T.C.
ÇANAKKALE ONSEKİZ MART ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANABİLİM

# ÇANAKKALE KIRSALINDA GAYRİMENKUL PİYASASI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

TUNAY ÇİFTÇİ

Tez Danışmanı
PROF. DR. ARZU BAŞARAN UYSAL

ÇANAKKALE – 2024

T.C.
ÇANAKKALE ONSEKİZ MART ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

# ÇANAKKALE KIRSALINDA GAYRİMENKUL PİYASASI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

TUNAY ÇİFTÇİ

Tez Danışmanı
PROF. DR. ARZU BAŞARAN UYSAL

ÇANAKKALE – 2024

**T.C.**
**ÇANAKKALE ONSEKİZ MART ÜNİVERSİTESİ**
**LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**

Tunay ÇİFTÇİ tarafından Prof. Dr. Arzu BAŞARAN UYSAL yönetiminde hazırlanan ve **14/06/2024** tarihinde aşağıdaki jüri karşısında sunulan "**Çanakkale Kırsalında Gayrimenkul Piyasası**" başlıklı çalışma, Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Disiplinlerarası Gayrimenkul Geliştirme **Anabilim Dalı**'nda **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak oy birliği ile kabul edilmiştir.

| **Jüri Üyeleri** | **İmza** |
|---|---|
| Prof. Dr. Arzu BAŞARAN UYSAL (Danışman) | …… |
| Dr. Öğr. Üyesi Ayşe Nur ALBAYRAK | …… |
| Dr. Öğr. Üyesi Duygu OKUMUŞ PRİNİ | ……. |

Tez No : 10651081
Tez Savunma Tarihi : 14/06/2024

Prof. Dr. Ahmet Evren ERGİNAL
Enstitü Müdürü

../../20..

## ETİK BEYAN

Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Tez Yazım Kuralları'na uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmasında; tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi, tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu, tez çalışmasında yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi, kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı, bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu, bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi taahhüt ve beyan ederim.

(İmza)
Tunay ÇİFTÇİ
14 /06/2024

## TEŞEKKÜR

Bu tezin gerçekleştirilmesinde, çalışmam boyunca benden bir an olsun yardımlarını esirgemeyen bana her daim yol gösteren, fikirleriyle düşüncelerime ışık olan, tez konusunu ortaya atan ve bana farklı bakış açıları kazandıran kıymetli danışmanım Prof. Dr. Arzu BAŞARAN UYSAL'a teşekkürlerimi sunarım. Çalışma süresince tüm zorlukları benimle göğüsleyen iş yoğunluğuna rağmen bilgi birikim ve tecrübelerini benden eksik etmeyen, bütün sorularıma cevap veren değerli Gelibolu Tapu Müdürü Sayın Gökhan DORUK'a teşekkürü bir borç bilirim. Son olarak desteklerini hayatımın her anında hissettiğim, bana olan inancını hiçbir zaman kaybetmeyen aileme ayrıca teşekkür ederim.

Tunay ÇİFTÇİ

Çanakkale, Haziran, 2024

# ÖZET

## ÇANAKKALE KIRSALINDA GAYRİMENKUL PİYASASI

Tunay ÇİFTÇİ
Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi
Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi
Danışman: Prof. Dr. Arzu BAŞARAN UYSAL
14/06/2024, 63

Son yıllarda büyük kentlerden daha küçük kentlere ve kırsal alanlara doğru bir göçün varlığı hissedilmektedir. Çanakkale ili de genellikle emekliler ve yaz sezonunu geçirmek isteyenler tarafından tercih edilmektedir. Bu nedenle özellikle kıyı kesimlerde uzun zamandır canlı bir gayrimenkul piyasası oluşmuştur. 1915 Çanakkale Köprüsü'nün faaliyete başlaması ve Kovid-19 pandemisinin Çanakkale'ye olan gayrimenkul talebini artırdığı düşünülmektedir. Bu tez Çanakkale'nin kırsalında gayrimenkul piyasasının nasıl geliştiğini analiz etmeyi amaçlamaktadır. Çalışma alanı olarak Çanakkale merkez ilçe sınırları içerisinde kalan kırsal alan seçilmiştir. Araştırmada Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'ne bağlı olan Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi, Mekânsal Gayrimenkul Sistemi ve İş Zekâsı Platformu verileri kullanılmıştır. Ayrıca analizlerde Türkiye İstatistik Kurumu nüfus verileri ve Çanakkale Belediyesi beyan edilen emlak vergisi değerlerinden yararlanılmıştır.

Merkez ilçe sınırları içerisinde 52 köy bulunmaktadır. Araştırma evrenini oluşturan bu köylerde 2012-2021 yılları arasında gayrimenkul satış sayılarındaki değişim analiz edilerek, gayrimenkul piyasasının hangi köylerde daha fazla genişlediği saptanmıştır. Daha sonra gayrimenkul satış sayılarının en yüksek olduğu ve farklı konum özelliklerine sahip beş köy (Çınarlı, Yapıldak, Kumkale, Dümrek ve Salihler köyleri) seçilerek, bu köylerin muhtarları ve emlakçılar ile derinlemesine görüşmeler yapılmıştır. Araştırma sonuçları 1915 Çanakkale Köprüsü ve Kovid-19 pandemisinin kırsal alanlarda gayrimenkul satışlarını etkilediğini göstermektedir. Kırsalda gayrimenkul piyasasının genişlemesinde denize yakınlık, kent merkezine yakınlık ve ulaşım altyapısına yakınlık önemli rol oynamaktadır.

Gayrimenkul satın alanlar büyük oranda 55 yaş üstü bireylerdir. Bu bireyler İstanbul, Balıkesir, İzmir, Bursa gibi yakın metropollerin nüfusuna kayıtlıdır. Bununla birlikte satın alma işlemi yapanlarda en yüksek pay Çanakkalelilere aittir. Çanakkale kırsalına çevredeki metropollerden talep olduğu kadar Çanakkale halkının da talebi yüksektir. Kent merkezine yakın köyler, kentin banliyösüne dönüşmeye başlamıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Gayrimenkul, Gayrimenkul Piyasası, Kırsal, Tersine Göç, Çanakkale

## ABSTRACT

## REAL ESTATE MARKET IN ÇANAKKALE RURAL

Tunay ÇİFTÇİ
Çanakkale Onsekiz Mart University
School of Graduate Studies
M.Sc. Interdisciplinary Real Estate Development Program
Advisor: Prof. Dr. Arzu BAŞARAN UYSAL
14/06/2024, 63

In recent years, the presence of migration from large cities towards smaller towns and rural areas is being felt. The Province of Çanakkale is generally preferred by retirees and those who want to spend the summer season. Therefore, a lively real estate market has long been established, especially in coastal areas. To being active of the 1915 Çanakkale Bridge and the belief that the COVID-19 pandemic has increased the demand for real estate in Çanakkale. This thesis aims to analyse how the real estate market in rural areas of Çanakkale has evolved. The rural area within the boundaries of the central district of Çanakkale has been selected as the study area. In the research, data from the Land Registry and Cadastre Information System, Spatial Real Estate System, and Business Intelligence Platform are used. In addition, population data from the Turkish Statistical Institute and property tax values declared by the Çanakkale Municipality are utilized in the analyses. There are 52 villages within the boundaries of the central district. By analyzing the changes in real estate sales numbers in these villages between 2012-2021, it was determined in which villages the real estate market expanded more. Subsequently, five villages (Çınarlı, Yapıldak, Kumkale, Dümrek, and Salihler villages) with the highest real estate sales numbers and different location characteristics were selected, and in-depth interviews were conducted with the headmen of these villages and real estate agents. The research results indicate that the 1915 Çanakkale Bridge and the COVID-19 pandemic have affected real estate sales in rural areas. Proximity to the sea, proximity to the city center, and proximity to transportation infrastructure play an important role in the expansion of the real estate market in rural areas. The majority of real estate buyers are individuals over the age of 55, registered in the populations of nearby major cities such as Istanbul, Balıkesir, Izmir, and Bursa. However,

the highest share of buyers belongs to the residents of Çanakkale. There is high demand for Çanakkale rural areas from both the surrounding major cities and the local people. Villages close to the city center are beginning to turn into the suburb of the city.

**Keywords:** Real Estate, Real Estate Market, Rural, Reverse Migration, Çanakkale

# İÇİNDEKİLER

**Sayfa No**


JÜRİ ONAY SAYFASI……..... i
ETİK BEYAN……. ii
TEŞEKKÜR…… iii
ÖZET ……..……..…….. iv
ABSTRACT …….. v
İÇİNDEKİLER ……..…… vi
SİMGELER ve KISALTMALAR……..…… viii
TABLOLAR DİZİNİ…… ix
ŞEKİLLER DİZİNİ……..……..…….…... x

BİRİNCİ BÖLÜM
GİRİŞ 1

1.1. Problemin Tanımı……..……...……. 1
1.2. Tezin Amacı ve Araştırma Soruları……...…… 2

İKİNCİ BÖLÜM
KURAMSAL ÇERÇEVE 3

2.1. Gayrimenkul Tanımı…….……...…..... 3
2.2. Gayrimenkul Piyasası Tanımı ……..……...…..…… 4
2.3. Türkiye'de Gayrimenkul Piyasasının Gelişimi…….....……... 8
2.4. Kırsal Alan Tanımı…… 11
2.5. Kırsalda Gayrimenkul Piyasası……. 12

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
METERYAL VE YÖNTEM 14

3.1. Meteryal ve Yöntem……..……...…….…..... 14

20

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
ARAŞTIRMA BULGULARI

4.1. Çanakkale Merkez İlçe Kırsalı Nüfus ve Sosyoekonomik Yapı..……...…..... 20
4.2. Çanakkale Merkez İlçede Gayrimenkul Satış Sayıları ……..……. 23
4.3. Çanakkale Kırsalında Gayrimenkul Satış Sayıları (2012-2021)…….……... 26
4.4. Seçilen Köylerde Gayrimenkul Piyasası Analizi……...……. 37
4.4.1. Çınarlı Köyü……...….. 39
4.4.2. Yapıldak Köyü……..……...… 41
4.4.3. Kumkale Köyü……...…….. 42
4.4.4. Dümrek Köyü……...…… 44
4.4.5. Salihler Köyü…… 46
4.5. Seçilen Köylerde Gayrimenkul Değerlerindeki Değişim…….. 47
4.6. Çanakkale Merkez İlçe Kırsalında Gayrimenkul Satın Alanların Profili…… 52

BEŞİNCİ BÖLÜM 56
SONUÇ VE ÖNERİLER

KAYNAKÇA ...……. 60

## SİMGELER VE KISALTMALAR

| | |
|---|---|
| TOKİ | Toplu Konut İdaresi Başkanlığı |
| TUİK | Türkiye İstatistik Kurumu |
| TAKBİS | Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi |
| MEGSİS | Mekansal Gayrimenkul Sistemi |
| CBS | Coğrafi Bilgi Sistemi |
| OGM | Orman Genel Müdürlüğü |
| GMKA | Güney Marmara Kalkınma Ajansı |
| TKGM | Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü |
| % | Yüzde Oranı |
| Km | Kilometre |
| $m^2$ | Metrekare |
| KKP | Kırsal Kalkınma Planı |
| SPK | Sermaye Piyasası Kurulu |
| AT | Ana Taşınmaz |
| PARSEL | Tapu Kaydı, kadastro veya tadilat işleri yapılan/yapılacak olan arazi parçası |

## TABLOLAR DİZİNİ


| Tablo No | Tablo Adı | Sayfa No |
|---|---|---|
| **Tablo 1** | 2012-2021 Yılları Arasındaki Çanakkale Merkez İlçe Kırsalındaki Gayrimenkul Satış Sayıları ve En Fazla Satışın Olduğu Yıllar | 28 |
| **Tablo 2** | En Fazla Alım-Satım İşleminin Olduğu Köyler | 36 |
| **Tablo 3** | Seçilen Köylerde Taşınmaz Nitelikleri ve Kullanımı | 38 |
| **Tablo 4** | Seçilen Köylerde 2012-2021 Yılları Arası Tarım Arazilerinin Emlak(Rayiç Bedel) Beyan Metrekare Birim Değerleri (TL) | 48 |
| **Tablo 5** | Seçilen Köylerde 2012-2021 Yılları Arası Arsaların Emlak(rayiç bedel) Beyan Metrekare Birim Değerleri(TL) | 49 |
| **Tablo 6** | Çalışma Alanı Olarak Seçilen Köylerdeki Gerçek Satış Bedelleri(Mahkeme Satışları ve Maliye Hazinesi Satışları) | 51 |
| **Tablo 7** | Çanakkale Merkez İlçe, Taşınmaz Maliklerinin Yaş Dağılımı | 53 |
| **Tablo 8** | Çanakkale Merkez İlçe, Taşınmaz Maliklerinin Cinsiyet Dağılımı | 54 |

# ŞEKİLLER DİZİNİ


| Şekil No | Şekil Adı | Sayfa No |
|---|---|---|
| **Şekil 1** | Çanakkale İli ve Merkez İlçe Sınırları | 14 |
| **Şekil 2** | Gayrimenkul Satış Sayısını Etkileyebilecek Konular | 15 |
| **Şekil 3** | Çanakkale Merkez İlçe Gözlem ve Tespit Yapılan Köylerin Konumu | 18 |
| **Şekil 4** | Çanakkale Merkez İlçe Kentsel ve Kırsalda Nüfus Değişimi (1970-2021) | 20 |
| **Şekil 5** | Çanakkale Merkez İlçe Orman Haritası | 22 |
| **Şekil 6** | Tapu Siciline Kayıtlı Çanakkale Merkez İlçe Orman Haritası | 22 |
| **Şekil 7** | Çanakkale Merkez İlçe 2012 Yılı Gayrimenkul Alım-Satım Yoğunluğu Haritası | 24 |
| **Şekil 8** | Çanakkale Merkez İlçe 2015 Yılı Gayrimenkul Alım-Satım Yoğunluğu Haritası | 24 |
| **Şekil 9** | Çanakkale Merkez İlçe 2019 Yılı Gayrimenkul Alım-Satım Yoğunluğu Haritası | 25 |
| **Şekil 10** | Çanakkale Merkez İlçe 2021 Yılı Gayrimenkul Alım-Satım Yoğunluğu Haritası | 26 |
| **Şekil 11** | 2012-2021 Yılları Arasındaki Satış Sayısı | 27 |
| **Şekil 12** | Köylere Ait Parsel Sayıları | 31 |
| **Şekil 13** | 2012-2021 Yılları, Satış Sayılarının Yüzdelik Dilimleri | 32 |
| **Şekil 14** | 2012-2021 Yılları, Satış Sayılarına Göre Toplam Alım-Satım sayısı haritası | 34 |
| **Şekil 15** | 2012-2021 Yılları, Satış Sayılarının Parsel Sayılarına Oranı Haritası | 35 |
| **Şekil 16** | Seçilen Köylerde 1970-2021 Yılları Arası Nüfus Değişimi | 37 |

| | | |
|---|---|---|
| **Şekil 17** | Seçilen Köylerde 2012-2021 Yılları Arasında Taşınmaz Satış Sayısı | 38 |
| **Şekil 18** | Çınarlı Köyü | 39 |
| **Şekil 19** | Çınarlı Köyü Yeni Yapılar | 40 |
| **Şekil 20** | Yapıldak Köyü Yeni Evler | 41 |
| **Şekil 21** | Yapıldak Köyü, Saltık Mahallesi | 42 |
| **Şekil 22** | Kumkale Köyü | 43 |
| **Şekil 23** | Dümrek Köyü | 44 |
| **Şekil 24** | Dümrek Köyü Taş Evler | 45 |
| **Şekil 25** | Salihler Köyü Tiny Hause | 47 |
| **Şekil 26** | Nüfusa Kayıtlı Olduğu İle Göre Çanakkale'den Taşınmaz Alan Malik Sayısı | 55 |

# BİRİNCİ BÖLÜM
# GİRİŞ

## 1.1. Problemin Tanımı

Türkiye'de gayrimenkul sektörü ve piyasası ile ilgili araştırmalar büyük oranda kentsel alanlara odaklanmaktadır. Kırsal alanlarda gayrimenkul piyasasının oluşumunu ve değişimini ele alan araştırma sayısı ise oldukça sınırlıdır. Sınırlı sayıdaki bu araştırmalar daha çok ikinci konutların kırsal alanlara etkilerini ve büyük kentlerin çeperlerindeki kırsal alanların dönüşümünü irdelemektedirler (Dinçer ve Enlil, 2011; Çamur ve Yenigül, 2009). Diğer yandan 1970'lerden bu yana kırsal alanlarda ikinci konut ve turizm fonksiyonlarına bağlı olarak gelişen bir gayrimenkul piyasası bulunmaktadır. 2000'li yıllardan itibaren kırsal alanlarda arazi ve konut talebinin arttığı bulgulayan araştırmalar bulunmaktadır (Başaran-Uysal ve Sakarya, 2018). 2019 yılı sonlarında yaşanan ve birkaç yıl etkisini sürdüren Kovid-19 pandemisinin kırsalda konut taleplerini daha da artırdığı düşünülmektedir.

Türkiye'de kırsal alanların değişimini ele alan araştırmaların sayısı giderek artmaktadır. Bu değişimi, kentten kıra göç ve kırsaldaki sınıfsal değişimi soylulaştırma kuramı çerçevesinde tartışan araştırmalar bulunmaktadır (Dinçer ve Dinçer, 2005; Başaran-Uysal ve Sakarya, 2012; Başaran-Uysal ve Sakarya, 2018). Bu tez kırsalda gayrimenkul piyasasının dinamiklerinin nasıl geliştiğini analiz etmeyi amaçlamaktadır. Çalışma alanı olarak Çanakkale Merkez İlçe sınırları seçilmiştir. Çanakkale doğal güzellikleri, uzun sahil şeridi ve tarihi, kültürel değerleri nedeniyle turizm faaliyetlerinin yoğun olduğu bir ildir. Bu özelliklerine bağlı olarak uzun yıllardır özellikle kıyı kesimlerde canlı bir gayrimenkul piyasası oluşmuştur. Turizm -otel, pansiyon gibi- ve ticaret amaçlı gayrimenkullerin yanı sıra önemli bir ikinci konut piyasası bulunmaktadır. Çanakkale kenti kırsalında oluştuğu gözlemlenen gayrimenkul piyasasının, özellikle 1915 Çanakkale Boğaz Köprüsü'nün inşası ve Kovid-19 pandemisi ile birlikte genişlediği düşünülmektedir.

### 1.2. Tezin Amacı ve Araştırma Soruları

Bu tezde Çanakkale kırsalında gayrimenkul piyasasının gelişimi analiz edilerek, kırsal gayrimenkul piyasasının hem hacimsel olarak hem de mekânsal olarak nasıl genişlediği araştırılmaktadır. Çanakkale kırsalı, Türkiye'nin en büyük metropolü İstanbul'a yakınlığı, İstanbul'a en yakın Ege kıyısı oluşu nedeniyle bir süredir kentten göç almaktadır (Başaran-Uysal ve Sakarya, 2018). 2022 yılında faaliyete başlayan 1915 Çanakkale Köprüsü, Çanakkale ile İstanbul arasındaki ulaşım süresini 6 saatten 3,5 saate düşürmüştür. Hem ulaşım altyapısının gelişmesi hem de pandeminin kırsal alanlardaki tarla, arazi ve konut talebini artırdığı ve kırsal alanlarda gayrimenkul piyasasının genişlemesine neden olduğu bu araştırmanın temel hipotezidir. Çanakkale İlindeki tüm kırsal alanlar için başta Ayvacık (Assos ve çevresi) olmak üzere önemli bir talep artışı olduğu yerel medyada sık sık gündeme gelmektedir. Bununla birlikte bu tezde çalışma alanı Çanakkale merkez ilçe kırsalı ile sınırlandırılmıştır. Bunun nedeni merkez ilçe kırsalında oluşan gayrimenkul piyasasının ne ölçüde Çanakkale dışından gelen taleplere bağlı olduğunu tartışmaktır. Pandemi sürecinde Çanakkale kentinde yaşayanlar tarafından da kırsal alanlara yönelik bir talebin oluştuğu gözlemlenmiştir.

