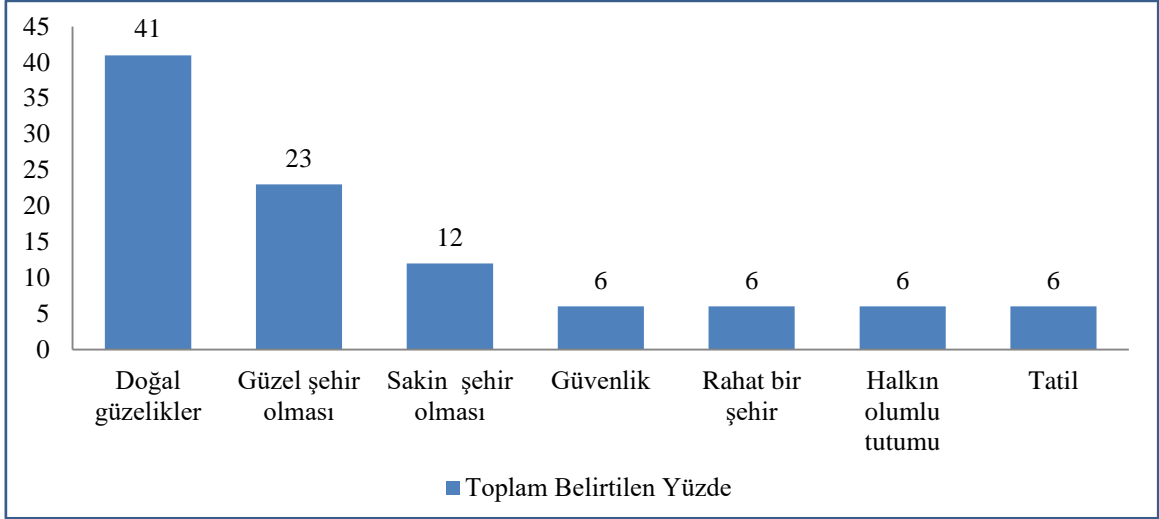
Ankete katılan Arapların %87'sinin kendi ülkesi dışında sadece Türkiye'de ve %70'inin yalnızca Trabzon'da ikinci konutu bulunmaktadır. Bu bağlamda literatür bölümünde belirtildiği gibi küresel göç kapsamında Arap coğrafyasındaki siyasal belirsizlikler itme faktörü, Türkiye'nin konut sahibi yabancılar için iki yıla kadar aile ikamet izni hakkı tanınması çekme faktörü olarak değerlendirilebilir (Bkz. 1.3.2.1. İkinci Konutun Küreselleşmesi). Katılımcıların yaklaşık yarısı Trabzon'a yerleşip burada yaşamak istediklerini belirtmişlerdir. Bu noktada yabancıların ana vatanlarındaki toplumsal ve siyasal gelişmelerden ötürü isteğe bağlı ya da zorunlu göç etmeleri durumunda, Türkiye'de ikinci konut sahibi kişilerin, çoğunluğu için Trabzon'u tek kaçış yeri olarak değerlendirmek yanlış olmaz. Böyle bir durumda Arapların hane halkı büyüklüğünün 4,6 kişi olduğu dikkate alınır, aşırı bir nüfus artış hareketi kaçınılmaz olur.

“Vatandaşı olduğunuz ülkenin dışında başka bir ülkede konut almanızın nedenlerini sıralayınız” açık uçlu sorusuna verilen cevaplar 11 grupta (tatil yapmak, dini inanışların benzerliği, doğa güzelliği, gelenek benzerliği, yatırım yapmak, iklim, halkın iyi olması, rahat emeklilik, tarihi güzellikler, manzara ve iş) toplanmıştır. Deneklerin %16'sı bu soruya cevap vermemiştir. Cevaplar içerisinde tatil yapmak %22'lik oran ile en üst sırada yer almaktadır. Bunu, %17'lik oranlar ile dini inanışların benzerliği ve doğal güzelliği ile %11'lik oranlar ile gelenek benzerliği ve yatırım yapmak izlemektedir (Şekil 15). Burada, Araplar için başka bir ülkede konut edinmede sosyal yapıya ilişkin özelliklerin, fiziksel özelliklerden daha etkili olduğunu görmekteyiz.



Şekil 15.Arapların başka ülkeden konut edinme nedenleri

Yabancıların yaklaşık %43'ünün Trabzon'a yerleşip burada yaşamak istediği yukarıda belirtilmişti. Bunun nedenleri açık uçlu olarak sorulmuş ve cevaplar doğal güzellikler, sakin şehir olması, güzel şehir olması, güvenlik, rahat bir şehir, halkın olumlu tutumu ve tatil olmak üzere yedi grupta toplanmıştır. Şekil 16'da görüldüğü gibi Arapların yarısından fazlası ilk sırada Trabzon'un doğal güzellikleri nedeniyle buraya yerleşmek istediklerini belirtmişlerdir. Bunu şehrin güzel olması (%23) ve yaşam koşulları niteleyen durumlar (sakin şehir, güvenlik ve rahat bir şehir-toplam %36) izlemektedir (Şekil 16). Görülmektedir ki şehrin doğal güzellikleri ve güzel şehir olması gibi fiziksel özellikleri sakin ve rahat olması gibi sosyal özelliklerinden daha fazla yerleşmek isteme sebebi olarak sunulmuştur. Bu bağlamda literatürde (Bkz. 1.3.3. İkinci Konutun Küreselleşmesi) küresel göçü açıklamak için belirtilen çekme faktörleri, Araplar için, Trabzon'un doğal güzellikleri, güzel şehir olması ve sakin şehir olması olarak değerlendirilebilir.



Şekil 16. Arapların Trabzon'a yerleşme isteme nedenleri

3.1.2. Arapların Trabzon Kenti ile İlgili Deneyimlerine İlişkin Bulgular

Ankete katılan konut sahibi yabancıların tamamı konut satın almadan önce kentte en az bir kez bulunmuşlardır. Deneklerin yarıdan fazlası kente en az bir kez gelirken, iki ve beş kez gelenlerin oranı %37'dir. "Trabzon'a daha önce geliş amacınız nedir?" sorusuna katılımcıların tamamına yakını (%87) turistik ziyaret, yaklaşık beşte birlik bölümü de iş amaçlı cevabını vermişlerdir. Kenti ziyaret edenler konaklama tercihlerini otel, kiralık konut ve apart şeklinde (sırasıyla %43, %37 ve %31) sıralanmaktadır (Tablo 23). Bu durum beraberinde, Arapların konut satın aldıktan sonra turistik amaçlı ziyaretlerinde, kentin turizm gelirlerinin azaltmasına neden olabilmektedir.

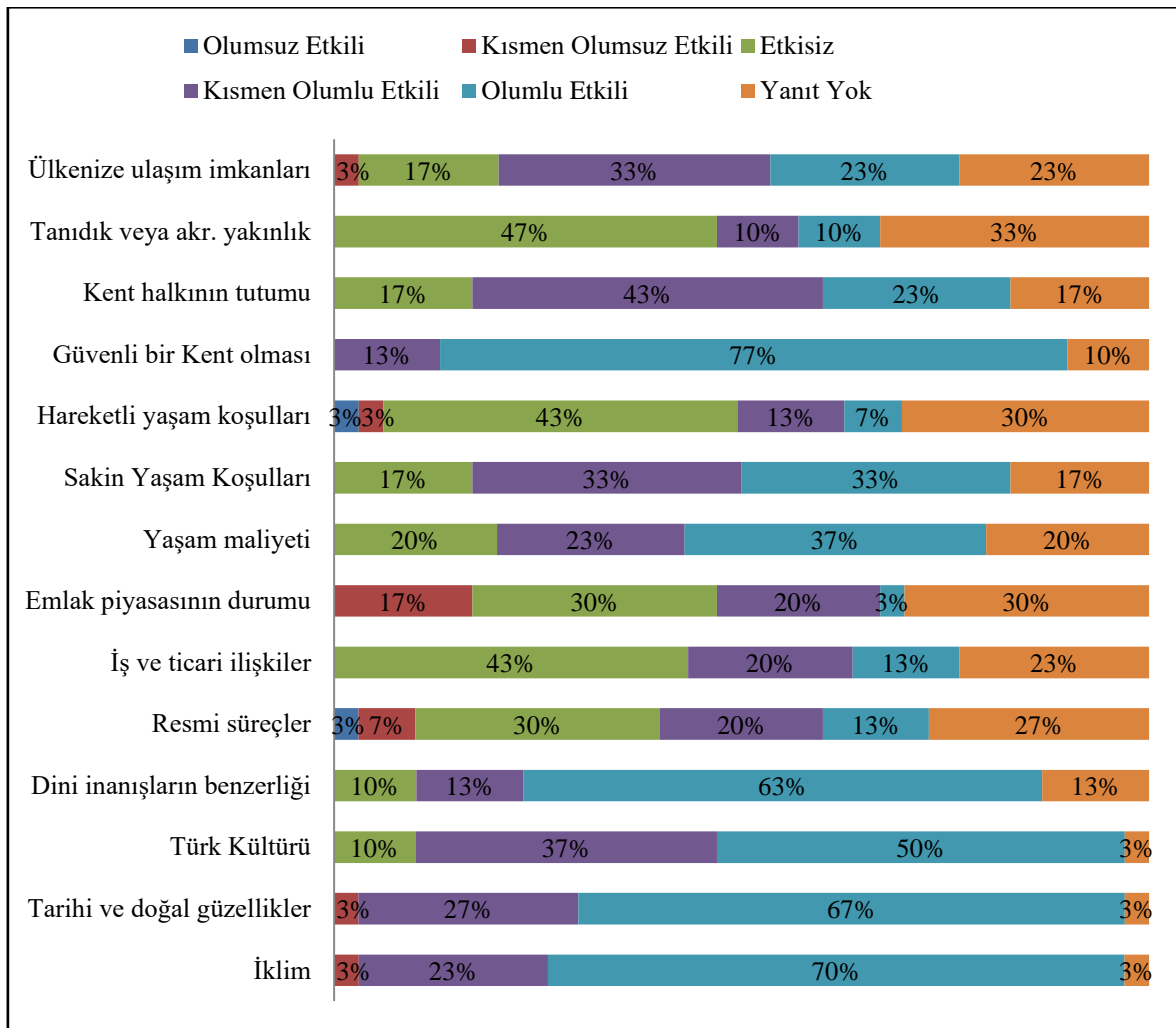
Yabancıların Trabzon'da kalış sürelerine bakıldığında, 2-3 ay kalanların %37'li oranla ilk sırada yer alırken, bunu %33 oranıyla 1 ay ve %27 oranıyla 0-15 gün kalanlar izlemektedir. Deneklerin sadece %3'ü 7 ay ve üzeri süreyle kentte kalmaktadır. Arapların üçte ikisi sadece yaz mevsiminde Trabzon'da kalırken, yılın diğer mevsimleri kentte kalan yabancı oranı çok düşük seviyelerdedir (Tablo 23). Kenti tercih etme nedenlerini belirlemeye yönelik soruya verilen cevaplar değerlendirildiğinde, katılımcıların üçte ikisinin daha önce kente gelip beğenmiş olduklarını görmekteyiz. Bunu internette kenti görüp beğenenler ve tanıdık ve akraba tavsiyesi ile kenti tercih edenler (sırasıyla %37 ve %27) takip etmektedir (Tablo 23).

Tablo 23. İkinci konut sahibi yabancıların kentle ilgili deneyimleri

Trabzon'la İlgili Deneyimler	Gruplar	Frekans Yüzdesi
Daha önce bulunma	1 defa	%53
	2-5 sefer	%37
	6 sefer ve üzeri	%10
Ziyaret amaçları	Turistik	%74
	İş	%15
	Tanıdık-Akraba Ziyareti	%11
Konaklama tercihleri	Otel	%39
	Kıralık Konut	%34
	Apart	%27
Kalış süreleri	0-15 gün	%27
	1 ay	%33
	2-3 ay	%37
	4-6 ay	%0
	7 ay ve üzeri	%3
Kalış mevsimi	Yaz	%74
	İlkbahar	%7
	Sonbahar	%7
	Kış	%3
	Yaz-Kış-İlkbahar	%3
	Yaz-İlkbahar-Sonbahar	%3
	Yaz-Kış-İlkbahar- Sonbahar	%3
Kenti tercih etme nedenleri	Daha önce gelip beğenilmiş olunması	%52
	İnternette görüp beğenilmiş olunması	%28
	Akraba ve tanıdık tavsiyesi	%20

Literatür çalışmasına (Bkz. Şekil 4) bağlı olarak, yabancıların ikinci konut edinmesinde etkili öğelerin, Trabzon'da konut edinmeye etki düzeyleri tespit edilmeye çalışılmıştır. Ankete katılanların dörtte üçü tarafından (%77) en yüksek oranda olumlu etkili görülen özellik, Trabzon'un güvenli bir kent oluşudur (Şekil 17). Bunu iklim, doğal ve tarihi güzellikler, dini inanışların benzerliği ve Türk Kültürü (sırasıyla %70, %67, %63 ve %50) izlemektedir. Deneklerin yarısına yakını (%43) kent halkının tutumunu kısmen olumlu etkileyen öğelerin içerisinde en yüksek oranda belirtmişlerdir. Katılımcılar tarafından üçte bir oranında kısmen olumlu olarak değerlendirilen diğer özellikler ise, sakin şehir olması, yaşam koşulları ve yurtdışına ulaşım imkanlarıdır. Tanıdık ve akrabaların aynı şehirden konut edinmesi, iş ve ticari ilişkiler, emlak piyasasının durumu ve konut edinmedeki resmi süreçler (sırasıyla %47, %43, %30 ve %30) yüksek oranda

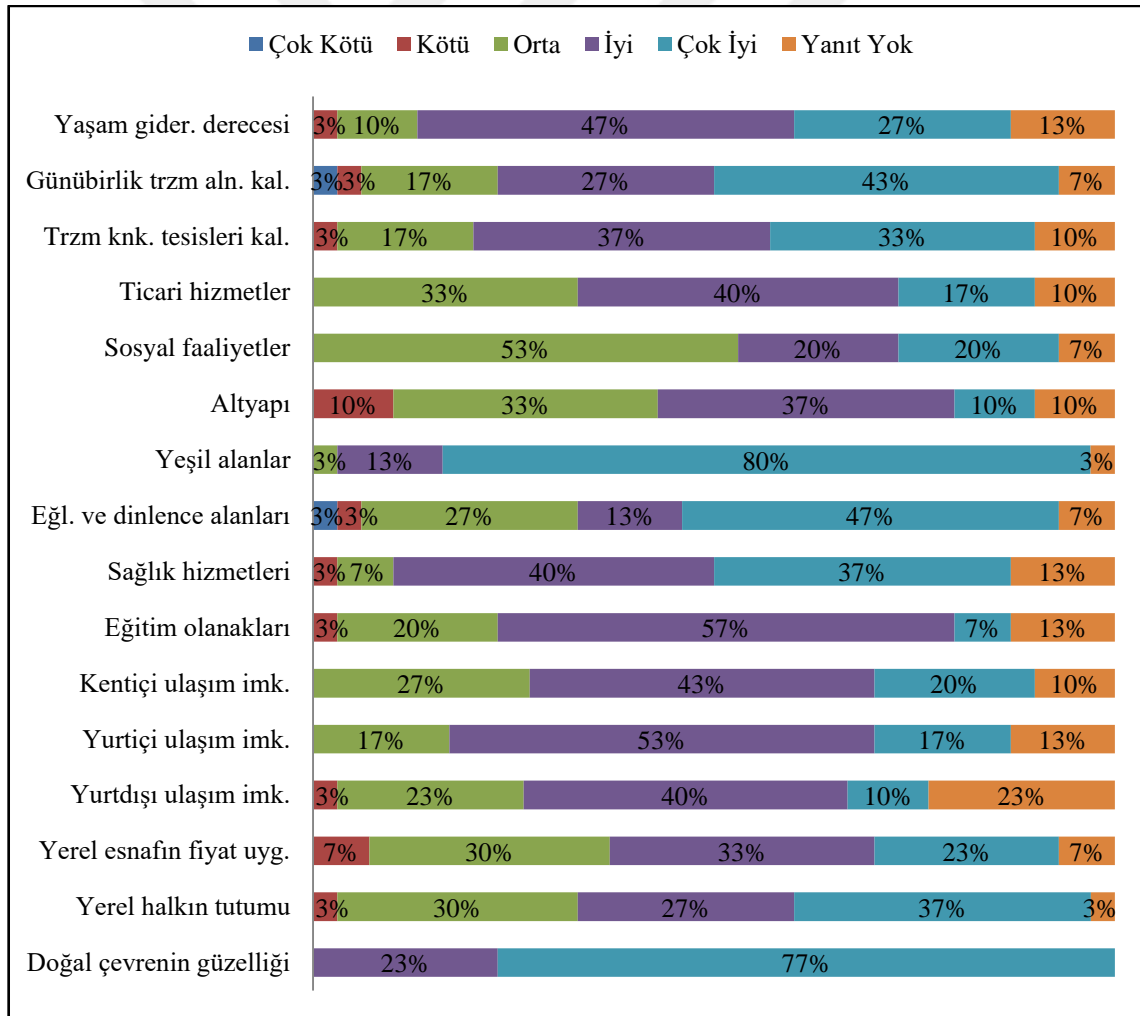
etkisiz olarak değerlendirilmiştir (Şekil 17). Kısmen olumsuz ve olumsuz etkili olarak gösterilen öğeler çok düşük orandadır. Kısaca kentin fiziksel ve sosyal özellikleri katılımcılar tarafından yüksek oranlarda olumlu ve kısmen olumlu etkili öğeler olarak görülmüştür. Ekonomik ve resmi süreçler ile yabancıların kendi aralarındaki sosyal ilişkiler, kenti tercih etmede etkisiz olarak ifade edilmiştir. Ayrıca şunu da belirtmek gerekir ki, en fazla etkileme oranları iklim, tarihi ve doğal güzellikler, Türk kültürü, dini inanışların benzerliği ve güvenli kent öğelerinde sağlanmıştır. Bunlar aynı zamanda en fazla olumlu etkileyen öğeler olarak karşımıza çıkmaktadır.



Şekil 17. Arapların Trabzon'dan konut edinmelerindeki etkili öğeler ve etki durumları

Araplar tarafından Trabzon'daki yeşil alanlar, doğal çevrenin güzelliği, eğlence ve dinlenme alanları, günübirlik turizm alanlarının kalitesi ve yerel halkın tutumu (sırasıyla

%80, %77, %47, %43 ve %37) çok iyi bulunmuştur (Şekil 18). Kentteki sırasıyla eğitim olanakları, yurtiçi ulaşım imkanları, yaşam giderlerinin derecesi, kent içi ulaşım imkanları, yurtdışı ulaşım imkanları, sağlık hizmetler, ticari hizmetler, turizm konaklama tesislerinin kalitesi, altyapı ve yerel esnafın tutumu da yüksek oranlarda iyi düzeyde değerlendirilmiştir. Sosyal faaliyetler %53 oranıyla orta seviyede değerlendirilirken, kötü ve çok kötü bulunan öğelerin oranları istatistiksel olarak değerlendirmeye alınmayacak kadar düşük düzeydedir (Şekil 18). Özetlemek gerekirse katılımcılar tarafından Trabzon'un doğal, fiziki çevresi ve altyapı hizmetleri dışındaki öğeleri genellikle çok iyi ve/veya iyi olarak değerlendirilmiş, sosyal faaliyetler ve altyapı hizmetleri orta seviyede yeterli görülmüştür. Ancak belirtmek gerekir ki, denekler tarafından kentin bütün öğeleri genel olarak orta ve üzeri seviyede yeterli bulunmaktadır.



Şekil 18. Konut edinmede etkili olan etmenlerin Araplara göre Trabzon'daki yeterlilik düzeyleri

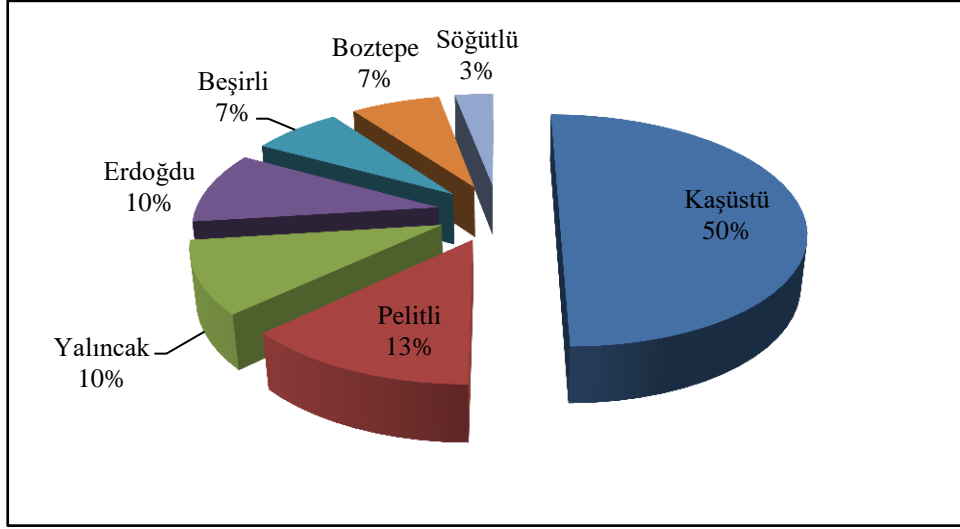
Anket çalışmasına katılan yabancıların tamamına yakını (%84) başkalarına geçmişte Trabzon'dan konut satın almalarını tavsiye etmiştir. Buna benzer şekilde %87'lik kesim ise gelecekte başkalarına Trabzon'dan konut alınmasını tavsiye edebileceklerini de belirtmişlerdir.

Bu bölüme ilişkin genel bir değerlendirme yapmak gerekirse, Arapların kentle ilgili deneyimleri literatür ile bazı noktalarda benzerlik bazı noktalarda ise farklılıklar göstermektedir (Bkz. 1.4.3.2. Türkiye'de Yabancıların İkinci Konut Talebinin Özellikleri). Türkiye'nin farklı bölgelerinde ikinci konut edinen yabancılarla benzer şekilde, Trabzon'da da yabancıların konut satın aldıkları kenti ziyaret etmesi ve bu ziyaretin genellikle turistik amaçlı oluşu dikkati çekmektedir. Ayrıca literatür bölümünde (Bkz. Şekil 4), yabancıların ikinci konut talebini etkileyen etmenlerde konumu oluşturan ulaşım imkanlarında da benzer sonuçlara ulaşılmıştır. Yabancıların ikinci konut satın alırken Trabzon'u tercih etmelerinde yurtdışına ulaşım imkanları kısmen olumlu etkili olarak ifade edilmiş ve yeterliliği de iyi olarak değerlendirilmiştir. Kentte bulunan havalimanı ise, Arapların buranın yakınlarında konut tercih etmelerinde etkili olmuştur.

Farklılık noktasında ise Türkiye'de 2012 öncesi ikinci konut edinen yabancıların iklim, bölgeye hayranlık, rahat yaşam koşulları vb. (Bkz. Tablo 12) gibi talep nedenlerinden farklı olarak Trabzon'da güvenlik cevabı yüksek oranda tespit edilmiştir. Bu durum literatür bölümünde (Bkz. Şekil 4) yabancıların ikinci konut talebini belirleyen etmenlerden siyasal, kültürel ve sosyal gelişmelerin bir örneğidir. Arapların ana vatanlarının olduğu coğrafyadaki siyasal karışıklıklar, vatandaşlarının ikinci konut talebinde güvenlik arayışının bir nedeni olarak gösterilebilir.

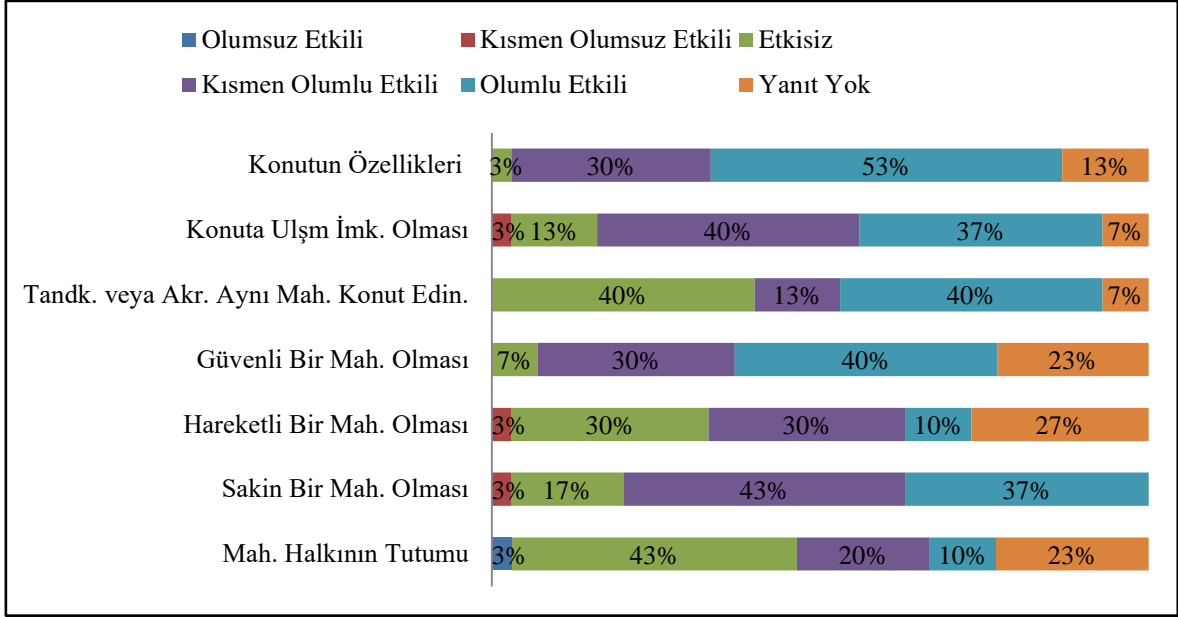
3.1.3. Arapların Konut Sahibi Oldukları Mahalle İle İlgili Deneyimlerine İlişkin Bulgular

Arapların Trabzon'da konut satın aldıkları yerler incelendiğinde, Şekil 19'daki veriler doğrultusunda, kentin doğusunu batısına oranla daha fazla tercih ettikleri görülmektedir. Kaşüstü Mahallesi %50 oranı ile en çok tercih edilen yerleşim yeri olurken, bunu %13 ile Pelitli ve %10 oranıyla Yalınca Mahalleleri izlemektedir.



Şekil 19. Arapların Trabzon’da konut sahibi oldukları mahalleler

“Aşağıdaki öğeleri konutunuzun bulunduğu mahalleyi tercih etmenizdeki önemine göre değerlendiriniz” sorusuna alınan cevaplar arasında, deneklerin yarıdan fazlası konutun özelliklerinin (manzara, büyüklük, vb.) mahalle tercihlerinde ilk sırada olumlu etkili olduğunu söylemiştir. Bunu, literatür kısmında (Bkz. Şekil 4) yabancıların ikinci konut talebinde etkili olan akraba ve tanıdıklara yakınlık durumu, yüksek oranda olumlu etkileyerek izlemektedir. Bir diğer olumlu etkili öğe ise güvenlidir. Sakin bir mahalle olması, konuta ulaşım imkanları ve hareketli bir mahalle olması (sırasıyla %43, %40 ve %30) kısmen olumlu etkileyen öğeler olarak tespit edilmiştir. Mahalle halkının tutumu, katılımcıların %43’ü tarafından etkisiz öğe olarak görülmüştür. Bu öğe aynı zamanda düşük oranda da olsa olumsuz etkili olarak değerlendirilen tek özelliktir. Mahalleye ilişkin değerlendirilen öğeler genellikle kısmen olumlu ve olumlu etkili olarak ifade edilmiştir. Şekil 20’de de görüldüğü gibi kısmen olumsuz veya olumsuz etkili öğeler düşük orandadır. Bu duruma paralel olarak yabancıların tamamına yakını konut sahibi olduğu mahalleden çok memnun veya memnundur (%67, %26). Konut sahibi olunan mahallelere dair olumlu tutumun bir diğer göstergesi ise katılımcıların %80’nin başkalarına aynı yerden konut satın almalarını tavsiye ettiğini ve gelecekte de tavsiye edeceğini dile getirmesidir. Anket katılan deneklerin %27’si Trabzon’dan konut satın almalarında akraba ve tanıdıklarının tavsiyesinin etkili olduğunu söylemişlerdir (Tablo 23). Bu bağlamda Arapların hem Trabzon kentini hem de konut sahibi olunan mahalleyi konut edinmeyi düşünen yabancılarla tavsiye edecek olması, akraba ve tanıdık tavsiyesiyle konut talebinin de teşvik edileceğinin bir göstergesi olarak değerlendirilebilir.