Tezin temel araştırma sorusu Çanakkale merkez ilçe kırsalında gayrimenkul piyasasının nasıl ve hangi parametrelere bağlı olarak değiştiğidir. Temel araştırma sorusuna yanıt aranırken aşağıdaki alt soruların yanıtları da araştırılacaktır;

- Çanakkale kırsalında gayrimenkul satışı yıllara göre nasıl bir değişim göstermektedir?
- Hangi köylerde gayrimenkul piyasası daha fazla genişlemiştir? Neden?
- 1915 Çanakkale Köprüsü'nün yapımı ve pandemi kırsaldaki gayrimenkul piyasasını nasıl etkilemiştir?
- Kırsalda gayrimenkul satın alma motivasyonu nedir? Satın alan kişiler hangi kentlerden gelmektedirler?

# İKİNCİ BÖLÜM
# KURAMSAL ÇERÇEVE

## 2.1. Gayrimenkul Tanımı

Gayrimenkul, arazi ve bu arazi üzerinde inşa edilen ve bulunduğu yerden başka bir yere taşınamayan her türlü taşınmaz nesne olarak tanımlanabilir. Gayrimenkul kelimesi Arapçadan Türkçeye gelmiş olup, "taşımak" kelimesinin "gayri" olumsuz ön ekini alıp "gayrimenkul" haline gelmesiyle bu anlamı kazanmıştır (Seçkin, 1998). Türk Dil Kurumu Sözlüğünde (1998) "gayrimenkul" ev, tarla, arsa, bağ, bahçe, bina, apartman dairesi, villa, devremülk, fabrika, mağaza, ofis, iş yeri vb. gibi taşınmaz veya arazilerin ortak adı olarak tanımlanır. Gayrimenkul; arsa, apartman, ticari binalar, sanayi tesisleri ve tarım arazileri gibi mülkleri içerir.

Gayrimenkul, arazinin kendisini (fiziksel bir varlık), arazi üzerindeki ağaçları, arazinin altındaki doğal kaynakları ve insanların arazi üzerinde inşa ettiği binaları kapsayacak kadar geniş bir kavram olarak tanımlanmaktadır. Tüm eklentileri yukarıda, aşağıda veya yeraltında bulunan, görünür ve elle tutulabilen fiziksel bir "şeydir" (SPK, 2006).

Türkiye'de gayrimenkul kavramı yasal olarak tanımlanmamış olsa da gayrimenkulün kapsamı Medeni Kanun (4721 sayılı, 08/12/2021 tarihli) tarafından belirlenir. Kanunun 704. maddesi uyarınca;

- Arazi,
- Tapu kütüğüne ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
- Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler,

Taşınmaz mülkiyetinin konuları kapsamında değerlendirilmektedir.

Buna göre taşınmaz mülkiyetinin konusu; Kat Mülkiyeti Kanunu'na 634 sayılı, 23/06/1965 tarihli) tabi bağımsız bir kısım olan arsadır. Sınırlı mülkiyet hakları, her biri Tapu Sicili'nde ayrı bir sayfada kayıtlıdır. Ağaçlar, mineraller gibi toprağın doğal bileşenleri ve binalar, çevre düzenlemesi gibi araziye bağlı diğer yapılar gayrimenkulün tamamlayıcılarıdır (Töre, 2001).

Gayrimenkulü fiziken görünen ve görünmeyen iki unsur halinde de incelemek doğru bir yaklaşım olabilir.

Şöyle ki gayrimenkulün görünen kısımlarını;

1. Konumu
2. Eğimi
3. Topoğrafik yapısı
4. Şekli, zeminde kullanım durumu
5. Komşu parsellerle olan sınır ilişkileri ve taşkın kullanım durumları
6. Kısıtlayıcı unsurlar (üzerinden veya yakınından geçen enerji nakil hatları, altından geçen doğalgaz hatları gibi)

Gayrimenkulün görünmeyen unsurları olarak;

1. İmar durumu (mevcut arazi kullanımı ve planlanan arazi kullanımı)
2. Kısıtlayıcı unsurlar (tapu sicilinde işli geçit hakları, ölünceye kadar bakma akitleri, kıyı kenar çizgisinden kaynaklı olumsuzluklar vb.)
3. Hukuki riskler (muvazaalı satışlar)
4. Tarımsal planlamalardaki durumu (büyük ova şerhi vb.)
5. Ulaşım altyapısı

### 2.2. Gayrimenkul Piyasası Tanımı

Gayrimenkul piyasası; gayrimenkul alım, satım, kiralama ve değerleme işlemlerini yürüten ekonomik bir sektördür. Gayrimenkul sektöründe bireyler konut masraflarını finanse etmek, yatırım yapmak veya ticari faaliyetlerde bulunmak amacıyla mülk satın alabilirler.

Bunun kapsamı; değerlemeler, fiyat sabitleme, sözleşme imzalama ve hisse devri gibi açıklamaları içeren alıcılar ve satıcılar arasında devam eden işlemleri kapsar.

Gayrimenkul piyasasındaki fiyatlar birçok faktöre bağlıdır. Bunlar arasında ekonomik koşullar, faiz oranları, demografik değişiklikler, arz ve talep dengesi, yatırım değişkenlikleri, vergi politikaları ve hükümet düzenlemeleri sıralanabilir. Bu faktörler emlak fiyatları arz ve talep, yatırım getirileri ve genel piyasa özellikleri hakkında fikir verebilir.

Gayrimenkul piyasası, kalkınmanın ve ekonomik büyümenin önemli bir göstergesidir. Bu piyasa insanlara barınma, istihdam gibi ihtiyaçları karşılama fırsatları sunarak ekonomik büyümeyi sağlamaktadır. Başarılı bir emlak piyasası ekonomik büyümeyi, istihdamı, genişlemeyi ve kapasiteyi dağıtırken aynı zamanda ekonomik istikrarı da korumak için fırsatlar sunar. Ancak emlak piyasası bazı riskleri de beraberinde getirmektedir. Döviz fiyatları, ekonomik durgunluklar, finansal krizler, hukuki sorunlar, arz-talep dengesindeki değişiklikler, emlak piyasasındaki değişiklikler, yüksek enflasyon oranları, yüksek faiz gibi faktörler gayrimenkul piyasasında risk oluşturabilmektedir.

Gayrimenkul piyasası dinamikleri; alıcılar, satıcılar, şirketler ve gayrimenkul sektöründe çalışan diğer kişiler arasındaki etkileşimleri ve faktörleri ifade eder. Bu dinamikler gayrimenkul piyasası fiyatlarını, arz ve talep koşullarını, satış ve kiralama süreçlerini, yatırım getirilerini ve genel piyasa etkilerini gösterir (Tunalı ve Karadağ, 2018).

Gayrimenkul piyasası dinamikleri genel olarak aşağıda sıralanmış ve tanımlanmıştır.

- Arz ve Talep: Gayrimenkul arz ve talep ile karakterize edilir. Arz, mevcut gayrimenkul envanterini, talep ise gayrimenkulün satın alınmasını veya kiralanmasını ifade etmektedir. Arz ve talepteki dengesizlikler nedeniyle fiyat dalgalanmaları ve piyasa koşulları büyük sorun haline gelebilmektedir.

- Ekonomik Durum: Emlak piyasası temelde ekonomik olarak işler. Ekonomik büyüme, artan istihdam, düşük faiz oranları ve güçlü dış güven gibi faktörlerin

gayrimenkul talebini artırması muhtemeldir. Talep, ekonomik kriz, yüksek faiz oranları ve azalan rekabet gücünden kaynaklanmaktadır.

- Demografik Değişimler: Demografik yapı ve emlak piyasasındaki değişiklikler. Örneğin, artan genç nüfus konut talebini artırabilirken, yaşlanan nüfus tıbbi tesisler veya yaşlı bakım tesisleri gibi belirli gayrimenkul türlerine olan talebi artırabilir.

- Yatırım Akışları: Yerli ve yabancı yatırımcıların piyasadaki gayrimenkullere ilgisi piyasa eğilimlerinin göstergesi olabilir. Yatırımcılar, yeni geliştirmeler veya mevcut mülklerin genişletilmesi yoluyla sermaye oranlarını artırabilirler.

- Hukuki Düzenlemeler: Gayrimenkul piyasası yerel ve ulusal düzeyde yasal düzenlemelere tabidir. Tapu, sivil özgürlükler, kira sözleşmeleri, vergi politikaları ve inşaat izinleri gibi düzenlemeler Pazar eğilimlerini doğrudan etkileyebilir.

- Teknolojik Gelişmeler: Teknolojideki gelişmeler, gayrimenkulün piyasaya etkisi. Özellikle dijital platformlar, online emlak listeleme ve pazarlama, sanal turlar, uzaktan araştırma gibi teknolojik gelişmeler Pazar dinamiklerine ışık tutabilmektedir.

- Toplumsal Eğilimler: Sosyal olaylar üretkenliği etkileyebilir. Örneğin yaşam tarzlarındaki değişiklikler ve artan iş yükleri nedeniyle gayrimenkule olan talep artarken, sürdürülebilir ve çevre dostu yalıtım malzemelerine olan talep de artıyor. (Emlak Dergisi web sayfası, 2024; Uygun, 2023).

Harvey (1996) gayrimenkul piyasasının işleyişini arz ve talepteki değişimlerle açıklamaktadır. Piyasanın bir gösterge olduğunu ve fiyat değişiklikleri yoluyla alıcılara ve satıcılara farklı sinyaller gönderdiğini ifade etmektedir. Dengeli bir fiyat seviyesinde arz ve talep eşittir. Ancak pazarın sürekli değişmesi nedeniyle arz-talep dengesi bozulma eğilimindedir. Örneğin gayrimenkul fiyatlarındaki artış talebin yükselmesine neden olarak piyasanın denge noktasından sapmasını gündeme getirecektir. Artan talebe nispetle hızlanan inşaat faaliyetleri ise zamanla arz fazlası yaratarak gayrimenkul fiyatlarını aşağıya çekip piyasanın yeniden belirgin bir dengeye ulaşmasını sağlayacaktır. İlaveten, inşaat faaliyetleri

görece uzun bir süreç dilimini kapsadığından dolayı arzda yaşanan gecikmeler piyasanın anında yanıt verememesi durumunu doğuracağından, piyasa daima değişime uğradığından denge noktası için sürekli dinamik kalan bir süreç içinde olacaktır.

Gayrimenkul piyasasında yaşanan bu değişimler arz ve talepte hem dışsal hem de içsel faktörlerden sürekli bir şekilde etkilenmektedir. İçsel faktörler, ilgili piyasanın doğal değişkenleri olarak beliren mülk fiyatları, kiralar, boşluk oranları gibi unsurlar iken; dışsal faktörler ise piyasa dışındaki faiz oranları, ekonomik büyüme, istihdam yapısı makroekonomik değişkenlerdir.

Neo-klasik araştırmalar arz ve talep arasındaki dengeye odaklandığından, bu dengeyi etkileyen içsel ve dışsal değişkenleri anlamak için pek çok araştırma yapılmıştır (DiPasquale ve Wheaton, 1992). Piyasanın gerçekte nasıl bir mekanizma olduğunu ifade etmek amacıyla sayısal modeller kullanılmıştır. Bu modellerde öncelikle piyasanın nasıl çalıştığına dair varsayımlar yapılarak değişkenler belirlenir, daha sonra modele gerçek veriler eklenerek piyasanın nasıl çalıştığı anlaşılmaya çalışılır. Modeller genellikle arz ve talep arasındaki dengeyi, fiyat uygunluğunu veya içsel ve dışsal faktörlerin piyasa üzerindeki etkisini belirlemek için oluşturulur.

Keogh (1994) ofis piyasasının dinamiklerini tanımlamak için bir model kurarak, kullanım ve yatırım piyasalarında yatırımcı ve kullanıcıların davranış durumlarını açıklamaya çalışmıştır. Key ve diğerleri (1994) ise geliştirme, yatırım ve kullanım aktiviteleri ile bağlantılı gayrimenkul döngülerinin işleyişini kavrayabilmek adına bir model oluşturmuşlar ve bu etkinlikleri ekonomik büyüme, banka kredileri, arazi fiyatları, finansman maliyeti, nakit akışı, enflasyon, hisse senedi piyasaları ve portföy yönetimi gibi değişkenlerle ilişkilendirerek analiz eder. Yapı geliştirmedeki gecikmeler ve yapı stokunun katılığı nedeniyle piyasadaki kira fiyatlarının talebe yanıt olarak nasıl dalgalandığını göstermek için bir girişimde bulunmuştur.

Dispasquale ve Wheaton'un (1992) geliştirdikleri model, kira değerlerinin, satış fiyatlarının, üretim ve amortisman süreçlerinin gayrimenkul talep ve arzındaki değişiklikleri

nasıl etkilediğini tanımlamayı amaçlamaktadır. Dispasquale ve Wheaton (1992) söz konusu modelde gayrimenkul piyasasının birbirinden etkilenen ve farklı dinamiklere sahip iki piyasadan oluştuğunu ileri sürmektedirler. Bu piyasalar, gayrimenkulün kullanım ihtiyacı olarak alınıp satıldığı mekân piyasası ve gayrimenkulün yatırım aracı olarak alınıp satıldığı varlık piyasasıdır. Kullanıcı piyasasında gayrimenkulün talebi ve kira değeri mekânın kullanıcıları (kiracılar, mülk sahipleri, işletmeler, haneler) tarafından belirlenirken, varlık piyasasında mekân arzı belirlenmektedir. Bu iki pazarın ilişki kurmasının iki yolu vardır. Birincisi kira düzeyi gayrimenkul talebini belirler. Çünkü gayrimenkul satın almak, mevcut ve gelecekteki bir gelir kaynağının satın alınması anlamına gelir. Kira fiyatlarındaki bu değişimler gayrimenkul sahiplerinin varlık piyasasındaki talebini de etkilemektedir. İkinci bağlantı ise inşaat ve geliştirme faaliyetleri yoluyla olmaktadır. İnşaat sektörünün yükselişi, varlık arzının artmasına ve emlak piyasasının değerinin düşmesine, dolayısıyla mekân pazarında kiraların düşmesine neden oluyor. Kira fiyatlarındaki bu değişimler gayrimenkul sahiplerinin varlık piyasasındaki talebini de etkilemektedir.

### 2.3. Türkiye’de Gayrimenkul Piyasasının Gelişimi

Türkiye’de, emlak piyasasının temelini Osmanlı Devleti'nden miras kalan araziler ve bu arazilerde kurulan mülkiyet ilişkileri oluşturmaktadır. Osmanlı İmparatorluğu'nun ekonomisi ağırlıklı olarak tarım olduğundan, mülkiyet sistemi ile kırsal üretim sistemi arasında sıkı bir ilişki bulunmaktadır. 1950’lerden itibaren ülkemizde başlayan sanayileşme ile birlikte gayrimenkule olan ilgi artmış böylelikle gayrimenkul piyasası oluşmaya başlamıştır (Kılınç ve Bezci, 2011). Sanayileşme süreciyle birlikte kırsal alandan kentlere doğru yoğun bir göç başlamıştır. Yaşanan bu göçler kentlerdeki yerleşim alanları ve arazilerdeki arz talep arasındaki dengesizliğe sebep olmuştur. Ayrıca, bu göçler beraberinde kamu arazilerinin işgaline neden olmuştur (Eke, 2000).

Türkiye'nin sanayileşmesiyle birlikte gelişen kentleşme süreci gelişmiş ülkelerden farklı olmuştur. Kırsaldan kente göç, önce tarımsal makineleşmeye bağlı işsizlik nedeniyle başlamış, daha sonra ekonomik liberalleşme, eğitimin yaygınlaşması ve kentleşmeyi hızlandıran hızlı nüfus artışı nedeniyle devam etmiştir (Tunalı ve Karadağ, 2018). 1950'li

yıllardan itibaren yaşanan iç göç ve kentleşme süreçleri kentlerdeki konut talebini önemli ölçüde artırmıştır. Merkezi ve yerel yönetimler hızla artan bu talebi karşılayacak yeterli konut sağlayamadığı için, yeni gelenler imar izni olmadan devlete ait boş arazilerde yasadışı "gecekondu mahalleleri" oluşturmuşlardır. Türk emlak piyasası son yıllarda hızla gelişen bir alandır. Bir ülkenin ekonomik gelişimi, büyümesi, nüfus artışı, dönüşüm projeleri, turizm sektörünün yükselişi, yabancı yatırımlar gibi faktörler emlak piyasasının performansını etkilemektedir. Türkiye'de konut sektörü, yeni inşaat projeleri ve mevcut konutların satışı nedeniyle önemli bir ivme kazanmıştır. Özellikle metropol bölgelerdeki konut talebi, konut projelerinin ve değerlerinin artmasına neden olmuştur (Tunalı ve Karadağ, 2018; Eke, 2000; Kılınç ve Bezci, 2011).

Türkiye'de 1980'li yıllardan itibaren özellikle büyük şehirlerde konut talebinin fazla olması ve bunun sonucunda oluşan arsa talebinin uzun süre karşılanamaması nedeniyle gayrimenkul fiyatlarının ciddi oranda arttığı görülmektedir (Özen, 1975). Bu nedenle 1980'li yıllardan bu yana Türkiye'de konut politikasının en belirgin hedefi konut sayısını artırmak olmuştur (Çoban, 2012).

1999 yılında Gölcük ve Düzce depremlerinin yarattığı yıkımın ardından kentsel dönüşüm ihtiyacı ön plana çıkmıştır (Genç, 2008). Bu kapsamda Türk şehirlerinin yenilenmesi ve konut ihtiyacının karşılanması amacıyla bireylere uygun şartlarda arazi tahsis edilecek, konut inşaatı yatırımlarında yatırımcılara vergi teşviki sağlanacak, inşaat kooperatiflerinin kurulması teşvik edilecek, TOKİ (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı)'nin konut inşaatı üretim imkanları genişletilecektir. Ayrıca tüketiciler ve yatırımcıların daha uygun şartlarda finansman elde edebilmeleri sağlanmış, konut kredileri (ipotek) sistemi geliştirilmiştir (Çoban, 2012).

Türkiye'de genel olarak ivmesi artan inşaat, gayrimenkul ve turizm sektörlerinin yansıması olarak kentsel gelişmenin hızlandığı görülmektedir (Tamer, 2009; Çavuş ve Başaran Uysal, 2018). Mekansal büyüme ve yüksek gelişme beklentisi, 2000 yılı öncesi dönemde ağırlıklı olarak kırsal ve tarımsal faaliyetlerin devam ettiği alanların imara açılmasına neden olmuştur. Kentsel yayılma alanlarında aktörlerin spekülatif davranışlarının

yanı sıra planlama sürecinin iyi yönetilememesi, yetersiz planlama kararları kentsel yayılmayı artırmaktadır (Galster, 2001; Tregoning vd., 2002). Birçok gayrimenkul geliştirme aktörünün kent çeperlerinde gayrimenkul edinmesi ve proje geliştirmesinin temel nedeni arsa fiyatı, proje geliştirme maliyeti ile satış fiyatlarının uygunluğu olarak tespit edilmiştir. Kent arazisi üzerindeki spekülasyonun bir başka etkisi de arazi fiyatlarının yükselmesi nedeniyle arazinin olabildiğince küçük parsellere bölünerek ve satılması eğiliminin güçlenmesidir (Ertürk ve Sam, 2011; Güneş, vd., 2022).

Türkiye'de gayrimenkul piyasası son yıllarda hızla gelişen bir sektördür. Ülkenin ekonomik kalkınması, büyümesi, artan nüfusu, dönüşüm projeleri, turizm sektörlerindeki yükselişi ve yabancı yatırımları gibi faktörler gayrimenkul piyasasının performansını etkilemektedir. Türkiye'de konut sektörü, yeni inşaat projeleri ve ikinci el konut satışlarıyla birlikte büyük bir ivme kazanmıştır. Özellikle büyükşehirlerdeki konut talebi, konut projelerinin artması ve değerlerinin yükselmesine neden olmuştur. Ticari gayrimenkul sektörü, alışveriş merkezleri, ofis binaları, alış-veriş merkezi gibi işyerlerini kapsamaktadır. Türkiye'nin turizm potansiyelinin artması ve buna bağlı olarak yabancı yatırımların artması, ticari gayrimenkul sektörünün büyümesine katkı sağlamaktadır. Endüstriyel gayrimenkul ise fabrika binaları, depolar ve lojistik merkezleri de dahil olmak üzere çok çeşitli endüstriyel mülkleri kapsamaktadır. Türkiye, lojistik ve üretimdeki ilerlemesinin yanı sıra endüstriyel talebe bağlı olarak da gelişim göstermektedir.

Türkiye'de yasal hükümler ve teşvikler gayrimenkul sektörünün büyümesini teşvik etmektedir. Özellikle konut sektöründe devlet destekli konut projeleri, vergi takvimleri, kredi seçenekleri gibi teşvikler sağlanmaktadır. Ayrıca, Türkiye'den yabancı yatırımcıların gayrimenkul satın alarak vatandaşlık hakkı gibi avantajlar sunmaktadır.

Çalışma alanı olarak seçilen Çanakkale stratejik konumu nedeniyle yabancı ülke vatandaşlarına gayrimenkul satışı mümkün olmayan yerler kapsamındadır. Çanakkale'deki taşınmazlar üzerine, 06/02/2007 tarihli Bakanlar Kurulu Kararına istinaden "yabancı ve gerçek tüzel kişilere satılamaz ve sınırlı ayni hak tesis edilemez" şerhi tesis edilmiştir. Merkez ilçe ve kırsalındaki taşınmazların, kıyı şeridinden başlayarak 5 km uzunluğundaki

bölgede yabancı gerçek ve tüzel kişilere taşınmaz satışı ve bu taşınmazlar üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmesi mümkün değildir. Çanakkale Boğazı kıyı şeridinden başlayarak 5 km mesafe dışında kalıp Askeri Alanlara 100-400 m uzaklıkta olan yerlerde aynı kapsamdadır.

### 2.4. Kırsal Alan Tanımı

Kırsal ve kentsel alanların tanımlanmasında kullanılan kriterler ülkeden ülkeye farklılık gösterebilmektedir. Bu nedenle diğer ülkelerde olduğu gibi Türkiye'de de kırsal ve kentsel alan için farklı tanımlar kullanılmaktadır. Kırsal kavramı, tarımsal üretimin yerel ekonomiye hakim olduğu alanları ve son olarak nüfus yoğunluğunun düşük olduğu alanları ifade etmektedir (Urry,1999: 115). Tanımdan da anlaşılacağı üzere kırsal kesimde temel gelir kaynağı olarak tarım ön planda olup nüfus yoğunluğunun düşük olması dikkat çekmektedir (TDK, 1998: 1302).

Türkiye'de kırsal alan tanımlaması ilk olarak 18.03.1924 tarihli 442 sayılı Köy Kanunu ile nüfus büyüklüğü ölçütü kullanılarak yapılmıştır. Bu kanuna göre nüfusu; 2.000'den az yerleşmeler "köy", 2.000 ile 20.000 arasında olanlar "kasaba" ve 20.000'den fazla olan yerleşmeler ise "şehir" olarak tanımlanmıştır (Köy Kanunu, 1924).

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından incelenen ve kırsal-kent ayrımında kullanılan genel kabul görmüş kırsal alan tanımı, Türkiye'de köy-kent ayrımında da kullanılmaktadır. Nüfusu 20.000'den fazla olan yerleşim yerleri şehir, geri kalan yerleşim yerleri ise kırsal olarak kabul edilmektedir.1965-1985 yılları arasında geçerli olan anlaşmaya göre nüfusu en az 10.0000 olan yerler şehir, diğer yerler ise kırsal alan olarak sınıflandırılmıştır. Devlet Planlama Teşkilatı (DPT), 1982'de nüfusu 10.000'in üzerinde olan 288 yerleşim yerinde bir araştırma yapmış; bu yerleşim yerlerinde nüfus, istihdam alanları, işletme sayısı, banka şubesi sayısı, telefon sözleşmeleri vb. 28 kritere göre kent olabilme sınırını aşan yerleşim yerlerinin %80'i oranında ve nüfusu 20.000'i aştığından bu tanım kabul edilmiştir. Böylece kır-kent ayrımının temeli olan nüfus eşiği 10.000'den 20.000'e çıkarılır. TÜİK'in yayınladığı tüm kırsal ve kentsel araştırmalarda bu tanım kullanılmaktadır (KKP, yayın tarihi?)

Türkiye'de kırsal alanı idari statülerine ve nüfuslarına göre sınıflandırmak mümkündür. Yerleşmenin idari statüsünü kriter olarak kabul eden tanıma göre, il ve ilçe merkezleri dışında köy ve kasabalar da dahil olmak üzere tüm yerleşim yerleri "kırsal alan" olarak sınıflandırılmaktadır. Nüfus kriterine göre nüfusu 20.000 ve daha az olan her yerleşim yeri "kırsal alan" olarak değerlendirilmektedir (Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, 2015).

Başka bir tanıma göre; Kırsal alanlar, ekonomik faaliyetin ağırlıklı olarak doğal kaynakların değerlendirmesine dayalı olduğu gelenek ve göreneklerin çoğunlukla hakim olduğu ve yaşam kurallarının etkilediği, teknik ve teknolojik gelişmişlik düzeyinin çok düşük olduğu sosyal ve kültürel gelişmenin yavaş geliştiği alanlardır. Doğal koşulların çok daha belirgin olduğu yerler kırsal alanlardır (Akova, 2010).

Kırsal alan; nüfus yoğunluğunun düşük olması, kendine has doğal, coğrafi özellik ve kaynaklara sahip olması, teknolojik gelişmenin hayata ve üretime yansıması hızının nispeten gecikmeli olması, geleneksel yaşam tarzının hakim olması, sosyal olanakların yeterince gelişmemesi, büyük ölçüde kendi kendine yetebildiği, temel gıda gereksinimleri açısından ekonomik faaliyetlerde tarım ürünlerinin üretimi ve ticaretinin yaygın olduğu alanlar olarak tanımlanabilir.

### 2.5. Kırsalda Gayrimenkul Piyasası

Tarımsal üretimin hakim olduğu kırsal alanlar büyük oranda bitkisel üretimin yapıldığı tarla ve bahçe, hayvancılık üretiminin yapıldığı ahır, dam ve kırsal toplumun yaşadığı konut gayrimenkul tiplerine sahiptir. Orman varlığının yoğun olduğu kesimlerde özel mülkiyete ait orman niteliğinde taşınmazlar da kırsalda var olan gayrimenkuller arasındadır. Türkiye'de tarımsal üretim genellikle küçük aile işletmeleri olmakla birlikte orta ve büyük ölçekli çiftlikler de bulunmaktadır. Kırsal üretim araçları olarak tanımlanabilecek bu gayrimenkuller temel olarak tarımsal üretim yapan köylüler arasında alınıp satılan bir piyasayı oluşturmaktadır.

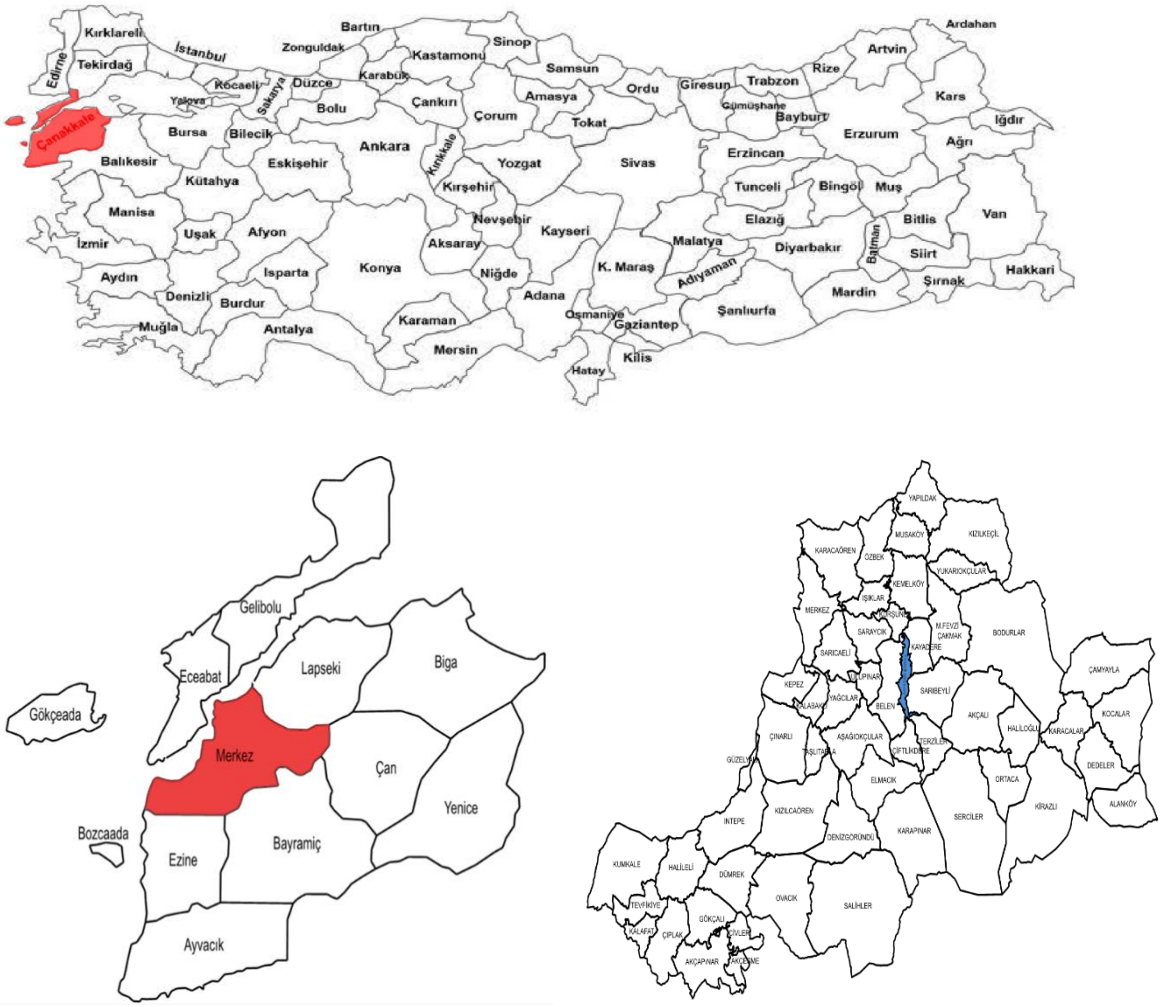
Türkiye'de 1970'lerden itibaren ulaşım altyapısının gelişmesine paralel olarak kıyı kesimlerde gelişmeye başlayan turizm faaliyetleri ve ikinci konut yatırımları kırsal alanlarda yeni bir gayrimenkul piyasası oluşturmuştur. Bu piyasanın 1980'lerden itibaren Turizmi Teşvik Kanunu ile birlikte turizm yatırımlarına yapılan teşvikler, tahsis ve kredi destekleri ve kamu arazilerinin özel sektöre kiralanmasıyla büyüdüğü söylenebilir (Aykaç, 2009: 18). Turizm Teşvik Kanunu sayesinde niceliksel ve niteliksel yatırım oranında büyük artışlar görmüştür (Avcıkurt vd., 2013: 7).

1982 yılında çıkarılan Turizm Teşvik Kanunu ile kıyı bölgeleri turizm amaçlı yerleşime açılmıştır. İkinci konut, otel ve diğer işletmeler, Türkiye kıyılarındaki tarım ve orman arazilerinin daralmasına, artan nüfusla birlikte açılan yeni yerleşim yerlerinin giderek kentleşmesine ve kıyı bölgeleri üzerinde baskı oluşturmasına neden olmuştur. Özgüç'e göre (1984: 128) tarım topraklarının ikinci konuta dönüşmesi yerel halkın büyük şehirlere göç etmesine neden olmuştur. Kırsalda turizm ve ikinci konut kullanımları nedeniyle oluşan arazi talebi arazi fiyatlarının aşırı artmasına neden olmaktadır (Kartal, 1980; Çubuk, 1981; Mizan, 1994). Turizmin yarattığı bu arazi değeri artışı tarla sahiplerinin kısa sürede yüksek gelir elde etmek için tarlalarını satmasına, dolayısıyla tarım arazilerinin önce kooperatif arazilerine, sonra da toplu tatil konutlarına dönüşmesine neden olmaktadır (Doğaner, 2001: 31).

Kıyı kentlerinin çevresindeki kırsal alanlar, ikinci konutların geliştirilmesiyle kentsel arazilere dönüştürülmektedir. Bu alanların çoğunluğunu tarım arazileri ve doğal bitki örtüsüne sahip alanlar oluşturmaktadır. Olayın ekonomik ve çevresel boyutları arasında zengin tarım alanlarının yok olması, bitki örtüsü ve yaban hayatının yok olması, çevre kirliliğinin artması yer almaktadır (Mizan, 1994: 83).

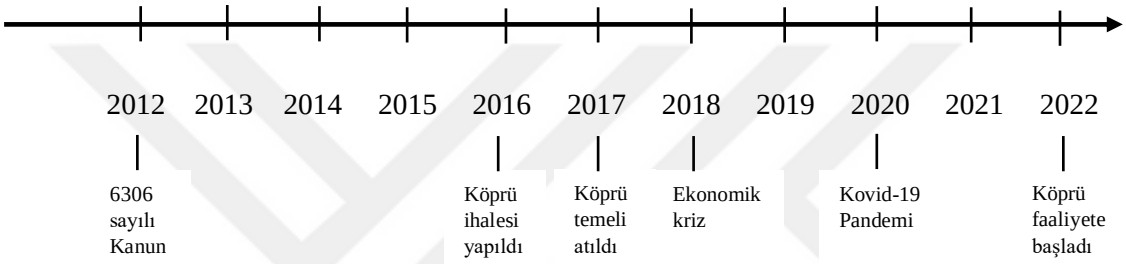
# ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
# MATERYAL VE YÖNTEM

Bu araştırmada Çanakkale Merkez İlçe kırsal alanı -Çanakkale Belediyesi ile Kepez Belde Belediyesi ve belediye mücavir alan sınırları dışında kalan alanlar- çalışma alanı olarak belirlenmiştir. Merkez ilçe sınırları içerisinde 52 köy bulunmaktadır. Bu köylerin bazıları -Karacaören, Güzelyalı, Dardanos (Çınarlı)- Çanakkale Belediyesi mücavir alanıdır. Diğer köylerin tamamı Çanakkale İl Özel İdaresi yetki ve hizmet alanındadır. 52 köyün tamamı araştırma evrenini oluşturmaktadır. Çanakkale İlinin Türkiye içerisindeki konumu, Çanakkale Merkez İlçe sınırları ve köy sınırları Şekil 1'de görülmektedir.




Şekil 1. Çanakkale ili, merkez ilçe sınırları ve köy sınırları (TKGM sayısal verilerinden üretilmiştir, 2021)

Araştırmada nicel ve nitel analiz yöntemleri kullanılmıştır. İlk aşamada Çanakkale merkez ilçenin tümünde –hem kentsel alanlarda hem de kırsal alanlarda- 2012, 2015, 2019 ve 2021 yıllarına ait gayrimenkul satış sayılarının mekânsal dağılımı haritalandırılmıştır. İkinci aşamada 52 köyün 2012 ile 2021 yılları arasındaki gayrimenkul (arazi, arsa, konut) satış sayıları ve yıllara göre değişimi analiz edilmiştir. Zaman serisinin değerlendirilmesinde bazı yılların önemli kırılma noktalarını gösterebileceği düşünülmektedir. Çanakkale'deki gayrimenkul piyasasını etkilediği düşünülen sosyoekonomik gelişmeler şu şekilde tarihlenmektedir (Şekil 2).




Şekil 2. Gayrimenkul alım-satım sayılarını etkileyebilecek konular

İlçe merkezinde belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki tüm kırsal alanda 2012-2021 yılları arasında 10 yıl zaman serisinde gayrimenkul satış sayıları analiz edilmiş ve mekânsal olarak dağılımı haritalanmıştır. Bu 10 yıllık süre Çanakkale'deki gayrimenkul piyasasını etkileyen önemli tarihleri içermektedir. 1915 Çanakkale Köprüsü'nün ihalesinin gerçekleştiği 2016 yılından itibaren ildeki gayrimenkul piyasasını etkilediği düşünülmektedir. Bununla birlikte 2018 yılında etkisini göstermeye başlayan ekonomik kriz ve hemen ardından başlayan Kovid-19 Pandemisinin gayrimenkul piyasasını etkileyip etkilemediği ya da ne yönde etkilediği saptanmaya çalışılacaktır. Kırsal alanlardaki gayrimenkul piyasası ile ilişkili olmamakla birlikte 2012 yılında yürürlüğe giren kamuoyunda daha çok Kentsel Dönüşüm Yasası olarak bilinen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un kentsel alanlarda gayrimenkul piyasasını canlandırdığı bilinmektedir. İlk iki aşamada on yıllık zaman dilimi içerisinde gayrimenkul satışlarının zaman içerisinde mekansal olarak nasıl değiştiği tespit edilmiştir.