Şekil 20. Arapların bir mahalleden konut edinmesindeki etkili öğeler ve etki düzeyleri

3.1.4. Arapların Kentte Tercih Ettikleri Konutun Özelliklerine İlişkin Bulgular

Yabancılar ile yapılan anketin dördünü bölümünün amacı, onların tercih ettikleri konutların özelliklerini, edinme yollarını ve memnuniyet düzeylerini tespit etmektir. Tablo 24'de de görüldüğü gibi deneklerin sahip olduğu konut türlerinin ilk sırasında sitede daire (%67) yer alırken, bunu apartman dairesi (%26) ve müstakil ev (%7) izlemektedir. Onların sahip oldukları konutların büyüklüğü 120 m² ve 240 m² arasında değişmektedir. Katılımcıların %63'ünün'sinin konut büyüklüğü 180 m²'nin altındayken, %37'sinin ise 180m²'nin üzerindedir. Sahip olunan konutların ortalama büyüklüğü ise yaklaşık 171 m²'dir. Katılımcılar %37'si istediği konutun büyüklüğü sorusunu yanıtlamamıştır. İlgili soruya verilen cevaplar değerlendirildiğinde, katılımcıların yarısı 180 m² üzerinde büyüklüğe sahip konut talep ettiğini belirtmiştir (Tablo 24).

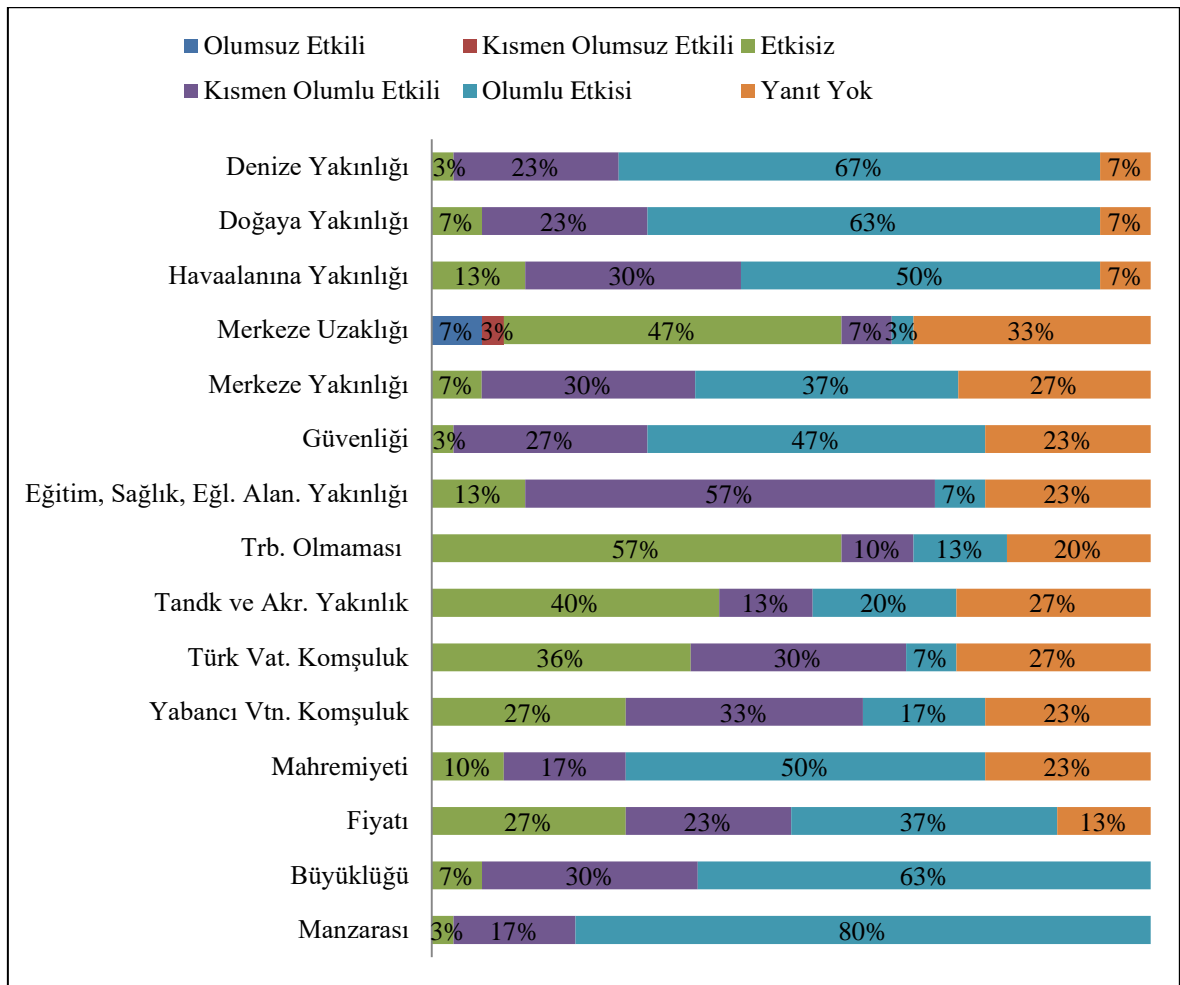
Tablo 24. Arapların sahip oldukları ikinci konutun özellikleri

Konut Özellikleri	Grup	Frekans Sıklığı
Türü	Sitede Daire	%67
	Apartman Dairesi	%26
	Müstakil Ev	%7
Büyüklüğü	120-170 m²	%63
	180 m ²	%17
İstenilen Büyüklük	120-180 m ²	%47
	181-210 m²	%53
Oda Sayısı	2	%7
	3	%33
	4	%30
	5	%30
	6	%6
İstenile Oda Sayısı	2	%6
	3	%30
	4	%23
	5	%35
	6	%6

Arapların sahip olduğu konutlardaki oda sayıları incelendiğinde, üç odalı konut sayısı %33 oranı ile ilk sırada yer alırken, bunu dört ve beş odalı konutlar %30 oranları ile izlemektedir. “Konutunuzda ne kadar oda olmasını istersiniz” sorusunu deneklerin sadece %57’si cevaplandırmıştır. Tablo 24’de de görüldüğü gibi katılımcıların %35’i beş odalı, %30’u üç odalı ve %23’ü dört odalı konut talep etmektedir. Bu bulgular yabancıların sahip oldukları konutlardan hem daha büyük hem de daha fazla odası bulunan konut talep ettiklerini göstermektedir.

Ankete katılan yabancılardan aşağıdaki özellikleri, konut tercihlerine etkilerine göre değerlendirmeleri istenmiştir. Şekil 21’de de görüldüğü gibi katılımcıların en yüksek oranda (%80) olumlu etkili gördükleri özellik manzaradır. Yüksek oranda olumlu etkili cevabı alan diğer özellikler ise, sırasıyla denize yakınlık, doğaya yakınlık, konutun büyüklüğü, mahremiyet, havaalanına yakınlık, güvenlik, merkeze yakınlık ve konutun fiyatıdır. Eğitim, sağlık ve eğlence-dinlendirme alanlarına yakınlık katılımcıların %57’si tarafından yüksek oranda kısmen olumlu etkili bulunmuştur. Trabzonluların olmaması, merkeze uzaklık, tanıdık ve akrabaların burada olması ve Türkiye Cumhuriyeti

vatandaşlarıyla komşu olunması (sırasıyla %57, %40 ve %37) yüksek oranda etkisiz olarak ifade edilen özelliklerdir. Denekler tarafından olumsuz ve kısmen olumsuz olarak düşük düzeyde de olsa gösterilen tek özellik ise merkeze uzaklıktır (Şekil 21). Bu bağlamda literatürde (Bkz. Şekil 4) yabancıların ikinci konut talebini konumsal olarak etkileyen fiziksel öğelerin (yeşile ve suya yakınlık ve güçlü ulaşım bağlantıları) Trabzon'da da pozitif etkili olduğu görülmektedir. Buna ek olarak yabancıların ikinci konut talebini olumlu etkileyen tanıdık ve akrabaya yakınlık öğeleri, Araplar için konut tercihinde etkili görülmemesine rağmen, mahalle seçiminde etkili olmaktadır (Bkz. Şekil 4).



Şekil 21. Arapların konut tercihlerini etkileyen öğeler ve etkililik düzeyleri

Yabancıların satın aldıkları konutların fiyatlarına bakıldığında, yarıdan fazlasının 300000-499999 TL aralığında ücret ödediği görülürken, bu fiyatları 200000-299999 TL ve

200000 TL altı ücretler takip etmektedir (sırasıyla %53, %33 ve %10). 750000-1000000 TL aralığında konut satın alan denek oranı sadece %3'tür (Tablo 25).

Tablo 25. Araçların sahip oldukları ikinci konuta ilişkin bilgiler

Konutla İlgili Sorular	Grup	Frekans Sıklığı
Fiyatı	200000 TL altı	%10
	200000-299999TL	%33
	300000-499999TL	%54
	750000-1000000TL	%3
	1000000 TL üzeri	%0
	Düşük	%7
	Orta	%50
	Yüksek	%43
Satın Alma Yolu	Türkiye'deki Türk inşaat firması	%33
	Türkiye'de Türk emlakçı	%23
	İnternet	%13
	Diğer	%31
Satın Alma Amacı	Kullanma	%75
	Yatırım	%25
Memnuniyet	Memnun Değilim	%0
	Az Memnunum	%3
	Kararsızım	%3
	Memnunum	%70
	Çok Memnunum	%24
Trabzon'da bulunmadıkları dönemde işlevi	Boş bırakma	%65
	Kendi ülke vatandaşlarına kiraya verme	%15
	Türkiye vatandaşlarına kiraya verme	%13
	Diğer ülke vatandaşlarına kiraya verme	%7

Araçların kendi ülkelerinde ve Trabzon'da sahip oldukları konutların fiyatlarını karşılaştırmak amacıyla sorulan soruya %77 oranında yanıt alınmıştır. Katılımcıların %48'lik kesimi ülkesindeki konutunun fiyatının, Trabzon'daki konutunun fiyatından daha fazla olduğunu söylemiştir. Bunun aksine deneklerin %30'u Trabzon'daki konutunun fiyatının kendi ülkesindeki konutunun fiyatından fazla olduğunu söylemiştir. Her iki ülkedeki konut fiyatlarının benzer aralıkta olduğunu belirtenlerin oranı ise %22'dir. Tablo

25’de de görüldüğü gibi Arapların yarısı Trabzon’daki konut fiyatlarını orta düzeyde ve %7’si de düşük düzeyde değerlendirmiştir. Ancak katılımcıların %43’ünün fiyatları yüksek bulduğu tespit edilmiştir. Dolayısıyla Trabzon’daki konut fiyatlarının yabancıların kendi ülkelerindeki konut fiyatlarından daha uygun bulduklarını söylemek yanlış olmaz. Deneklerin tamamına yakını ikinci konutunu kredi kullanmadan satın almıştır. Kendi ülkelerinden kredi kullanarak konut satın alanların oranı sadece %7’dir (Tablo 25). Bu bağlamda Araplar çoğunlukla orta seviyede fiyata sahip olduğunu düşündükleri konutlarını, genellikle peşin olarak satın almakta ve kendi ülkelerinde herhangi bir teşvikten yararlanmamaktadır. Bu durum yabancıları ikinci konut talebini etkileyen etmenlerden ödeme gücünün (Bkz. Şekil 4) Trabzon’da konut satın alan Araplarda yeterli olduğunu göstermektedir.

“Türkiye’den konutunuzu nasıl satın aldınız?” sorusuna verilen cevaplar içerisinde, Türkiye’deki Türk inşaat firması ilk sırada yer alırken, bunu Türkiye’de Türk emlakçılar ve internet takip etmektedir (sırasıyla %33, %23 ve %13). Katılımcıların dörtte üçü konutlarını kullanma amacıyla satın aldığını belirtirmiştir. İkinci konutunu yatırım amacıyla satın alanların oranı %17 iken, hem kullanma hem de yatırım amaçlı konut edinenlerin oranı sadece %10’dur (Tablo 25).

Yabancıların %70’i konutundan memnun ve %24’ü çok memnun olmasına rağmen, kararsız (%3) ve az memnun (%3) olanlar da bulunmaktadır. Arapların yaklaşık üçte ikisi kullanmadıkları zamanlarda, ikinci konutlarını boş bırakmaktadır. Boş kalan konutlar buldukları bölgeyi ıssızlaştıran özellik göstermektedir. Bu durum literatür bölümünde belirtilen (Bkz. Tablo 13) Alanya’daki mevsimsel kullanım dışında atıl konut stoğu oluşumuna benzer bir durumu gündeme getirmektedir. Ayrıca Trabzon’un 3,3, olan hanehalkı büyüklüğünün 1,3 katı olan 4,6 hanehalkı büyüklüğüne sahip Araplar, konut sahibi oldukları bölgeyi genellikle kentte buldukları yaz mevsiminde kalabalık hale getirirken, bunun dışındaki dönemlerde belirgin biçimde ıssızlaştırdığını söylemek yanlış olmaz.

“Ana vatanınıza döndüğünüzde Trabzon’daki konutunuzu nasıl kullanıyorsunuz” sorusunu, katılımcıların üçte biri kiraya verdikleri şeklinde yanıtlamışlardır. Kiraya verenlerin çoğunluğu ise, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olmayanlara kiralamaktadır (Tablo 25). Bu durum Trabzon kentinin turizm sektöründe konaklama başta olmak üzere diğer alanlardaki gelirlerin azalmasına neden olmaktadır. Benzer durum yabancıların ikinci konut edindiği Dalyan, Alanya Didim ve Fethiye’de yaşanmaktadır (Bkz. Tablo 13).

Belirtmek gerekir ki ankete katılan yabancılar ankette yer alan 12, 14, 26 ve 30 numaralı açık uçlu sorulara (Bkz. Ek 1) cevap vermemiştir. Bu nedenle çalışma kapsamında belirtilen soruların değerlendirmesi yapılamamıştır.

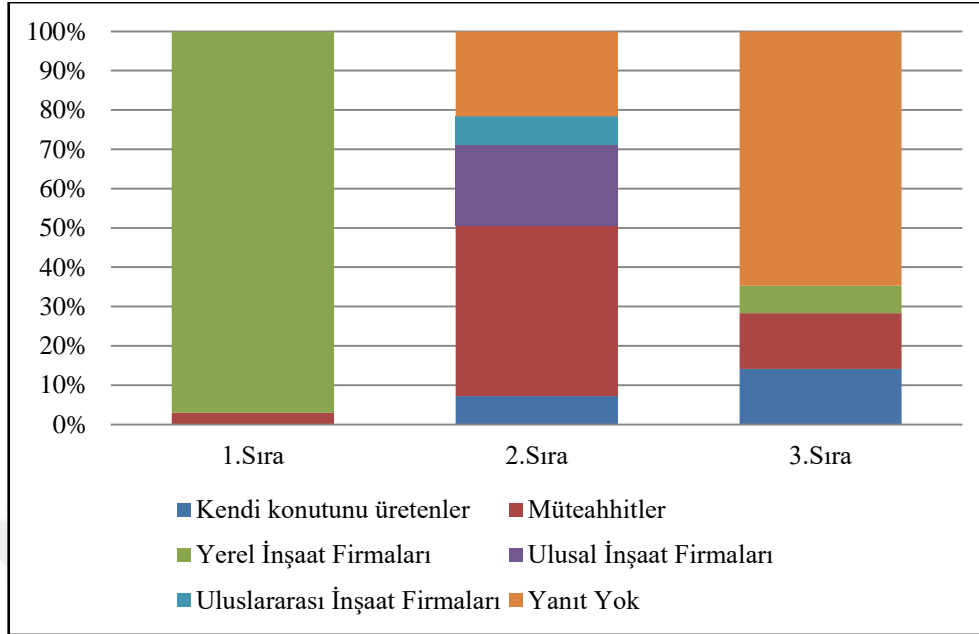
3.2. Trabzon'da Araplara İkinci Konut Arzı ile İlgili Bulgular

Konut arzına yönelik inşaat firmalarıyla yapılan anket iki bölümden oluşmaktadır. Birinci bölüm inşaat firmalarına yönelik, Trabzon'da konut arzlarının genel özellikleri ve konut projelere alanlarına ilişkin sorulardan; ikinci bölüm ise yerli ve yabancı müşterilerin konut talepleriyle ilgili sorulardan oluşmaktadır. Verilerin analizi bu bölümlere göre yapılmıştır.

3.2.1. Trabzon'da Konut Arzının Genel Özelliklerine İlişkin Bulgular

Katılımcılardan, Trabzon'da inşaat sektöründe etkili olan aktörleri önem derecesine göre ilk üçünü sıralamaları istendiğinde, %93'ü ilk sırada özel sektöre bağlı olan yerel inşaat firmalarını belirtirken, bunu müteahhitler ve ulusal inşaat firmaları izlemektedir (sırasıyla %43 ve %21). İlk sırada kentte kendi konutunu üretenler ve uluslararası inşaat firmalarının etkili olduğunu belirten denek sayısı sadece %7'dir. İkinci sırada etkili aktörler olarak inşaat firmaları görülmektedir. Şekil 22'de de görüldüğü gibi üçüncü sıradaki etkili aktör bölümü, deneklerin %64'ü tarafından cevapsız bırakılmıştır. Buradaki cevaplarda ise müteahhitler, kendi konutunu üretenler ve yerel inşaat firmaları yer almaktadır (sırasıyla %14, %14 ve %7).

Trabzon kentinde inşaat sektöründe etkili aktör olarak yerel inşaat firmaları öne çıkarken; müteahhitler, ulusal ve uluslararası inşaat firmaları da sektörde etkili olarak gösterilmektedir. İlgili soruda katılımcıların hiçbiri özel sektör dışında konut arzı gerçekleştiren (Bkz. Şekil 5) TOKİ, Belediyeler, vb. aktörleri belirtilmemiştir. Dolayısıyla kentte konut arzında genel anlamda özel sektörün etkisi ortaya çıkmaktadır. Bu bulgu, yapılan çalışmalar bölümünde (Bkz. 2.4. Trabzon Kenti Yakın Dönem Konut Alanlarının Gelişimi) belirtilen, son dönemde Trabzon kentinde toplu konut üretici inşaat firmalarının kente dair geliştirdiği projelerin etkin olduğu bilgisini desteklemektedir.

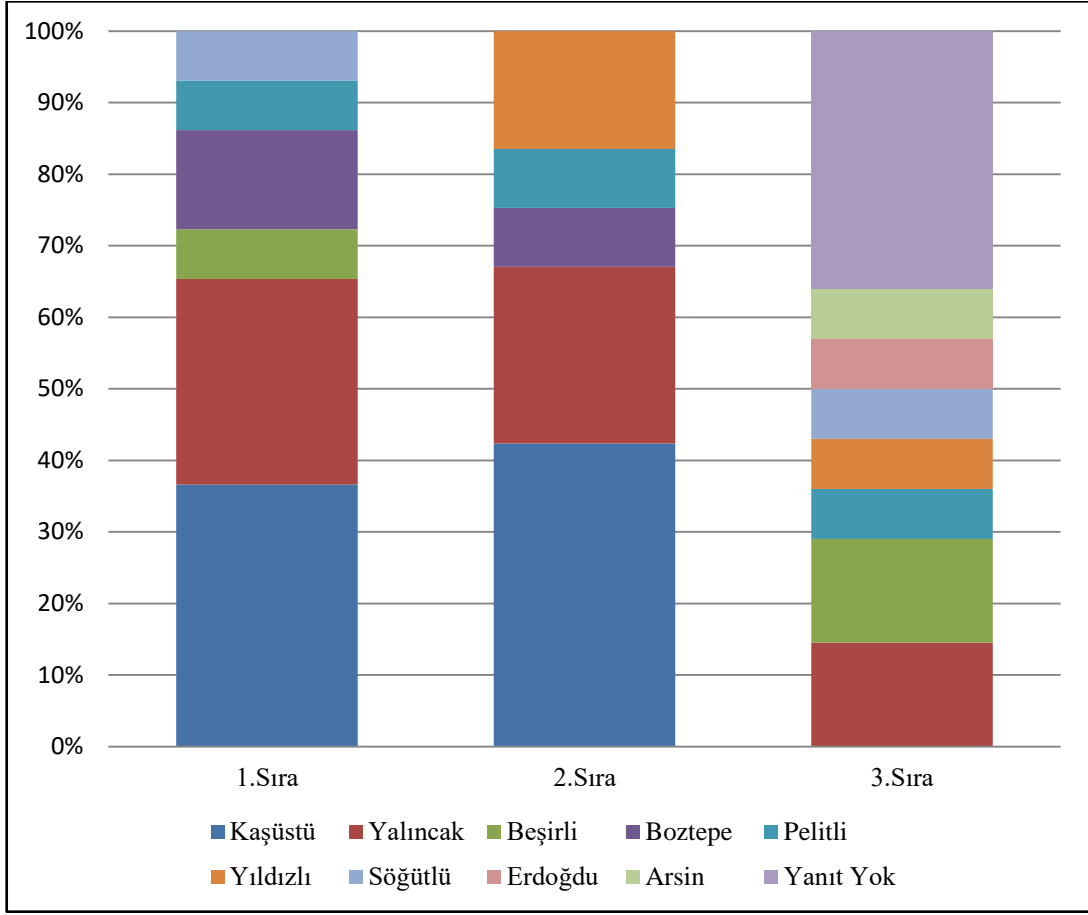


Şekil 22. Trabzon'da konut arzında etkili aktörler

Firmalardan en fazla konut üretimi yaptıkları ilk üç mahalleyi sıralanması istendiğinde, ilk sırada Kaşüstü, Yalınca, Boztepe, Beşirli, Söğütlü ve Pelitli yerleşmelerini belirtmişlerdir (sırasıyla %37, %29, %14, %7, %7 ve %7). İkinci sırada yer alan mahalleler Kaşüstü, Yalınca, Yıldızlı, Boztepe ve Pelitli'dir (sırasıyla % 36, %21, %14, %7 ve %7). En fazla konut üretimi yapılan üçüncü mahalle ise, Beşirli, Yalınca, Yıldızlı, Erdoğan, Pelitli, Söğütlü ve Arsin olarak sıralanmıştır (sırasıyla %14,5, %14,5, %7 %7 %7 %7 ve %7) (Şekil 23). Genel bir değerlendirme yapıldığında firmaların üçte ikisi tarafından konut üretiminde en fazla tercih edilen mahalle Kaşüstü olarak tespit edilmiştir. Bunu katılımcıların yarısından fazlası tarafından tercih edilen Yalınca Mahallesi izlemektedir. Tercih sıralamasının en alt sırasında yer alan Trabzon ilinin Arsin İlçesi'dir (Tablo 26).

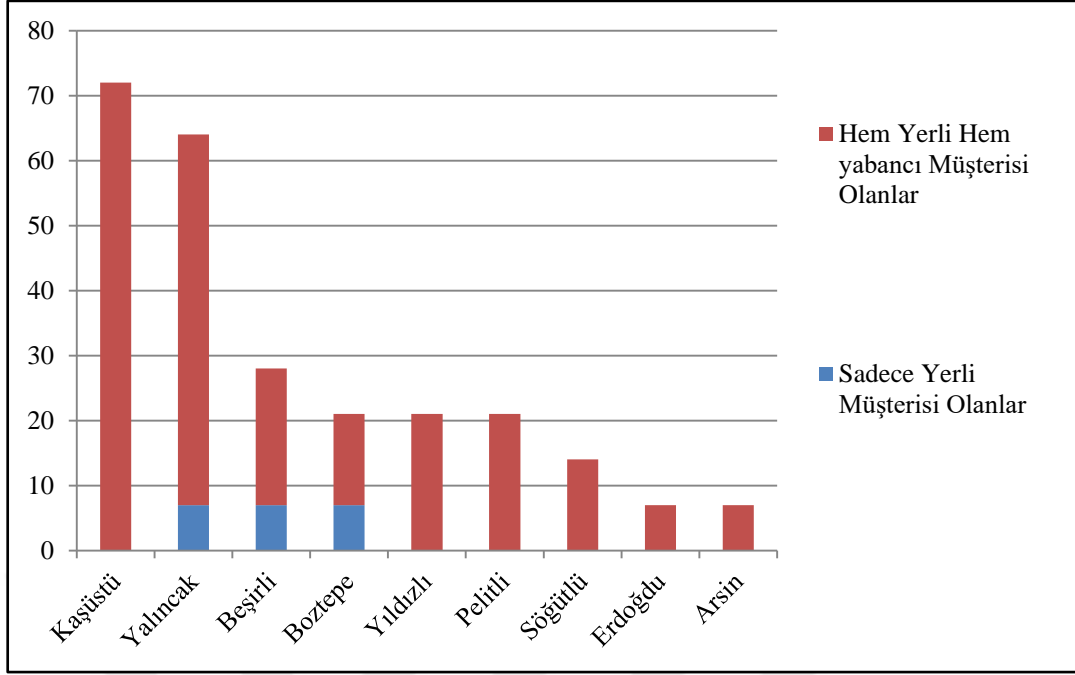
Tablo 26. Firmaların en fazla konut üretimi yaptıkları mahalleler sıralaması

	1.Sıra	2.Sıra	3.Sıra
1	Kaşüstü	Kaşüstü	Yalınca
2	Yalınca	Yalınca	Beşirli
3	Boztepe	Yıldızlı	Pelitli-Yıldızlı-Söğütlü-Erdoğan-Arsin
4	Beşirli-Pelitli-Söğütlü	Boztepe-Pelitli	



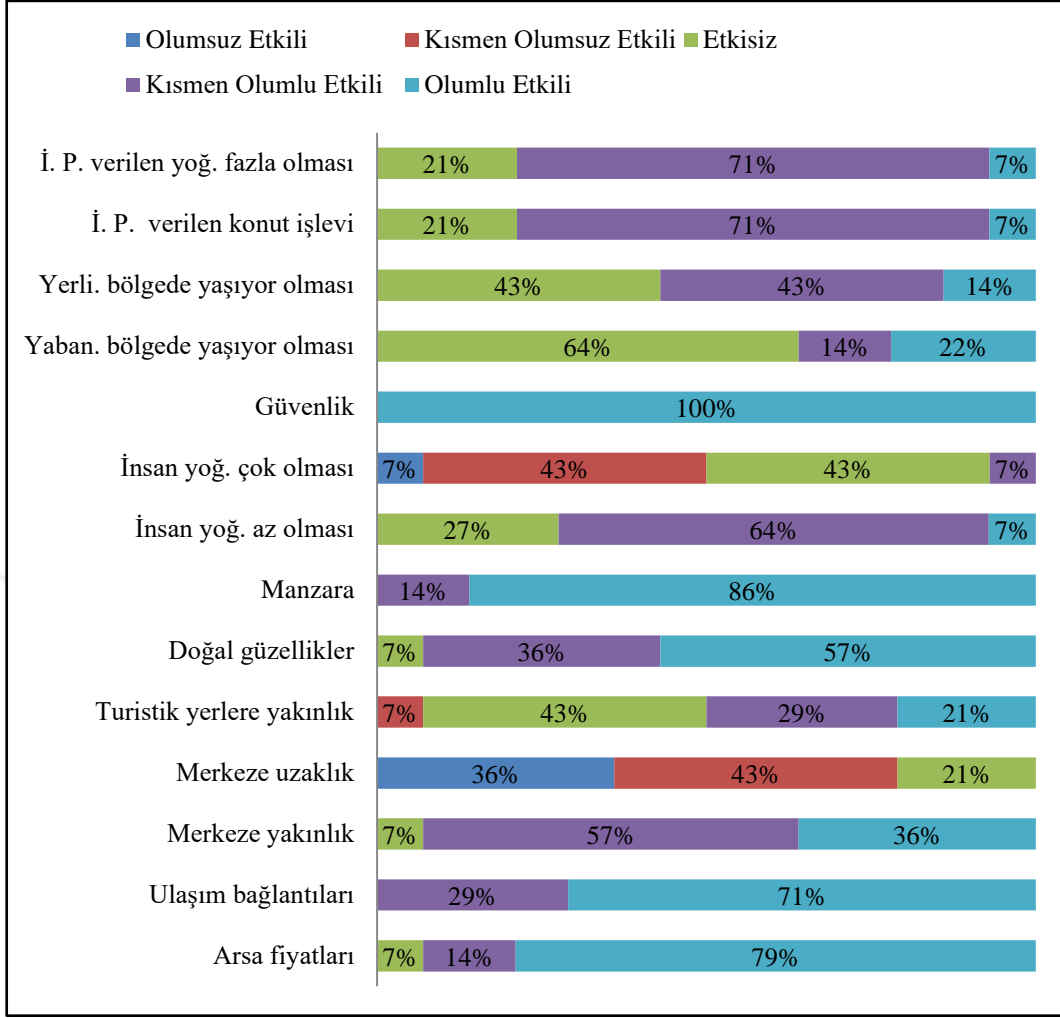
Şekil 23. Firmaların Trabzon’da konut üretimi yaptıkları mahalleler

Firmaların yaklaşık %85’inin hem yerli hem yabancı müşterisi varken, %15’inin sadece yerli müşterisi vardır. Firmaların konut üretiminde buldukları mahalleler ve müşteri profillerine ilişkin veriler incelendiğinde, sadece yerli müşterisi olan firmaların Yalıncağ başta olmak üzere, Beşirli, Boztepe ve Erdoğan Mahallelerinde konut ürettikleri tespit edilmiştir. Hem yerli hem de yabancı müşterisi olanlar ise, en fazla üretim yaptıkları mahalleleri Kaşüstü, Yalıncağ, Beşirli, Yıldızlı ve Pelitli olarak sıralamaktadır. Kısaca Şekil 24’te görüldüğü gibi yabancı müşterilere yönelik konut arzının çoğunlukla Kaşüstü ve Yalıncağ’ta gerçekleştirildiğini söylemek mümkündür.