Gayrimenkul satış sayıları verileri Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nden temin edilmiştir. Her köy için bir veri seti hazırlanmış ve veriler şu şekilde haritalandırılmıştır;

1- Kadastro Müdürlüğünden temin edilen sayısal veriler ile Çanakkale'nin merkez ilçe haritası, köy sınırları sayısallaştırılarak uygun bir altlık harita hazırlanması,

2- Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) ve Mekânsal Gayrimenkul Sistemi (MEGSİS) den parsel sayıları temin edilerek, bu verilerin Netcad programında uygun tabakalandırma oluşturularak sınıflandırılması,

3- TAKBİS den elde edilen 2012-2021 yılları arasındaki gayrimenkul alım-satım sayılarının, Netcad programında uygun tabakalandırma oluşturularak haritalandırılması,

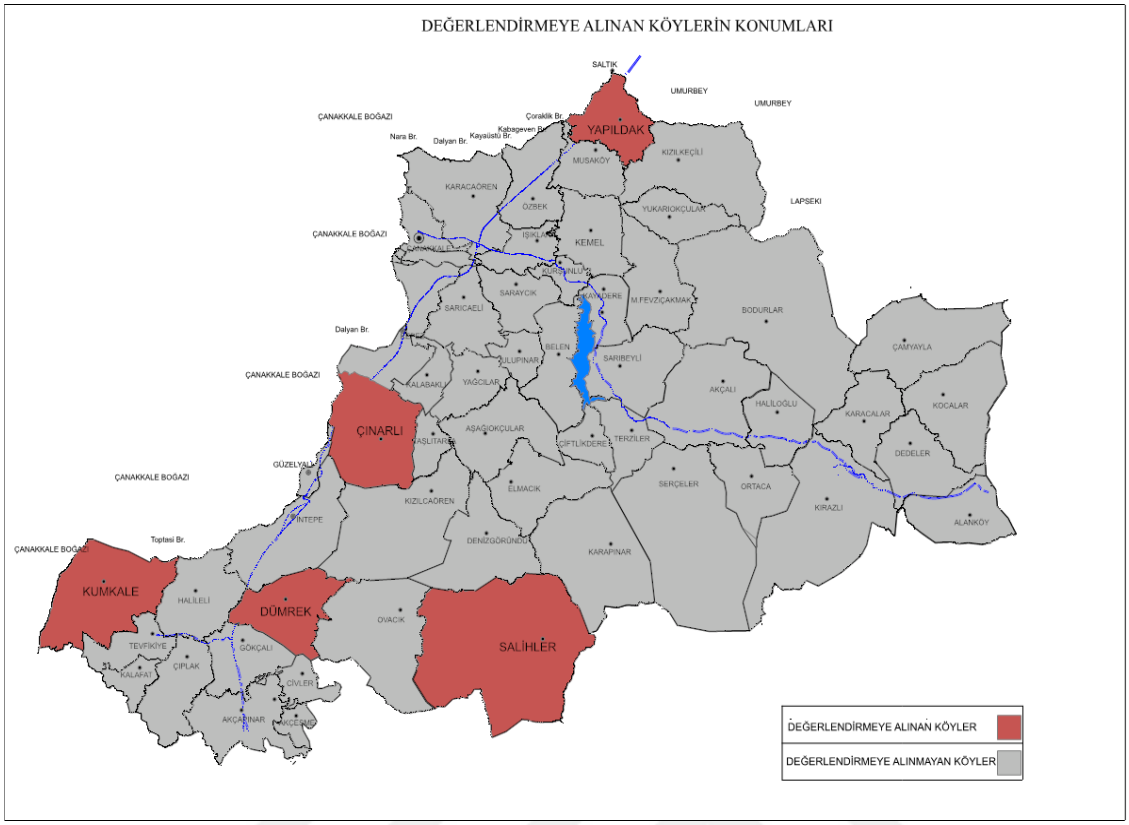
Devir işlemlerinin içinden miras yolu ile gayrimenkul edinimi, miras yoluyla intikal, ipotek, cebri icra yoluyla satış, pay temliki satış, mahkeme kararı satış, 2b arazilerinin satışı gibi özel işlemler toplam devir sayısından çıkarılmıştır. Böylece serbest piyasa koşullarında gayrimenkul piyasasına sunulmuş olan satış sayısı ortaya konmaya çalışılmıştır. Ayrıca köylerde devri yapılan taşınmazların türü konut ve arazi olarak ayrılmıştır.

Köylerdeki alım-satım sayıları niceliksel olarak ortaya konmuştur. Bu veri ayrıca köylerin büyüklükleri (köydeki toplam taşınmaz/parsel) ile orantılı olarak da analiz edilmiştir. Böylelikle parsel sayısının fazla olduğu büyük köylerdeki satışlar ile parsel sayısının az olduğu köylerdeki satışlar oransal olarak karşılaştırılmıştır. Bu analiz yapılırken Çanakkale merkez köylerine ait parsel sayıları MEGSİS ve TAKBİS sistemlerinden elde edilerek karşılaştırılmış ve hataların olup olmadığı kontrol edilmiştir. Daha sonra her köye ait taşınmaz sayıları parsel bazında bu çalışmada kullanılmıştır. Çanakkale merkez ilçe sınırları dahilinde toplam 65.588 adet parsel bulunmaktadır. Bu parsellerden 11.203 adedi merkez mahalle parseli 54.385 ise köylerde bulunan parsel sayısıdır.

Gayrimenkul satış yoğunluk haritası oluşturulurken TKGM Parsel Sorgudan elde edilen yoğunluk haritalarındaki sayısal verilerin sisteme eksik yüklendiği tespit edilmiştir. TKGM Parsel Sorgudaki Yoğunluk haritalarının TAKBİS verilerinden elde edilen gerçek

satış sayılarıyla karşılaştırılması yapılmış eksiklikler giderilip gerçek satış sayılarıyla orantılı yoğunluk haritaları elde edilmiştir.

Çanakkale kırsalında bulunan köylerin konum ve coğrafi özellikleri farklılıklar göstermektedir. Bazı köyler deniz kıyısındadır ya da deniz manzarasına sahiptirler. Bazı köyler tarımsal üretimin yoğun olduğu ova yerleşimleri bazıları ise dağlık ve ormanlık alanlarda konumlanmışlardır. Ulaşım akslarına ve kent merkezine yakın olan köyler bulunmaktadır. Araştırmanın üçüncü aşamasında gayrimenkul satışının en yüksek olduğu köylerin konum, doğal yapı, yöresel mimari gibi özellikleri değerlendirilerek farklı coğrafi özelliklere sahip beş köy (Çınarlı, Yapıldak, Kumkale, Dümrek, Salihler) daha detaylı analiz edilmek üzere seçilmiştir. Seçilen ilk dört köy satış sayıları en yüksek köyler arasındadır, Salihler köyü ise Çanakkale merkeze uzak, deniz manzarasına sahip olmayan ancak yine de satış işleminin yüksek olduğu köylerden biridir. Bu köy farklı motivasyonları değerlendirebilmek amacıyla seçilmiştir. Kentin gelişme alanında kalan ya da yoğun ikinci konut kullanımın olduğu mücavir alanlar (Karacaören, Erenköy, Güzelyalı), kırsal yerleşim niteliğini kaybetmeye başlamış olmaları nedeniyle satış sayıları yüksek olmasına rağmen detaylı inceleme kapsamına alınmamışlardır. Şekil 3'de seçilen beş köyün konumu görülmektedir.




Şekil 3. Çanakkale merkez ilçe gözlem ve tespit yapılan köylerin konumu (TKGM sayısal verilerinden üretilmiştir, 2021)

En fazla gayrimenkul satışının olduğu ve farklı coğrafi konumlarda yer alan bu beş köyde (Çınarlı, Yapıldak, Kumkale, Dümrek, Salihler) gözleme dayalı bir saha araştırması yapılarak, köy muhtarları ve bu köylerde emlak alım satım hizmeti veren iki emlak satış firması ile (toplam yedi görüşme) yarı yapılandırılmış derinlemesine bireysel görüşmeler yapılmıştır.

Muhtarlara şu sorular yöneltilmiştir;

- Köyünüzde kaç hane var?
- Köyünüzün yaz ve kış nüfusu değişiyor mu?
- Köyün geçim kaynağı nedir?
- Köyünüzden hangi amaçlarla gayrimenkul satın alıyorlar?
- Yapılaşma taleplerinde artış var mı?
- Gelenler nereden (büyük şehirler, yakın şehirler, yakın kırsal alan gibi) gelmektedir?

- Gayrimenkul satış artışlarında sizce köprü ve pandeminin etkisi var mı?

Emlak Firması temsilcilerine şu sorular yöneltilmiştir;

- Kırsaldan hangi amaçlarla gayrimenkul satın alıyorlar?
- Kırsaldan gayrimenkul satın alanlar hangi şehirlerden (büyük şehirler, yakın şehirler, yakın kırsal alan gibi) gelmektedir?
- Gayrimenkul satış artışlarında sizce Köprü ve pandeminin etkisi var mı?

Muhtarlar ve Emlak Firması temsilcileriyle yapılan görüşmelerde, kent merkezine yakın bu köylerde nasıl bir gayrimenkul piyasasının oluştuğu ve köyleri nasıl etkilediği anlaşılmaya çalışılmıştır.

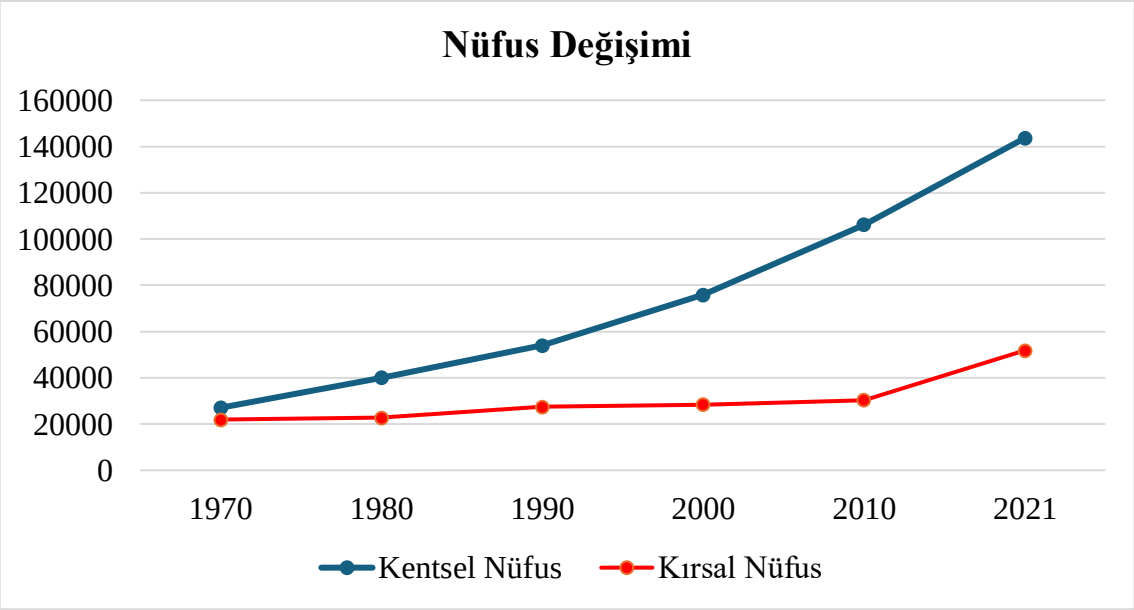
Seçilen beş köyde ayrıca Türkiye İstatistik Kurumu (TUİK) nüfus verileri (2021), Çanakkale Belediyesi tarım arazilerinin ve arsa emlak (rayiç bedel) beyan değerleri ve yıllara göre değişimleri analiz edilmiştir.

Araştırmanın son aşamasında Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, İş Zekâsı Platformu verilerinden yararlanarak, Çanakkale İlinde gayrimenkul satın alanların sayısı, yaş ve cinsiyetleri, nüfusa kayıtlı oldukları illerin bilgileri analiz edilmiştir. Bu analizin amacı Çanakkale'deki gayrimenkul piyasasının ne ölçüde il dışı kaynaklardan oluştuğunu anlamak ve satın alan kişilerin profillerini ortaya koymaktır.

# DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
# ARAŞTIRMA BULGULARI

## 4.1. Çanakkale Merkez İlçe Kırsalı Nüfus ve Sosyoekonomik Yapı

Marmara Bölgesi'nin güney-batısında yer alan Çanakkale Kenti, Çanakkale Boğazı kıyısında yer almaktadır. Çanakkale merkez ilçenin 1970-2021 yılları arasındaki nüfus verileri (TUİK, 2021) incelendiğinde kentsel nüfusun düzenli bir biçimde artış eğiliminde olduğu, 1990 ve 2000 yıllarından itibaren kentsel nüfus artış ivmesinin yükseldiği görülmektedir (Şekil 4). Türkiye'nin genel nüfus trendinin aksine 1980'lerden itibaren merkez ilçe kırsalında nüfusun bir ölçüde korunduğu, hatta hafif bir artış kaydedildiği ve 2010'dan itibaren hem kentsel nüfusun hem de kırsal nüfusun artış gösterdiği görülmektedir (Şekil 4).



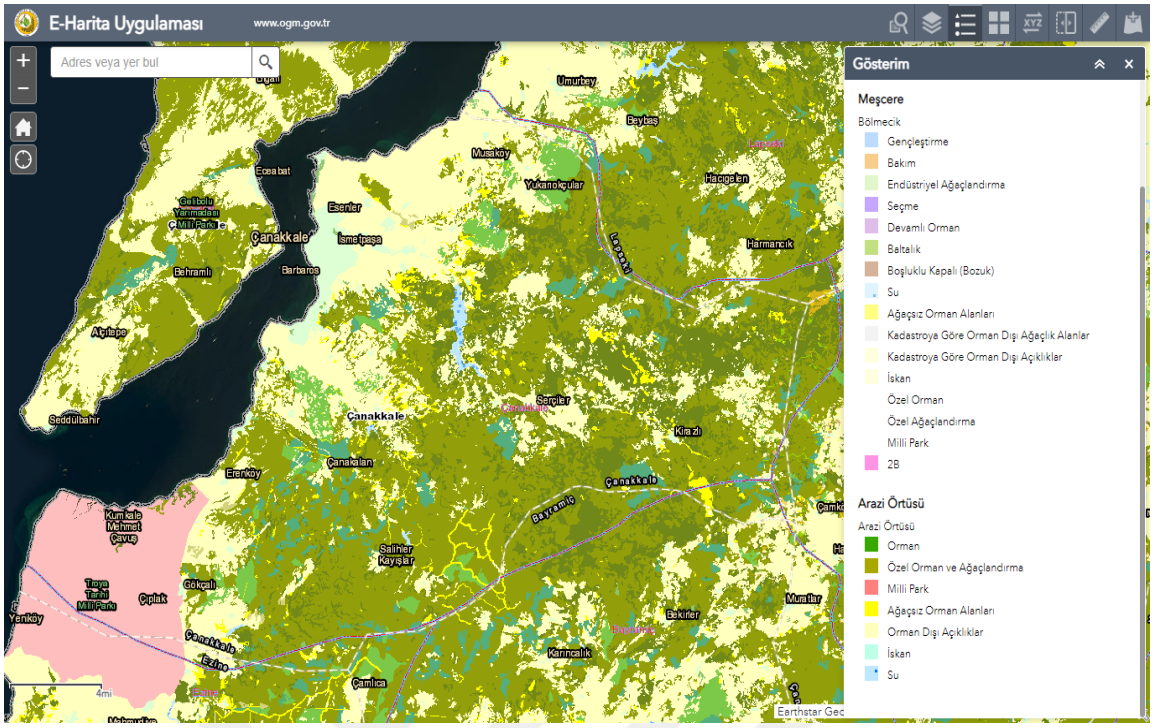

Şekil 4. Çanakkale merkez ilçe kentsel ve kırsalda nüfus değişimi (1970-2021) (TUİK, 2021)

Çanakkale kenti 1990'lara kadar kendi kırsalından göç alırken, 1990'lardan itibaren başka illerden de göç almaya başlamıştır. 1992 yılında kurulan Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi'nin kent nüfusunun artmasında önemli bir rolü olduğu söylenebilir. Diğer

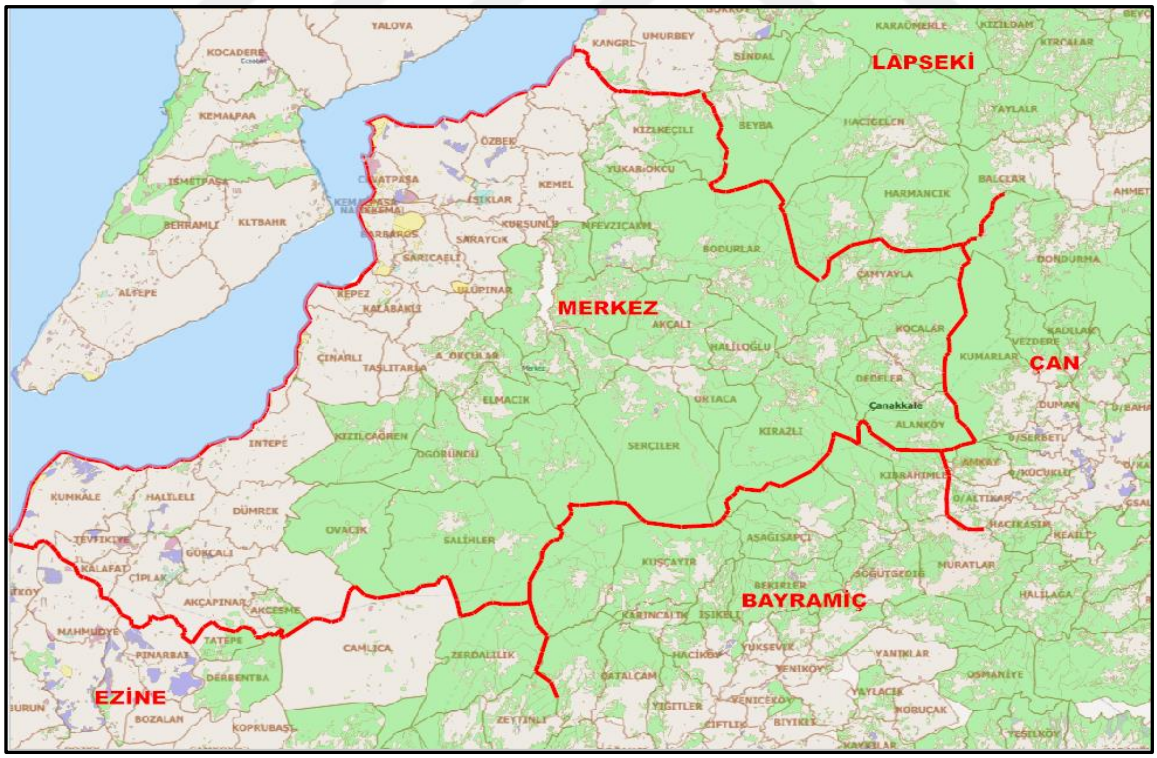
yandan Çanakkale son yıllarda emekliler tarafından da tercih edilen bir kent haline gelmiştir. TUİK verilerine göre (2021) Çanakkale'de hane halkı büyüklüğü 2,57'dir.

Çanakkale İlinin yüzölçümünün (993.318 ha) büyük bir kısmını ormanlık ve fundalık arazi (525.580 ha) oluşturmaktadır. İl topraklarının önemli bir kısmını ise tarım (331.633 ha) ve çayır-mera (31.665 ha) arazileri oluşturmakladır. Çanakkale İli geneli çok çeşitli meyve ve sebzenin yetişmesi için elverişli iklim ve toprak yapısına sahiptir. Tarım alanlarını 256.254 hektar ile tarla alanları, 32.214 hektar ile zeytinlik alanlar, 20.268 hektar ile sebze alanları, 18.155 hektar ile meyve alanları ve 4.743 hektar ile bağ alanları oluşturmaktadır (GMKA, 2018). Çanakkale kırsalı meyve ve sebze konusunda Türkiye pazarına önemli oranda katkı sağlamaktadır (GMKA, 2018).

Çanakkale merkez ilçe kırsalında da tarım ve hayvancılık sektörü en önemli ekonomik sektördür. Bölgede tarım faaliyetleri, genellikle hububat, sebze ve meyve ürünleri üzerine yoğunlaşmıştır. Çanakkale merkez kırsalında yaşayan nüfusun geçim kaynağı çoğunlukla tarım, zeytinlik ve meyve-sebzeciliktir. Zeytin ve zeytinyağı üretiminin bölge ekonomisine katkısı büyüktür. Kırsal alanda hayvancılık da yaygın olarak yapılmaktadır. Özellikle arıcılık, küçükbaş hayvancılık, kümes hayvancılığı ön plana çıkmaktadır. Kıyı köylerinde balıkçılık ve orman köylerinde ormancılık geçim kaynakları arasındadır. Çanakkale merkez ilçe orman varlığı Şekil 5 ve Şekil 6'da görülmektedir.