Şekil 24. Firmaların Trabzon’da konut üretiminde buldukları mahalleler ve müşteri profilleri

İnşaat firmalarının konut proje alanları seçiminde etkili olan öğeleri ve etki düzeylerini değerlendirmeleri istenmiştir. Denekler tamamı tarafından güvenlik olumlu etkili özellik olarak belirtilmiştir. Bunu manzara, arsa fiyatları, ulaşım bağlantıları ve doğal güzellikler (sırasıyla %86, %79, %71 ve %57) yüksek oranlarda olumlu etkili öğe olarak takip etmektedir. Şekil 25’de de görüldüğü gibi, kısmen olumlu etkili özelliklerde ise imar planında alana verilen konut işlevi, imar planında alana verilen yoğunluğun fazla olması, insan yoğunluğunun az olması, merkeze yakınlık ve yerlilerin bölgede yaşıyor olması (sırasıyla %71, %71, %64, %57 ve %43) öne çıkmaktadır. Yabancıların bölgede yaşıyor olması ve turistik yerlere yakınlık genellikle etkisiz olarak değerlendirilmiştir. İnsan yoğunluğunun çok olması aynı oranda (%43) etkisiz ve kısmen olumsuz etkili olarak belirtilmiştir. Kısmen olumsuz etkili öğeler olarak %43 oranıyla merkeze uzaklık olarak tespit edilmiştir (Şekil 25).



Şekil 25. Firmaların konut proje alanları seçiminde etkili olan öğeler ve etki düzeyleri

Bu bağlamda pozitif etkili olan öğeler, güvenlik, manzara, arsa fiyatları, ulaşım bağlantıları, doğal güzellikler, imar planında alana verilen konut işlevi, imar planında alana verilen yoğunluğun fazla olması, insan yoğunluğunun az olması, merkeze yakınlık ve yerlilerin bölgede yaşıyor olması olarak tespit edilmiştir. Negatif yönde etkili olan öğeler ise insan yoğunluğunun çok olması ve merkeze uzaklıktır. Firmalar tarafından yabancıların bölgede yaşıyor olması ve turistik yerlere yakınlık yüksek oranda etkisiz öğedir. Yabancıların bölgede yaşıyor olması, sadece yerli müşterisi olan firmaların konut proje alanı seçiminde etkisiz olarak belirtilmiştir.

Katılımcıların, Trabzon'da 2012 yılı sonrasında konut fiyatlarındaki değişimi değerlendirmeleri amacıyla sorulan açık uçlu soruya, tamamı konut fiyatlarının arttığı cevabını vermiştir. Firmaların %78'i fiyat artış nedeni olarak yabancıları (yabancıların gelmesi, yabancıların akını, yabancı yatırımcılar ve yabancıların talebi) belirtmişlerdir. Bu

bulgular literatür bölümünde (Bkz. Tablo 1), yabancıların ikinci konut talebinin kente olumsuz ekonomik etkisi olarak belirtilen, artan konut fiyatlarının Trabzon'da da gözlemlendiğinin göstergesidir. İlgili soruya ikinci neden belirten deneklerin %86'sı arsa fiyatlarının yüksek oluşunu ve %14'ü ise yerel halkın ticareti bilmemesi cevabını vermiştir. Burada, tüm bu artışın konut fiyatlarını "yerel halkın alım gücünün üzerinde" bir hale getirdiğinin altı çizilmektedir. Literatür bölümünde (Bkz. 1.4.3.3. Türkiye'de Yabancıların İkinci Konut Talebinin Kentlere Etkileri ve Tablo 13) belirtilen ekonomik etkilerden yerli halkın konut piyasasından dışlanmasına bir örnektir.

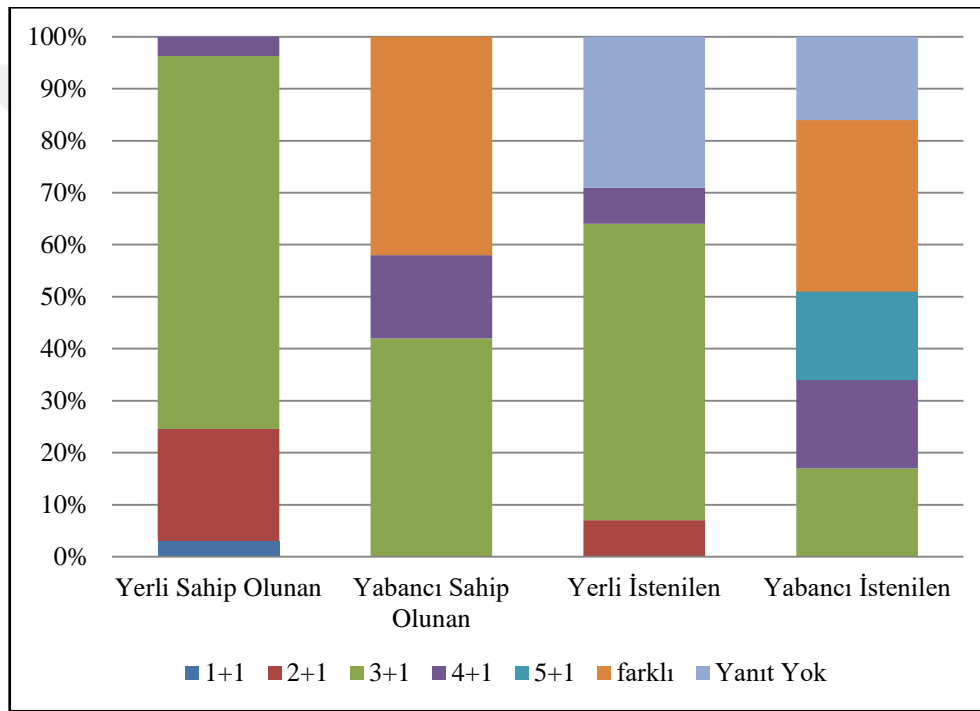
Ankete katılan inşaat firmalarının %15'inin sadece yerli müşterisi varken, %85'inin hem yerli hem de yabancı müşterisi bulunmaktadır. Yabancı müşterilerin uyruklarına bakıldığında, büyük çoğunluğunun (%78) Suudi Arabistan ve yaklaşık yarısının da (%49) Kuveyt vatandaşı olduğu görülmektedir. Firmaların bu iki ülkenin yanı sıra, düşük oranlarda da olsa Bahreyn, Katar, Yemen, Lübnan, Mısır, Birleşik Arap Emirlikleri ve İran uyruklu müşteriler de bulunmaktadır.

3.2.2. Yerli ve Yabancı Müşterilerin Konut Taleplerinin Özelliklerine İlişkin Bulgular

İnşaat firmalarıyla yapılan anketlerin ikinci bölümde, yerli ve yabancı müşterilerin konut taleplerini ortaya koyarak, aralarındaki benzerliklerin ve farklılıkların tespit edilmesi amaçlanmıştır.

Denekler genellikle apartman yoğunluklu site ürettiklerini belirtmişlerdir. Yerli ve yabancı müşterilerin tamamı sitede daire tercih ettikleri bilgisine ulaşılmıştır. Yerli müşterilerin satın aldıkları konutların oda sayısının ilk sırasında %71,5 oranıyla 3+1 yer alırken, bunu %21,5 oranıyla 2+1 ve %7 oranıyla 4+1 izlemektedir. Firmalar yabancıların sahip oldukları konutların oda sayısı konusunda yarıya yakın oranda 3+1 cevabının vermiştir. Bunun dışında yine aynı oranda 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 olmak üzere farklılaştığını belirtmektedir. Firmalara her iki müşteri grubunun istediği oda sayılarını belirtmeleri istendiğinde yerliler için %29 oranında ve yabancılar için %33 oranında cevap alınamamıştır. Yanıtlar kendi içlerinde değerlendirildiğinde, katılımcılar yerlilerin çoğunluğunun 3+1 oda talebinde bulunduğunu, 2+1 ve 4+1 oda talebinde bulunanların sınırlı olduğunu söylemişlerdir (Şekil 26). Firmalar tarafından yabancıların talep ettikleri oda sayıları belirtilirken, 3+1, 4+1 ve 5+1 büyüklükleri %20 benzer oranıyla (toplam %60)

dile getirilirken; %40'lık kesim tarafından da 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 olmak üzere farklılaştığı belirtilmiştir (Şekil 26). Bu soruya ilişkin genel bir değerlendirme yapmak gerekirse, Arapların sahip oldukları ve talep ettikleri konutların oda sayıları yerlilerinkine oranla genellikle daha fazla olduğu görülmektedir. Ayrıca yabancıların, yerlilerin talep etmediği 1+1 ve 5+1 gibi farklı oda sayısında konut sahibi oldukları ve bu tür konutları talep ettikleri tespit edilmiştir. Yabancıların 2+1 odalı konut sahibi olmadıkları ve bu yönde talepte bulunmadıkları, ancak yerlilerin hem 2+1 konut sahibi oldukları hem de düşük oranda da olsa talep ettikleri dikkat çekmektedir (Tablo 27).

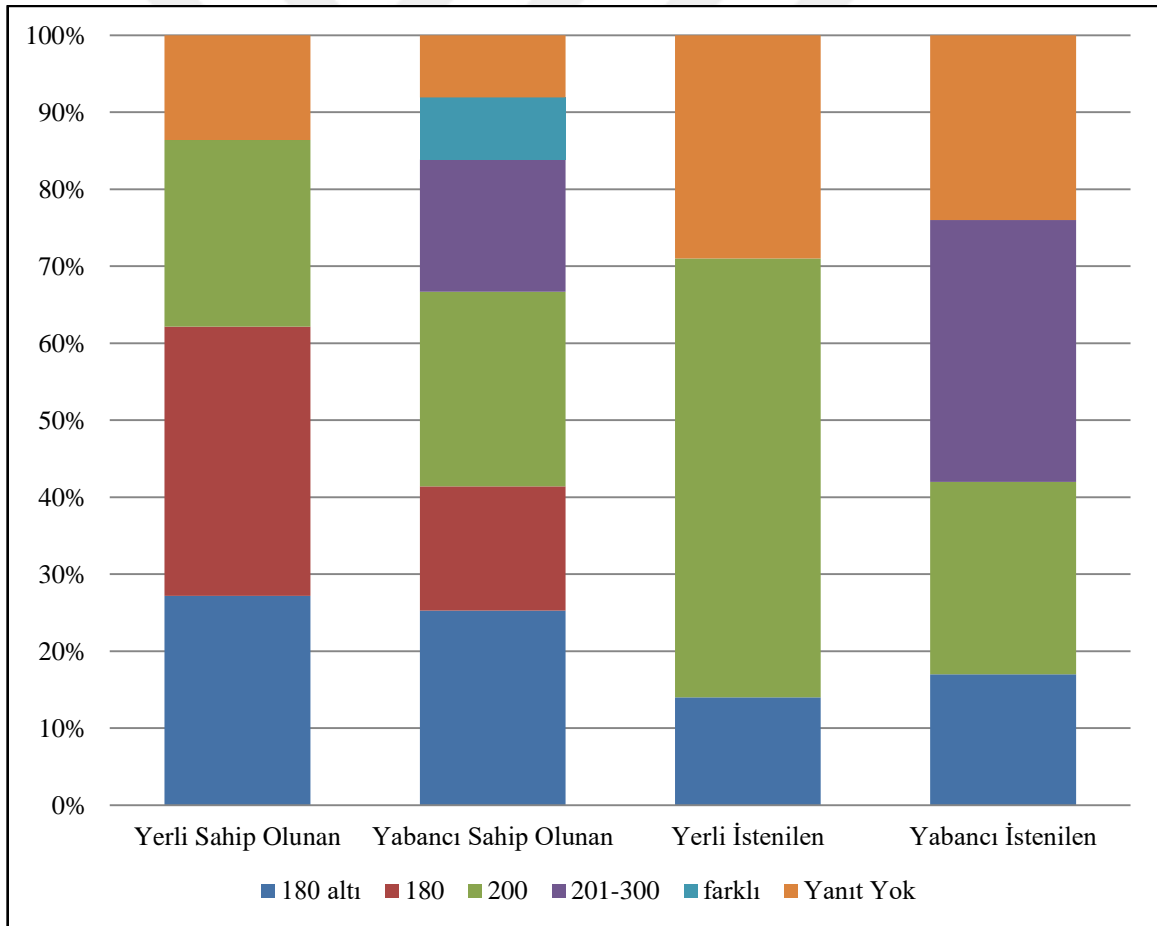


Şekil 26. Katılımcı firmalara göre yerli ve yabancı müşterilerin tercih ve talep ettikleri konut oda sayısı

Tablo 27. Yerli ve yabancı müşterilerin en fazla sahip oldukları ve talep ettikleri konuttaki oda sayısı sıralaması

	Yerli Müşteri		Yabancı Müşteri	
	Sahip Olunan	Talep Edilen	Sahip Olunan	Talep Edilen
1.Sıra	3+1	3+1	3+1	Farklı (1+1-5+1)
2.Sıra	2+1	2+1 ve 4+1	Farklı (1+1-5+1)	3+1, 4+1 ve 5+1
3.Sıra	4+1		4+1	
4.Sıra	1+1			

Yerli ve yabancı müşterilerin satın aldıkları konut büyüklüğünü belirlemeye yönelik sorusunun en fazla tekrarlanan cevabı, yerliler için %42 oranı ile 180 m², yabancılar için ise %27' oranı ile 200 m² konut büyüklüğüdür. Deneklerin dörtte biri tarafından yerlilerin en fazla 200m² konut satın aldığı belirtilmiştir. Bunu %33 oranı ile 180m² altındaki konut büyüklüğü izlemektedir. Yabancıların en fazla satın aldığı konut büyüklüğü 200m² ve 180 m² altında benzer oranda (%27) tespit edilmiştir (Şekil 27). Firmaların %80'i tarafından yerli müşterilerin talep ettikleri konut büyüklüğü 200m² olarak belirtilirken, geriye kalanı ise 160m² cevabı vermiştir. Aynı soruyu yabancı müşterileri için değerlendiren şirketlerin %50'si 200m² üzerinde, %20'si 200m² altında ve %30'u 200m² olarak yanıtlamıştır. Yabancıların sahip oldukları ve istedikleri konut büyüklüğü yerli müşteriler ile karşılaştırıldığında daha büyük m²'li konut talep ettikleri dikkat çekmektedir (Tablo 28).

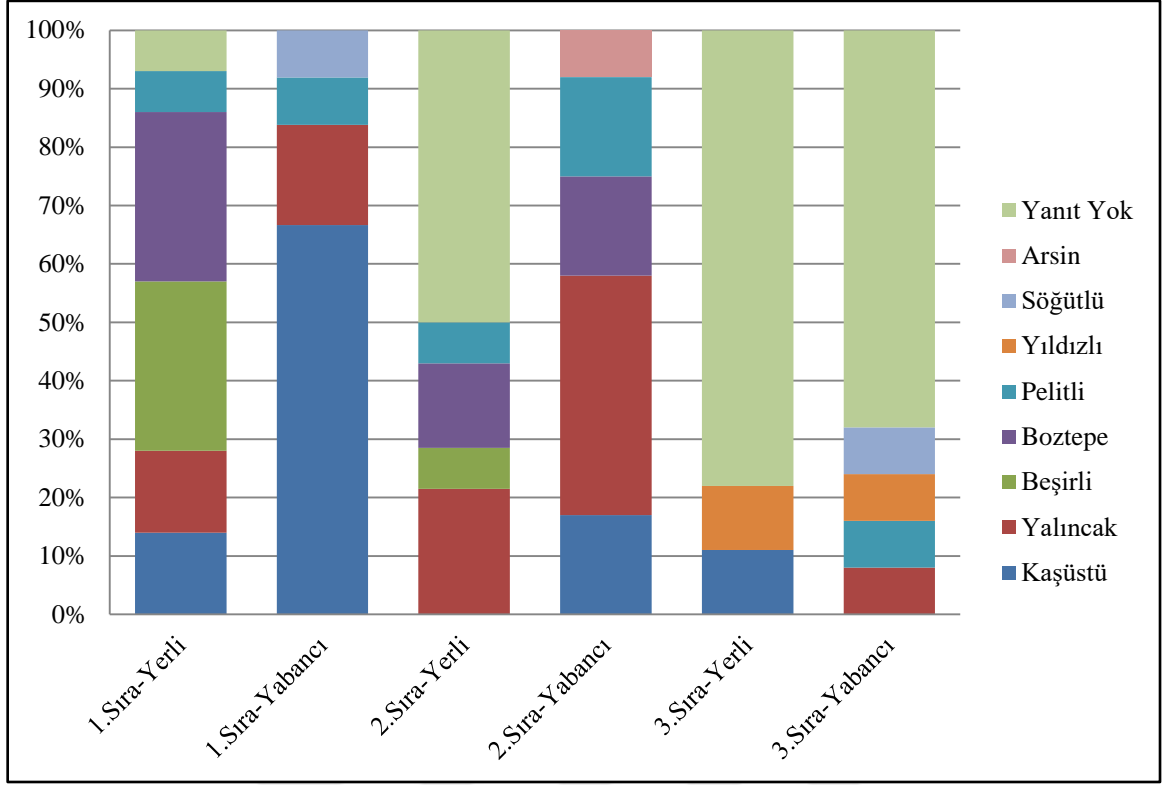


Şekil 27. Katılımcı firmalara göre yerli ve yabancı müşterilerin tercih ve talep ettikleri konut büyüklüğü (m²)

Tablo 28. Yerli ve yabancı müşterilerin en fazla sahip oldukları ve talep ettikleri konutun büyüklüğü sıralaması

	Yerli Müşteri		Yabancı Müşteri	
	Sahip Olunan	Talep Edilen	Sahip Olunan	Talep Edilen
1.Sıra	180 m ²	200 m ²	200 m ² ve 180 m ² altı	201-300 m ²
2.Sıra	180 m ² altı	180 m ² ve altı	201-300 m ²	200 m ²
3.Sıra	200 m ²		180 m ²	180 m ² ve altı
4.Sıra			farklı	

Katılımcılardan Arap müşterilerin konut satın alırken tercih ettikleri mahallelerden ilk üçünü sıralamaları istenmiştir. Deneklerin üçte ikisi ilk sırada Kaşüstü cevabını verirken, bunu Yalıncağ, Söğütlü ve Pelitli (sırasıyla %17, %8 ve %8) izlemektedir. İkinci sırada ise sıralama Yalıncağ, Kaşüstü, Pelitli, Boztepe ve Arsin (sırasıyla %41 %17 %17 %17 ve %8) olarak değişmektedir. Üçüncü sırada belirtilen mahalleler düşük oranla da olsa Yıldızlı, Pelitli, Söğütlü ve Yalıncağ'tır. Firmalar yerli müşterilerin konut satın alırken tercih ettikleri mahallelerin ilk sırasında benzer oranlarda (% 29) Beşirli ve Boztepe'yi belirtmişlerdir. Bunu Kaşüstü, Yalıncağ ve Pelitli izlemektedir. İkinci sırada Yalıncağ ve Boztepe (%22 ve %15) öne çıkarken, Beşirli ve Pelitli de sıralamada yer almaktadır. Üçüncü sıraya ilişkin yanıtlar sınırlı olmasına rağmen, Kaşüstü ve Yıldızlı olarak değerlendirilmiştir (Şekil 28). Özetlemek gerekirse, konut satın alırken Arap müşteriler genellikle Kaşüstü Mahallesini tercih ederken, Trabzonlu'lar tercihlerini çoğunlukla Boztepe ve Beşirli'den yana kullanmaktadırlar (Tablo 29).



Şekil 28. Katılımcı firmalara göre yerli ve yabancı müşterilerin konut edinmede tercih ettikleri mahalleler

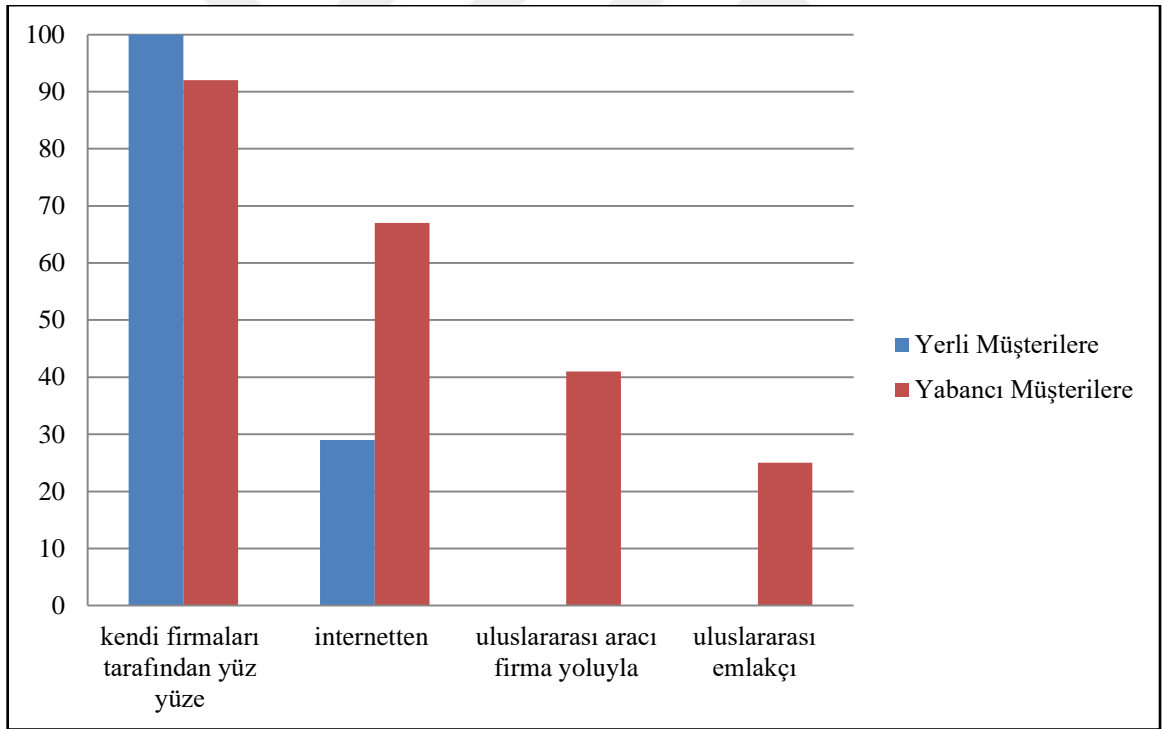
Tablo 29. Yerli ve yabancı müşterilerin konut satın alırken en fazla tercih ettikleri mahalleler sıralaması

	Yerli			Yabancı		
	1.Sıra	2.Sıra	3.Sıra	1.Sıra	2.Sıra	3.Sıra
1.	Beşirli-Boztepe	Yalıncağ	Kaşüstü-Yıldızlı	Kaşüstü	Yalıncağ	Yalıncağ-Pelitli-Yıldızlı-Söğütlü
2.	Kaşüstü-Yalıncağ	Boztepe		Yalıncağ	Kaşüstü-Pelitli-Boztepe	
3.	Pelitli	Beşirli-Pelitli		Pelitli-Söğütlü	Arsin	

Arap müşterilerin %83'ü konutlarını bittikten sonra, yerli müşterilerin %79'u ise evlerini proje aşamasında satın aldıkları tespit edilmiştir. Bunun nedenleri sorulduğunda, firmaların çoğu yerli müşterilerin alım gücünün bitmiş konut fiyatlarının altında olması nedeniyle evlerini proje aşamasında, topraktan satın almayı tercih ettiklerini

belirtmişlerdir. Denekler tamamı tarafından Arapların bitmiş konut satın alma nedeni olarak projelerin taahhüt edilen tarihte bitirilememesi gösterilmiştir.

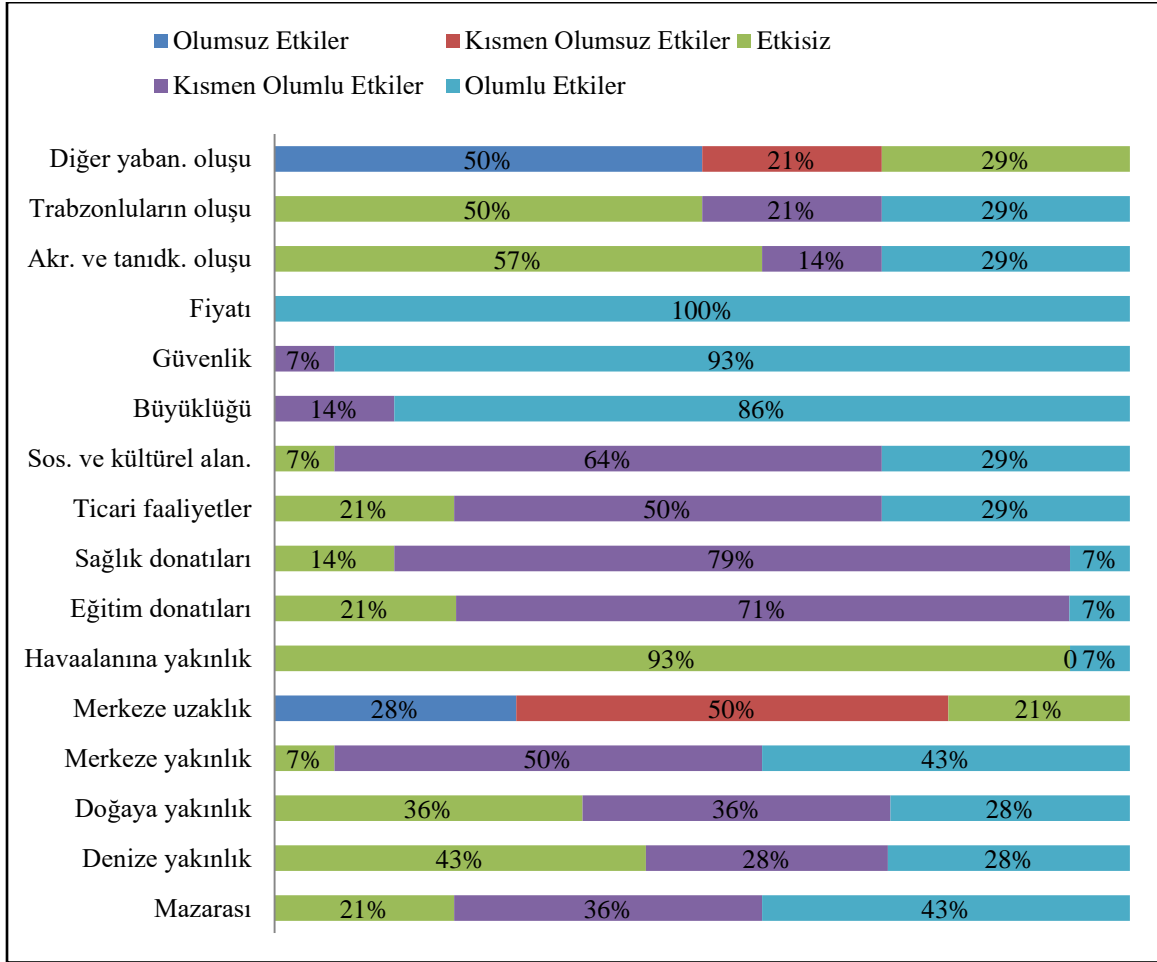
Deneklerin tamamı, yerli müşterilerin konut alırken kendi firmaları aracılığı ile yüz yüze satışların gerçekleştirildiği söylemişlerdir. Katılımcıların %29'luk kesimi internet üzerinden de bu grup müşteriye konut satışı yaptığını belirtmiştir. Şekil 29'da da görüldüğü gibi, Arap müşteriler konut alırken farklı yolları kullanmaktadır. Katılımcıların tamamına yakını yabancıların öncelikle kendi firmaları tarafından yüz yüze, ardından internet, uluslararası aracı firmalar ve uluslararası emlakçılardan (sırasıyla %67, %41 ve %25) konut temin ettiklerini söylemişlerdir (Şekil 29). Bu durum da hem yerli hem de yabancı müşterilere konut satış noktasında, kendi firmaları tarafından yüz yüze ve internetten satış ortak olarak yüksek oranlarda öne çıkarken, Araplara satışta uluslararası aracı firmaların ve uluslararası emlakçıların da etkili olduğu tespit edilmiştir.



Şekil 29. Firmalara göre yerli ve yabancı müşterilerin konut satın alma biçimi

Firmalar konut satın alırken, yerli müşterilerin %57'sinin kredi kullandığını, %14'ünün taksitle ve %29'unun ise hem taksit hem de kredi yoluyla ödeme yaptığını söylemiştir. Arapların ise %66'dı peşin, %17'si taksitle ve yine %17'si hem taksit hem de krediyle konutlarının satın aldığını belirtmiştir. Kısaca yerlilerin konutlarını çoğunlukla

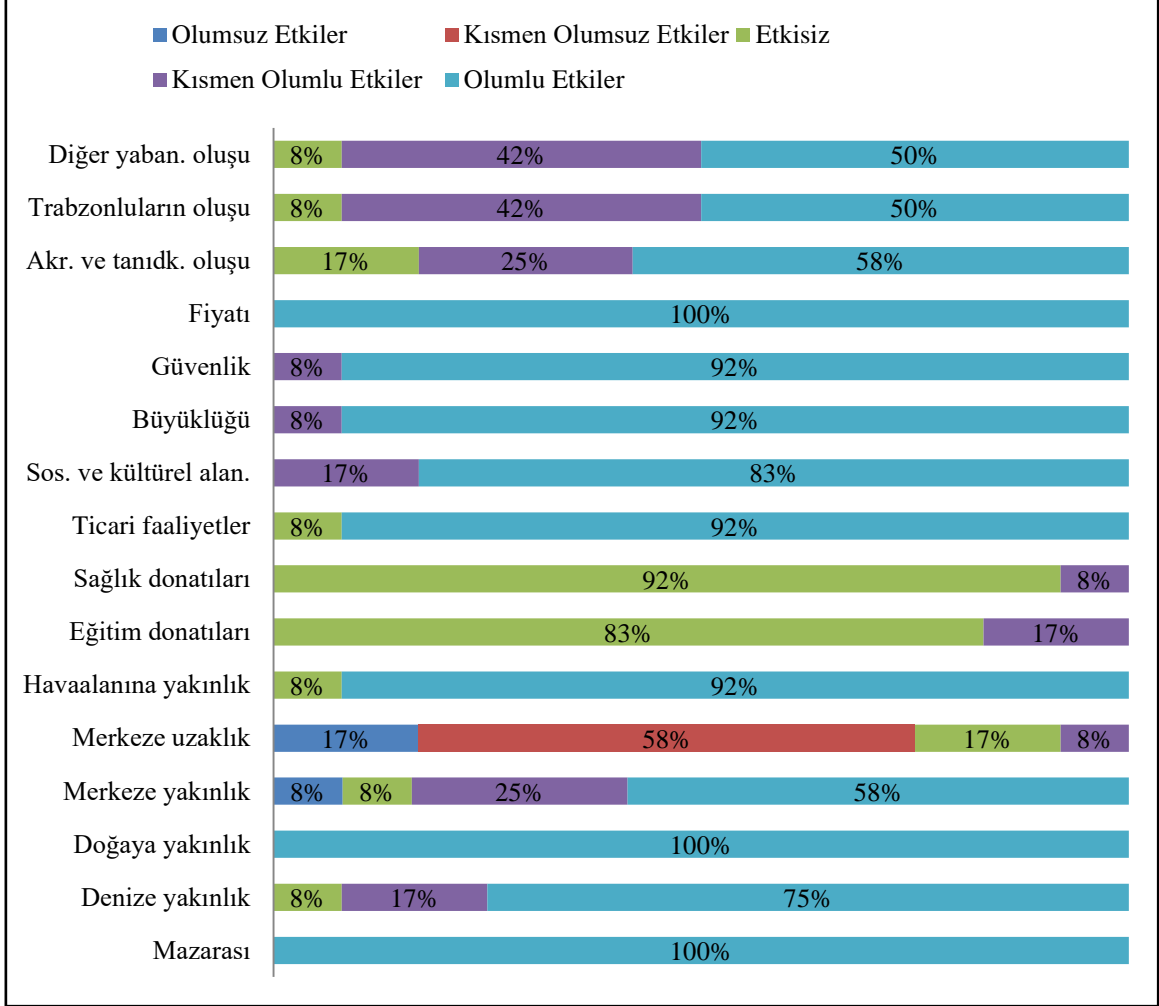
kredi yoluyla, yabancıların ise peşin olarak satın aldığı görülmektedir. Bu bağlamda yabancıların konut alım gücünün yerlilerin alım gücünden fazla olduğunu söylemek yanlış olmaz.



Şekil 30. Firmalara göre konut tercih öğelerinin yerli müşterilerin tercihlerine etki düzeyleri

Ankete katılan firmalar, yerli müşterilerin konut tercihlerinde sırasıyla fiyat, güvenlik, büyüklük ve manzara öğelerinin yüksek oranda olumlu etkilediğini söylemişlerdir. Sağlık donatıları, eğitim donatıları, sosyal ve kültürel alanlar, merkeze yakınlık, ticari faaliyetler ve doğaya yakınlık kısmen olumlu etkileyen öğeler içerisinde yüksek oranları ile öne çıkmaktadır. Denekler tarafından havalimanına yakınlık, akraba ve tanıdıkların oluşu, yerli halkın oluşu, denize yakınlık ve doğaya yakınlık yüksek oranda etkisiz öğe olarak nitelendirilmiştir. Firmalar tarafından yerli müşterilerin konut

tercihlerinde merkeze yakınlık ve yabancıların varlığı kısmen olumsuz ve olumsuz etkili olarak değerlendirilen iki öğedir (Şekil 30).



Şekil 31. Firmalara göre konut tercih öğelerinin yabancı müşterilerin tercihlerine etki düzeyleri

Arap müşterilerin konut tercihinde yüksek oranda olumlu etkili olan öğeler sırasıyla Fiyat, doğaya yakınlık, havalimanına yakınlık, manzara, ticari faaliyetler, büyüklük, güvenlik, sosyal ve kültürel alanlar, denize yakınlık, akraba ve tanıdıkların oluşu, yerli halkın oluşu ve diğer yabancıların oluşu olarak tespit edilmiştir. Şekil 31’de de görüldüğü gibi bu müşteri grubu için eğitim ve sağlık donatıları yüksek oranda etkisizdir. Olumsuz ve kısmen olumsuz etkili olarak yüksek oranda ön plana çıkan öğe ise merkeze uzaklıktır (Şekil 31).

Yerli ve yabancı müşterilerin konut tercihlerine etkileri bağlamında ögeler karşılaştırıldığında; fiyat, güvelik, büyüklük ve manzara iki kesim için de olumlu etkili olarak nitelendirilmektedir. Merkeze yakınlık, sosyal ve kültürel alanlar, doğaya yakınlık ve ticari faaliyetler yerliler için kısmen olumlu yabancılar için olumlu olmak üzere iki grup için de pozitif etkili olarak tespit edilmiştir. Merkeze uzaklıkta iki kesim için de yüksek oranda kısmen olumsuz etkili olarak dile getirilmiştir. Denize yakınlık, havalimanına yakınlık, akraba ve tanıdıkların oluşu, yerli halkın oluşu ve doğaya yakınlık yerliler için etkilemeyen ögeler olurken, yabancılar için olumlu etkili ögeler olarak belirtilmiştir. Eğitim donatıları ve sağlık donatıları ise yabancılar için etkisiz olmasına rağmen, yerliler için kısmen olumlu etkilidir. Diğer yabancıların varlığı, iki müşteri grubunu farklı şekilde etkileyen tek öğedir. Konut talebinde yerliler için bu öğe olumsuz etkili olarak değerlendirilirken, Araplar tarafından diğer yabancılar ile (Türkler, vb.) ile aynı konut alanı içerisinde bulunmak olumlu etkili olarak belirtilmiştir.

Firmalar tarafından yabancı müşterilerin konut tercihinde olumlu etkili olarak belirtilen akraba ve tanıdıkların oluşu öğesi; Araplar tarafından da konut satın alacakları mahalle tercihlerinde de benzer şekilde olumlu etkiler olarak ifade edilmiştir. Bu bulgular literatür bölümünde (Bkz. 1.3.4. Yabancıların İkinci Konut Talebini Etkileyen Etmenler) konut talebinde tanıdık ve akrabalarla bir arada yaşama isteğinin ortaya çıkmasıyla örtüşmektedir. Yukarıdaki veriler incelendiğinde, yabancıların bir arada kümeleşme isteğiyle, yerliler için yabancıların yaşam alanlarında varlığının konut tercihindeki olumsuz etkisi birlikte değerlendirildiğinde, iki grup arasındaki ayrışma isteği dikkati çekmektedir. Ancak bu ayrışma isteği Araplar tarafından kendi akraba tanıdıklarıyla bir arada yaşama olarak kendini gösterirken, Trabzonlular için yabancılarla bir arada yaşamayı istememek olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu durum literatürde belirtilen (Bkz. 1.3.6.2. Kentlerin Sosyal Yapılarına Etkileri) yabancıların ikinci konut ediniminin sosyal ayrıştırıcı etkisinin göstergesidir.

Trabzon kentinde kapalı sitelerde genellikle yerliler ve yabancılar bir arada bulunmaktadır. Yabancıların varlığını sorgulayan yerli halk uygun fiyat sebebiyle projeler henüz başlamadan konutlarını satın aldıkları için, bu aşamada yabancı müşterilerin varlığı söz konusu değildir. Konut tercihinde yerlilerin varlığını olumlu etkili öğe olarak değerlendiren yabancı müşteriler ise, projeler tamamlandıktan sonra konutlarını satın almaktadır. Bu durum yerlileri ve yabancıları aynı konut projelerinde bir araya getirmektedir. Ancak, Trabzonluların ve Arapların konut satın alırken tercih ettikleri

mahalleler farklılaşmaktadır. Konut arzının belirlenmesine yönelik anketin bulgularına göre, yabancı müşteriler tarafından yoğun olarak Kaşüstü Mahallesi'ni tercih edilirken, burası yerli müşteriler tarafından düşük oranlarda tercih edilmektedir. Yerliler tarafından yüksek oranda tercih edildiği ifade edilen Beşirli Mahallesi ise, yabancılar tarafından düşük oranda tercih edilen yerleşme olarak karşımıza çıkmaktadır.

“Yabancıların Trabzon'dan konut edinmesinin kente ne gibi etkilerinin olduğunu düşünüyorsunuz” açık uçlu soruya alınan yanıtların %85'i pozitif etkiler, %15'i ise negatif etkiler şeklindedir. Sadece yerli müşterisi olan inşaat firmaları negatif etkilerden söz ederken, hem yerli hem de yabancı müşterisi olan firmalar iki tür etkiden de söz etmektedirler. Konut fiyatlarının yüksek oluşu en sık tekrarlanan olumsuz etki olarak karşımıza çıkmaktadır. Yabancıların kentte konut ediniminin inşaat sektörü başta olmak üzere diğer iş kollarında ekonomik getiri sağlaması ise en fazla dile getirilen pozitif etkidir. Yabancı müşterisi olan firmalar, yerel halkın Araplar ile aynı yerde yaşamaktan şikayetçi oluşunu, “her şeyin fiyatının artışı” nı (gıda, taşıma, yeme-içme ücretleri, vb.), Trabzonluların alım gücünün üzerinde konut fiyatlarının olmasını ve kültürel farklılıkların yaşanmasını negatif etkiler olarak sıralamaktadır. Firmalar “uluslararası Trabzon yaratıldığını” ve yabancıların özellikle kentte doğayı sevdiklerinin altını çizmektedirler. Ayrıca denekler Arapların yerlilere oranla “her türlü ticarete daha yüksek fiyat uygulandığı” konusundaki şikayetlerini de dile getirmişlerdir.

3.3. Kaşüstü Alan Çalışmasına İlişkin Bulgular

Kaşüstü, Trabzon'un Yomra İlçesine bağlı bir belde iken, 2014 yılı sonrasında yine aynı ilçeye bağlı, kentin doğu bölgesindeki bir mahalledir. Burası özellikle son on yılda hızlı bir kentsel gelişme gösteren ve farklı kentsel kullanımları barındıran (AVM, otel, idari alan, vb.) bir alandır (Şekil 32). Arapların ikinci konut taleplerini belirlemek amacıyla yapılan anket çalışmasının bulgularında, kent bölge içerisinde Kaşüstü yabancıların taleplerin yoğunlaştığı alan olarak öne çıkmaktadır. Buna paralel olarak, Trabzon'da konut arzını gerçekleştiren firmalara yönelik yapılan anket çalışmasının sonuçlarına göre de yabancıların kentteki diğer mahallelere oranla en fazla ikinci konut satın aldığı ve talep ettiği alan olarak burası gösterilmektedir. Belirtilen nedenlerden ötürü çalışma kapsamında yabancıların ikinci konut taleplerinin ve arzının kentsel mekana etkilerini değerlendirmek

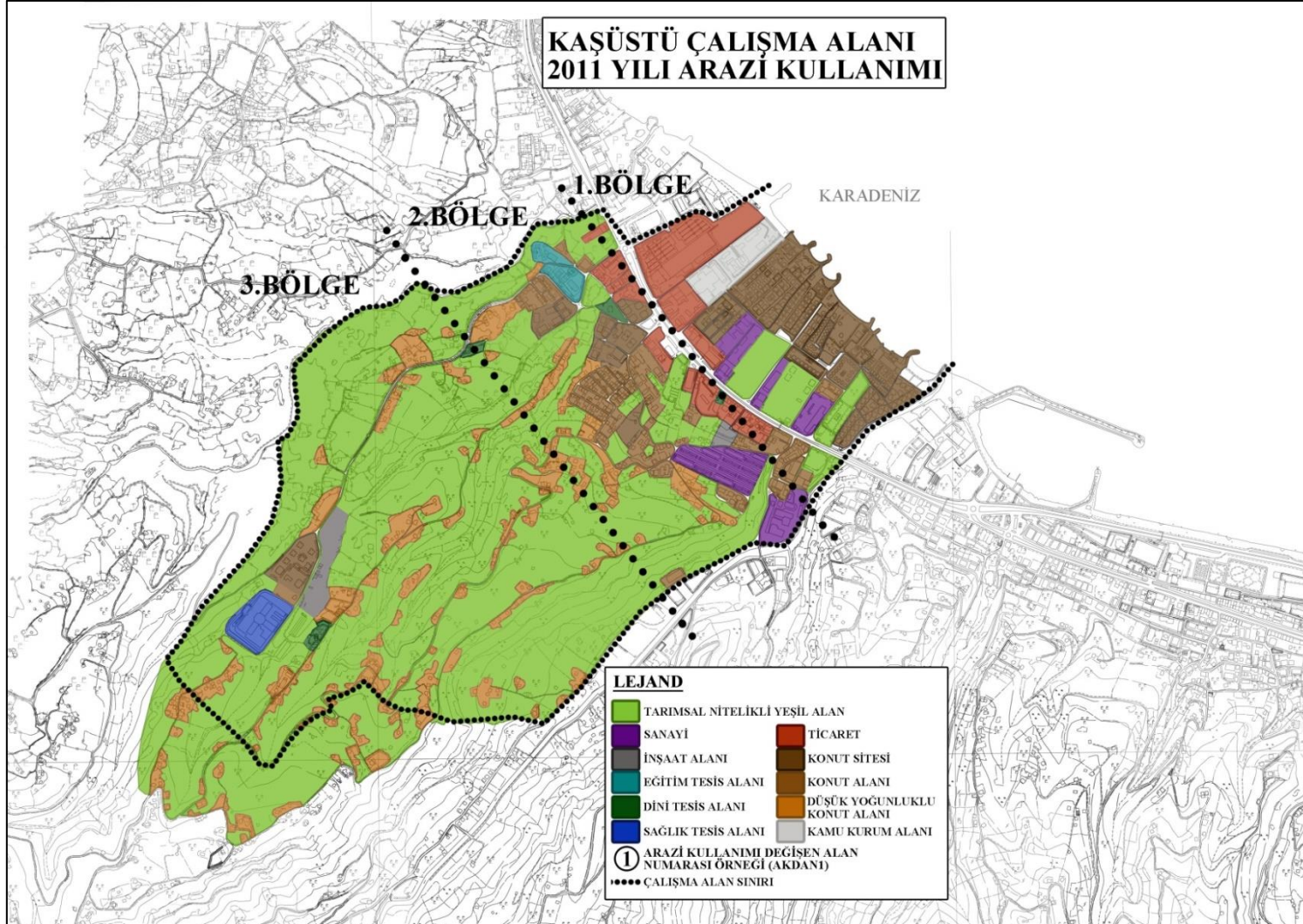
3.3.1. Kaşüstü Çalışma Alanına İlişkin 2011 ve 2017 Yılı Arazi Kullanımlarına Ait Bulgular

Kaşüstü Mahallesi'nin 2011 yılı arazi kullanımına bakıldığında üç farklı alansal gruplama yapmak mümkündür. Birinci bölge, sahil yolu ile kıyı arasında kalan kesimdir. Buradaki konut alanlarında kapalı site tipi yapılaşmanın fazla olduğu görülmektedir. Özellikle villa tipi kapalı sitelerin kıyıda yer aldığı, sahil yoluna cephesi olan yapı adalarında ticari kullanımların yoğunlaştığı ve alanın batı tarafında kamu kurumu ve ticari kullanımın yer aldığı tespit edilmiştir. Alanda tarımsal nitelikli alanların da yapı adalarında küçük sanayi kullanımlarının da olduğu tespit edilmiştir. İkinci bölge ise, sahil yolunun güneyi ile Kaşüstü Eğitim ve Araştırma Hastanesi'ne kadar olan kesimdir. Bu alanda sahil yoluna cephesi olan yapı adalarında ticari kullanımlar yoğunlaşmaktadır. Konut alanlarında üç farklı yapılaşma biçimi dikkati çekmektedir. Kapalı siteler, apartman tipi yapılar ve tarımsal alanlar içerisinde yer alan kırsal nitelikli yapılarıdır. Bölgenin batısında kapalı sitelerin, doğusunda sanayi ve apartman tipi yapıların yer aldığı tespit edilmiştir. Alan içerisinde güneye hastaneye doğru gidildikçe ise, kırsal nitelikli yapılaşma ve tarımsal nitelikli alanlar bulunmaktadır. Üçüncü bölge ise, Kaşüstü Eğitim ve Araştırma Hastanesi'nin yer aldığı, eğimin artış gösterdiği alandır. Buradaki konut alanlarına bakıldığında ise, hastanenin yakınında TOKİ'nin toplu konut uygulaması yer alırken, diğer bölgelerin kırsal nitelikli olduğu görülmektedir (Şekil 34).

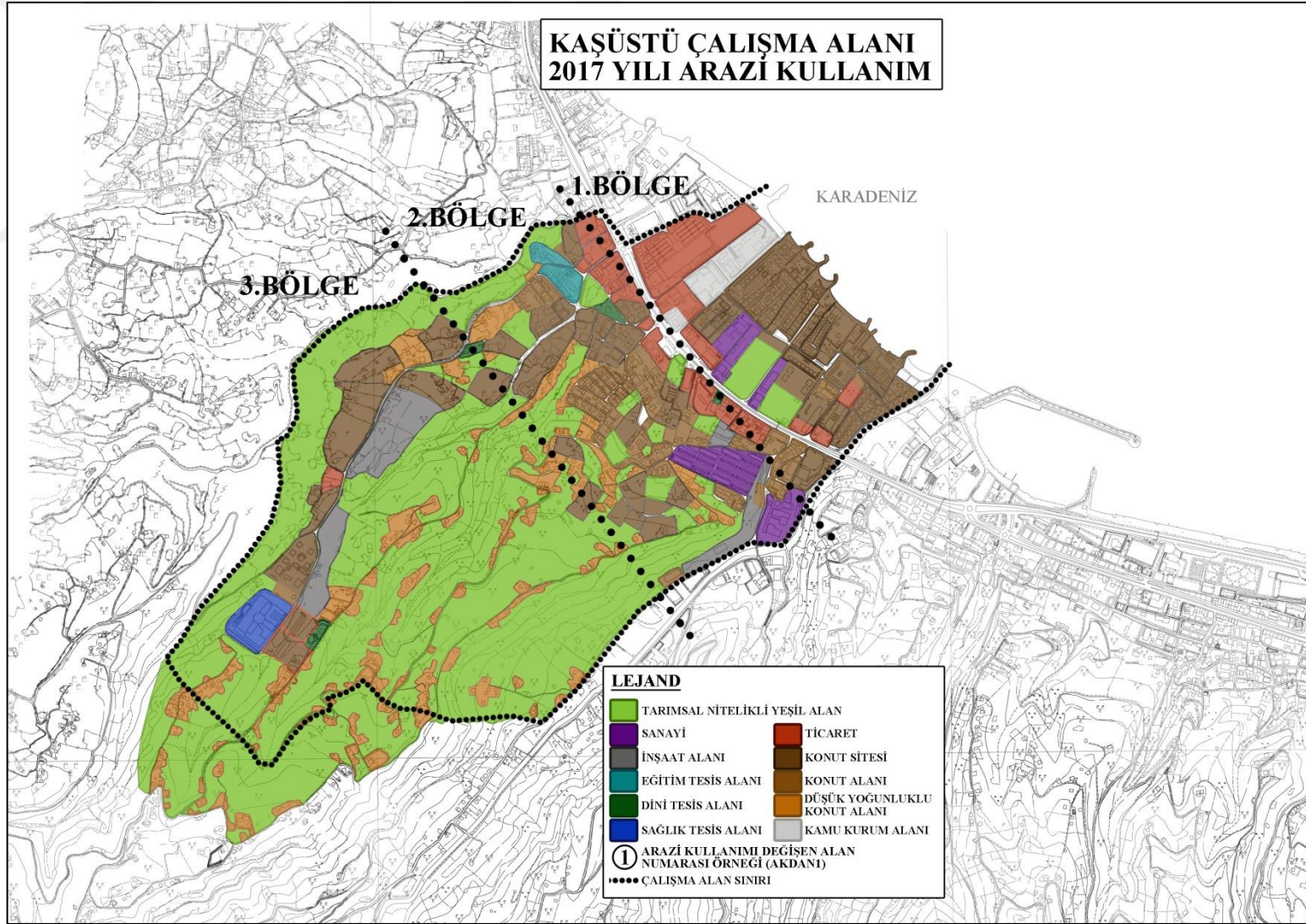
Kaşüstü Mahallesi'nin 2017 yılı sonrası arazi kullanımına bakıldığında ise, özellikle üç alanda da kapalı site tipi yapılaşmanın artışı dikkat çekmektedir. Birinci alanda, 2011 yılında tarımsal nitelikte olan alanlarda, hem kapalı site hem de ticari nitelikli kullanımların yer aldığı görülmektedir. Üçüncü alanda ise, hastaneye yakın olan bölgelerde konut ve ticaret kullanımlarının yer aldığı, toplu konut projelerinin üretildiği dikkati çekmektedir. İkinci alana bakıldığında ise, hastane yolu üzerinde ve yer yer alan sanayi sitesinin güneyinde, 2011 yılında tarımsal nitelikli olan alanlarda kapalı site tipi yapılaşmanın gerçekleştiği tespit edilmiştir (Şekil 33). Ayrıca 2011 yılında apartman tipi yapılaşmanın yer aldığı alandaki yeşil boşluklarda da kapalı siteler inşa edilmiştir (Şekil 35). 2011 yılı ve 2017 yılı arazi kullanımların karşılaştırılması yapıldığında toplam 40 alanda değişim yaşandığı tespit edilmiştir (Şekil 36).



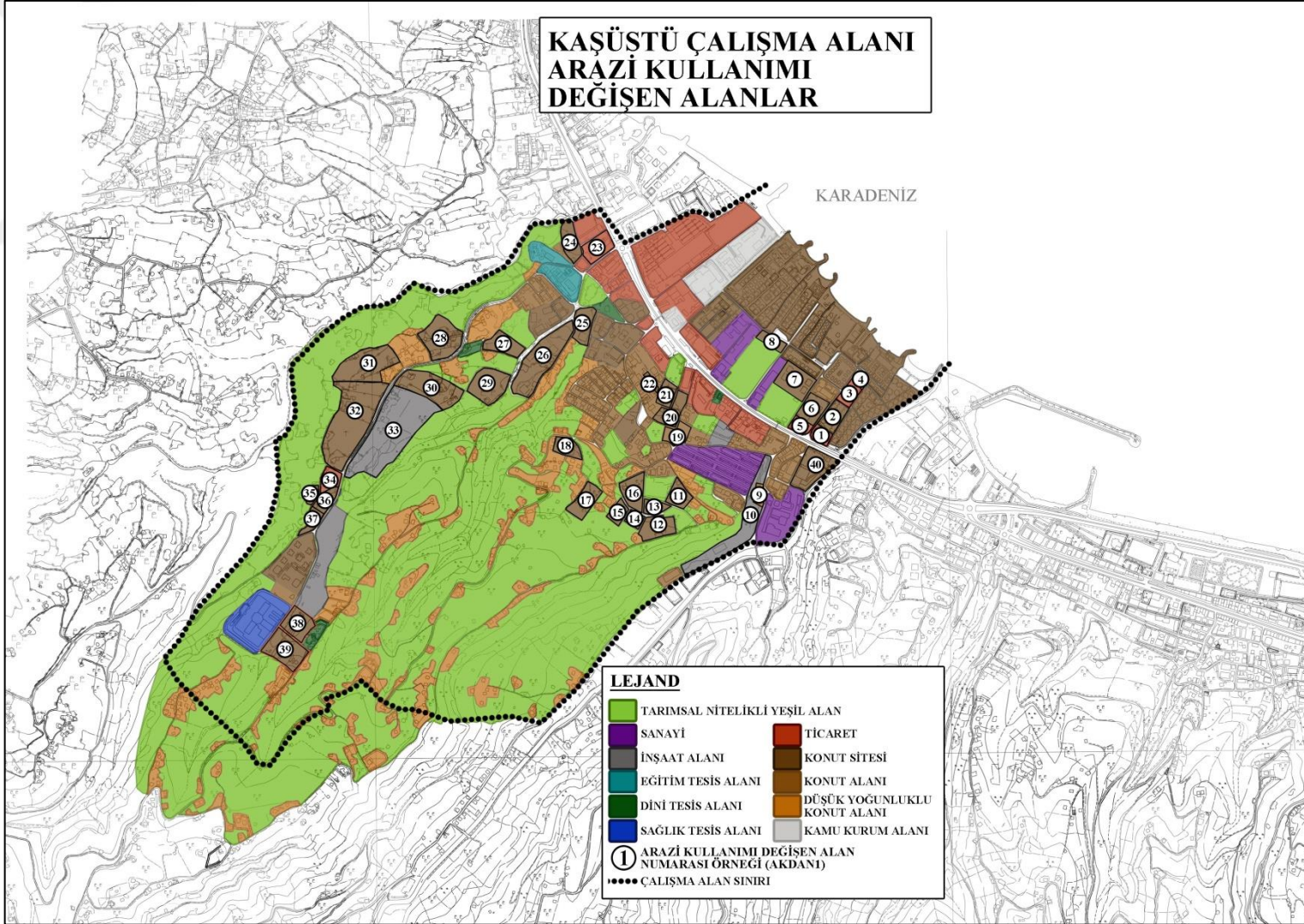
Şekil 33. Kaşüstü çalışma alanı 2.Bölge'den (Sol) ve 3.Bölge'den (Sağ) manzaralar (Yazar tarafından saha çalışması kapsamında elde edilmiştir, 15.10.2017)



Şekil 34. Kaşüstü 2011 yılı arazi kullanımı



Şekil 35. Kaşüstü 2017 yılı arazi kullanımı

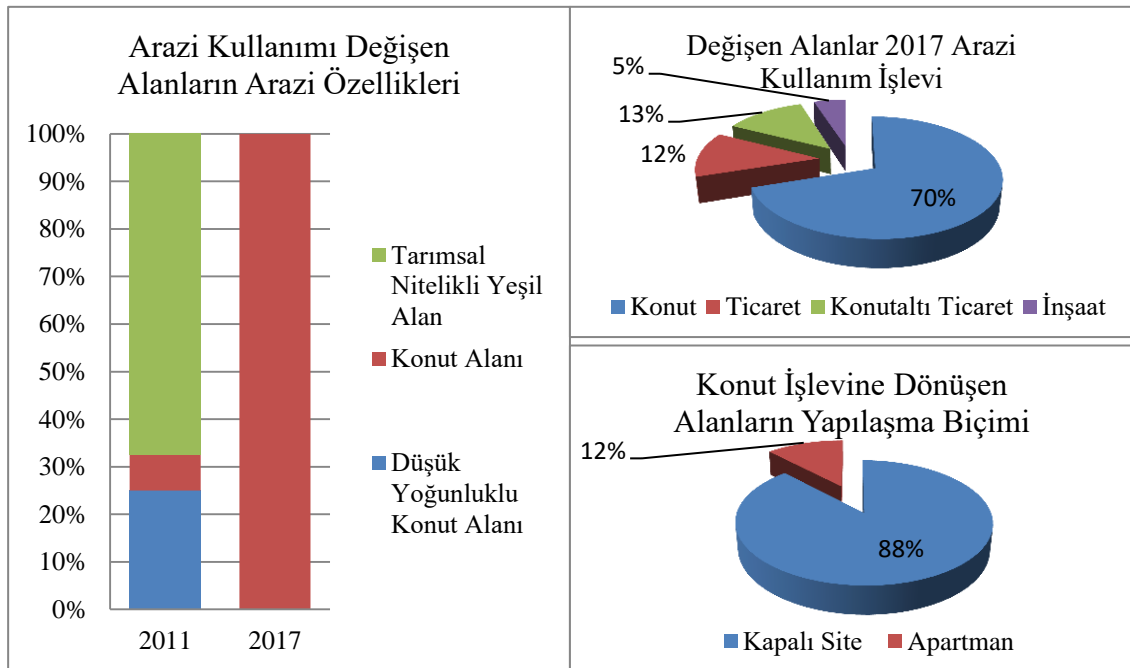


Şekil 36. Kaşüstü 2011-2017 yılları arası arazi kullanımı değişen alanlar

Arazi kullanım çalışması lejanında konut alanları üçe ayrılmıştır. Konut sitelerinin yer aldığı yapı adaları ve/veya parseller “konut sitesi”, aynı yapı adası içerisinde tarımsal nitelikli yeşil alanların ve konutların yer aldığı durumlarda “düşük yoğunluklu konut alanı” ve yapı adasının içerisinde parsel bazında yapılaşmanın olduğu ve tarımsal nitelikli yeşil alanların bulunmadığı yerlerde ise “konut alanı” lejanı kullanılmıştır (Şekil 34, 35 ve 36).