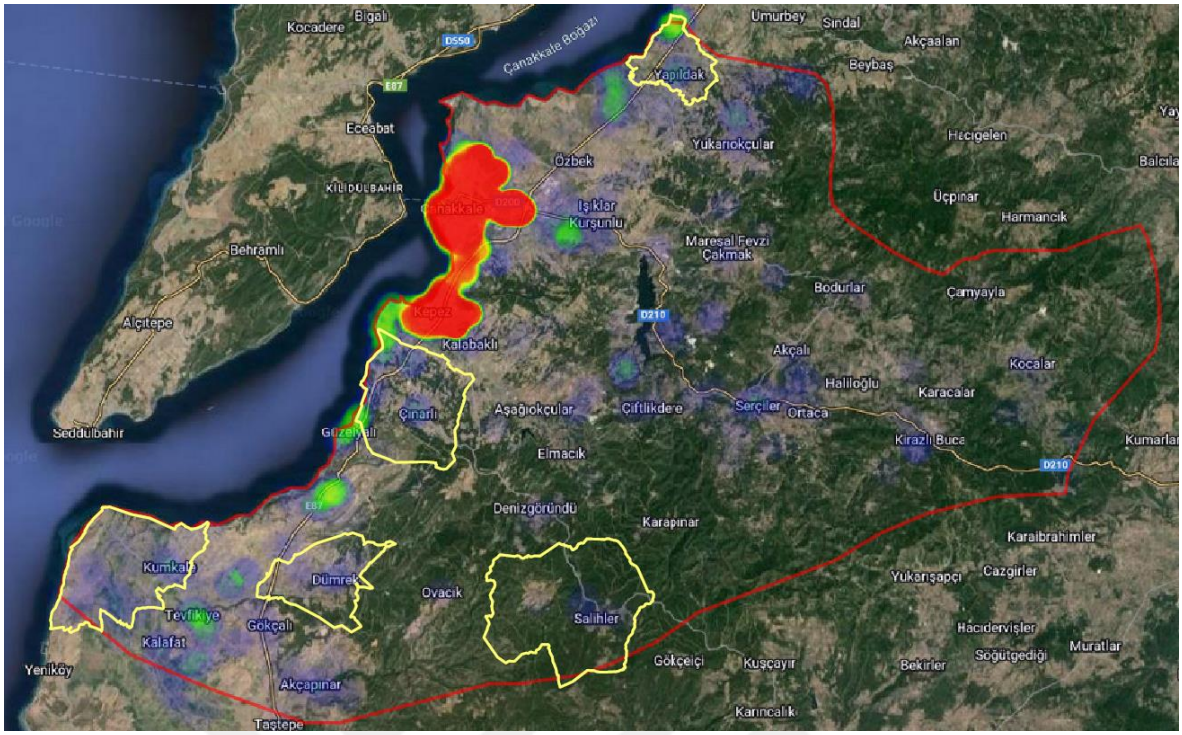

Şekil 5. Çanakkale merkez ilçe orman haritası (https://cbs.ogm.gov.tr/vatandas/ 2023)



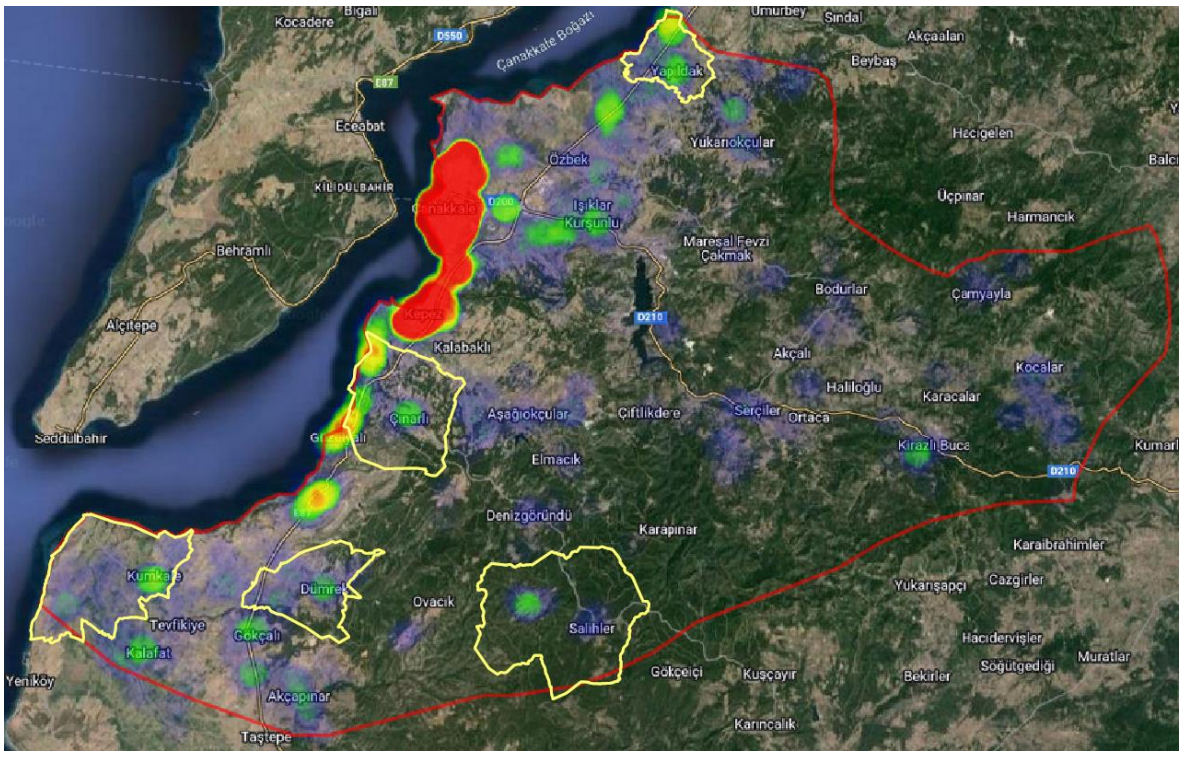

Şekil 6. Tapu siciline kayıtlı Çanakkale merkez ilçe orman haritası (https://cbs.tkgm.gov.tr/ 2023)

### 4.2. Çanakkale Merkez İlçede Gayrimenkul Satış Sayıları (2012-2021)

Çanakkale merkez ilçedeki hem kentsel alan hem de kırsal alanda 2012-2021 yılları arasındaki gayrimenkul satışları analiz edildiğinde, gayrimenkul piyasasının Çanakkale ve Kepez yerleşimlerini kapsayacak biçimde kıyı şeridinde yoğunlaştığı görülmektedir. 2012 ve 2015 satış verileri karşılaştırıldığında, 2015 yılında kentsel alanlardaki satış yoğunluğunun 2012 yılına göre bir miktar düşüş gösterdiği, kırsal alanlarda alım-satım sayılarının ise arttığı bazı köyler olduğu -Yapıldak, Özbek, İntepe, Çınarlı, Kumkale gibi- tespit edilmektedir (Şekil 7 ve Şekil 8). 2012 yılında kentsel alanda görülen yüksek satışın nedeni 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun uygulanmaya başlamış olması olabilir. 2015 yılında kırsal alanlara doğru yayılan alım-satım hareketliliğinin 1915 Çanakkale Köprüsü ile ilişkisi olabileceği düşünülmektedir. 2016 yılında ihalesi yapılan 1915 Çanakkale Köprüsü'nün etkilerinin ihale öncesinde görülmeye başladığı söylenebilir. 2012, 2015, 2019 ve 2021 yılları için hem kentsel alanları hem de kırsal alanları kapsayacak şekilde hazırlanan gayrimenkul satış yoğunluk haritaları Şekil 7, Şekil 8, Şekil 9 ve Şekil 10'da görülmektedir. Haritalarda saha araştırması için seçilen köylerin -Çınarlı, Yapıldak, Kumkale, Dümrek ve Salihler- konumları ve köy sınırları görülmektedir.



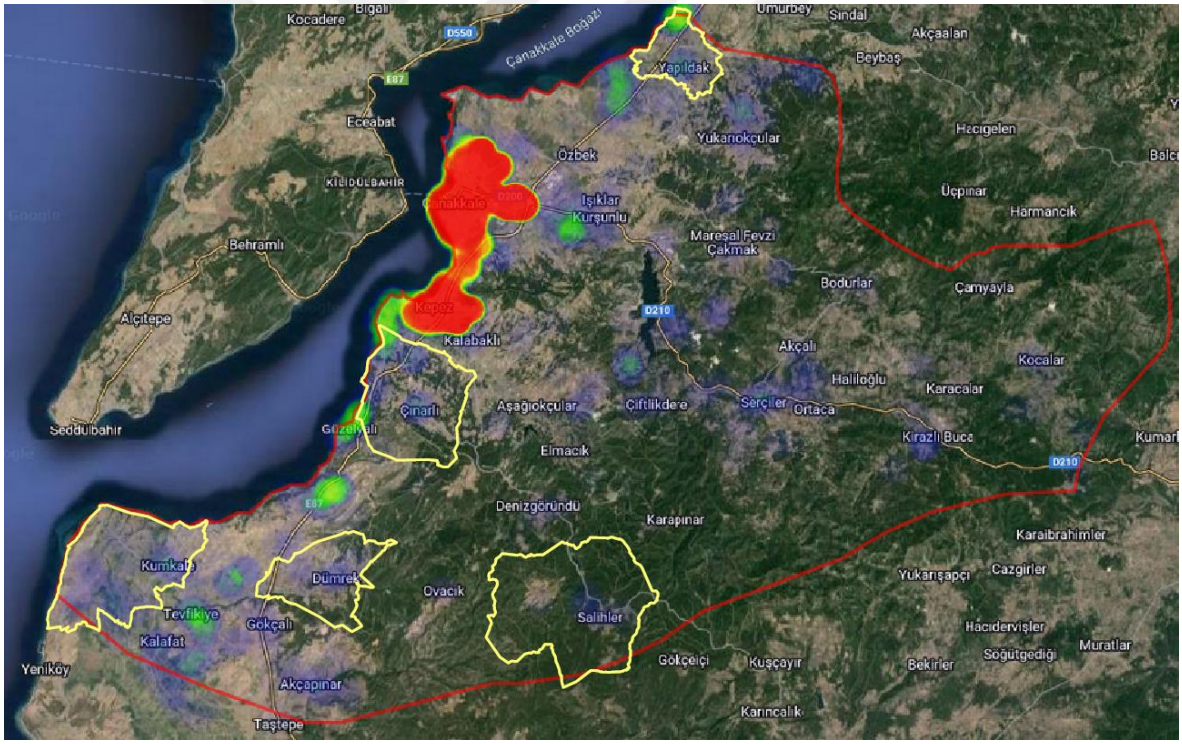

Şekil 7. Çanakkale merkez ilçe 2012 yılı gayrimenkul alım satım yoğunluğu haritası (TKGM verilerinden hazırlanmıştır, 2021)



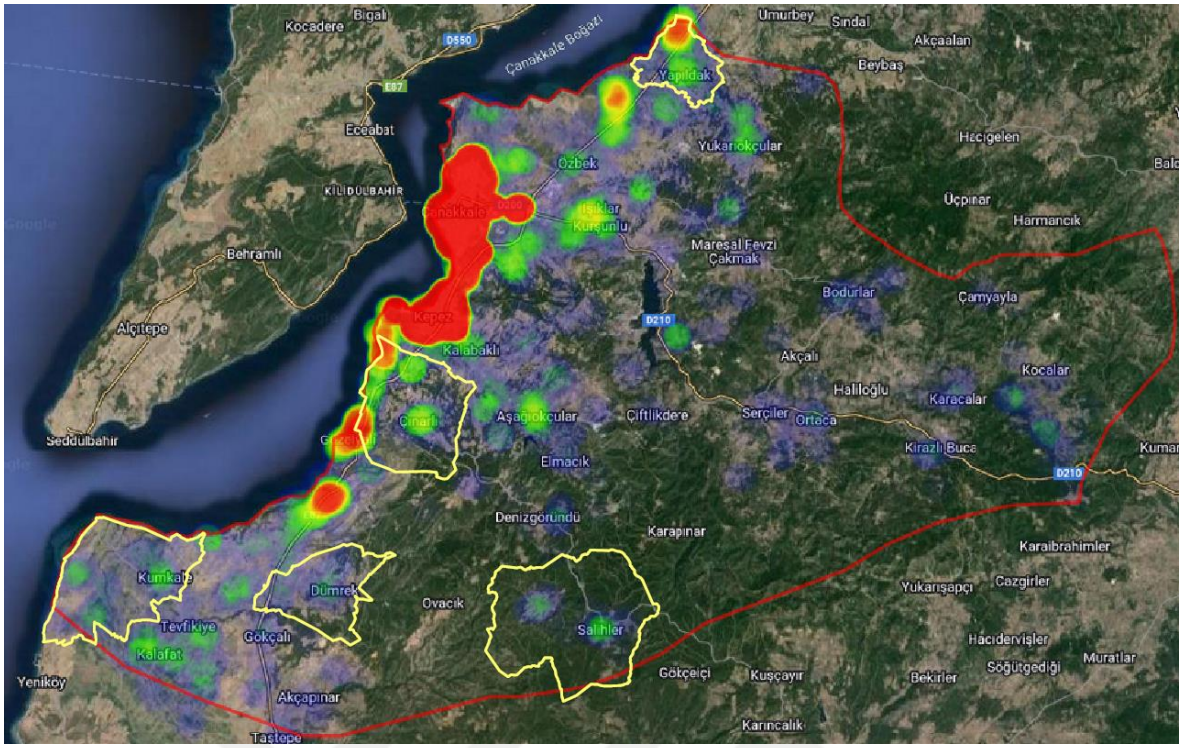

Şekil 8. Çanakkale merkez ilçe 2015 yılı gayrimenkul alım satım yoğunluğu haritası (TKGM verilerinden hazırlanmıştır, 2021)

2015 yılında kırsal alanda görülen satış sayısının 2019 yılında azaldığı, kentsel alanlardaki satış sayısının ise artarak tekrar 2012 yılı göstergelerini yakaladığı izlenmektedir (Şekil 9). Türkiye'de Kovid 19 pandemisinin 2020 yılı başlarından itibaren etkili olduğu düşünülecek olunursa 2019 yılında gayrimenkul piyasasının henüz pandemiden etkilenmediği ancak 2018 yılında kendisini hissettirmeye başlayan ekonomik daralmadan önemli ölçüde etkilendiği söylenebilir.

2021 yılı satış sayısı verileri ise (Şekil 10) pandemi sonrası hem kentsel alanda hem de kırsal alanlarda gayrimenkul satış sayısının dikkat çekici ölçüde artış olduğunu göstermektedir. Merkez ilçe ve kırsalındaki gayrimenkul taleplerinin daha çok sahil şeridi boyunca ve merkez ilçe kıyısında bulunan kırsal alanlara yoğunlaştığı gözlemlenmektedir.



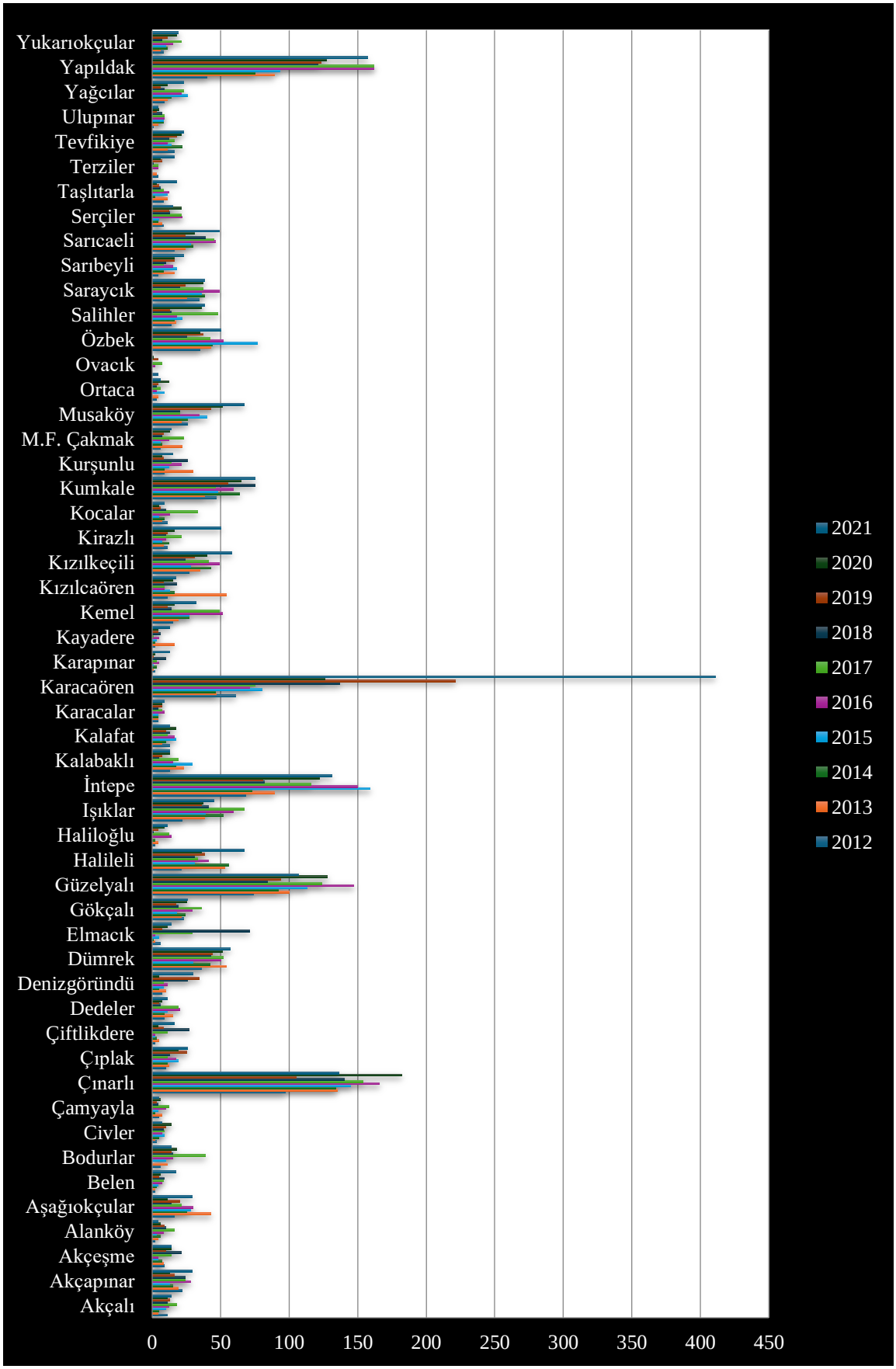

Şekil 9. Çanakkale merkez ilçe 2019 yılı gayrimenkul alım satım yoğunluğu haritası (TKGM verilerinden hazırlanmıştır, 2021)




Şekil 10. Çanakkale merkez ilçe 2021 yılı gayrimenkul alım satım yoğunluğu haritası (TKGM verilerinden hazırlanmıştır, 2021)

### 4.3. Çanakkale Kırsalında Gayrimenkul Satış Sayıları (2012-2021)

Çanakkale merkez ilçede yer alan 52 adet köyde, 2012-2021 yılları arasında gerçekleşmiş olan tüm satış sayıları Şekil 11'de görülmektedir. Satış sayıları ayrıca Tablo 1'de verilmektedir. Satış sayıları grafiğinde yıllık değişimden bağımsız olarak en fazla satışın olduğu köyler sırasıyla Karacaören, Çınarlı, İntepe (Erenköy), Yapıldak, Güzelyalı köyleridir. Karacaören, üst ölçekli planlarda kentsel gelişme alanı içerisinde yer almaktadır ve bir kısmı konut gelişme alanı olarak planlıdır. Diğer köylerde kent merkezine yakın, kentin birer banliyösü (kentin yakın çevresinde ve kent ile sıkı bir ilişki içinde olan konut alanları) olma özelliğine sahip köylerdir.