3.3.2. Kaşüstü Çalışma Alanı Arazi Kullanımı Değişen Alanlara İlişkin Bulgular

2011 ve 2017 yılları arasında arazi kullanımlarında değişiklik tespit edilen alanların işlevsel ve yapısal özellikleri karşılaştırılmıştır (Ek-3). Değişiklik tespit edilen alanların, ilk kullanımlarına bakıldığında %68’i sadece tarımsal nitelikli yeşil alan, %7’si yapılaşmış alan ve %25’i hem tarımsal nitelikli alanın hem de düşük yoğunluklu yapılaşmanın bulunduğu yerlerdir. İkinci kullanımlar incelendiğinde, %70’i sadece konut, %13’ü konut altı ticaret, %12’si ticaret kullanımına ayrılmış ve %5’inde ise işlevi tespit edilemeyen inşaat faaliyetlerinin devam ettiği gözlemlenmiştir (Şekil 37). Günümüzde arazi kullanımı değişen alanlarda kat sayılarının en az 5 en fazla 17 ve ortalamanın yaklaşık 12 olduğu tespit edilmiştir. Alana ilişkin 2011 yılı kat yükseklikleri tespit edilemediği için bu konuda herhangi bir karşılaştırma yapılamamaktadır.

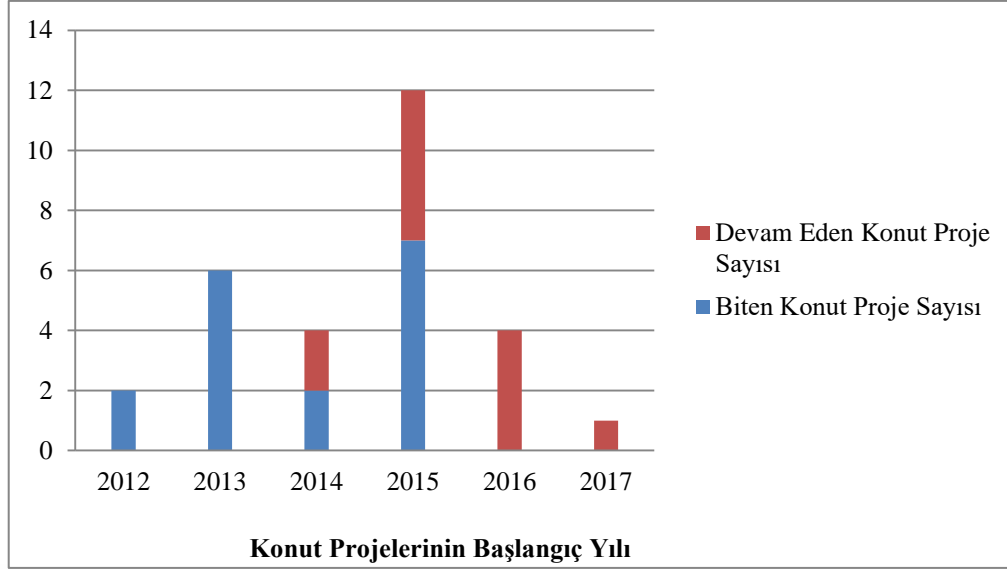


Şekil 37. Arazi kullanımı değişen alanların işlevsel özellikleri

Arazi kullanımında çoğunluğu oluşturan konut alanlarının yaklaşık %88 kapalı site ve %12 ise apartman tipi yapılaşmadır (Ek-3). Bu noktada kapalı site tipi yapılaşmanın artışı dikkat çekmektedir (Ek-4). 2012 yılı öncesinde sahil yolu ile kıyı bölgesi arasındaki alanda villa tipi sitelerin, sahil yolunun güney sınırındaki bölgede 4-5 katlı apartmanların ve daha güneye gittikçe düşük yoğunluklu konut alanlarının olduğu Kaşüstü Mahallesi; 2012 yılından günümüze yüksek katlı bloklardan oluşan kapalı sitelerin her bölgesinde yer aldığı bir yerleşime dönüşmüştür. Kaşüstü Mahallesinde, Kaşüstü Eğitim ve Araştırma Hastanesi'nin ve TOKİ toplu konutlarının alanın güneyde yer seçmiş olması gelişmeyi bu yöne kaydırmıştır. Ancak gelişmenin ortalama 12 katlı bloklardan oluşan siteler halinde yaşanması yabancıların konut talebinin de tetiklediği bir durum olarak nitelendirilebilir. Anket bulguları da göstermektedir ki, hem yabancıların hem de yerlilerin genellikle tercihi sitede konut satın almaktır. Kapalı site yapı tipi hem yerli halk hem de yabancılar tarafından tercih edilmektedir ve yapılaşma da bu doğrultudadır.

Arazi kullanımını değişen alanların yaklaşık %18'inde günümüzde konut altı ticari kullanım mevcuttur. Alandaki kapalı sitelerin inşasının 2015 yılında arttığı görülmektedir. Ayrıca bu tür konut alanlarının %67'sinin tarımsal niteliği bulunan yeşil alanlarda inşa edildiği tespit edilmiştir. Sitelerin %33'ünün düşük yoğunluklu yerleşim alanı bulunan ve sadece %3'ünün tamamen yapıların bulunduğu alanlarda inşa edilmiştir (Şekil 37). Bu bağlamda yabancıların ikinci konut talebinin de etkisiyle, yoğun yapılaşmanın yaşandığı Kaşüstü'nde gelişme daha çok tarımsal nitelikli yeşil alanlarda yaşanmıştır. Bu bulgular literatürde (Bkz. 1.4.3.3. Türkiye'de Yabancıların İkinci Konut Ediniminin Kentlerin Fiziksel Yapısına Etkileri) belirtilen ikinci konutların kentlerin doğal çevrelerine etkilerinden tarım alanlarının konut alanlarına dönüşmesi ile örtüşmektedir.

Konut projelerinin süreç içerisindeki gelişimi incelendiğinde, 2014 yılında toplamın yaklaşık %14'ü üretilirken, 2015 yılında bu oran %41'e çıkmakta ve 2016 yılında ise tekrar %14'e gerilemektedir. 2017 yılına gelindiğinde ise oran düşerek yaklaşık %3'e inmektedir. Ayrıca belirtmek gerekir ki; 2012 ve 2013 yılında inşasına başlanan projelerin bittiği görülürken, 2016 ve 2017 yıllarında başlanan projeler devam etmektedir. 2014 yılında başlanan toplam dört projeden ikisi hala devam ederken, 2015 yılında başlanan toplam on iki projenin beşinin inşası devam etmektedir. Kısaca, 2012 yılından günümüze kadar üretilmeye başlanan konut alanı projelerinin %41'inin inşası henüz tamamlanmamıştır (Şekil 38).



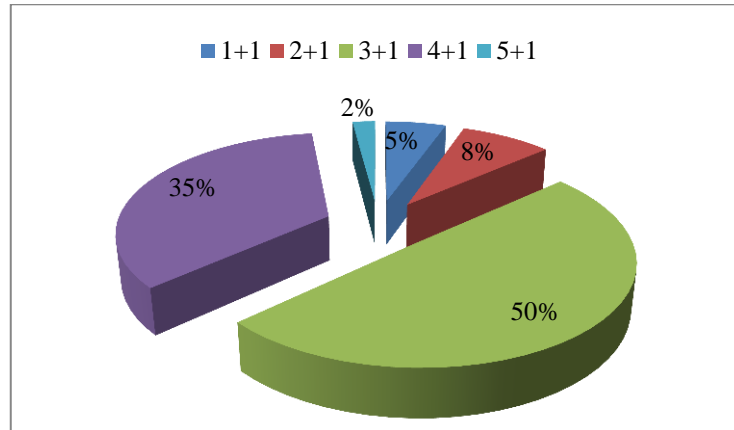
Şekil 38. Konut projelerinin başlangıç yıllarına göre tamamlanma durumu

2011-2017 yılları arasında üretilen projelerdeki toplam konut birimi sayısı 3854'tür. Trabzon'un hanehalkı büyüklüğü 3,3 (TÜİK; 2016) olarak kabul edildiğinde, projelerin getireceği nüfus 12718 kişidir. Kaşüstü Mahallesi 2011 nüfusu 5003'e (Kaşüstü Beldesi 2012 1/5000 Revizyon Nazım İmar Plan Raporu) beklenen nüfus eklendiğinde toplam nüfus 17721 ulaşacaktır. Bu nüfus Kaşüstü Beldesi 2012 Revizyon Nazım İmar Planı'nda 2035 yılı için kabul edilen 5500 kişinin 3,2 katıdır. Bu durum planla örtüşmeyen kontrolsüz ve yoğun bir yapılaşmanın göstergesidir.

Biten projelerdeki toplam konut birimi sayısı 1944 devam eden projelerdeki toplam konut birimi 1910'dur. 2011 yılı Kaşüstü nüfusu 5003 ve 2016 Kaşüstü nüfusu ise 9167'dir (TÜİK, 2016 ADNK). Trabzon hanehalkı büyüklüğü (3,3) dikkate alındığında, artan nüfusun ihtiyacı olan konut birimi sayısı yaklaşık 1262'dir. Bu ihtiyacın tamamının 2011 yılı sonrasında üretilmeye başlanarak 2016 yılına kadar biten projelerden karşılandığı kabul edildiğinde bile 682 konut birimi fazlalığı ortaya çıkmaktadır. Buna rağmen 1910 konut birimi inşaatı devam etmektedir. 2012 yılı sonrasında Kaşüstü Mahallesi'nin bağlı olduğu Yomra ilçesinden yabancıların 719 bağımsız bölüm satın aldıkları bilgisi (Bkz. Tablo 20) göz önüne alındığında, biten ve üretimi devam eden konut birimlerini yabancıların edindiğini ve talep ettiğini söylemek yanlış olmaz. Bu durum yabancıların ikinci konut talebinin etkisiyle yerelin ihtiyacından ve planın ön gördüğünden fazla konut arzının göstergesidir. Yukarıda belirtilen şekilde planla örtüşmeyerek gerçekleşen konut arzı aynı zamanda kontrolsüz yapılaşmaya da neden olmaktadır.

Projelerin arsa alanlarına bakıldığında en az 3000 m², en fazla ise 36500 m² ve ortalama 10209 m² olduğu görülmektedir. Sınıflandırma yapıldığında ise, projelerin % 24'ü 3000 m² – 5000 m², %55'i 50001 m² -10000 m², %7'si 10001 m²-20000 m², %7'si 20001 m²-30000 m² ve yine %7'si 30001 m²-36000 m² arsa büyüklüğüne sahiptir. Proje alanlarının yıllara göre dağılımına bakıldığında ise 3000 m² - 5000 m² aralığındaki projelerin büyük çoğunluğunun (%71) 2015 yılında gerçekleştiği görülmektedir. 5001 m²-10000 m² aralığındaki projelerin %37,5'inin 2015 yılında, diğer bütün yıllarda ise düşük ve benzer oranlarda inşa edildiği tespit edilmiştir. 10001 m²-20000 m² aralığındaki projelerin 2013 yılında, 20001 m²-30000 m² aralığındaki projelerin yarısının 2013 ve diğer yarısının 2015 yılında, 30001 m²-37000 m² aralığındaki projelerin 2014 yılında üretildiği görülmektedir. Proje arsa alanlarının yıllara göre değişimine bakıldığında en büyük alanların (30001 m²-37000 m² aralığında) 2014 yılı olmak üzere 2013 ve 2015 yıllarındaki projelerde olduğu görülmektedir. Özellikle son iki yılda proje alanlarının küçüldüğü tespit edilmiştir. Bunun nedeni olarak kentsel arsanın tükenebilir ve yenilenmesi zor kıt kaynak olması gösterilebilir.

2011 yılı sonrası üretilen projelerin özellikleri incelendiğinde, %93'ünün oda sayısı bilgisine ulaşılmıştır. Projelerin 1+1'den 5+1'e artan kadar oda sayısına sahip konutları içerdiği görülmektedir. Bu bağlamda 3+1 oda sayısı %50, 4+1 oda sayısı %35, 2+1 oda sayısı %8, 1+1 oda sayısı %5 ve 5+1 oda sayısı %2 oranında projelerde yer almaktadır (Şekil 39). Bu durumda konut arzında en fazla 3+1 dairelerin öne çıktığı görülmektedir. İnşaat firmaları sadece yabancıların 1+1, 4+1 ve 5+1 odalı konut talep ettiklerini belirtmiştir.



Şekil 39. Oda sayısına göre konutların buldukları proje yüzdeleri

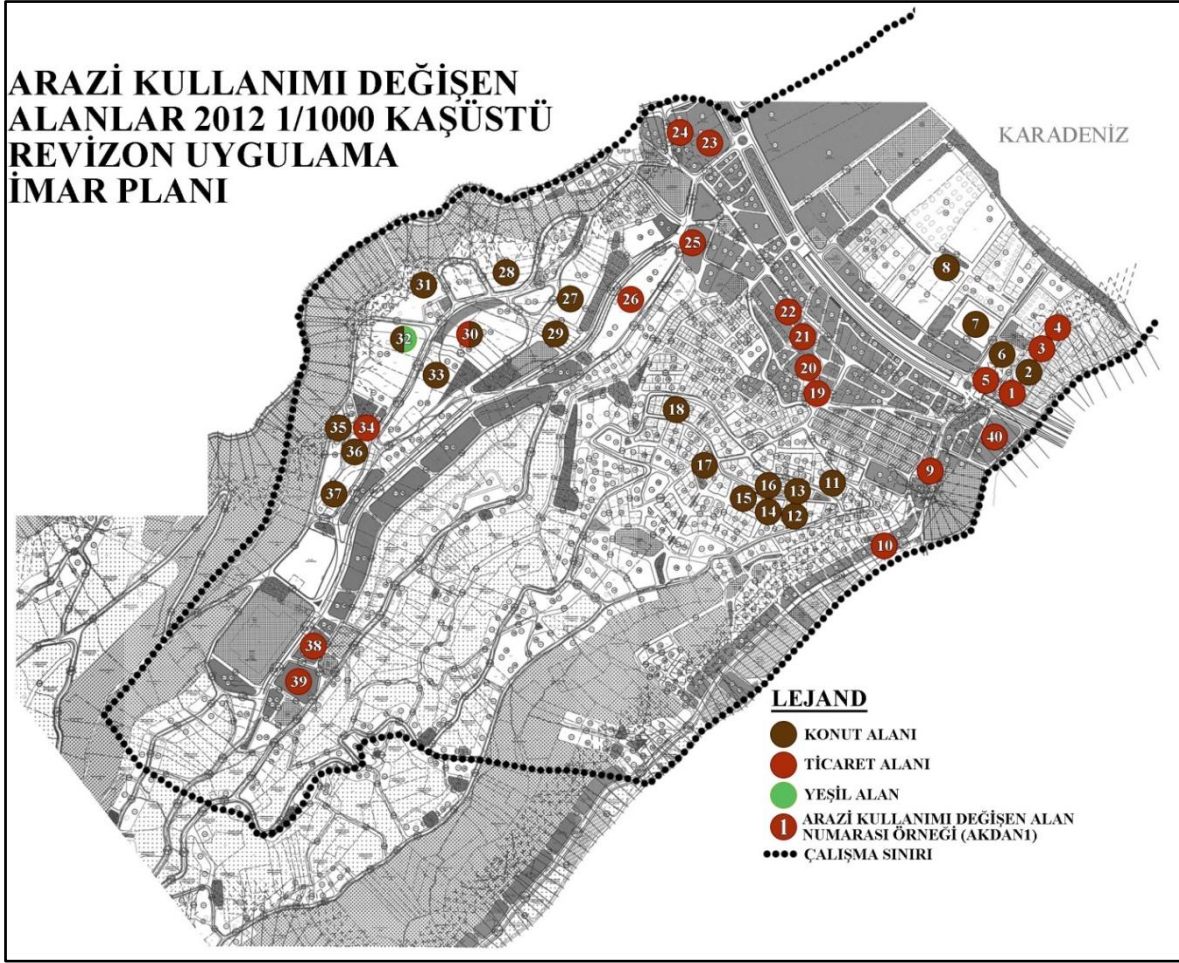
2012-2016 yılları arasında konutların alansal büyüklükleri incelendiğinde, en küçük konutların 85m^2 ile 2016 yılında, en büyük konutların ise 325m^2 ile 2013 yılında inşa edildiği görülmektedir. Tablo 30’da görüldüğü gibi yıllar içerisinde konut büyüklüklerinin küçüldüğünü söylemek yanlış olmaz.

Tablo 30. Konut projelerindeki konutların büyüklüklerinin yıllara göre dağılımı

Yıllar	En az konut büyüklüğü	En fazla konut büyüklüğü
2012	95m^2	180m^2
2013	100m^2	325m^2
2014	113m^2	230m^2
2015	127m^2	220m^2
2016	85m^2	220m^2

3.3.3. Uygulama İmar Planları ve Arazi Kullanımı Değişen Alanlar Analizi

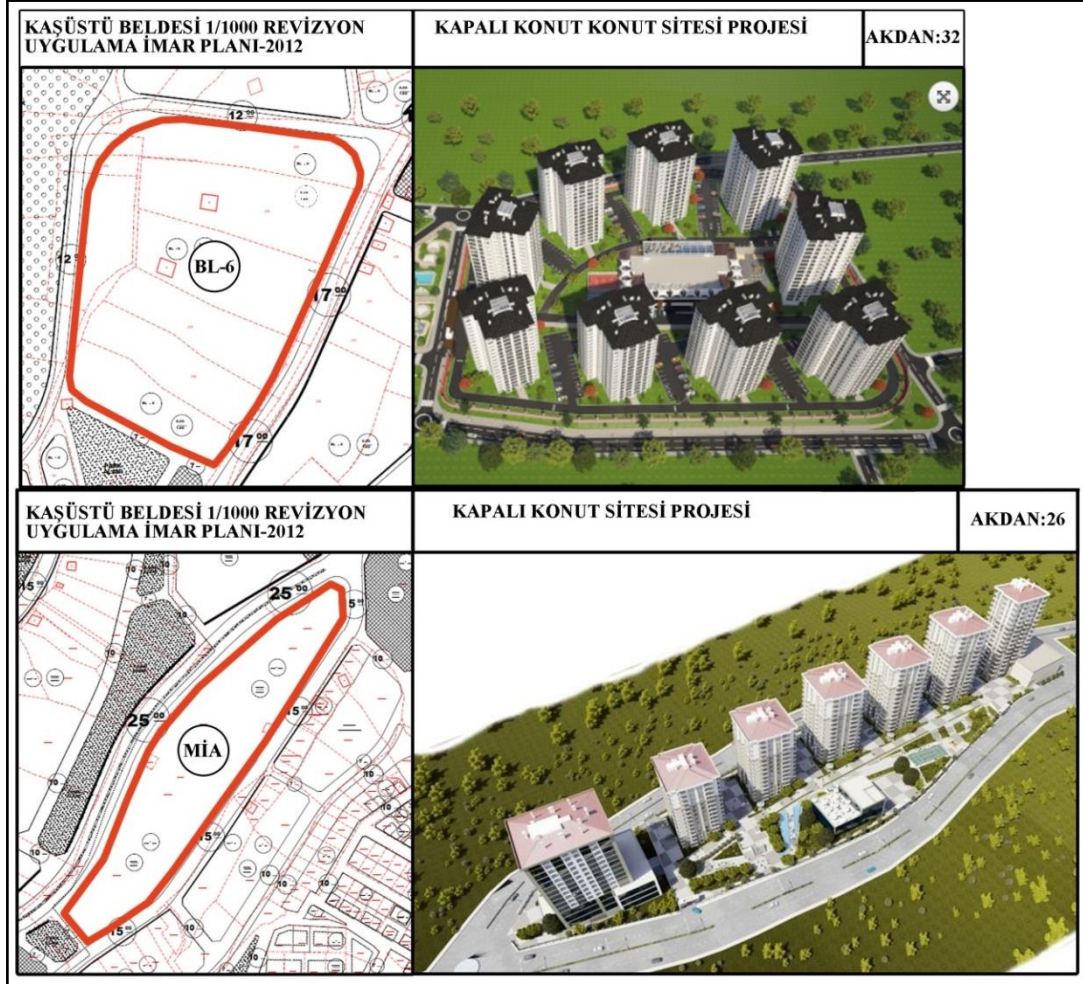
2012 yılı sonrasında arazi kullanımı değişen alanlara ilişkin 2012 yılı 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı’nda konut, Merkezi İş Alanı (MİA), ticaret alanları ve park kullanım kararları verilmiştir (Şekil 40). Arazi kullanımı değişen 40 alan, planda %53’ü konut alanı, %25’i ticaret alanı, %20’si MİA ve %2’si park alanı olarak işlevlendirilmiştir. Günümüz arazi kullanımları ve plan kararları karşılaştırıldığında, 19 alanın (Şekil 40, Arazi Kullanımı Değişen Alan Numarası-AKDAN: 2, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18,27, 28, 29, 31, 35, 36, 37) günümüz kullanımı da plan kararındaki konut kullanımı ile uyumludur. Benzer şekilde planda MİA ve ticaret alanı olarak belirtilen yerlerde günümüzde ticari kullanımın olduğu tespit edilmiştir (Şekil 40, AKDAN: 1, 3, 5, 23, 34). Plan kararı ve günümüzdeki kullanım türleri arasında, işlevsel farklılıklar, planda MİA ve ticaret alanı olarak belirtilen yerlerde günümüzde sadece konut kullanımının olması şeklinde ortaya çıkmaktadır. Planda MİA olarak belirtilen dört alanda (Şekil 40, AKDAN: 24, 26, 38, 40) ve ticaret alanı olarak işlevlendirilen dört alanda da (Şekil 40, AKDAN: 20, 21, 25) günümüzde sadece konut sitesi yer almaktadır.



Şekil 40. Arazi kullanımı değişen alanların 2012 Kaşüstü Revizyon Uygulama İmar Planındaki işlevleri

Plan kararı ve günümüzdeki kullanım türleri arasında, yapılaşma koşulu olarak da farklılıkların olduğu görülmektedir (Ek-3). Ayrık nizam yapılaşma koşulu verilen dokuz alanda (Şekil 40, AKDAN: 8-11-12-13-14-15-16-17-18) ve blok nizam yapılanma koşulu verilen 14 alanda (Şekil 40, AKDAN: 24-25-26-27-28-29-30-31-32-35-36-37-38-39) kapalı site tipi konut alanlarının üretildiği tespit edilmiştir. Ayrıca planda karalarından farklı olarak halihazırda kat yüksekliklerinin de farklılaştığı ortaya çıkmıştır. Plandaki kat yüksekliği belirtilen (ayrık, bitişik ve blok nizam) 21 alanın mevcut durumda kat yüksekliğinin arttığı görülmektedir (Şekil 40, AKDAN: 11-12-13-14-15-16-17-18-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-35-36-37). Örneğin, planda blok nizam 6 kat yapılaşma koşulu verilen bir alanda (Şekil 40, AKDAN: 32) mevcutta 17 katlı 9 bloktan oluşan kapalı konut sitesinin inşası devam etmektedir (Şekil 41). Bir diğer dikkat çeken örnek ise, planda MİA

olarak işlevlendirilen ve blok nizam 12 kat yapılaşma koşulu verilen alanda (Şekil 41) halihazırda 14 katlı 7 bloktan oluşan kapalı konut sitesi yer almaktadır (Şekil 41).

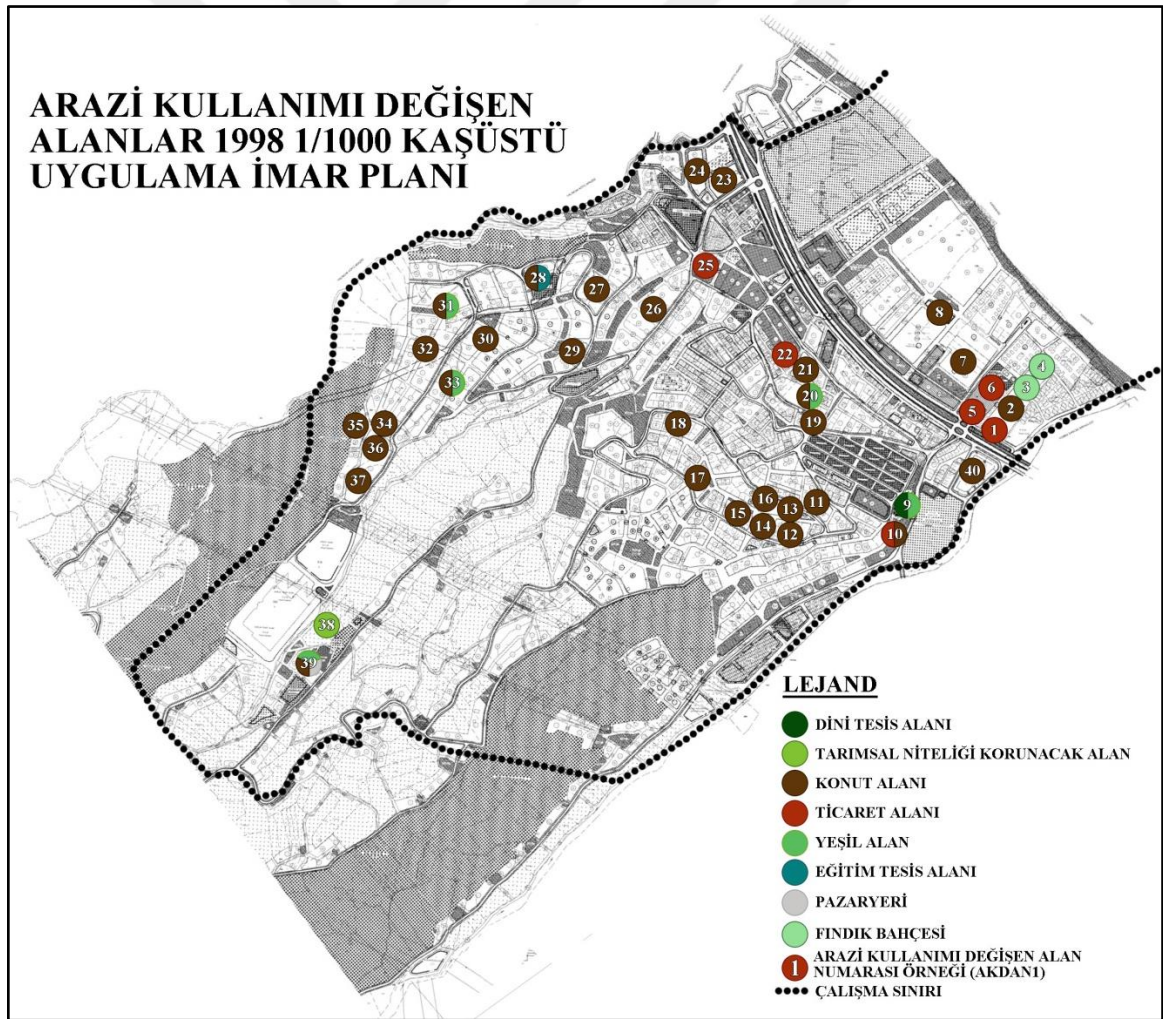


Şekil 41. Plan kararlarına aykırı olarak yapılaşan konut alanları

Hem Yomra Belediyesi'nin hem de Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin ilgili birimlerinden, plan ve mevcut durum arasında farklılaşmaların tespit edildiği alanlara ilişkin plan tadilatlarının olup olmadığı ve varsa gerekçelerinin ne olduğu bilgisine ulaşılamamıştır. Bu durum arazi kullanımı değişen alanlara ilişkin planlama anlamında derinlemesine bir analiz yapılmasına olanak tanımamaktadır.

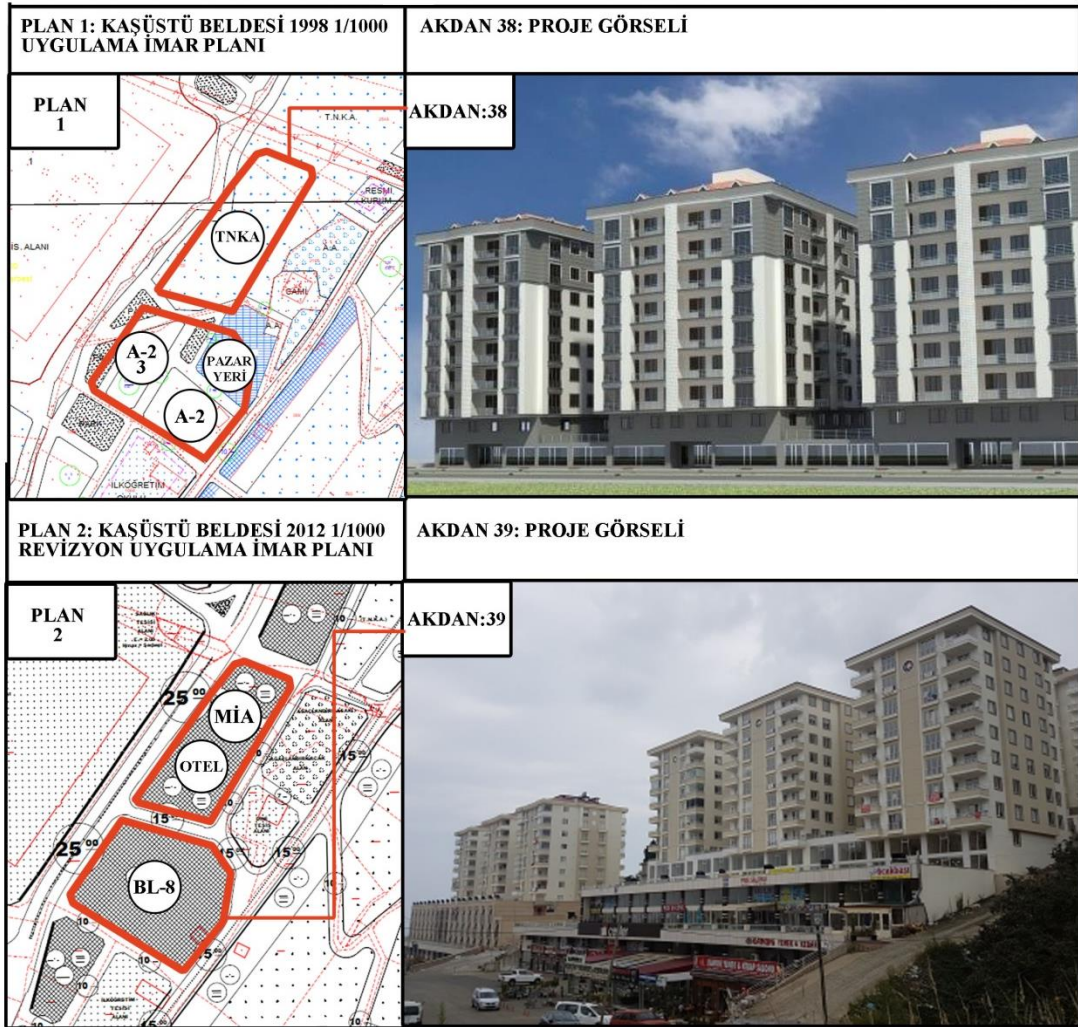
1998 yılında yapılabir süreç içerisinde tadilatlar geçiren planının en son 2006 yılındaki tadilat işlenmiş hali çalışma kapsamında incelenmiştir. 2012 yılından günümüze arazi kullanımı değişen alanların 1998 yılı planındaki kullanımları incelendiğinde, %63'ü konut ve %10'u ise ticaret ve %8'i tarımsal niteliği korunacak alan veya fındık bahçesidir. 1998

yılından sonraki dönemde yapı adalarının sayısı ve boyutları değişikliğe uğramıştır. Örneğin 1998 yılında ikiden altıya kadar çeşitli sayıda yapı adasının 2012 yılı planında tek yapı adasında birleştiği ve günümüzde de bu durumun devam ettiği görülmektedir. 2012 yılından günümüze arazi kullanımını değiştiren alanların %10'unda, 1998 yılı planında konuta ek olarak çocuk bahçesi, ilköğretim, pazaryeri ve park gibi kentsel donatı alanlarının da yer seçtiği görülmektedir (Şekil 42, AKDAN: 9, 20, 28, 31, 33, 39). 1998 planında kentsel hizmete ayrılan alanlar günümüzde konut veya ticari işlevine dönüşmüştür (Şekil 42, AKDAN: 3, 4, 38). Benzer şekilde tarımsal özellikli alanlar da mevcutta yapılaşmış alanlardır. 1998 planının konut alanlarında yapılaşma koşullarına bakıldığında çoğunlukla ayrıntı nizam olmak üzere en az 2 ve en fazla 5 kat arasında yapılanma koşulu bulunmaktadır. Ancak günümüzde bu alanlardaki kat sayıları en az 5 ve en fazla 17'dir.



Şekil 42. Arazi kullanımını değiştiren alanların 1998 Kaşüstü Uygulama İmar Planındaki işlevleri

1998 ve 2012 planları ve mevcut durumdaki arazi kullanımları karşılaştırıldığında, 1998 yılı planında kentsel donatı alanı olarak belirlenen yerlere 2012 yılı planında konut veya ticaret işlevinin yüklenmesi ve mevcutta da bu iki işlevden birine sahip olması dikkat çekmektedir. Benzer şekilde, 1998 yılı planında tarımsal nitelikli gösterilen alanlar 2012 planında ticari işleve dönüştürülmüş ve buralar günümüzde ticaret ve/veya konut işlevinde kullanılmaktadır. Örneğin; 2006 yılında tarımsal niteliği korunacak alan, 2012 planında MİA, günümüzde ise hem ticari hem de konut işlevinin olduğu siteye dönüştüğü tespit edilmiştir (Şekil 43). 2006 planında birden fazla yapı adasını kapsayarak konut, pazaryeri ve park işlevlerine sahip alan, 2012 yılı planında yapı adaları birleştirilerek, ticaret ve konut işlevi verilmiş ve günümüzde de bu işlevli yapıların blok halinde site olarak inşa edildiği görülmektedir (Şekil 43).



Şekil 43. Plan kararlarına aykırı olarak yapılaşan alanlar

Genel bir değerlendirme yapmak gerekirse arazi kullanımını değişen alanlarda 2006 yılında kentsel donatı, tarım, konut ve ticaret alanlarının olduğu görölmektedir. 2012 yılında bunlar yalnızca ticaret ve konuta dönüşmüştür. Günümüzde ise 2012 planından da farklı olarak ticaret alanlarının da konut alanlarına dönüştüğü görölmektedir. Ayrıca yapılaşma koşulları anlamında değişen alanlarda 2006 planında genellikle ayırık nizam en az 2 en fazla 5 kat görölürken, 2012 planında ayırık nizamla beraber blok nizamında yer aldığı en az 4 ve en fazla 13 katın belirtildiği tespit edilmektedir. Günümüzde ise değişen alanlarda daha çok kapalı site tipi yapılaşmanın gerçekteştiği ve kat sayısında 17'ye kadar çıkıldığı tespit edilmiştir. Tüm bunlar hem işlevsel hem de yapılaşma koşulu anlamında plandan farklı yaşanan kentsel gelişmenin göstergesidir.



4. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Çalışma kapsamında sonuçlar, yabancıların sosyal ve demografik yapısı, yabancıların ikinci konut taleplerinin nedenleri ve özellikleri, konut arzının özellikleri, yabancıların konut ediniminin kentin ekonomik, sosyal ve fiziksel yapısına etkileri ve bunların imar planları ile uygunluğu olmak üzere beş başlık altında ele alınmıştır. Yabancıların ikinci konut edinimi süreci Türkiye'nin başka bölgelerinde daha önce gerçekleşmiş ve sonuçları araştırılmış bir durumdur. Ancak Trabzon'da Arapların ikinci konut edinimi yeni gelişen bir süreçtir ve hem süreç hem de etkileri henüz bilinmemektedir.

Yabancıların Sosyal ve Demografik Yapıları

- 2012 yılı öncesinde Türkiye'de konut edinen yabancılar genellikle İngiltere, Almanya, Hollanda gibi Avrupa ülkelerin vatandaşları olmasına rağmen, Trabzon'da Suudi Arabistan ve Kuveyt başta olmak üzere Arap uyruklu kişiler ikinci konut edinmektedir. Araplar ortalama 4,6 hanehalkı büyüklüğüne sahip, evli, yaş ortalaması 47,7 olan ve çalışır durumda kişilerdir. Dalyan, Alanya, Didim ve Fethiye'deki yabancılar ise çoğunlukla 1-2 hanehalkı büyüklüğüne sahip, evli, 50 yaş üzerinde ve emeklidir.
- Dalyan ve Fethiye ile benzer olarak Trabzon'da da yabancıların eğitim seviyesi benzer olarak üniversite ve üzeridir.
- Araplar, Trabzon'da 2-3 ay, Dalyan ve Alanya'daki yabancılar 6 - 6+ ay olmak üzere kentte kalış süreleri farklılık göstermektedir.

Yabancıların İkinci Konut Talebinin Nedenleri ve Özellikleri

- Yabancılar Trabzon'u güvenli bir kent olarak gördükleri için ikinci konut satın almaktadırlar. Türkiye'de 2012 öncesi ikinci konut edinen yabancıların; iklim, bölgeye hayranlık, rahat yaşam koşulları vb. nedenlerinden farklıdır. Bu durum literatür bölümünde yabancıların ikinci konut talebini belirleyen etmenlerden siyasal, kültürel ve sosyal gelişmelerle ilişkilendirilebilir. Arapların ana vatanlarının olduğu coğrafyadaki siyasi istikrarsızlık, vatandaşlarının ikinci konut talebinde güvenlik arayışının bir nedeni olarak gösterilebilir.

- Türkiye’de daha önce konut edinen yabancılarla benzer olarak, Trabzon’da da Araplar konut satın almadan önce kenti genellikle turist olarak ziyaret etmişlerdir.
- Literatürdeki diğer örnekler ile benzer şekilde, Arapların hem Trabzon’da hem de kent içerisinde konut satın alacağı yerleri tercihinde ulaşım imkânları etkili olmaktadır. Kentte havalimanının varlığı hem kenti hem de ikinci konut satın alacakları yerleri tercih etmelerinde olumlu etkilidir.
- Araplar sahip olduklarından daha büyük ve daha fazla oda sayısı barındıran konutları talep etmektedir.
- Yabancıların çoğunluğu hem konutlarından hem de mahallelerinden memnundur. Ayrıca bu kişiler kentin sunduğu imkânları da yeterli bulmaktadırlar.
- Araplar hem Trabzon’u hem de konut sahibi oldukları mahalleyi başkalarına tavsiye edeceklerini belirtmişlerdir. Tüm bunlar yabancıların konut talebinin kentte devam edeceğini göstermektedir.

Yabancıların İkinci Konut Edinimi Bağlamında Konut Arzının Özellikleri

- Yabancılar konut arzında devlet herhangi bir şekilde süreci müdahil olmamakta ve teşvikte bulunmamaktadır. Trabzon’da yabancılar ikinci konut arzında etkili aktörler yerel inşaat firmalarıdır.
- Yerli müşterisi olan firmalar, bu kişilerin tercih ettikleri mahallelerde konut üretimi gerçekleştirirken, hem yerli hem yabancı müşterisi olan firmalar ise öncelikli olarak Arapların tercih ettiği mahallede konut üretimi gerçekleştirmektedir.
- 2012 yılından sonra yabancıların konut ediniminde genellikle tercih ettikleri Kaşüstü Mahallesi’nde kapalı site konut projeleri artış göstermektedir. Burada gerçekleşen projelerde, firmalar tarafından sadece yabancı müşterilerin tercih ettiği belirtilen 1+1’den 5+1 odalı konuta kadar farklılaşan konut tipleri bulunmaktadır.

Yabancıların Konut Ediniminin Kente Etkileri

Kentin Ekonomik ve Sosyal Yapısına Etkileri

- Trabzon’da son yıllarda konut fiyatları artmıştır.
- Araplar, konutlarını peşin ve projeler bittikten sonra satın alırken, yerel halk projeler henüz başlamadan (topraktan) kredi kullanarak veya taksitle satın almaktadır. Bu durum konut fiyatlarının artışının yerli halkın alım gücünün üzerinde olduğunu göstermektedir.

- Kenti turistik amaçlı ziyarete geldiklerinde otellerde konaklayan Araplar, ikinci konut sahibi olduktan sonra kendi evlerinde kalmakta ve burada bulunmadıkları dönemlerde de konutlarını yabancılara kiraya vermektedirler. Dolayısıyla Türkiye'deki diğer örneklerle benzer şekilde, kentte yabancıların ikinci konut ediniminin süreci turizm gelirlerini azaltmaktadır.
- Konut sahibi Arapların yarıya yakını ileride Trabzon'a yerleşmeyi düşünmektedir. Hanehalkı büyüklüğü (4,6), Trabzon'un (3,3) hanehalkı büyüklüğünün yaklaşık 1,4 katı büyüklüğünde olan yabancıların bu durumu gerçekleştirdiği düşünülürse, kent nüfusunun artacağını öngörmek mümkündür.
- Araplar için akraba ve tanıdıklarının bulunduğu mahalleden ve konut alanlarından ikinci konut edinim talebi, onların bir arada yaşama isteğinin bir göstergesidir.
- Kaşüstü, yabancıların konut talebinin ve ikinci konut ediniminin yoğunlaştığı mahalledir.
- Trabzon'da yerli müşterilerin konut tercihinde yabancıların varlığının negatif bir etmendir. Buna ek olarak yerli ve yabancı müşterilerin konut satın alırken tercih ettikleri mahalleler de farklılaşmaktadır. Bu durum Trabzonluların Araplardan ayrışma isteğini ortaya koymaktadır.
- Kentte yerliler yabancılardan tam olarak ayrışmamaktadır. Çünkü aynı konut alanında yerliler proje aşamasında yabancılar ise bittikten sonra konut satın almaktadır. Böylece yerliler tercih etmeseler bile yabancılar ile aynı konut alanlarında bulunmaktadırlar.

Kentin Fiziksel Yapısına Etkileri

- 2011 yılı sonrasında Kaşüstü'nde arazi kullanımını değişen alanların büyük çoğunluğu konut işlevine dönüşmüştür. Ticaret işlevi de düşük oranda da olsa yer alırken, kentsel hizmetlere ilişkin dönüşümlere rastlanmamıştır.
- Kaşüstü çalışma alanında, 2011 sonrasında konut işlevine dönüşen alanların çoğunluğu önceden tarımsal nitelikli yeşil alanlardır. Benzer gelişmeler Türkiye'de yabancıların ikinci konut edindiği Dalyan, Alanya, Didim ve Fethiye ilçelerinde de yaşanmıştır.
- Kaşüstü Mahallesi'nde yapılaşma yoğunluğu artmıştır. Bu durumun göstergeleri aşağıda sıralanmaktadır;
 - 2011 yılı sonrasında Kaşüstü'nde konut işlevine dönüşen alanların neredeyse tamamı site tipi yapılaşmış ve ortalama 12 kat yüksekliğindedir.

- 2011 yılı Kaşüstü nüfusu 5003 ve 2016'da ise 9167 kişidir (TÜİK, 2016 ADNK). Belirtilen tarihler arasındaki beş yılda artan nüfusun, Trabzon hanehalkı büyüklüğünü 3,3 olacak biçimde hesaplanan, ihtiyaç duyulan konut birimi sayısı yaklaşık 1262 adettir. 2011 yılından 2016 yılına kadar yeni üretilen konutlarda bu nüfusun yaşadığını kabul ettiğimiz durumda 682 konut birimi fazlalığı ortaya çıkmaktadır. Burada 2011 yılı öncesinde var olan konutların boş kalan birimlerinde bu kişilerin yaşayabileceğini de dikkate alırsak, konut fazlalığı daha da artacaktır. Buna rağmen alanda 1910 konut birimi inşaatı devam etmektedir. Bu durum Araplar tarafından konut talebinin Kaşüstü'nde yoğunlaşmasına bağlı olarak yeni üretilen konut alanlarının bir sonucu olarak da değerlendirilebilir.

- Kaşüstü'nde 2011 yılından sonra başlayan konut projelerinin yarısına yakınının inşaatı devam etmektedir. Bu durum, Kaşüstü'nü günümüzde büyük bir inşaat alanına dönüştürmektedir. Bu gelişmelerin ne kadar daha devam edeceği henüz bilinmemektedir.

Kaşüstü'ndeki Mekansal Değişimlerin İmar Planları ile Uygunluğu

- 2012 Revizyon Nazım İmar Planı'nın Kaşüstü Beldesi için 2035 yılı nüfus projeksiyonu 5500 kişidir. 2016 yılına gelindiğinde ise, alanın nüfusu 9167'dir (TÜİK, 2016 – ADNKS) ve bu rakam plan projeksiyon nüfusunun yaklaşık 1,6 katıdır.
- 2011 yılında Kaşüstü nüfusu 5003 kişidir. 2012 yılında Revizyon İmar Planı'nın projeksiyon nüfusu ise 5500'dür. Kısaca alanda 23 yıl içerisinde 407 kişilik nüfus artışı planlanmaktadır. Ancak Kaşüstü'nde 2012 ve 2013 yıllarında (sadece iki yıl) üretilmeye başlanan konut birimi sayısı 1044'tür ve bunun getireceği nüfus da 3445 kişidir. Sonuç olarak planlanan nüfus artışının (407 kişi), sekiz kat fazlası olan nüfusu alana getirecek konut birimi sadece bu iki yılda üretilmeye başlanmıştır.
- Çalışma alanında 2011 yılı sonrası arazi kullanımı değişen alanlarda, 2012 Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ticaret ya da park işlevi verilen alanlarda da konut işlevi yer almaktadır.
- Kaşüstü'nde 2011 sonrasında arazi kullanımı konuta dönüşen alanların çoğunluğu işlevsel olarak 2012 planıyla uyumludur.

- Yapılaşma koşulu olarak bakıldığında arazi kullanımını değişen alanların yarısında 2012 planındaki ayırık, bitişik ya da blok nizam günümüzde site tipi yapılaşma halini almıştır.
- 2012 Revizyon Uygulama İmar Planı'nda belirtilen en fazla 13 katlı yapılaşmanın aksine günümüzde 17 kata kadar yapılaşma gerçekleşmiştir. Arazi kullanımını değişen alanların yarısının kat yüksekliği 2012 planında belirtilen kat yüksekliğinden fazladır.
- Arazi kullanımını değişen alanların 1998 Uygulama İmar Planı, 2012 Uygulama İmar Planı ve günümüzdeki işlevleri karşılaştırıldığında, konut işlevi giderek artmaktadır. Günümüzde konut işlevine dönüşen alanlar, 1998 planında konut, ticaret ve kentsel donatı alanıyken 2012 planında konut ve ticaret alanıdır.
- 2012 Uygulama İmar Planı'nda parsellere ayrılmış, ayırık-bitişik-blok nizam öngörülmüş parseller günümüzde birleşerek kapalı siteye dönüşmüştür.

Çalışma kapsamında oluşturulan toplam altı hipotezin dört tanesi doğrulanırken, iki tanesi kısmen doğrulanmıştır. Trabzon'da konut edinen yabancıların sosyal ve demografik yapılarının geçmiş dönemlerde ülkemizde konut satın almış diğer yabancılarla ile karşılaştırılmasına ilişkin hipotez tamamen doğrulanmıştır. Trabzon'da yabancıların ikinci konut ediniminin kentin sosyal ve ekonomik yapısına etkilerine ilişkin hipotezler kısmen doğrulanırken, kentin fiziksel yapısına etkilerine ve yaşanan değişimlerin planla ilişkisine dair hipotezler tamamen ispatlanmıştır (Tablo 31).

Tablo 31. Hipotezler ve ispatlanma oranları

Hipotez	Sonuçlar	Değerlendirme ¹
1.Karşılıklılık ilkesinin kaldırılması 2012 sonrasında ikinci konut edinen yabancıların sosyal ve demografik yapılarının değişmesine neden olmuştur.	<ul style="list-style-type: none"> • 2012 yılı öncesinde Türkiye'de konut edinen yabancılar; genellikle İngiltere, Almanya, Hollanda gibi Avrupa ülkelerin vatandaşları, çoğunlukla 1-2 hanehalkı büyüklüğü sahip, evli, 50 yaş üzerinde ve emekli olması, • 2012 yılı sonrasında Trabzon'da Arap uyruklu kişiler ikinci konut edinmektedir. Araplar ortalama 4,6 hanehalkı büyüklüğüne sahip, evli, yaş ortalaması 47,7 olan ve çalışır durumda olması, Dalyan ve Fethiye ile benzer, Alanya ve Didim ile farklı olarak Trabzon'da yabancıların eğitim seviyesi üniversite ve üzerinde olması, bu hipotezin ispatlanmasına katkı vermektedir. 	***

Tablo 31'in devamı

2.Yabancıların ikinci konut talebi Trabzon'da konut fiyatlarının artmasına ve konut arzında yerel halkın taleplerinin göz ardı edilmesine neden olmaktadır.	<ul style="list-style-type: none"> Konut fiyatlarının yerel halkın alım gücünü zorlayacak şekilde artması, Kentte Arapların ikinci konut edinimi ve taleplerinin varlığının konut fiyatlarının artışına neden olması, Firmaların konut arzında yabancıların tercih ettiği mahallelere öncelik vermesi, bu hipotezin ispatlanmasına katkı vermektedir. Firmaların tamamının yerli müşteri varlığı, bu hipotezin kısmen ispatlanmasına neden olmaktadır. 	**
3.Yabancıların ikinci konut ediniminin kentin sosyal yapısı üzerinde ayrıştırıcı etkisi vardır.	<ul style="list-style-type: none"> Yerel halkın ve yabancıların konut satın alırken tercih ettikleri mahallelerin farklılaşması, Yerli halkın konut tercihinde yabancıların varlığının olumsuz etkisi, Arapların hem ikinci konut ediniminde hem de mahalle tercihlerinde akraba ve tanıdıklara yakın olmasının olumlu etkisi, bu hipotezin doğrulanmasına katkı vermektedir. Yabancı müşterilerin konut tercihlerinde yerel halkın varlığının olumlu etkisi, Aynı konut alanında yerlilerin proje aşamasında yabancıların ise bittikten sonra konut satın alması, bu hipotezin kısmen doğrulanmasına neden olmaktadır. 	**
4.Yabancıların belirli bölgelerde ikinci konut talebinin yoğunlaşması bu bölgelerin ıssız yaşam alanlarına dönüşmesi tehdidi yaratmaktadır.	<ul style="list-style-type: none"> Arapların büyük çoğunluğunun yaz mevsiminde en fazla üç ay olacak şekilde kentte kalması, Arapların yarıdan fazlasının olmadıkları dönemde konutlarını boş bırakması, Arapların konut ediniminin ve taleplerinin yoğunlaştığı bölgenin büyük bir inşaat alanına dönüşmesi, bu hipotezin ispatlanmasına katkı vermiştir. 	***
5.Yabancıların ikinci konut edinim ve talebinin yoğunlaşması, tarım alanlarının yapılaşmaya açılmasına ve yapılaşma yoğunluğunun artmasına neden olmuştur.	<ul style="list-style-type: none"> Kaşüstü'nde, arazi kullanımında meydana gelen değişimlerin ve yapılaşmanın genellikle tarımsal nitelikli yeşil alanlarda gerçekleşmesi, Konut işlevine dönüşen alanların ortalama 12 katlı yapılaşması, Planın öngördüğü nüfusun çok daha fazlasını getirecek proje inşaatlarının olması, bu hipotezin ispatlanmasına katkı vermiştir. 	***
6.Yabancıların yoğun olarak ikinci konut edindiği ve talep ettiği bölgelerde, bu durum kent planlarının işlevlerini yitirmesine yol açmaktadır.	<p>Kaşüstü Mahallesi'nde;</p> <ul style="list-style-type: none"> 2012 Nazım İmar Planı'nın 2035 yılı projeksiyon nüfusu 5500'ün, 1,6 katına 2016 yılında ulaşılması, 2012 Uygulama İmar Plan'ında öngörülenden daha fazla alanın konut işlevine dönüşmesi, 2012 Uygulama İmar Planında uygun görülen 4-5 katlı yapılaşmanın ortalama 12 katlı bir yapılaşmaya dönüşmesi, 2012 Uygulama İmar Planında, ayrık-bitişik-blok nizam öngörülmüş parsellerin birleşmesi ve kapalı site tipi yapılaşmaya dönüşmesi, bu hipotezin ispatlanmasına katkı vermiştir. 	***

¹ * Hipotezin doğrulanma oranı yetersizdir. ** Hipotez kısmen doğrulanmıştır. *** Hipotez doğruluğu tamamen ispatlanmıştır.

Tüm bunlar neticesinde, Trabzon kentinde geçmiş yıllarda Türkiye'den konut edinmiş yabancılardan farklı bir yabancı profilinin olduğunu söylemek mümkündür. Diğerlerine oranla daha kalabalık olan bu grup, önceden turist olarak gelip beğendikleri kentte ikinci konut satın almaktadırlar. Arapların yerel halkın konut alım gücünden daha yüksek alım gücüne sahip olmaları, kentte konut fiyatlarının eskiye oranla artmasında etkili olmaktadır. Yerel halkı olumsuz etkileyen bu durumun yanı sıra yerel halk Araplarla aynı yaşam alanını paylaşmak istememekte ve onların konut projelerinde varlığını sorgulamaktadır. Araplar ise yerel halkın yaşam alanlarında varlığından olumsuz etkilenmemekle birlikte, kendi tanıdık ve akrabalarıyla bir arada yaşamak istemektedirler. Bu bağlamda yabancılar ikinci konut satın alırken, son zamanlarda otellerin artış gösterdiği havalimanına ve kent merkezine yakın Kaşüstü Mahallesi'nden tercih etmektedirler. Yabancı müşterisi olan inşaat firmalar da konut projesi üretirken öncelikli olarak burayı seçmektedirler. Bu durumun Kaşüstü Mahallesi'ndeki yansıması ise yüksek katlı kapalı konut sitelerinin 2012 yılıyla beraber üretiminin başlaması ve günümüzde de inşaatların devam etmesidir. Tarımsal nitelikli yeşil alan ve apartman tipi yapılaşmanın yer aldığı bölgelerin yakın zamanda konut sitelerine dönüşümü söz konusudur. Kaşüstünde, 2011 yılından sonra başlanan projelerin yarısının inşaatının devam etmesi ve Arapların olmadığı yaz mevsimi dışında konutların kullanılması, buranın yılın dörtte üçünde ıssız inşaat alanına dönüşmesine neden olmaktadır. Ancak burada dört mevsim yaşayan yerel halk için bu istenmeyen bir durumdur.