Şekil 11. 2012-2021 Yılları Aarasındaki satış sayısı (TKGM verilerinden üretilmiştir. 2021)

Tablo 1

2012-2021 Yılları srasındaki Çanakkale merkez ilçe kırsalındaki gayrimenkul satış sayıları ve en fazla satışın olduğu yıllar (TKGM verilerinden üretilmiştir, 2021)

| Köyler | **2012** | **2013** | **2014** | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Akçalı | 11 | 4 | 5 | 10 | 12 | 18 | 11 | 13 | 11 | 14 |
| Akçapınar | 22 | 19 | 15 | 13 | 28 | 24 | 24 | 16 | 13 | 29 |
| Akçeşme | 9 | 8 | 7 | 4 | 4 | 14 | 21 | 10 | 14 | 14 |
| Alanköy | 2 | 4 | 6 | 3 | 8 | 16 | 10 | 9 | 6 | 4 |
| Aşağıokçular | 16 | 43 | 25 | 28 | 30 | 21 | 14 | 20 | 11 | 29 |
| Belen | 2 | 2 | 3 | 4 | 7 | 8 | 9 | 5 | 6 | 17 |
| Bodurlar | 6 | 11 | 0 | 10 | 15 | 39 | 15 | 14 | 18 | 14 |
| Civler | 3 | 2 | 5 | 9 | 7 | 9 | 8 | 10 | 14 | 7 |
| Çamyayla | 5 | 7 | 2 | 4 | 10 | 12 | 4 | 3 | 6 | 5 |
| Çınarlı | 97 | 135 | 134 | 145 | 166 | 154 | 140 | 105 | 182 | 136 |
| Çıplak | 10 | 12 | 11 | 19 | 17 | 11 | 13 | 25 | 19 | 26 |
| Çiftlikdere | 2 | 5 | 3 | 2 | 2 | 11 | 27 | 8 | 4 | 16 |
| Dedeler | 9 | 15 | 9 | 11 | 20 | 19 | 6 | 5 | 7 | 11 |
| Denizgöründü | 7 | 10 | 5 | 8 | 11 | 8 | 26 | 34 | 5 | 30 |
| Dümrek | 36 | 54 | 42 | 30 | 50 | 52 | 43 | 44 | 51 | 57 |
| Elmacık | 6 | 2 | 1 | 5 | 2 | 29 | 71 | 7 | 11 | 14 |
| Gökçalı | 23 | 21 | 24 | 18 | 29 | 36 | 19 | 17 | 25 | 26 |
| Güzelyalı | 74 | 100 | 92 | 113 | 147 | 124 | 84 | 94 | 128 | 107 |
| Halileli | 21 | 53 | 56 | 31 | 41 | 33 | 31 | 38 | 36 | 67 |
| Haliloğlu | 2 | 4 | 2 | 0 | 14 | 12 | 1 | 4 | 9 | 11 |
| Işıklar | 22 | 38 | 52 | 39 | 59 | 67 | 41 | 36 | 37 | 45 |
| İntepe | 68 | 89 | 73 | 159 | 150 | 116 | 82 | 81 | 122 | 131 |
| Kalabaklı | 13 | 23 | 17 | 29 | 15 | 19 | 5 | 7 | 13 | 13 |
| Kalafat | 13 | 7 | 10 | 17 | 16 | 11 | 13 | 10 | 17 | 13 |
| Karacalar | 4 | 4 | 4 | 4 | 9 | 7 | 4 | 7 | 7 | 9 |
| Karacaören | 61 | 47 | 46 | 80 | 71 | 75 | 137 | 221 | 126 | 411 |
| Karapınar | 2 | 1 | 3 | 1 | 5 | 3 | 10 | 1 | 2 | 13 |
| Kayadere | 2 | 16 | 2 | 3 | 5 | 1 | 6 | 4 | 4 | 13 |
| Kemel | 15 | 19 | 27 | 27 | 51 | 49 | 14 | 11 | 16 | 32 |
| Kızılcaören | 11 | 54 | 16 | 13 | 9 | 9 | 18 | 8 | 15 | 17 |
| Kızılkeçili | 27 | 35 | 43 | 28 | 49 | 41 | 24 | 31 | 40 | 58 |
| Kirazlı | 11 | 8 | 12 | 7 | 10 | 21 | 10 | 11 | 16 | 50 |
| Kocalar | 11 | 7 | 9 | 5 | 13 | 33 | 10 | 6 | 5 | 9 |
| Kumkale | 47 | 38 | 64 | 48 | 59 | 46 | 75 | 55 | 65 | 75 |
| Kurşunlu | 9 | 30 | 9 | 12 | 21 | 14 | 26 | 8 | 7 | 15 |
| M.F. Çakmak | 6 | 22 | 7 | 6 | 12 | 23 | 7 | 8 | 13 | 14 |

Tablo 1'in devamıdır.

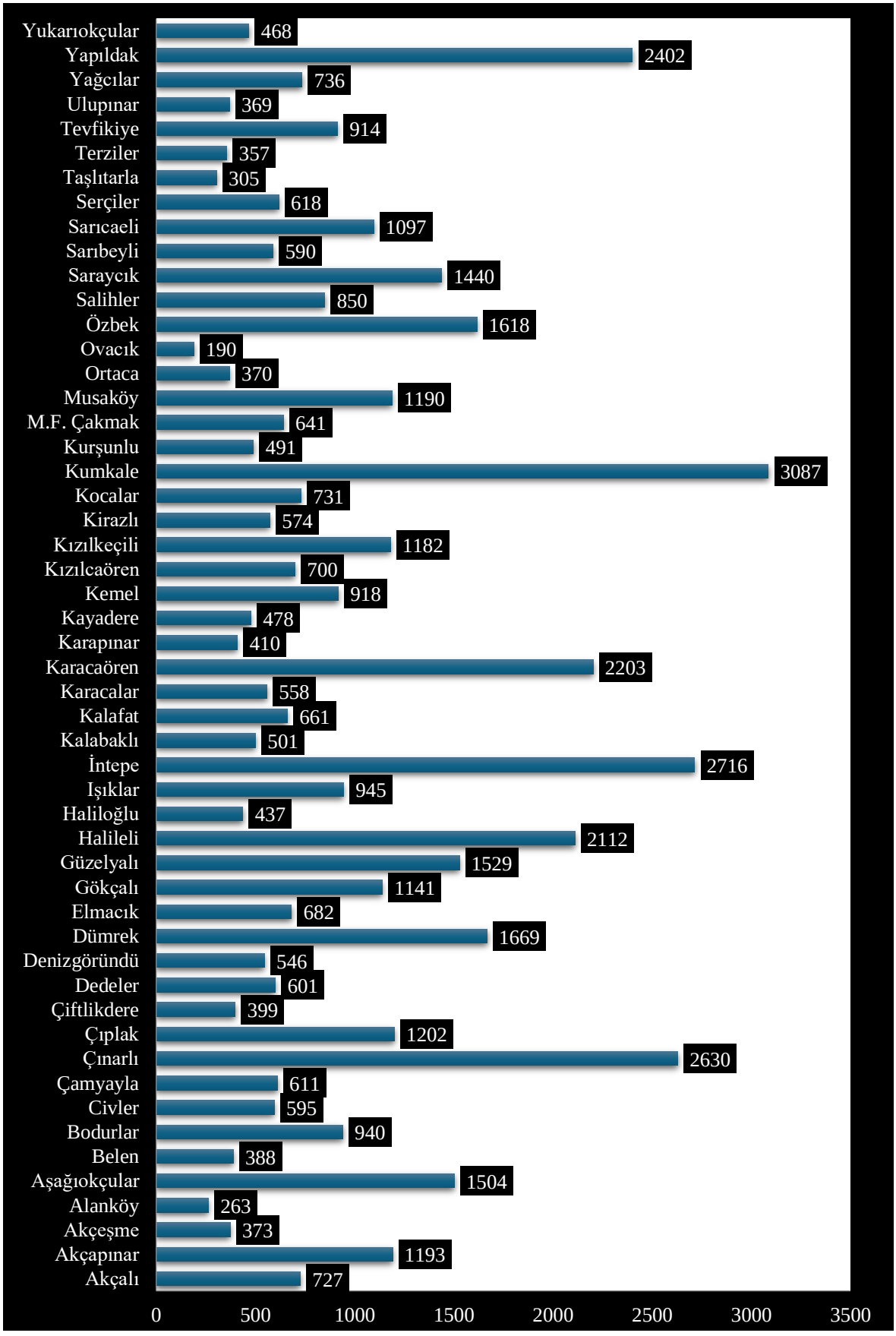
| Köyler | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Musaköy | 26 | 21 | 26 | 40 | 34 | 20 | 20 | 43 | 51 | 67 |
| Ortaca | 3 | 4 | 0 | 9 | 3 | 6 | 3 | 4 | 12 | 6 |
| Ovacık | 4 | 0 | 0 | 0 | 2 | 7 | 0 | 4 | 1 | 0 |
| Özbek | 35 | 43 | 44 | 77 | 52 | 42 | 25 | 37 | 35 | 50 |
| Salihler | 14 | 17 | 16 | 22 | 18 | 48 | 14 | 13 | 36 | 38 |
| Saraycık | 34 | 25 | 38 | 36 | 49 | 37 | 20 | 24 | 37 | 38 |
| Sarıbeyli | 4 | 16 | 8 | 18 | 15 | 8 | 10 | 16 | 16 | 23 |
| Sarıcaeli | 16 | 24 | 30 | 28 | 46 | 45 | 39 | 24 | 31 | 49 |
| Serçiler | 8 | 7 | 4 | 5 | 22 | 21 | 13 | 12 | 21 | 15 |
| Taşlıtarla | 8 | 11 | 2 | 11 | 12 | 8 | 6 | 5 | 3 | 18 |
| Terziler | 4 | 3 | 0 | 0 | 4 | 4 | 1 | 7 | 6 | 16 |
| Tevfikiye | 16 | 11 | 22 | 14 | 11 | 16 | 12 | 18 | 21 | 23 |
| Ulupınar | 1 | 4 | 8 | 8 | 9 | 9 | 7 | 3 | 5 | 4 |
| Yağcılar | 9 | 11 | 14 | 26 | 21 | 23 | 9 | 6 | 11 | 23 |
| Yapıldak | 40 | 89 | 75 | 93 | 162 | 162 | 121 | 123 | 127 | 157 |
| Yukarıokçular | 8 | 6 | 11 | 10 | 15 | 21 | 7 | 11 | 18 | 19 |
| Toplam | 915 | 1241 | 1139 | 1342 | 1649 | 1662 | 1366 | 1336 | 1512 | 2098 |

*Gri hücreler o köyde gerçekleşen en fazla satış sayısını göstermektedir.

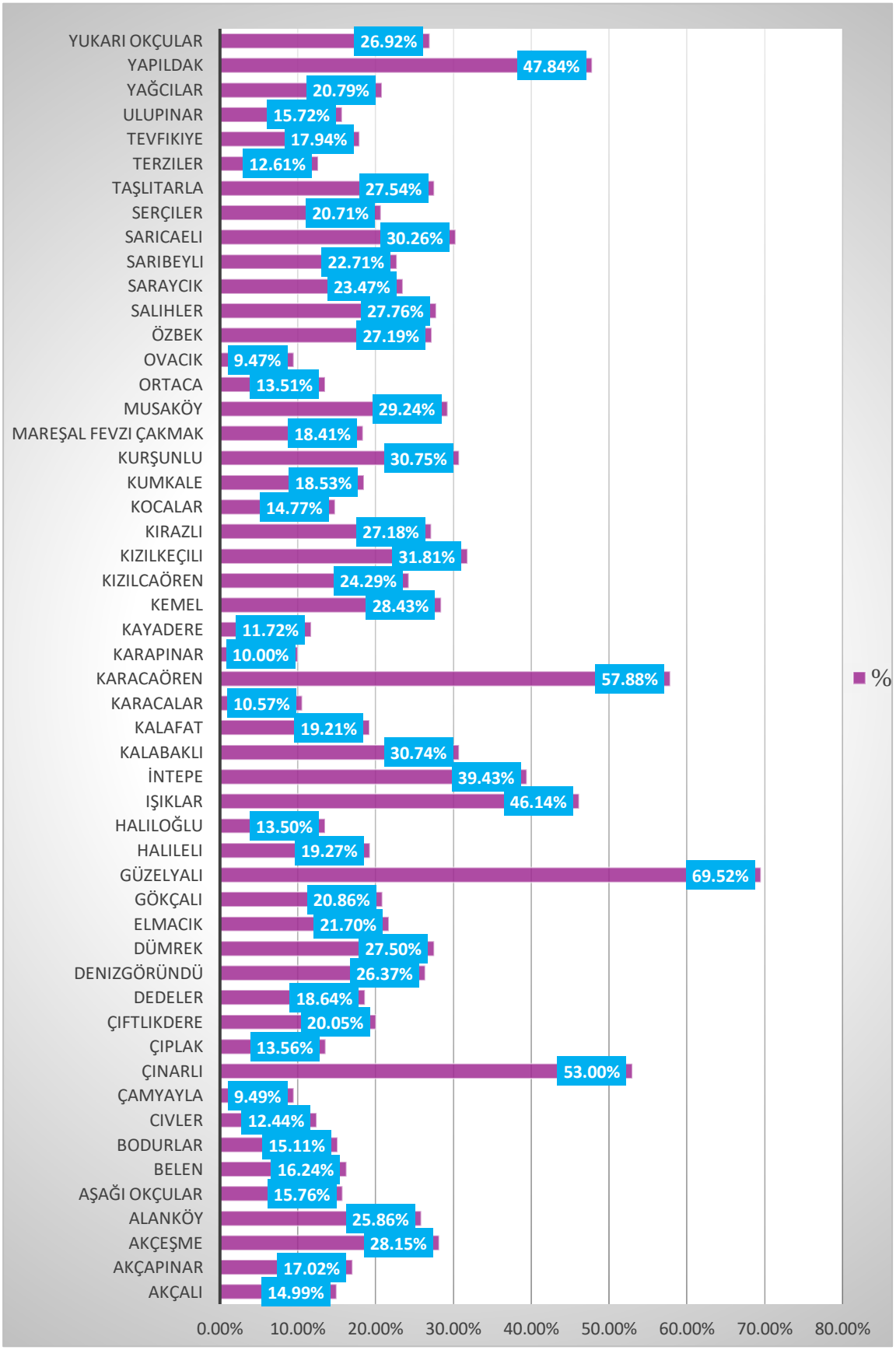
Tablo 1.'de Köylerdeki satış sayıları incelendiğinde en fazla satışın yapıldığı yıllar 2016-2017 ve 2021 olarak görülmektedir. 2016-2017 yılları 1915 Çanakkale Köprüsünün ihalesinin yapıldığı ve inşaatının başladığı yıllardır. Satış sayıları 1915 Çanakkale Köprüsü'nün kırsaldaki gayrimenkul pazarının genişlemesinde rol oynadığını göstermektedir. 2018-2019 ve 2020 yıllarında satış sayıları Pandeminin ve ekonomik krizin etkisiyle azalmış ancak 2021 yılında en yüksek seviyeye ulaşmış görünmektedir.

Gayrimenkul satış sayıları, köylerdeki parsel sayısı ile orantılı olarak ayrıca analiz edilmiştir. Parsel sayısı bir anlamda gayrimenkul piyasasına sunulabilecek arazi, arsa arzını göstermektedir. Burada ikili bir ilişki söz konusu olabilir. Parsel sayısı fazla olan köylerin gayrimenkul arzı daha fazla olacaktır. Diğer yandan bu köylere olan talep de köy arazilerinin bölünmesine ve parsel sayısının artmasına neden olabilmektedir.

Aşağıda (Şekil 12) köylerdeki parsel sayıları görülmektedir. Köylerdeki parsel sayıları -arazi, arsa, konut vd.- incelendiğinde en fazla parsele sahip olan köyün Kumkale (3087 parsel) olduğu, Kumkale'yi sırasıyla İntepe (2716 parsel), Çınarlı (2630 parsel), Yapıldak (2402 parsel), Karacaören (2203 parsel), Halileli (2112 parsel), Dümrek (1669 parsel), Özbek (1618 parsel), Güzelyalı (1529 parsel) izlemektedir. Şekil 13'de ise 2012-2021 yılları arasında gerçekleşen toplam satış sayılarının mekânsal olarak köylere dağılımı görülmektedir.



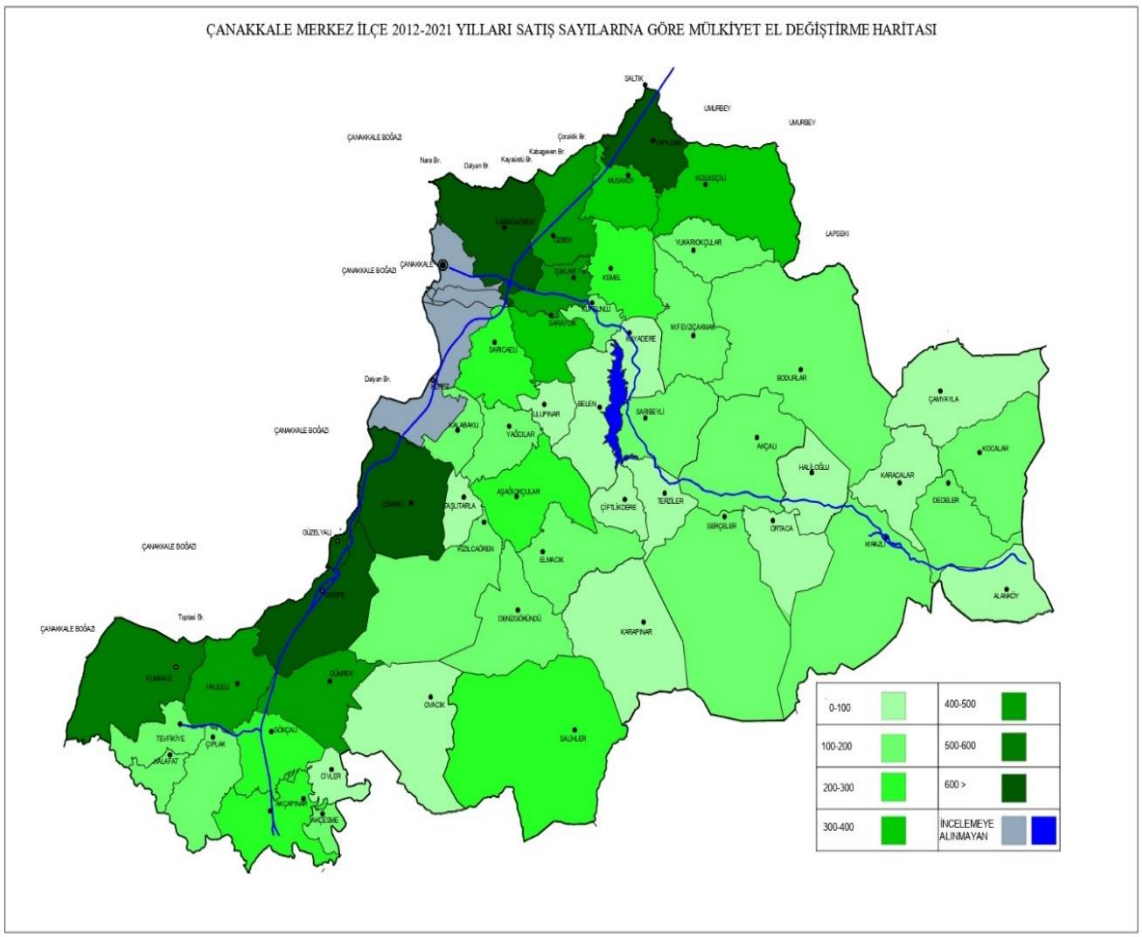

Şekil 12. Köylere ait parsel sayıları (TKGM verilerinden üretilmiştir, 2021)




Şekil 13. 2012-2021 Yılları, satış sayılarının yüzdelik dilimleri (TKGM verilerinden üretilmiştir, 2021)

Şekil 13'de köylerin toplam parsel sayılarının satış yüzdeleri -köyün toplam parsel sayısının köydeki toplam satış sayısına bölümü- görülmektedir. Böylece köydeki toplam parsel sayısının 10 yıl süre içerisinde tek bir defa satış görmesi durumunda ortaya çıkabilecek satış yüzdesi bulunmuştur. Örneğin Şekil 13'de Güzelyalı Köyünün satış yüzdesi %69,52 olarak hesaplanmıştır. Güzelyalı Köyünün toplam parsel sayısı 1529 dur. Bu parsel sayısının %69,52'si yaklaşık 1063 adet parsele tekabül etmektedir. 10 yıl içinde yapılan satış sayılarının –bir parsel birden fazla el değiştirmiş olabilir, hesaplamada her satışın tek parsel için bir defa gerçekleştiği varsayılmıştır- köydeki taşınmazların %69,52'sinin el değiştirdiği ortaya konulmaktadır. Bu analize ile en yüksek satış sayısı verisi paralellik göstermektedir. En yüksek satış sayıları (10 yıllık toplam sayı) Çınarlı, Karacaören, Yapıldak, İntepe (Erenköy) ve Güzelyalı iken (Şekil 10), sahip olduğu parsel sayısına oranla en fazla satış yapılan köyler sırasıyla Güzelyalı, Karacaören, Çınarlı, Yapıldak ve İntepe (Erenköy) köyleridir (Şekil 13).

2012-2021 yılları arasındaki toplam satış sayıları (Şekil 14) analiz edildiğinde, Çanakkale Boğazına kıyısı olan köylerde satış sayılarının açık bir biçimde fazla olduğu görülmektedir. Satış sayılarının yüksek olduğu bu köyler hem deniz manzarasına ve kıyıya sahiptirler hem de Bursa-İzmir Karayolu ile erişilebilirlikleri yüksektir. Satış sayılarının en yüksek olduğu bu kıyı köyleri kuzeyden güneye doğru sırasıyla Yapıldak, Özbek, Işıklar, Karacaören, Çınarlı, Güzelyalı, İntepe, Dümrek, Halileli, Kumkale köyleridir (Tablo 2). Bu köylerden yalnızca Işıklar ve Dümrek köylerinin denize kıyısı yoktur ve deniz manzarasına da sahip değillerdir.

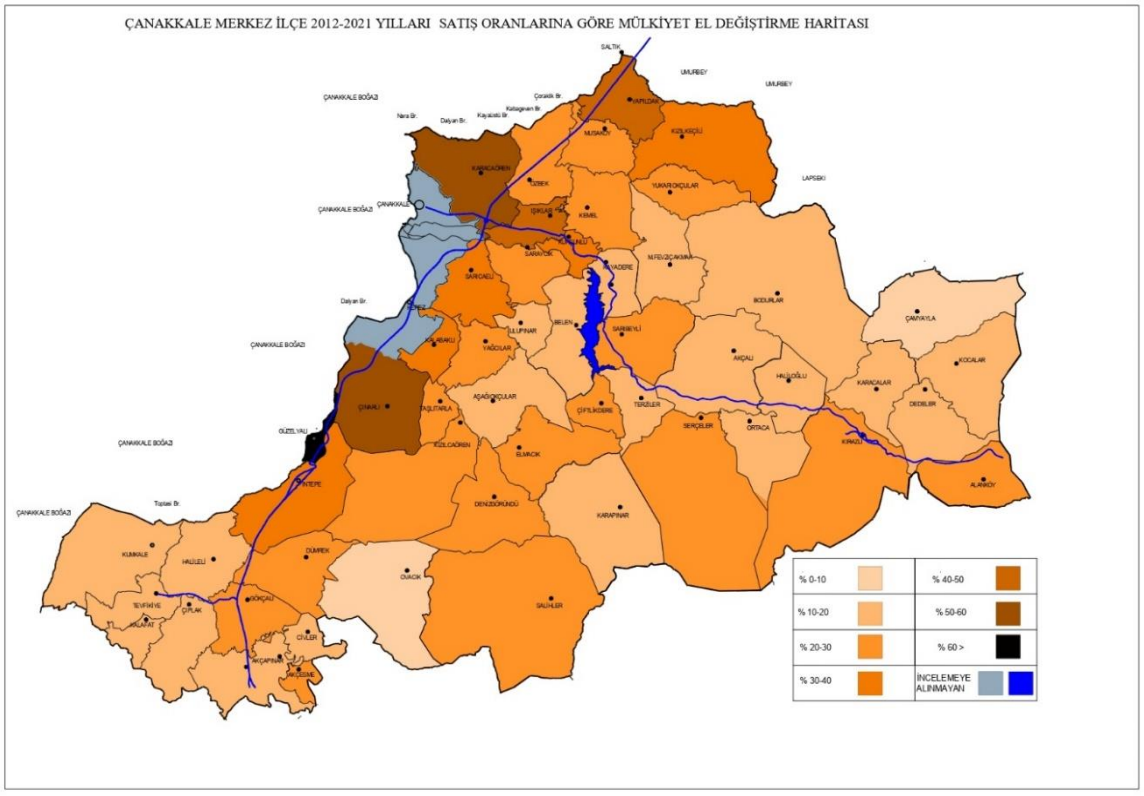



Şekil 14. 2012-2021 Yılları, satış sayılarına göre toplam alım-satım sayısı haritası (TKGM sayısal verilerden üretilmiştir, 2021)

Satış sayılarının köylerdeki parsel sayısına oranı (Şekil 15) değerlendirildiğinde ise kent merkezine yakınlığın satış sayılarında daha etkili olduğu görülmektedir. Satış işleminin en yüksek olduğu (Tablo 2) Karacaören köyü, kentin kuzey sınırında yer almaktadır ve 1995 yılında Çanakkale Belediyesinin mücavir alanı olarak ve konut gelişme alanı olarak planlanmıştır. Çanakkale Organize Sanayi Bölgesi (1995) ve şehirlerarası otobüs terminali (2011) Karacaören köyü sınırları içerisindedir. Kentin güney sınırında yer alan Çınarlı köyünün kıyı kesimi (Dardanos) ve Güzelyalı köyünün tamamı Çanakkale Belediyesi'nin mücavir alanıdır. 1980'li yılların ortalarından bu yana Güzelyalı ve Dardanos ikinci konut kullanımı yoğunluklu olarak imar planı kararlarıyla gelişmektedir.

1991 yılında belediye olan İntepe (Erenköy) ise nüfusunun 2000 kişi altına düşmesi nedeniyle 2014 yılında yeniden köy statüsüne dönmüştür. İl Özel İdaresi yetkisi altına giren köy önceden onaylanmış olan imar planı ile gelişmesini sürdürmektedir. Geleneksel taş konut mimarisinin hakim olduğu ve deniz manzarasına sahip olan İntepe'de (Erenköy) geleneksel doku kısmen korunmakla birlikte villa ve yüksek katlı binalar yerleşimin karakterini oluşturmaya başlamışlardır. İl Özel İdaresinin yetki alanında olup yine villa tipi yapılaşma şeklinde planlanmış bir diğer yerleşim ise Yapıldak köyünün kıyı kesimidir (Saltuk Mahallesi/Yapıldak Altı).

Sayılan bu kırsal yerleşimlerin tümü -Karacaören, Çınarlı (Dardanos kesimi), Yapıldak (Saltık Mahallesi), Güzelyalı ve İntepe köyleri- artık kentsel alan niteliği kazanmış yerleşimler olarak tanımlanabilir. Başka bir ifadeyle bu yerleşimler Çanakkale'nin kentsel konut ve arsa piyasasına dahil olmuş alanlardır.




Şekil 15. 2012-2021 Yılları, alım-satım sayılarının parsel sayılarına oranı haritası (TKGM sayısal verilerden üretilmiştir, 2021)

Aşağıda (Tablo 2) 2012-2021 yılları arasında toplamda en fazla alım-satım işleminin gerçekleştiği on köy, bu köylerin parsel sayısı ve konum özellikleri görülmektedir. Çanakkale Belediyesinin mücavir alanı olan, ikinci konut kullanımı ve turizm faaliyetlerinin yoğun olduğu Güzelyalı Köyü dışındaki diğer dokuz köyde kırsal üretim temel üretim biçimidir.

Tablo 2

En fazla alım-satım işleminin olduğu köyler (TKGM, TAKBİS ve MEGSİS verilerinden üretilmiştir, 2021)

| | Köy ismi | Satış sayısı (10 yıl toplamı) | Köydeki parsel sayısı (2021) | Merkeze uzaklık ve konum özellikleri |
|---|---|---|---|---|
| 1 | ***Çınarlı** | 1394 (1) | 2630 (3) | Merkeze 15 km mesafede, deniz manzarasına sahip, kentin güney gelişme yönünde |
| 2 | Karacaören | 1275 (2) | 2203 (5) | Merkeze 17 km, verimli ova, kentin kuzey gelişme yönünde |
| 3 | ***Yapıldak** | 1149 (3) | 2402 (4) | Merkeze 23 km, deniz manzarası ve kıyısı var |
| 4 | Erenköy (İntepe) | 1071 (4) | 2716 (2) | Merkeze 21 km, deniz manzarası |
| 5 | Güzelyalı | 1063 (5) | 1529 (9) | Merkeze 16 km, deniz manzarası ve kıyısı, Çanakkale Belediyesi mücavir alanı |
| 6 | ***Kumkale** | 572 (6) | 3087 (1) | Merkeze 30 km, verimli ova, denize yakın |
| 7 | ***Dümrek** | 459 (7) | 1669 (7) | Merkeze 29 km, verimli ova |
| 8 | Özbek | 440 (8) | 1618 (8) | Merkeze 20 km, verimli ova |
| 9 | Işıklar | 436 (9) | 945 (10) | Merkeze 16 km, kent-kır görünümü sergilemekte, kentin kuzey doğu gelişme alanında |
| 10 | Halileli | 407 (10) | 2112 (6) | Merkeze 26 km, verimli ova |

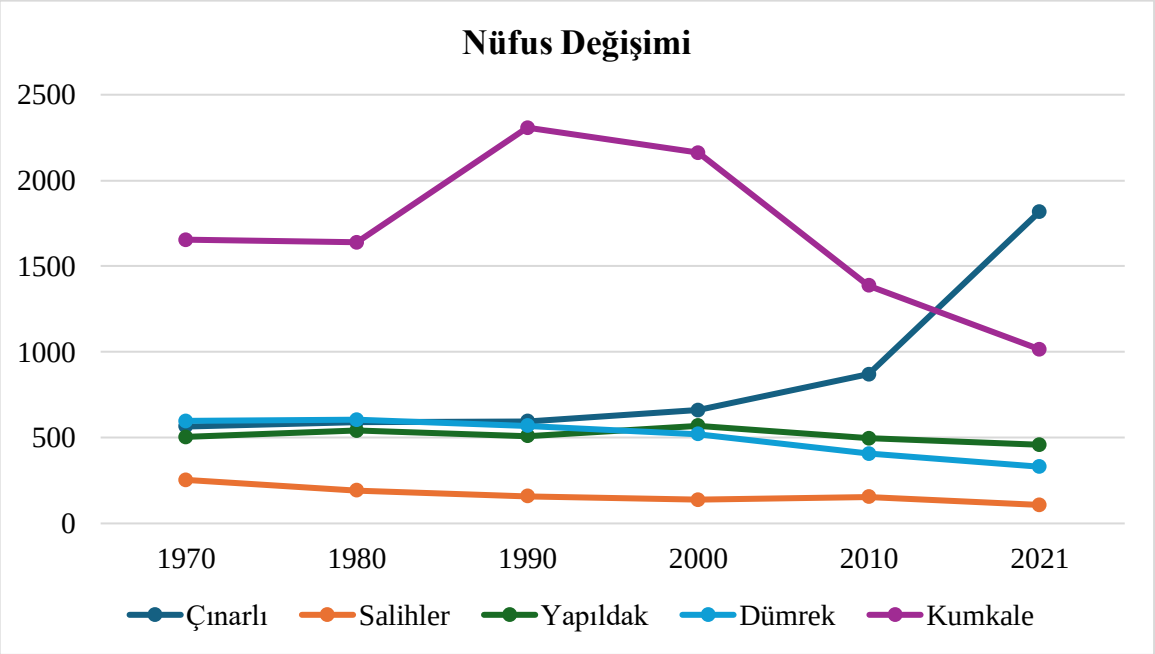
*Saha çalışması için seçilen köyler

2012-2021 yılları arasında toplam satış sayısı değerlendirildiğinde en fazla satış işleminin yapıldığı köyleri daha iyi tanımlayabilmek amacıyla, bu köylerin bir kısmında muhtarlarla bireysel görüşmeler yapılmıştır ve bu köylerdeki gayrimenkul piyasası daha detaylı araştırılmıştır. Görüşme yapılan köyler; Çınarlı, Yapıldak, Kumkale, Dümrek ve

Salihler köyleridir. İlk dört köy en fazla satış işlemi gerçekleşen köylerden seçilmiştir. Bir orman köyü olarak tanımlanabilecek Salihler köyü ise farklı motivasyonları değerlendirebilmeye olanak sağlayacak bir örneklem olduğu için tercih edilmiştir.

### 4.4. Seçilen Köylerde Gayrimenkul Piyasası Analizi

Aşağıda (Şekil 16) saha çalışması için seçilen beş köyün 1970-2021 yılları arasındaki nüfus değişimi görülmektedir. 1970'lerden itibaren nüfusu en yüksek olan köy Kumkale'dir. Kumkale'nin 1980-1990 yılları arasında nüfusu artmış, 1990 yılından itibaren azalmıştır. 1990 yılından itibaren dikkat çekici bir biçimde nüfusu artan köy ise Çınarlı'dır. Çınarlı kıyıları (Dardanos mevkii) 1990'lardan itibaren yapılaşmaya başlamıştır. 2010 yılından itibaren Dardanos'un yanı sıra kıyıdan uzak olan köy yerleşiminde de yapılaşmanın arttığı tespit edilmektedir. Çanakkale kent merkezine yakın bir mesafede olması Çınarlı Köyünde konut taleplerini artırmıştır. Kırsal dışı istihdamda yer alan, kent merkezine iş için gidip gelen bir kesim tarafından Çınarlı tercih edilmeye başlamıştır.

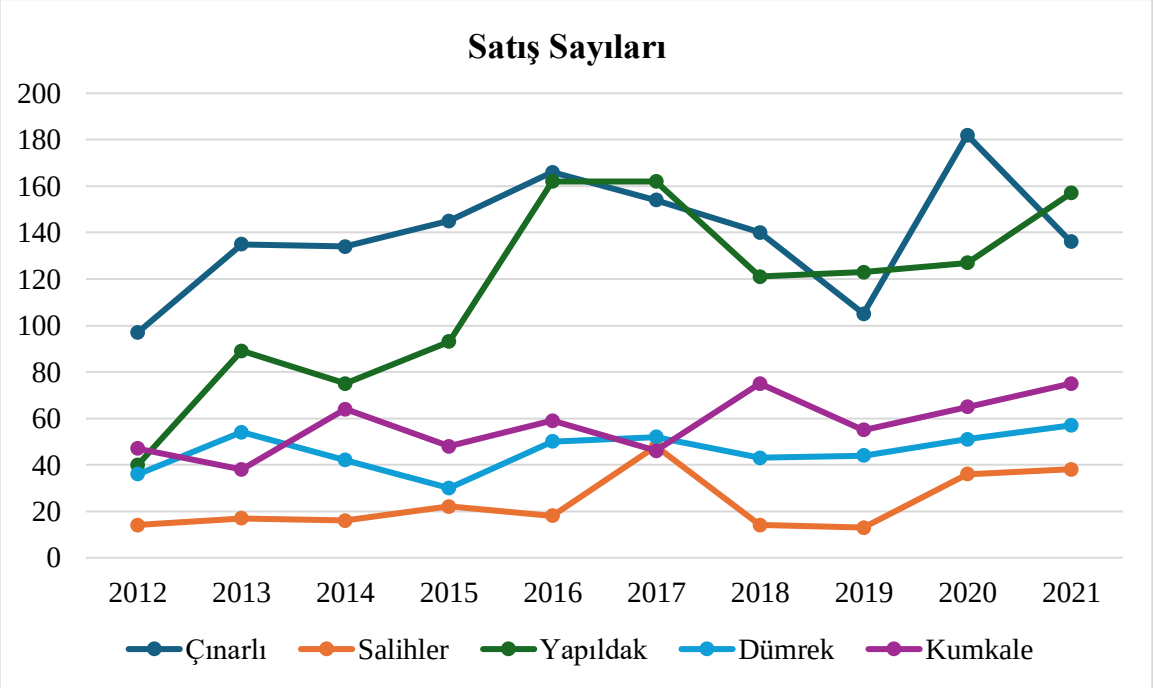



Şekil 16. Seçilen köylerde 1970-2021 arası nüfus değişimi (TUİK verilerinden üretilmiştir, 2021)

Tablo 3

Seçilen köylerde taşınmaz nitelikleri ve kullanımı (TKGM TAKBİS ve MEGSİS verilerinden üretilmiştir, 2021)

| | Köyler | Toplam parsel sayısı | Tarım kullanımı | Meskun kullanımı | Diğer kullanımlar (kanal, park vd.) | Köy içi hane halkı sayısı |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Çınarlı | 2630 | 1284 | 1322 | 24 | 130 |
| 2 | Dümrek | 1669 | 1479 | 156 | 34 | 140 |
| 3 | Kumkale | 3087 | 2375 | 660 | 52 | 650 |
| 4 | Salihler | 850 | 697 | 146 | 7 | 45 |
| 5 | Yapıldak | 2402 | 1216 | 1055 | 131 | 180 |




Şekil 17. Seçilen köylerde 2012-2021 yılları arasında taşınmaz satış sayısı (TKGM TAKBİS verilerinden üretilmiştir, 2021)

### 4.4.1. Çınarlı Köyü

Çanakkale'nin güneybatısında yer alan Çınarlı'nın geleneksel köy yerleşimi İzmir-Bursa karayolunun (doğusunda) üst tarafındadır. Köyün batı sınırı Çanakkale Boğazıdır. Dardanos mevkii olarak adlandırılan kıyı kesimleri 1980'li yıllarda ikici konut ve turizm kullanımları ağırlıklı olarak imara açılmıştır. Kıyıdan yaklaşık 15 km uzakta olan geleneksel yerleşim ise deniz manzarasına sahiptir. Çınarlı köyünün geleneksel yerleşiminden bir görünüm Şekil 18'de görülmektedir.