Sağlıklı yaşam alanları oluşturmak amacıyla üretilen kent planlarının bu durumdaki etkinliği noktasında ise, 2012 Nazım İmar Planı'nın 2035 yılı için öngördüğü nüfusun 1,6 altı katı nüfusa (9167) plandan sadece 4 yıl sonra 2016 yılında ulaşılması imar planının işlerliğinin yitirdiğini ortaya koymaktadır. Söz konusu nüfus, Arap nüfusunun dahil edilmediği bir sayıdır. İlerde Trabzon'a yerleşmeyi düşünen ve ülkemizde konut sahibi oldukları için iki yıla kadar aile ikamet izni alma hakkına sahip olan 4,6 hanehalkı büyüklüğünde yabancıların da nüfusu eklendiğinde, 23 yılı kapsayan bir kent planının sadece 5-6 yıl sonra ne kadar yetersiz kalacağını ortaya koymaktadır. Yapılan alanlarda hem işlevsel hem de yapılaşma koşulu olarak yapı adası ve parsel bazında değişikliklerin olduğu tespit edilmiştir. Bu değişikliklere ilişkin plan tadilatlarının yapıp yapılmadığına dair yetkili kurumlardan herhangi bir bilgi elde edilemediği için kesin bir tespit yapılamamaktadır. Ancak değişiklikler gerçekleşmiş olsa bile parçacı oldukları bir gerçektir.

Çünkü 2012 yılı sonrasında Kaşüstü Mahallesi'nde bütüncül bir planlama çalışması gerçekleştirilmemiştir.

Çalışma göstermektedir ki, Arapların Trabzon'da ikinci konut talebi devam edecektir. Hatta Trabzon'a yerleşmeyi düşünen bir kesim de mevcuttur. Bunun yanı sıra yasalarımız konut sahibi yabancılara iki yıla kadar aile ikamet izni ve çocuklarına ülkemizdeki okullarda eğitim hakkı vermektedirler. Günümüzde siyasal belirsizliklerin olduğu Arap coğrafyasında yaşanacak bir karışıklık halinde Trabzon'da konut sahibi yabancılara kente gelmemelerinin önünde herhangi bir engel bulunmamaktadır. Bu durum gerçekleştiği takdirde Trabzon'un hanehalkı büyüklüğünün (3,3) 1,4 katı hanehalkı büyüklüğüne sahip (4,6) ailelerin, kentin nüfusu yüksek oranda artırması kaçınılmaz olacaktır. Artan nüfusa kentsel donatı alanlarının, kentsel alt ve üst yapı hizmetlerinin yetersizliği ise şuan öngörülen bir durumdur.

Yabancıların ülkelerinin dışında ikinci konut edinimi uluslararası siyasal, ekonomik ve politik ilişkilerden doğrudan etkilenmektedir. Arap ülkeleri ile ülkemiz arasında yaşanabilecek herhangi bir siyasal istikrarsızlık veya ekonomik ilişkilerin zayıflaması durumunda yabancıların Trabzon'da yerleşmesinin tersi bir durumda söz konusu olabilir. Özellikle yabancıların konut sahibi oldukları bölgelerin ıssız yaşam alanlarına dönüşmesi ve geri dönüşümü zor olan konut yatırımlarının atıl kalması çözülmesi gereken sorunlar olarak ortaya çıkacaktır.

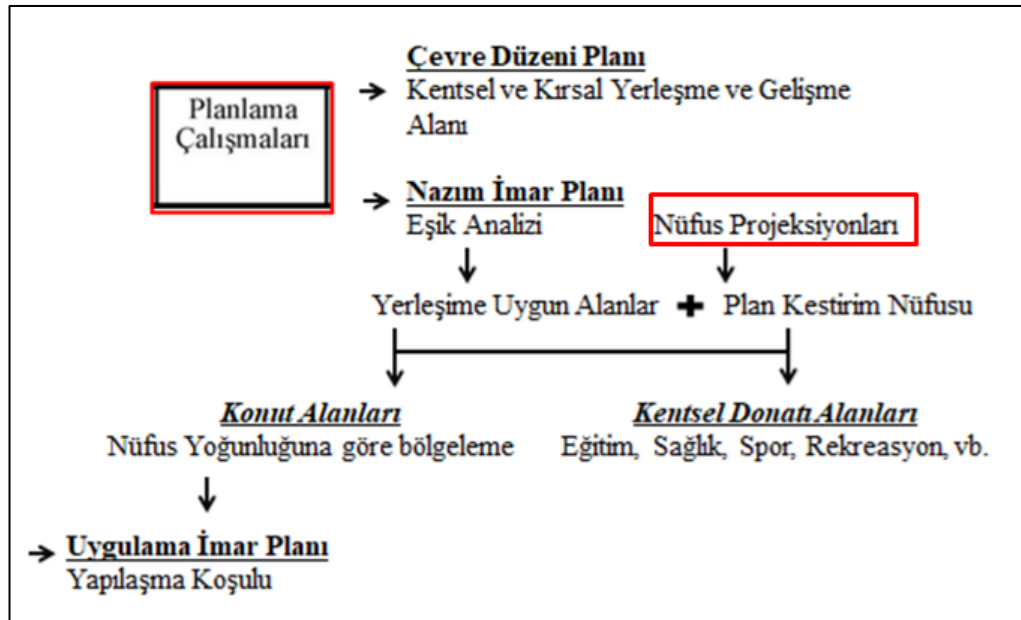
Yukarıda belirtilen iki durum kentler açısından kriz niteliğindedir. Planlama temelinde, öngördüğü tarih aralığında kentlerin planlı bir şekilde gelişmesi için yapılmaktadır. Ancak günümüzde ulusal ve hatta Trabzon örneğinde olduğu gibi uluslararası düzeyde yaşanan gelişmelerin doğrudan ya da dolaylı etkisiyle parçacı müdahaleler olmakta ve/veya planları etkileyeceği öngörülen gelişmeler göz ardı edilmektedir. Bu durumda izlenecek iki yol vardır;

1. Ulusal ya da uluslararası düzeyden doğrudan veya dolaylı olarak hiçbir müdahaleye izin verilmeksizin üretilen planların herhangi bir değişikliğe uğramadan uygulanması,

2. Kentte yaşanan gelişmelerle planların yetersizliği ortaya çıktığı durumlarda tadilat ve ilave gibi parçacı müdahaleler yerine, yeni gelişmeleri sağlıklı biçimde değerlendiren ve planlama ile ilişkisini kuran bütüncül yaklaşımla kriz durumlarına karşı dirençli planlama çalışmaları yapılması.

Çalışma kapsamında birinci yolun izlenmediği ve bu durumun olumsuz etkileri olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Bu nedenle kentsel dirençlilik anlayışıyla yapılan planlama çalışmaları önerilmektedir. İkinci yol gerçekleştirildiği takdirde Trabzon kenti için uluslararası düzeyden gelen beş yıl önce yapılmış olsa dahi planları işlevsizleştirebilen bir sürecin analizini yaparak kente etkilerini ortaya koyan ve planlama ile ilişkisini kuran bu tez çalışması yardımcı bir kaynak olacaktır. Ayrıca çalışmanın başında da belirtildiği gibi Trabzon'un deneyimlediği, Arapların ikinci konut talebinin ve ediniminin kentte yoğunlaşması sürecini, başka kentler de tecrübe etmektedir. Bu kentler için de sürecin ortaya koyulması, etkilerinin araştırılarak tespit edilmesi ve planlama ile ilişkisinin kurulması önemlidir.

Yapılan planlama çalışmalarında ise yabancıların ikinci konut talebi ve ediniminin sosyal yapıya bütünleştirici etkisi olabilmesi adına etkili olan kamusal alanların önerilmesi ve tasarlanması süreci önemlidir. Ek olarak mevcut planlama sürecinde plan dahilinde önerilen konut, eğitim, sağlık, rekreasyon vb. bütün hizmet alanlarına ilişkin getirilen kararların temelini oluşturan (Şekil 44) nüfus projeksiyonlarının, uluslararası hareketliliği de göz önüne alan yaklaşımlarla hesaplanması önerilmektedir.



Şekil 44. Konut alanları planlama süreci

Çalışma kapsamında Trabzon'da ilinin ortalama hanehalkı büyüklüğünün (3,3) 1,6 katı hanehalkı büyüklüğüne (4,6) sahip yabancıların yıllara göre artarak devam eden bir

grafikte ilden konut edildiği ortaya koyulmuştur. Bu durumun gerçekteşmeye başladığı 2014 öncesinde yapılan planlar, Kaşüstü Mahallesi örneğinde görüldüğü gibi, işlevsiz kalmış ve sürekli müdahale uğramıştır. Tüm bunlar göz önüne alınarak özellikle yabancıların ikinci konut talep ve ediniminin yoğunlaştığı bölgelerde yapılan planlama çalışmalarında uluslararası insan hareketliliğinin göz ardı edilmemesi önemlidir.

Araştırmacılara Öneriler

Yabancıların ikinci konut talebi anlamında sosyal boyutu da ele alan bir çalışma yapmak isteyen araştırmacıların dil konusunda etkin olması önem arz etmektedir. Bu çalışma kapsamında araştırmacının hakim olmadığı bir dil üzerinden anket çalışması uygulanmasının zorlukları yaşanmıştır. Arap ülkesi vatandaşları ile sosyal boyutu olan bir çalışma yapmak isteyen araştırmacıların, anket tekniği yerine yarı yapılandırılmış veya derinlemesine görüşme tekniğini kullanmaları daha yararlı olacaktır. Çünkü çalışma kapsamında Arapların anket uygulamasına katılımları çok düşük düzeyde olmuştur.

Çalışma sonucunda ulaşılan yerel halkın konut tercihinde yabancıların varlığının olumsuz etkili olduğu bilgisi kentin sosyal yapısı açısından önemlidir. Bu durumu daha ayrıntılı ele alan ve çözüm önerileri geliştiren çalışmalar, yabancıların ikinci konut ediniminin kentin sosyal yapısında olumlu etkisi olan bütünleştirici etkinin sağlanması açısından önemlidir.

5. KAYNAKLAR

- Akgün, G., 2009. Küreselleşmeyi Taşra Üzerinden Okumak: Trabzon Örneği, Yüksek Lisans Tezi, MSGSÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Avcı, M., Avcı, U. ve Şahin, F., 2008. Sosyal ve Ekonomik Yönüyle Fethiye'ye Uluslararası Yabancı Göçü, Fethiye Sanayi ve Ticaret Odası (FSTO).
- Bakırcı, S., 2007. "Yabancıların İkinci Konut Talebinin Fiziksel Çevreye Etkisi: Dalyan Örneği", Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Baş, T., 2006. Anket Nasıl Hazırlanır? Anket Nasıl Uygulanır? Anket Nasıl Değerlendirilir?, Dördüncü Basım, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- Bell, M. and Ward, G., 2008. Comparing Temporary Mobility with Permanent Migration, Tourism Geographies, 2, 1, 7-107.
- Bohlin, M., 1982. Second Homes in the Regional Economy: Where the Cottagers Money Go, Kulturgeografiska institutionen vid Uppsala Universitet, Sweden.
- Casado-Diaz M.A., 1999. Socio-Demographic Impacts of Residential Tourism: A Case Study of Torrevieja, Spain, International Journal of Tourism Research, Dept. de Sociologia, Universidad de Alicante, E-03080, Alicante, 223-237.
- Casado-Diaz, M., Kaiser, C. and Warnes, A.M., 2004. Northern European Retired Residents in Nine Southern European Areas: Characteristics Motivations and Adjustment, Ageing and Society, 24, 3, 358-381.
- Casado-Diaz, M., 2009. Social Capital in the Sun: Bonding and Bridging Social Capital Among British Retirees, In: Benson, M. and O'Reilly, K., eds., Lifestyle Migration: Expectations, Aspirations and Experiences, Aldershot: Ashgate.
- Castells, M., 2006. Enformasyon Çağı: Ekonomi, Toplum ve Kültür, Cilt 2 Kimliğin Gücü, Second Edition, Çev. Kılıç, E., Birinci Basım, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Castells, M., 2008. Enformasyon Çağı: Ekonomi, Toplum ve Kültür, Cilt 1 Ağ Toplumunun Yükselisi, Second Edition, Çev. Kılıç, E., İkinci Basım, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Castles, S. ve Miller, M.J., 1993. The Age of Migration: International Population Movements in the Modern World, Macmillan, London.
- Clark, W.A.V., Deurloo, M.C. and Dieleman, F.M., 1994. Tenure Changes in The Context of Micro-Level Family And Macro-Level Economic Shifts, Urban Studies, 31, 1, 137-154.

- Clout, H.D., 1971. Second Homes in the Auvergne, Geographical Review, 61, 530-533.
- Çelikel, A., 2017. Yabancılar Hukuku, 23.Baskı, Beta Basım, İstanbul.
- Çoban, A.N., 2012. Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası, Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, 67,3, 75-108.
- DiPasquale D. and Wheaton W.C., 1994. Housing Market Dynamics and the Future of Housing Price, Journal of Urban Economics, 35, 1, 1-27.
- Dündar, Ö., Erdoğan Aras, F., Görer Tamer, N., ve Duman, Ü., 2005. Yabancıların Mülk Edinmesi ve Yabancı Orta Yaş Üzeri Emekli Göçünün Kıyı Yerleşmelerinde Etkisi: Türkiye Örneği, 29.Dünya Şehircilik Günü Kollokyumu, Kasım 2005, İstanbul, Bildiriler Kitabı, 119-132.
- Ekşi, N., 2012. Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı, İkinci Baskı, Beta Basım, İstanbul.
- Ertürk, H., 2009. Kent Ekonomisi, 3.Baskı, Ekin Kitabevi, Bursa.
- Gallent, N. and Tewdwr- Jones, M., 2000. Rural Second Homes in Europe: Examining Housing Supply and Planning Control, Aldershot: Ashgate.
- Gallent, N., Mace, A. and Tewdwr-Jones, M., 2005. Second Homes European Perspective and UK Policies, Ashgate, England.
- Geray, C., 2009. Toplumsal Konut Siyaseti Açısından TOKİ Uygulamaları, Çalıştay: TOKİ Çalışmaları Üzerine Değerlendirmeler, 9 Ocak 2009, TMMOB Mimarlar Odası Genel Merkez Yayını, Ankara, 77-87.
- Giddens, A., 2012. Sosyoloji, Editör Güzel C., Birinci Basım, Kırmızı Yayınları, İstanbul.
- Giffenger, R., 1998. Segregation in Vienna: Impact of Market Barriers and Rent Regulations, Urban Studies, 35, 10, 35-43.
- Görer Tamer, N., Erdoğan Aras, F., Güzey, Ö. ve Yüksel, Ü., 2006. Effects of Second Home Development by Foreign Retirement Migration in Turkey, 42nd ISoCaRP Congress, Istanbul.
- Görer Tamer, N., Erdoğan Aras, F., Yüksel, Ü. ve Güzey, Ö., 2010. Türkiye’de Yabancı Gerçek Kişilere Mülk Satışının Niceliksel, Niteliksel Boyutları ve Mekansal Etkileri Üzerine Bir Değerlendirme, Memleket Siyaset Yönetim, 5, 12, 120-141.
- Green, G.P., Marcouiller, D., Deller, S., Erkkila, D. and Sumathi, N.R., 1996. Local Dependency, Land Use Attitudes, and Economic Development; Comparison Between Seasonal and Permanent Residents, Rural Sociology, 61, 3, 427-445.
- Gustafson, P., 2008. Transnationalism in Retirement Migration: The Case of North European Retirees in Spain, Ethnic and Racial Studies, 31, 3, 451-475.

- Gündüz, E., 2003. "Tatil Amaçlı İkinci Konutların Fiziksel ve Sosyal Yapıya Etkileri Mahmutlar Örneği", Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.
- Hall, C.M. and Johnson, G., 1998. Wine and Tourism: A New Relationship in Sustainable Rural Tourism Management? Der. Hall, D., In Sustainable Rural Tourism Management, Auchencruivre: Scottish Agricultural Collage.
- Hall, C.M. and Müller, D.K., 2004. Tourism, Mobility and Second Homes Between Elite Landscape and Common Ground", Aspect of Tourism 15, Editors: Cooper, C., Hall, C., M. and Timoyhy D.,6-106, Channel View Publications, Clevedon, Buffalo, Toronto.
- Harvey, D., 2008. Umut Mekanları, Çev. Gambetti, Z., Birinci Basım, Metis Yayınları, İstanbul.
- Karaaslan, Ş., Yalçın Erçoşkun, Ö., 2005. "İkinci Konutların Turizme Kazandırılması: Antalya/Serik-Boğazkent örneği, Gazi Üniversitesi Bilimsel Araştırma projesi; Proje No:06/2003-81, Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Programı, 3-4.
- Karaca, S., 2012. Türkiye'deki Büyük Ölçekli Spor Organizasyonlarının Kentin Kültürel Gelişimine Etkileri: Trabzon ve Erzurum Örnekleri, Oda, 2, 42-47.
- Karakaya, E. ve Turan, A.H., 2006. Türkiye'de Yabancı Emekli Göçü: Didim'in Yeni Sakinleri ve Bölgeye Ekonomik Etkileri, İktisat-İşletme-Finans, 9, 122-132.
- Karadeniz, B. ve Aydın Türk, Y., 2016. Emerging Places: Transformation of Housing Areas in Trabzon, International City Planning and Design Conference On Cities and City Plans: The Past and The Future, 8-9 Nisan 2016, İstanbul, 1-1.
- Karahan, E., E., 2008. Konut Kariyerini Etkileyen Faktörler ve Konut Talebini Açıklamaya Yönelik Kavramsal Bir Model, Doktora Tezi, İ.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Keleş, R., 1979. Devlet ve Konut Kooperatifçiliği, III. Yapı Üretim Kongresi, Aralık, İzmir, Bildiriler Kitabı, 22-23.
- Keleş, R., 1998. Kentbilim Terimleri Sözlüğü, 2.Baskı, İmge Yayınevi, Ankara.
- Keleş, R., 2009. Kentleşme Politikası, İmge Yayınevi, Ankara.
- Kemeny, J., 1992. Housing and Social Theory, Routledge, London.
- Keskinok, Ç., Özgönül, N. ve Şahin Güçhan, N., 2005, Kalkan'ın Gelişme ve Koruma Sorunları: Tehditler, Olanaklar ve Çözüm Önerileri, Planlama, 1, 87-104.
- King, R., Warnes, A.M. and Williams, A.M., 2000. Sunset Lives: British Retirement to the Meditertanean, London: Berg.

- Koca, D., 2015, 2000 Sonrası Konut Üretim Sürecindeki Değişimler ve Kentleşme Üzerine Etkisi, I. Uluslararası Kent Araştırmaları Kongresi, Mayıs, İstanbul, Bildiriler Kitabı, 590-605.
- Langladsen, E., 1980. Second Homes in Norway: A Controversial Planning Problem, Norsk Geografisk Tidsskrift, 34, 139-144.
- Lwasa, S., 2010. Urban Land Markets, Housing Development and Spatial Planning in Sub-Saharan Africa: A Case of Uganda (African Political, Economic, and Security Issues), Nova Science Publishers, Inc., NY.
- Lowe, S., 2011. The Housing Debate, Policy Press, Bristol.
- Lund, B., 2011. Understanding Housing Policy, Second Edition, Policy Press, Bristol.
- McLennan, D. and Pryce, G., 1996. Global Economic Change, Labour Market Adjustment and the Challenges for European, Housing Policies, Urban Studies, 33, 10, 1849-1865.
- Mizan, G., 1994. "Turizm ve İkinci Konut Gelişiminin Doğal Çevre Üzerindeki Etkilerinin İncelenmesi: Dilek Yarımadası ve Yakın Çevresi Örneği", Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Mutludoğan, S., 2014. Türkiye’de Çok Katlı Konut Oluşum Sürecinin İstanbul Örneği Üzerinden İncelenmesi, Hacettepe Üniversitesi Sosyolojik Araştırmalar Dergisi, 1-27. http://www.sdergi.hacettepe.edu.tr/makaleler/KonutOlusumu-Selin_MUTDOGANMart2014.pdf 1. 10.2017.
- Nudralı, F.Ö., 2007. The Experiences of Citizens in Didim, A Coastal Town in Turkey: A Case Study of Lifestyle Migration, Doktora Tezi, ODTÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Okyavuz, M., 2005. Küresel Ekonomi ve Göç, Küreselleşme ve Alternatif Küreselleşme, der. Cem Karadeli, 241-257, Phoenix Yayınevi, Ankara.
- O’Reilly, K., 2001. The British on the Costa del Sol: Transnational Communities and Local Identities, Routledge, London.
- Özberk, N., Piyasa Eliyle Üretilen Kentsel Ütopya: Özel Konut Şirketlerinin Kentsel Mekan Sunumu. (http://www.academia.edu/7381828/Piyasa_Eliyle_%C3%9Cretilen_Kentsel_%C3%9Ctopyalar_%C3%96zel_Konut_%C5%9Eirketlerinin_Kentsel_Mek%C3%A2n_Sunumu_Urban_Utopias_Created_by_the_Market_Urban_Space_Promotion_of_Private_Housing_Companies) 1.10.2017.
- Öztürk, N. ve Fitöz, E., 2009. Türkiye’de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama, ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi, 5, 10, 21-46.
- Özüekren, A.S. and Van Kempen, R., 2002. Housing Careers of Minority Ethnic Groups: Experiences, Explanations And Prospects, Housing Studies, 17, 3, 365-379.

- Özüekren, A.S. and Van Kempen, R., 2003. Special Issue Editors' Introduction: Diversity: Housing Careers And Segregation Ethnic Groups, Housing, Theory And Society, 20, 162-171.
- Parker, D. and Song, M., 2006. New Ethnicities Online: Reflexive Racialisation and the Internet, The Social Review, 54, 3, 575-594.
- Purcell, A.T., Peron, E. and Sanchez, C., 1998. Subcultural and Cross-Cultural Effects on the Experience of Detached Houses An Examination of Two Models of Affective Experience of the Environment, Environment and Behavior, 30, 3, 348-377.
- Putnam, R.D., 2001. Social Capital: Measurement and Consequences, Canadian Journal of Policy Research (Internet) 2001, 2, 41-51.
- Rodriguez, V., Fernandez-Mayoralas, G. and Rojo, F., 1998. European Retirees on the Costa del Sol: A Cross-National Comparison, International Journal of Population Geography, 4, 183-200.
- Rodriguez, V., 2001. Tourism as a Recruiting Post, Tourism Geographies, 3, 1, 52-63.
- Südaş, İ. ve Mutluer, M., 2008. Ekonomik Etkileri Açısından Türkiye'nin Turizm Merkezlerine Yönelik Avrupalı Göçleri, Ege Coğrafya Dergisi, 17, 1, 2, 51-59.
- Sürmeli, M., 2003. Türkiye'de 1990 Sonrası Uygulanan Konut Politikaları ve Sorunları, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya.
- Şahin, Y., 2010. Kentleşme Politikası, 1.Baskı, Murathan Yayınevi, Trabzon.
- Şenyapılı, T., 1996. Ankara Kentinde Gecekondu Oluşum Süreci, Ankara'da Gecekondu Oluşum Süreci ve Ruhsatlı Konut Sunumu, der. Şenyapılı, T. ve Türel, A., 1-55, Batıbirlik Yayınları, Ankara.
- Tatlı, P. ve Ünlü, C., 2015. İnşaat Sektörünün Son Dönem Dinamikleri: Trabzon Kenti Örneği, Dünya Şehircilik Günü 39.Kolokiyumu, 5-8 Kasım, Trabzon, 1-13.
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Trabzon Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2014, Trabzon.
- Resmi Gazete, 2014. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 29030.
- Resmi Gazete, 1924. Köy Kanunu, 68, 336.
- Resmi Gazete, 1981. Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, 17552, 73.
- Resmi Gazete, 1934. Tapu Kanunu, 2892, 312.
- Resmi Gazete, 2012. Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun, 28296.

- Resmi Gazete, 1954. Petrol Kanunu, 8659, 1390.
- Resmi Gazete, 1982. Turizmi Teşvik Kanunu, 17635, 262.
- Resmi Gazete, 2004. Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ile Turizm Merkezlerinin Belirlenmesine ve İlanına İlişkin Yönetmelik, 25463.
- Resmi Gazete, 1983. Milli Parklar Kanunu, 18132.
- Resmi Gazete, 1985. Maden Kanunu, 18785, 446.
- Resmi Gazete, 1994. Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun, 21959.
- Resmi Gazete, 1994. Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun, 22124.
- Resmi Gazete, 2013. Elektrik Piyasası Kanunu, 28603.
- Resmi Gazete, 2002. Endüstri Bölgeleri Kanunu, 24645.
- Resmi Gazete, 2003. Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu, 25141.
- Resmi Gazete, 2004. Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu, 25529.
- Resmi Gazete, 2005. Bankacılık Kanunu, 25983 mükerrer.
- Resmi Gazete, 2013. Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu, 28615.
- Tomlinson, J., 2013. Küreselleşme ve Kültür, Çev. Eker, A., İkinci Basım, Ayrıntı Yayınları, İstanbul.
- Toprak, Z., 2001. Kent Yönetimi ve Politikası, 1.Baskı, Siyasal Yayınevi, Ankara.
- Tosun, E.,K. ve Fırat, Z., 2012. Kentsel Mekandaki Değişimler ve Kişilerin Konut Tercihleri: Bursa Örneği, Business and Economics Research Journal, 3, 1, 173-195.
- Turan, N., Kara, M., Gürbüz, M. ve Sarıtaş, D.Ö., 2012. Konut Yapı Kooperatifçiliği, Birinci Baskı, Editör: Turan, N., Anadolu Üniversitesi, Eskişehir.
- United Nation (UN), 2012. International Migration Report 2002, Yayın No: ST/ESA/SER.A/220, NY.
- URL-1, Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinim Rehberi, <https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/yabancilarin-tasinmaz-edinim-rehberi>, 2.10.2017.
- URL-2, <https://www.antalyahomes.com.tr/tasinmaz-satin-alabilecek-ulkelerin-listesi?page=2> 2.10.2017.

URL-3, <https://www.sondakika.com/haber/haber-mutekabilyetten-hangi-ulkeler-sartsiz-3853421/> 2.10.2017.

URL-4, <http://www.trabzon.bel.tr/trabzon.aspx> 11.10.2017.

URL-5, <https://www.sunexpress.com/tr/> 11.10.2017.

URL-6, <http://www.airarabia.com/tr/destinations> 11.10.2017.

URL-7, <https://p.turkishairlines.com/tr-tr/ucak-bileti/> 11.10.2017.

URL-8, <https://www.emlaktasondakika.com/haber/avm/turkiyedeki-forum-avmlerin-sahibi-multi-developmenti-blackstone-satin-aldi/61699> 11.10.2017.

URL-9, <http://www.yeniakit.com.tr/haber/hangi-avm-kimlere-ait-82600.html> 11.10.2017.

URL-10, http://www.luxuryhotelsguides.com/?ufi=-773700&label=5-star-hotels&gclid=EAIaIQobChMIh-6tpJjq1QIVhDLTCh1ZwQYeEAMYASAAEgKtRPD_BwE 11.10.2017.

URL-11, <http://www.ramadaplazatrabzon.com/-basinodasi> 11.10.2017.

URL-12, <https://www.haber61.net/bolgeyel/novotel-trabzonda-hizmette-h25373.html> ve <http://turizmgazetesi.com/news.aspx?id=78996> 11.10.2017.

URL-13, <https://www.kesfet.com/otel/saylamlar-otel?results=1491091275001> 11.10.2017

URL-14, <http://yali-park.alltrabzonhotels.com/tr/> 11.10.2017.

URL-15, <http://www.kesfet.com/otel/three-pearl-otel> 11.10.2017.

URL-16, <http://www.milliyet.com.tr/park-dedeman-trabzon-dan-gorkemli-acilis-trabzon-yerelhaber-1408686/> 11.10.2017.

URL-17, <https://www.haber61.net/trabzon/trabzon-dunya-ticaret-merkezi-yikiliyor-h253062.html> 11.10.2017.

URL-18, <https://www.haber61.net/trabzonspor/akyazi-acilisi-gerceklestirildi-iste-detaylar-h281801.html> 11.10.2017.

URL-19, <http://www.sozcu.com.tr/2016/gundem/katar-emiri-devlet-buyuklerimiz-ile-ayni-karede-1573873/> 11.10.2017.

URL-20- <http://www.sozcu.com.tr/2016/gundem/katar-emiri-devlet-buyuklerimiz-ile-ayni-karede-1573873/> 11.10.2017.

URL-21, <https://www.toki.gov.tr/illere-gore-projeler> 11.10.2017.

- URL-22, <https://emlakkulisi.com/toki-trabzon-yomrada-basvurular-6-martta-sona-eriyor/152893> 11.10.2017.
- URL-23, <http://konuttimes.com/toki/toki-trabzon-akcaabat-yildizli-konutlari-basvurulari-13-ocakta/30710> 22.10.17.
- URL-24, <https://www.zingat.com/trabzon-akcaabat-toki-konutlari-10317p> 22.10.17.
- URL-25, <http://emlakgazetesi.com/toki-trabzon-arsin-yesilyali-basyapi-insaat/> 22.10.17.
- URL-26, <https://emlakkulisi.com/toki-trabzon-vakfikebir-2-etap-emekli-fiyat-listesi/441601> 22.10.17.
- URL-27, <https://emlakkulisi.com/toki-trabzon-of-evlerinde-teslimler-yarin-basliyor/141052> 22.10.17.
- URL-28, <http://oguzlular.com/2012/09/besikduzu-toki-icin-basvuru-son-tarihi.html> 22.10.17.
- URL-29, <https://www.emlaktasondakika.com/haber/toki/toki-trabzon-yomra-kasustu-evlerinde-7-bin-820-lira-pesinatla/48539> 22.10.17.
- URL-30, <https://www.zingat.com/trabzon-merkez-bahcecik-toki-konutlari-10420p> 22.10.17.
- URL-31, <https://www.zingat.com/trabzon-bahcecik-2-etap-toki-konutlari-10419p> 22.10.17.
- URL-32, <https://www.zingat.com> 11.10.2017.
- URL-33, <https://3dkonut.com> 11.10.2017.
- URL-34, <http://aksgrupinsaat.com> 11.10.2017.
- URL-35, <https://www.projepedia.com> 11.10.2017.
- URL-36, <http://www.muzafferinsaatof.com> 11.10.2017.
- URL-37, <http://aksgrupinsaat.com/devam-eden-projeler/> 11.10.17.
- Urry, J., 2000. *Sociology Beyond Societies Mobilities for the Twenty First Century*, First Publication, Routledge, London and NY.
- Yıldırım, M.T., 1992. "İkinci Konutların Turizm Sektörüne Entegrasyonu", Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Ana Bilim Dalı, Ankara.
- Yirik, Ş. ve Baltacı, F., 2016. İkinci Konut Turizmi Kapsamında Antalya'ya Yerleşen Yabancıların Demografik Özelliklerinin ve Antalya'yı Tercih Etme Nedenlerinin Belirlenmesi, *Akademik Araştırmalar Dergisi*, 68, 137-156.

6. EKLER

Ek-1. Trabzon’da konut sahibi yabancılara uygulanan anket çalışması formu

Karadeniz Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Yüksek Lisans Programı dâhilinde yürütülen “Yabancıların Konut Talebi ve Arzının Kentlere Etkileri: Trabzon Örneği” adlı çalışma kapsamında kullanılmak üzere oluşturulmuştur. Çalışma dışında herhangi bir amaçla kullanılmayacaktır. Vermiş olduğunuz katkılardan dolayı teşekkür ederim...

Ceren ÜNLÜ

1-Yaşınız:.....

2-Uyuğunuz: Ülkeniz.....İliniz.....

3-Medeni Durumunuz

Bekar Evli Dul Evli ama ayrı yaşıyor

4-Aileniz kaç kişiden oluşuyor:.....

5-Aşağıdaki tabloyu kendinizde dahil olmak üzere ailenizde yaşayan bireyler için doldurunuz.

	Bireyler			Yaş	Eğitim Durumu	Mesleği	Tatil Süresi
	*Her birey için uygun kutucuğu işaretleyiniz.						
	An ne	Baba	Çocuklar				
1			Kız	Erkek			
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							

6-Aylık ortalama geliriniz:.....

7-Arabanız var mı?

Evet ise; 1 tane 2 tane 3 tane 4 ve üzeri

Hayır

Ek-1 devam

8-Kendi ülkenizde konutunuz var mı?

Evet, ise

	Bulunduğu Bölge	Fiyatı
1		
2		
3		
4		

Hayır

9-Türkiye'de başka konutunuz var mı?

Evet ise nerede:.....

Hayır

10-Türkiye dışında başka ülkede konutunuz var mı?

Evet ise nerede:.....

Hayır

11-Yurtdışında konut edinmek isteyen ülkenizde bir teşvik uygulanıyor mu?

Evet ise nasıl bir teşvik:.....

Hayır

12- Vatandaşı olduğunuz ülkenin dışında başka bir ülkede konut almanızın nedenlerini sıralayınız:

1.....

2.....

3.....

4.....

5.....

13- Trabzon'a yerleşip burada yaşamak ister misiniz?

Evet, ise nedenleri: 1.

2.

3.

Ek-1 devam

Hayır, ise nedenleri:1.

2.

3.

14- Kendi ülkenizle ilgili rahatsızlıklarınızı önem derecesine göre yazınız:

1.....

2.....

3.....

4.....

5.....

BÖLÜM İKİ: Yabancıların Trabzon Kenti ile İlgili Deneyimlerine İlişkin Sorular

15-Daha önce Trabzon'da bulundunuz mu?

Evet ise; 1 defa 2-5 defa 6 ve üzeri

Hayır

16-15. sorunun cevabı evet ise Trabzon'a daha önce geliş amacınız nedir? (birden fazla seçenek işaretlenebilir)

Turistik İş Tandık-Akraba Ziyareti

17. Konut satın almadan önce Trabzon'a geldiğinizdeki konaklama tercihleriniz nelerdir?

Kiralık Konut

Apart

Otel

Diğer.....

18-Hangi yıl Trabzon'dan konut edindiniz:.....

19-Trabzon kentini tercih etme nedeniniz?

Akraba ve Tanıdık Tavsiyesi

Daha Önce Gelip Beğenmiş Olmanız

Medya Yoluyla Görüp Beğenmiş Olmanız ise, medyanın türü: İnternet Televizyon

Gazete

Ek-1 devam

20-Her yıl Trabzon'da ortalama kalış süreniz?

0-15 gün 1 ay 2-3 ay 4-6 ay 7 ay ve üzeri

21-Trabzon'da çoğunlukla hangi mevsimde kalıyorsunuz?

Yaz Kış İlkbahar Sonbahar

22- Trabzon'da konut edinmenize etki durumlarına aşağıdaki öğeleri değerlendiriniz.

	Olumsuz Ekili	Kısmen Olumsuz Etkili	Etkisiz	Kısmen Olumlu Etkili	Olumlu Etkili
İklim					
Tarihi ve Doğal Zenginlikler					
Türk Kültürü					
Dini İnanışların Benzerliği					
Konut Edinmede Resmi Süreçleri					
İş ve Ticari İlişkiler					
Emlak Piyasasının Durumu					
Yaşam Maliyeti					
Sakin Yaşam Koşulları					
Hareketli Yaşam Koşulları					
Güvenli Bir Kent Olması					
Kent Halkının Tutumu					
Tanıdık veya Akrabaların Aynı Şehirden Konut Edinmesi					
Trabzon'dan Ülkenize Ulaşım İmkanları					
Diğer nedenler belirtiniz:					

23-Aşağıda belirtilen öğelerin Trabzon'daki yeterliliklerine değerlendiriniz.

	Çok Kötü	Kötü	Orta	İyi	Çok İyi
Doğal Çevrenin Güzelliği					
Yerel Halkın Tutumu					
Yerel Esnafın Tutumu					
Yurtdışı Ulaşım İmkanları					
Yurtiçi Ulaşım İmkanları					
Kentiçi Ulaşım İmkanları					
Eğitim Olanakları					
Sağlık Hizmetleri					
Eğlence ve Dinlenme Alanları					

Ek-1 devam

	Çok Kötü	Kötü	Orta	İyi	Çok İyi
Yeşil Alanlar					
Altyapı					
Sosyal Faaliyetler					
Ticari Hizmetler					
Turizm Konaklama Tesisleri Kalitesi					
Günübürlük Turizm Alanları Kalitesi					
Yaşam Giderlerinin Derecesi					

24- Başkalarına Trabzon'da konut satın almalarını tavsiye ettiniz mi?

Evet Hayır

25- Başkalarına Trabzon'da konut satın almalarını tavsiye eder misiniz?

Evet Hayır

26- Trabzon kentinde bulunduğunuz süre içerisinde yaşadığınız sorunları/rahatsızlıkları sıralayınız:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

BÖLÜM ÜÇ: Yabancıların Konut Sahibi Oldukları Mahalle ile İlgili Deneyimlerine İlişkin Sorular

27- Konutunuz hangi mahallede:.....

28- Aşağıdaki öğeleri konutunuzun bulunduğu mahalleyi tercih etmenizdeki önemine göre değerlendiriniz.

	Olumsuz Ekili	Kısmen Olumsuz Etkili	Etkisiz	Kısmen Olumlu Etkili	Olumlu Etkili
Mahalle Halkının Tutumu					
Sakin Bir Mahalle Olması					
Hareketli Bir Mahalle Olması					
Güvenli Bir Mahalle Olması					
Tanıdık veya Akrabaların Aynı Mahalleden Konut Satın Almış Olması					
Konutunuza Ulaşım İmkanlarının Olması					
Konutun Özellikleri (büyüklüğü, manzarası vb.)					
Var ise diğer belirtiniz:					

Ek-1 devam

29-Konutunuzun bulunduğu mahalleden memnun musunuz?

Memnun Değilim Az Memnunum Kararsızım Memnunum Çok Memnunum

30- Trabzon kentinde konut sahibi olduğunuz mahalle ile ilgili şikayetlerinizi sıralayınız:

1.

2.

3.

4.

5.

31-Başkalarına bu mahallede konut satın almalarını tavsiye ettiniz mi?

Evet Hayır

32- Başkalarına bu mahallede konut satın almalarını tavsiye eder misiniz?

Evet Hayır

BÖLÜM DÖRT: Yabancıların Kentte Tercih Ettikleri Konutun Özelliklerine İlişkin Sorular

33-Konutunuzun türü nedir?

Apartman Dairesi Sitede Daire Müstakil Ev Sitede Müstakil Ev

34-Konutunuz toplam kaç m2:..... Siz kaç m2 isterseniz:.....

35-Konutunuzdaki toplam oda sayısı:..... Siz kaç oda isterseniz:.....

36-Aşağıdaki özelliklerin her birini konutunuzu tercih etmenizdeki önemine göre değerlendiriniz.

Konut Özellikleri	Olumsuz Etkili	Kısmen Olumsuz Etkili	Etkisiz	Kısmen Olumlu Etkili	Olumlu Etkili
Manzarası					
Büyüklüğü					
Fiyatı					
Mahremiyeti					
Yabancı Vatandaşlarla Komşu Olunması					
Türk Vatandaşlarla Komşu Olunması					
Tanıdık ve Akrabaların Burada Olması					

Ek-1 devam

	Olumsuz Ekili	Kısmen Olumsuz Etkili	Etkisiz	Kısmen Olumlu Etkili	Olumlu Etkili
Trabzonluların Olmaması					
Eğitim, Sağlık, Eğlence-Dinlence Alanlarına Yakınlığı					
Güvenliği					
Merkeze Yakınlığı					
Merkeze Uzaklığı					
Havaalanına Yakınlığı					
Doğaya Yakınlığı					
Denize Yakınlığı					

37-Konutunuzu kaç paraya satın aldınız?

- 200.000 tl altı
- 200.000-300.000 tl arası
- 300.000-500.000 tl arası
- 500.000-750.000 tl arası
- 750.000-1.000.000 tl arası
- 1.000.000 tl üzeri

38. Sizce Trabzon'da konut fiyatlarını nasıl buluyorsunuz?

- Çok Düşük Düşük Orta Yüksek Çok Yüksek

39-Türkiye'den konutunuzu nasıl aldınız?

- Türkiye'de Türk Emlakçıdan Türkiye'de Yabancı Emlakçıdan
- Yurtdışında Türk Emlakçıdan Yurtdışında Yabancı Emlakçıdan
- Türkiye'de Türk İnşaat Firmasından Türkiye'de Yabancı İnşaat Firmasından
- Yurtdışında Türk İnşaat Firmasından Yurtdışında Yabancı İnşaat Firmasından
- İnternette
- Türk Konut Sahibinden
- Yabancı Konut Sahibinden Diğer

40-Konutunuzu satın alırken kredi kullandınız mı?

- Evet, ise krediyi nereden temin ettiniz: Türkiye Anavatanınız Diğer
- Hayır

Ek-1 devam

41-Konutunuzu satın alma amacınız:

- Yatırım Güvence Kullanma Buraya Yerleşme

42-Konutunuzdan memnun musunuz?

- Memnun Değilim Az Memnunum Kararsızım Memnunum Çok Memnunum

43- Ana vatanınıza döndüğünüzde Trabzon'daki konutunu nasıl kullanıyorsunuz? (Birden fazla seçenek işaretleyebilirsiniz)

- Kendi ülke vatandaşlarınıza kiraya veriyorum.
 Türkiye vatandaşlarına kiraya veriyorum.
 Diğer ülke vatandaşlarına kiraya veriyorum.
 Boş duruyor.

44. Ekleme istediğiniz herhangi bir şey var ise aşağıya belirtiniz:

.....
.....
.....
.....
.....

Ek-2 devam

7. Aşağıdaki konuları konut üretimi yapacağınız alanı seçerken sizi etkileme durumuna göre değerlendiriniz.

	Olumsuz Ekili	Kısmen Olumsuz Etkili	Etkisiz	Kısmen Olumlu Etkili	Olumlu Etkili
Arsa Fiyatları					
Ulaşım Bağlantıları					
Merkeze Yakınlık					
Merkeze Uzaklık					
Turistik Yakınlık					
Doğal Güzellikler					
Manzara					
İnsan Yoğunluğunun Az Olması					
İnsan Yoğunluğunun Çok Olması					
Güvenlik					
Yabancıların Bölgede Yaşıyor Olması					
Yerlilerin Bölgede Yaşıyor Olması					
İmar Planında Alana Verilen Konut İşlevi					
İmar Planında Alana Verilen Yoğunluğun Fazla Olması					

8. Son 5 yıl içerisinde Trabzon'da konut fiyatlarının değişimini değerlendiriniz.

.....

.....

.....

.....

9. En fazla hangi tür konut üretiyorsunuz?

- Apartman
- Müstakil Ev
- Apartman Yoğunluklu Site
- Müstakil Ev Yoğunluklu Site

BÖLÜM İKİ: Yerli ve Yabancı Müşterilerin Konut Talepleriyle İlgili Sorular

10. Yabancı müşteriniz var mı?

- Evet ise, Uyruğu.....
- Hayır

Ek-2 devam

Aşağıdaki soruları yerli ve yabancı müşterilerinize göre cevaplayınız.

	YERLİ	YABANCI
11. Müşterileriniz daha çok ne tür konut tercih etmektedir?		
Apartman Dairesi		
Sitede Daire		
Müstakil Ev		
Sitede Müstakil Ev		
Sipariş Üzerine Kişisel Konut		
12. Müşterilerinizin satın aldıkları konutun oda sayısı?		
İstedikleri oda sayısı		
13. Müşterilerinizin en fazla satın aldıkları konutun ortalama m2si?		
İstedikleri m2		
14. Müşterileriniz en fazla konut satın almayı tercih ettikleri mahalleler sıralayınız:		
1		
2		
3		
4		
5		
6		
15. Müşterilerinizin konutları genellikle hangi aşamada satın alıyor?		
Bitmiş Konut		
Kargas Konut		
Proje Aşamasında		
16. Müşterilerinize konut satışları daha çok hangi yolla yapılıyor?		
Kendi Firmanız Tarafından Yüz Yüze		
İnternette		
Yerel Aracı Firma Yoluyla		
Ulusal Aracı Firma Yoluyla		
Uluslararası Aracı Firma Yoluyla		
Yerel Emlakçı Yoluyla		
Ulusal Emlakçı Yoluyla		
Uluslararası Emlakçı Yoluyla		
Diğer		
17. Müşterileriniz konutlarını daha çok hangi maddi yolla alıyor?		
Peşin		
Taksit		
Kredi		
Diğer		
18. Konut üretim sürecinizde devletten aşağıdaki desteklerden herhangi birini aldınız mı ya da alıyor musunuz?		
Vergi İndirimi		
Teşvik		
Arsa Temini		
Diğer		

Ek-2 devam

19. Aşağıdaki öğeleri müşterilerinizin konut tercihine etki durumlarına göre değerlendiriniz.

	Olumsuz Etkiler		Kısmen Olumsuz Etkiler		Etkilemez		Kısmen Olumlu Etkiler		Olumlu Etkiler	
	Yerli	Yabancı	Yerli	Yabancı	Yerli	Yabancı	Yerli	Yabancı	Yerli	Yabancı
Manzarası										
Denize Yakınlık										
Doğaya Yakınlık										
Merkeze Yakınlık										
Merkeze Uzaklık										
Havaalanına Yakınlık										
Eğitim Donatıları										
Sağlık Donatıları										
Ticari Faaliyetler										
Rekreasyon Alanları										
Sosyal ve Kültürel Alanlar										
Büyüklüğü										
Güvenlik										
Fiyatı										
Mahremiyet										
Akraba ve Tanıdıkların Oluşu										
Trabzonluların Oluşu										
Diğer Yabancıların Oluşu										

20. Yabancıların Trabzon'dan konut edinmesinin kente ne gibi etkilerinin olduğunu düşünüyorsunuz?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Ekleme istediğiniz herhangi bir şey var ise aşağıya belirtiniz:

.....

.....

.....

Ek-3. Arazi Kullanımı Değişen Alanların (AKDAN) özellikleri

AKDAN	2011 Yılı Arazi Kullanımı	2017 Yılı Arazi Kullanımı	Değişim Başlama Yılı	Değişim Bitiş Durumu	2006 Plan İşlevi	2012 Plan İşlevi	Günümüz İşlevi	2006 Plan Yapılaşma Koşulları	2012 Plan Yapılaşma Koşulları	2006 Plan Yapı Adası Sayısı	2012 Plan Yapı Adası Sayısı	Günümüz Yapı Adası Sayısı	Kat Adedi
1,00	yapı	yapı	2016,0	bitmiş	MİA	MİA	ticaret	E:3 hmax:15.75	E=3.00	1	1	1	8,0
2,00	yeşil	site	2013,0	bitmiş	konut	konut	konut	E:1.7 hmax:13.00	E=1.70	1	1	1	9,0
3,00	yeşil	yapı	2013,0	bitmiş	findık bahçesi	T.T.	ticaret	yok	yok	1	1	1	yok
4,00	yeşil	yapı	2013,0	bitmiş	findık bahçesi	T.T.	konut	yok	yok	1	1	1	5,0
5,00	yapı	yapı	2016,0	devam	İş Merkezi	MİA	ticaret	1	E=3.00	1	1	1	yok
6,00	yapı	site	2013,0	bitmiş	ticaret depolama alanı	konut	konut	A-4	E=1.80	1	1	1	8,0
7,00	yeşil	site	2013,0	bitmiş	konut	konut	konut	A-i	E=1.80	1	1	1	9,0
8,00	yeşil	site	2015,0	bitmiş	konut	konut	konut	A-5	A-5	1	1	1	5,0
9,00	yeşil	yapı	2015,0	bitmiş	cami ve park	ticaret alanları	konut+ticaret	yok	B-8	2	2	1	6,0
10,00	yeşil	inşaat	2016,0	devam	iş merkezi, konut, MİA	MİA	inşaat	BL-5, E:2.50	E=2.50	0	0	0	yok
11,00	düşük yoğunluklu konut alanı	site	2015,0	devam	konut	konut	konut	A-4	A-5	1	1	1	13,0
12,00	yeşil	site	2015,0	bitmiş	konut	konut	konut	A-4	A-4	1	1	1	11,0
13,00	yeşil	site	2016,0	devam	konut	konut	konut	A-4	A-4	1	1	1	14,0
14,00	yeşil	site	2013,0	bitmiş	konut	konut	konut	A-4	A-5	1	1	1	12,0
15,00	yeşil	site	2017,0	devam	konut	konut	konut	A-5	A-4	1	1	1	11,0
16,00	yeşil	site	2015,0	devam	konut	konut	konut	A-4	A-4, A-5	1	1	1	7,0
17,00	yeşil	site	2015,0	devam	konut	konut	konut	A-4	A-4	1	1	1	12,0
18,00	yeşil	site	2015,0	bitmiş	konut	konut	konut	A-2 ve A-4	A-4	1	1	1	11,0
19,00	düşük yoğunluklu konut alanı	yapı	2013,0	bitmiş	konut	ticaret alanları	konut+ticaret	A-4	E=2	3	1	1	11,0
20,00	yeşil	site	2015,0	devam	konut ve çocuk bahçesi	ticaret alanları	konut	A-4	E=2	2	1	1	15,0
21,00	yeşil	site	2015,0	bitmiş	konut	ticaret alanları	konut	A-4	E=2	1	1	1	14,0
22,00	yeşil	yapı	2013,0	bitmiş	İş Merkezi	ticaret alanları	konut+ticaret	A-8	A-8	1	1	1	7,0
23,00	yeşil	yapı	2016,0	bitmiş	konut	MİA	ticaret	E:3	E: 3.00	1	1	1	8,0
24,00	yeşil	site	2014,0	bitmiş	konut	MİA	konut	A-5	BL-13	1	1	1	15,0
25,00	yeşil	site	2013,0	bitmiş	İş Merkezi	ticaret alanları	konut	BL-9	BL-12	1	1	1	14,0
26,00	düşük yoğunluklu konut alanı	site	2013,0	bitmiş	konut	MİA	konut	A-4	BL-12	5	1	1	14
27,00	yeşil	site	2015,0	bitmiş	konut	konut	konut	A-3 ve A-4	BL-6	2	1	1	10,0
28,00	düşük yoğunluklu konut alanı	site	2014,0	bitmiş	konut ve ilköğretim	konut	konut	A-3	BL-6	2	1	1	15,0
29,00	yeşil	site	2015,0	bitmiş	konut	konut	konut	A-2	BL-6	1	1	1	16,0
30,00	düşük yoğunluklu konut alanı	site	2014,0	devam	konut	konut+ticaret alanları	konut	A-3	BL-6	2	1	1	15,0
31,00	düşük yoğunluklu konut alanı	site	2015,0	devam	konut ve park	konut	konut	A-3	BL-6	3	1	1	13,0
32,00	yeşil	site	2014,0	devam	konut	konut+park	konut	A-3 ve A-2	BL-6, B-3	5	2	1	16
33,00	düşük yoğunluklu konut alanı	inşaat	2016,0	devam	konut ve park	konut	inşaat	A-3 ve A-2	BL-6	0	0	0	yok
34,00	yeşil	yapı	2016,0	bitmiş	konut	ticaret alanları	ticaret	A-2-3	B-7	1	1	1	5,0
35,00	yeşil	site	2016,0	devam	konut	konut	konut	A-2-3	BL-6	1	1	1	11,0
36,00	düşük yoğunluklu konut alanı	site	2016,0	devam	konut	konut	konut	A-3	BL-6	1	1	1	9,0
37,00	düşük yoğunluklu konut alanı	site	2016,0	devam	konut	konut	konut	A-2-3	BL-6	1	1	1	14,0
38,00	yeşil	site	2012,0	bitmiş	T.N.K.A.	MİA	konut+ticaret	yok	BL-8	0	1	1	7,0
39,00	yeşil	site	2012,0	bitmiş	konut, park ve pazaryeri	ticaret alanları	konut+ticaret	A-2-3	BL-8	6	1	1	8,0
40,00	düşük yoğunluklu konut alanı	site	2015,0	bitmiş	konut	MİA	konut	E:3	E:2.50	1	1	1	13,0

Ek-4. Arazi Kullanımı site tipi konut alanına dönüşen alanların özellikleri

AKDAN	2012 Öncesi Arazi Özelliği	2012 Sonrası Arazi Özelliği	Değişim Başlama Yılı	Toplam Konut Birimi Sayısı	Kat Sayısı	Oda Sayısı	Büyüklüğü (m2)	Günümüz yapı Adası Sayısı	2006 Plan Yapı Adası Sayısı	2012 Plan Yapı Adası Sayısı	Arsa Alanı (m2)
2	yeşil	site	2013	108	9	3+1	yok	1	1	1	7000
6	düşük yoğunluklu konut alanı	site	2013	98	8	3+1, 4+1, 5+1	180-325	1	1	1	9300
7	yeşil	site	2013	108	9	4+1	200	1	1	1	14500
8	yeşil	site	2015	60	5	3+1	yok	1	1	1	3000
11	düşük yoğunluklu konut alanı	site	2015	94	13	3+1	127-154-160	1	1	1	4061
12	yeşil	site	2015	87	11	3+1	yok	1	1	1	7000
13	yeşil	site	2016	117	14	3+1	181-189	1	1	1	7700
14	yeşil	site	2013	72	12	999	yok	1	1	1	3000
15	yeşil	site	2017	132	11	999	yok	1	1	1	5600
16	yeşil	site	2015	42	7	4+1	180	1	1	1	8000
17	yeşil	site	2015	48	12	2+1, 3+1	yok	1	1	1	7600
18	yeşil	site	2015	40	11	3+1	170	1	1	1	3500
20	yeşil	site	2015	105	15	3+1, 4+1	yok	1	2	1	4500
21	yeşil	site	2015	91	14	3+1, 4+1	yok	1	1	1	4500
24	yeşil	site	2014	118	15	3+1, 4+1	189-211	1	1	1	6200
25	yeşil	site	2013	132	14	3+1	128	1	1	1	17000
26	düşük yoğunluklu konut alanı	site	2013	400	16	1+1, 2+1, 3+1, 4+1	100-200	1	5	1	23000
27	yeşil	site	2015	80	10	3+1	180	1	2	1	5300
28	düşük yoğunluklu konut alanı	site	2014	170	15	3+1, 4+1	113-141-144-193	1	2	1	10000
29	yeşil	site	2015	80	16	3+1, 4+1	145-195	1	1	1	7800
30	düşük yoğunluklu konut alanı	site	2014	360	15	3+1, 4+1	165-175-215	1	2	1	34000
31	düşük yoğunluklu konut alanı	site	2015	234	13	3+1, 4+1	190-207	1	3	1	25000
32	yeşil	site	2014	603	17	3+1, 4+1	216-230	1	5	1	36501
35	yeşil	site	2016	100	11	1+1, 2+1, 3+1	85-174-195	1	1	1	5000
36	düşük yoğunluklu konut alanı	site	2016	36	9	3+1	180	1	1	1	5500
37	düşük yoğunluklu konut alanı	site	2016	39	14	3+1, 4+1	177-220	1	1	1	7000
38	yeşil	site	2012	78	7	3+1	95	1	1	1	5500
39	yeşil	site	2012	48	8	3+1	180	1	6	1	10000
40	düşük yoğunluklu konut alanı	site	2015	174	13	3+1, 4+1	180-200-220	1	1	1	9000

ÖZGEÇMİŞ

1991 yılında Bakırköy, İstanbul'da doğdu. 2005 yılında Mehmet Niyazi Altuğ Anadolu Lisesi'nde başladığı lise eğitimini 2009 yılında tamamladı. Aynı yıl Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nde üniversite hayatına başladı. 2012-2013 Güz Dönemi'nde Erasmus öğrencisi olarak Hogeschool van Amsterdam'da eğitim aldı. 2014 yılı Şubat ayında Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi'nde lisans eğitimini tamamladı. 2015 yılı Şubat ayında Karadeniz Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'ne, ÖYP kapsamında araştırma görevlisi olarak atanmasıyla beraber aynı üniversitede Şehir ve Bölge Planlama Yüksek Lisans Programı'nda eğitimine de başladı. Halen aynı üniversitede akademik çalışmalarına devam etmekte ve iyi derece İngilizce bilmektedir.