Şekil 18. Çınarlı köyünden görünüm (Kalem Gazetesi 2017)

Geleneksel köy yerleşiminin uzağında yer alan Dardanos önceleri yazlık meskun olarak tesis edilmişse de zamanla yaz-kış sürekli konut kullanımın arttığı kentsel nitelikli bir yerleşime dönüşmüştür. 1990 ve 2000'lerdeki nüfus artışının nedeni Dardanos'ta kalıcı ikametlerin artmasıdır. 2010 sonrası Çınarlı Köyü nüfusundaki hızlı artış ise köyün geleneksel yerleşimi çevresinde artan yeni konut kullanımları olmuştur. Çınarlı Köyü, Çanakkale'de çalışan ya da emekli bir kesimin yerleşmeyi tercih ettiği bir köy haline gelmiştir. Çanakkale merkeze 15 km mesafede bulunan ve toplu taşıma hizmetinin olduğu köyde villa tipi yerleşimler artış göstermektedir (Şekil 19).



Şekil 19. Çınarlı köyü yeni inşa edilen yapılar (Çiftçi, 2023)

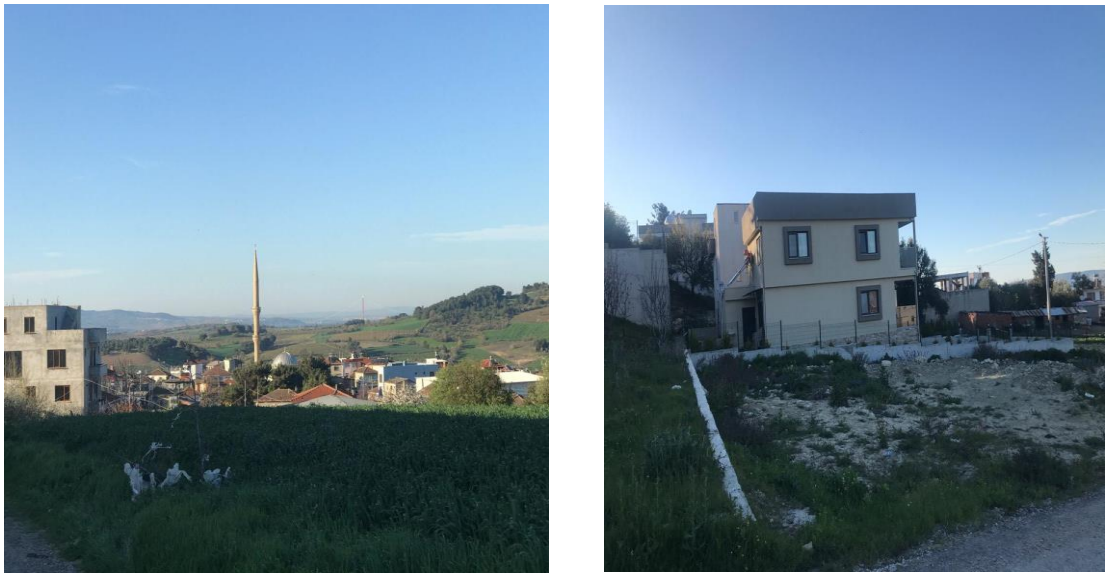
Çınarlı geleneksel köy merkezinde 130 hane, Dardanos'ta ise 700-800 civarı hane bulunmaktadır. Köyde 350 kişi ikamet ederken Dardanos'ta yaklaşık olarak 1800 kişi ikamet etmektedir (Görüşme 1, 2021). Köyde yaş ortalaması da 55-60 civarındadır. Geleneksel köy merkezinde yaz ve kış nüfusu farklılık göstermezken Dardanos'un yaz ve kış nüfusu değişmektedir. Köyün geçim kaynağı genel olarak tarım ve hayvancılık olmakla birlikte, köylüler arasında -daha çok gençler- Dardanos'ta ve kentte hizmet sektöründe çalışan bir kesim de bulunmaktadır. Dardanos'ta yer alan otel, pansiyon, kafe ve restoran gibi turizm faaliyetlerinin bazılarının işletmecileri Çınarlı köyü yerel halkındandır.

Çınarlı köyünü merkeze yakın konumu ve doğası nedeniyle tercih edilmektedir. Köye yeni gelenler daha çok villa tarzı yapılan yeni konutları tercih etmektedirler. Köy muhtarına göre (Görüşme 1, 2021) köye sonradan gelenler ile köylü arasında bir kaynaşma olmamaktadır ve köyün altyapısı şimdilik yeterli olsa da gelecekte yeterli olmayabilir.

### 4.4.2. Yapıldak Köyü

Yapıldak Köyü Çanakkale'nin kuzey doğusunda yer almaktadır. Köy yerleşik alanı Bursa-İzmir karayolunun üst kısmında (doğusunda) yer almakla birlikte, köyün Çanakkale Boğazı kıyısında da yapılaşmaya açık olan alanları (Yapıldak Altı/Saltık) bulunmaktadır. Kent merkezine yaklaşık 23 km mesafede olan Yapıldak, İzmir-Bursa karayolu üzerinde olması nedeniyle erişilebilirliği yüksek bir yerleşimdir. Şekil 20'de Yapıldak geleneksel köy yerleşimi, Şekil 21'de Saltık Mahallesi (Yapıldak Altı) görülmektedir.

Yapıldak Köyü nüfusunda 2012-2021 yılları arasında ciddi bir değişim yaşanmamıştır. Yapıldak köyünün göç vermemiş olmasının en önemli nedeni verimli tarım topraklarına sahip olması ve ekonomik değeri yüksek meyve üretimi yapıyor olmasıdır. Köyün refah seviyesi yüksektir. Ayrıca Yapıldak Köyünün alt kısmı (Saltık mahallesi) Çanakkale Boğazı kıyısındadır ve villa tipi yerleşimlerin yoğun olduğu bir bölgedir. Şekil 21'de Yapıldak, Saltık mahallesinden fotoğraflar görülmektedir. Buradaki yapılaşma daha çok ikinci konut amaçlı olduğundan bu mahallenin nüfusu köy kayıtlarına yansımamaktadır. Bu nedenle Yapıldak nüfusunda değişim görünmemektedir.



Şekil 20. Yapıldak köyü (köyiçi) yeni inşa edilen evler (Çiftçi, 2023)



Şekil 21. Yapıldak köyü, Saltık mahallesi (Sahibinden, 2023)

Yapıldak köyü geleneksel yerleşiminde yaklaşık 180 hane, Saltık mahallesinde ise 700 hane bulunmaktadır. Köy yerleşiminde yaz ve kış nüfusu farklılık göstermezken Saltık'ta yaz ve kış nüfusu önemli oranda değişmektedir. Köy muhtarı, köy içinde ev ve arsa satışı yapılmadığı, tarla satışı olduğunu ve köye dışarıdan göçün 10-15 senedir olduğunu belirtmektedir (Görüşme 2, 2021).

### 4.4.3. Kumkale Köyü

Kumkale Köyü Çanakkale'nin güney batısında, İstanbul-İzmir karayolunun altında (batısında) yer almaktadır. Sahil şeridine yakın bir konumdadır ve verimli bir ovaya sahiptir. Tarımsal üretimin yoğun olduğu bir köydür. Şekil 22'de Kumkale köyünden genel bir görünüm görülmektedir.

2012 yılına kadar Belediye statüsüne sahip olan Kumkale, 2013 yılında nüfusunun 2000 kişinin altına düşmesi nedeniyle belediye statüsünü kaybederek köy statüsüne dönüştürülmüştür. Kumkale Köyü sakinlerinin temel geçim kaynağı tarımsal faaliyetlerdir.

Tarımın gittikçe azalması köyden kente göçüde beraberinde geçirmiştir. Bu nedenle köy nüfusu 1990'lardan itibaren hızla azalmaktadır (Şekil 16).



Şekil 22. Kumkale köyü uydu fotoğrafı (Neredekal.com, 2023)

Kumkale köyünde 650 hane bulunmaktadır. Köyün yaş ortalaması 50-55 yaş civarındadır. Köyün yaz ve kış nüfusu farklılık göstermektedir. Kışın köyde 1150 kişi ikamet ederken yazın bu rakam artarak tarım işçileri ile birlikte 1800'lere ulaşmaktadır. Bununla birlikte köyün genç nüfusunun kentte hizmet sektöründe çalıştığı ifade edilmektedir (Görüşme 3, 2021).

2012-2021 yılları arasındaki Kumkale Köyü gayrimenkul satış sayılarını incelediğimizde köyün gayrimenkul satış sayısında artış görülmektedir. Kumkale Köyü Çanakkale merkez ilçenin tarım arazisinin en fazla olduğu kırsal bölgelerinden biridir. Ayrıca tarımsal arazinin toplulaştırmayla birlikte en düzenli araziye sahip köylerden biridir. Yıllara göre taşınmaz cinsine göre satış oranlarına baktığımızda en çok tarım arazisinin satıldığı görülmektedir. Tarımsal üretimin azalması, genç nüfusun köyde kalmak istememesi gibi nedenlerle tarımsal arazilerin satıldığı ifade edilmektedir

(Görüşme 3, 2021). Köyde yaşayan nüfus azalmakta ancak yapılaşma artmaktadır. Konut inşasında betonarmenin yanı sıra taş malzeme ya da prefabrik tercih edenler de olmaktadır.

### 4.4.4. Dümrek Köyü

Dümrek Köyü Çanakkale'nin güney batısında yer almaktadır ve İstanbul-İzmir karayolunun doğusunda konumlanmıştır. Hem ormanlık alan hem de tarımsal alanın fazla olduğu köydür.



Şekil 23. Dümrek köyü (Emlakjet, 2023)

Dümrek Köyü 2012-2021 yılları nüfus grafiğine baktığımızda nüfusunun sürekli azalma eğiliminde olduğu görülmektedir. Dümrek köyünde 140 hane bulunmaktadır ve yaş ortalaması da 40-45 civarındadır. Köyün geçim kaynağını tarım, çiftçilik ve hayvancılık oluşturmaktadır. Köy halkının neredeyse tamamının köyde bir evi ve tarlası vardır. Bununla birlikte köy nüfusunun yaklaşık %70'nin şehir merkezi ile de bir bağlantısı yani ikinci bir konutu vardır.

Köy nüfusu son yıllarda kentlere, daha çok da Çanakkale'ye göç vererek azalmakta fakat yaz aylarında nüfusta %10'luk bir artış gözlemlenmektedir. Köy nüfusunda son yıllarda azalma olmasına rağmen yapılaşmada bir artış gözlenmektedir. Köy muhtarı (Görüşme 4) Dümrek Köyü'ne dışardan bir talep olduğunu ifade etmektedir. Dışardan köye gelenler konutlarını yazlık olarak kullanmaktadırlar, ikametgahlarını köye taşımamaktadırlar. Nüfus kayıtlarında yer almadıklarından dolayı köyde nüfus artışı kayıtlara geçmemektedir. Bununla birlikte yapılaşma artmaktadır. Köyde ikinci konutların yapımında ağırlıklı olarak taş malzeme kullanılmakta, yeni yerleşimcilerin yöresel mimariyi örnek alarak yeni konutlarını yaptıkları görülmektedir.



Şekil 24. Dümrek köyü taş evler (Çiftçi, 2023)

Köylülerin genellikle köyiçi yerleşiminden arsa ya da konut niteliğinde taşınmaz satmadığı, bunun yerine köyün dışındaki tarım arazilerini sattıkları gözlemlenmektedir. Köydeki taşınmaz değerleri köylünün kendi köyünden mülk alamayacağı ölçüde artmıştır. Dışarıdan gelip köy çeperlerine yerleşen yaklaşık 30-40 hane bulunmaktadır. Bu da köye ciddi bir talebin olduğu göstermektedir. Çanakkale merkeze yakın olmasının yanı sıra doğası nedeniyle köyün tercih edildiği ve pandemi sonrası köydeki taşınmazlara olan talebin arttığı muhtar tarafından ifade edilmektedir (Görüşme 4, 2021).

### 4.4.5. Salihler Köyü

Salihler Köyü Çanakkale'nin güney doğusunda, Balıkesir İli sınırında, Kaz Dağı eteklerinde yer almaktadır. İstanbul-İzmir karayoluna uzak bir konumdadır ve erişimi diğer köylere oranla zordur. Köyün tamamı ormanlık alanda yer almaktadır. Salihler Köyünün 2012-2017 yılları arasında nüfusu düzenli bir şekilde azalmış, 2018 yılında köyde az da olsa nüfus artışı yaşanmıştır.

Salihler köyünde 45 hane bulunmakta ve yaş ortalaması 50-55 civarındadır. Köyde genç nüfus çok azdır. Köyün geçim kaynağını ormancılık, hayvancılık oluşturmakta ve tarım sadece insanların kendi ihtiyacını karşılayacak ölçüde yapılmaktadır. Köy halkının neredeyse tamamının köyde bir evi ve tarlası olmakla birlikte yine herkesin şehirde de bir evi vardır.

Köy muhtarının verdiği bilgilere göre (Görüşme 5, 2021) Salihler Köyüne son on yıldır talep oluşmuştur ve dışarıdan gelip köye yerleşen on kadar aile bulunmaktadır. Bu haneler yaz kış köyde yaşamaktadırlar. Diğer yandan köye yalnızca yazları gelen bir kesim de vardır. Köy nüfusu yazları %10 denecek bir oranda artmaktadır. Öte yandan köylülerin dışardan gelenlere taşınmazlarını satma konusunda isteksiz oldukları, daha önce satın alınan gayrimenkullerin el değiştirdiği belirtilmektedir. Köye dışardan yerleşenler, köy hayatını tercih etmiş olan emeklilerdir. Köye talebin artmasında ormanların geniş bir alan kaplamasıyla birlikte bol oksijen deposu olması önemli etken olmuştur. Köye yeni yerleşenler mevcut eski evleri tadilat ederek ya da betonarme ve taş malzeme kullanarak yeni köy evi inşa etmektedirler. Ayrıca hafta sonu kullanımı için konteyner tarzı basit evler (Tiny House) inşa edenler de bulunmaktadır (Şekil 25).



Şekil 25. Salihler köyü tiny house (Çiftçi, 2023)

### 4.5. Seçilen Köylerde Gayrimenkul Değerlerindeki Değişim

Gayrimenkul değeri birçok etkene bağlı olarak değişebilmektedir. Gayrimenkul değerleri özellikle arz ve talebe, ekonomik şartlara, demografik faktörlere, altyapı ve üstyapı yatırımlarına, piyasa hareketliliğine ve diğer değişkenlere bağlı olarak değişmektedir. İncelenen köylerde konumlarına bağlı olarak gayrimenkul değerlerinin farklılaştığı görülmektedir. Diğer yandan bu köylerde halen kırsal üretim devam ettiğinden, özellikle verimli tarımsal arazilerin kullanım değeri de yüksektir. Tablo 4'de tarımsal üretim

yapılabilecek arazilerdeki birim değerin (emlak beyan değeridir) yıllar içerisindeki değişimi görülmektedir. Sulu tarıma imkân veren arazilerdeki emlak beyan değerlerinin en yüksek değer olduğu görülmektedir.

Tablo 4

Seçilen köylerde 2012-2021 arası tarım arazilerinin emlak (rayiç bedeli) beyan metrekare birim değeri (TL) (Çanakkale Belediyesi verilerinden üretilmiştir, 2021)

| Köyler (Tarım arazileri) | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Araziler (Kıraç ) | 0,34 | 0,37 | 0,5 | 0,53 | 0,54 | 0,56 | 0,84 | 0,94 | 1,05 | 1,1 |
| Araziler (Taban ) | 0,8 | 0,86 | 1,5 | 1,58 | 1,62 | 1,68 | 2,52 | 2,82 | 3,14 | 3,28 |
| Araziler (Sulak) | 1,15 | 1,24 | 2 | 2,1 | 2,16 | 2,24 | 3,36 | 3,76 | 4,18 | 4,37 |

Bununla birlikte incelenen köylerde imar hakkına sahip arsa niteliğindeki taşınmazların birim değerlerinin tarım arazisi değerlerinin çok üstünde olduğu görülmektedir (Tablo 5). Köylerdeki arsa değerleri konumlarına bağlı olarak da yüksek değişkenlik göstermektedir. Örneğin, Çınarlı Köyü'nün sahil kısmı daha çok turizm amaçlı gayrimenkullerden oluştuğundan daha yüksek değerlere sahip olurken, Çınarlı Köyünün iç kesimlerindeki gayrimenkul değerleri daha düşük olmaktadır (Tablo 5).

Tablo 5

Seçilen köylerde 2012-2021 arası arsaların emlak (rayiç bedeli) beyan metrekare birim değeri (TL) (Çanakkale Belediyesi verilerinden üretilmiştir, 2021)

| Köyler (Arsa) | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | % Değişim |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Yapıldak | 5,73 | 6,18 | 7 | 7,35 | 7,56 | 7,85 | 10 | 11,19 | 12,45 | 13,02 | 127,23 |
| Yapıldak Saltık | 91,6 | 98,74 | 100 | 105,1 | 108 | 112,1 | 168,2 | 188,2 | 209,4 | 218,9 | 138,97 |
| Kumkale | 12 | 13 | 15 | 15,76 | 16,2 | 16,82 | 25,23 | 28,22 | 31,41 | 32,84 | 173,67 |
| Dümrek | 5,73 | 6,18 | 7 | 7,35 | 7,56 | 7,85 | 10 | 11,19 | 12,45 | 13,02 | 127,23 |
| Çınarlı | 5,73 | 6,18 | 7 | 7,35 | 7,56 | 7,85 | 11,78 | 13,18 | 14,67 | 15,34 | 167,71 |
| Çınarlı Dardanos | 343,52 | 370,3 | 380 | 399,2 | 410,4 | 426,1 | 639,1 | 714,9 | 795,7 | 831,9 | 142,17 |
| Salihler | 5,73 | 6,18 | 7 | 7,35 | 7,56 | 7,85 | 10 | 11,19 | 12,45 | 13,02 | 127,23 |

İncelenen beş köyün muhtarı ile yapılan görüşmelerde, muhtarlar 1915 Çanakkale Köprüsü'nün köylerinde gayrimenkule olan talebi artırmadığını ve dolayısıyla gayrimenkul değerini değiştirmediğini düşünmektedirler. Buna karşın 2019 yılında başlayan Kovid-19 pandemisinin köylere olan talebi önemli ölçüde artırdığını söylemektedirler. 2019 sonrası gayrimenkul değerlerinde ortalama %300-400 arasında bir artış yaşanmıştır. Bazı köylerde bu değer değişimi %600-700 arasında olmuştur. Bu artışlar köylünün kendi köylerinden gayrimenkul alamayacağı ölçüdedir. Ayrıca köylere olan bu talep, köy çeperlerinde yapılaşmalara ve tarım arazilerinin bölünerek arsaya dönüştürülmesine neden olmaktadır. Emlakçılar tarafından yapılan bir diğer tespit ise aynı mülklerin çok defa el değiştirdiği bir gayrimenkul pazarı oluşmuş olduğudur.

İnceleme yapılan köylerde alım satım faaliyeti gösteren emlakçılar ile (Görüşme 6 ve Görüşme 7, 2021) yapılan görüşmeler de muhtarların görüşlerini desteklemektedir. Emlakçılar da bu köylerde 2019 yılına kadar satışlarda tarla/arsa $m^2$ değerlerinin yaklaşık 25-30 TL /$m^2$ olduğunu ve yıllık %8-10 seviyesinde bir değer artışı olduğunu

söylemektedirler. 2020 yılının ilk aylarında başlayan pandemi sürecinde köylere olan talep artmıştır. Bu talep fiyatlara yansımıştır. Örneğin 2019 şubat ayında satış birim $m^2$ fiyatı 100 TL/$m^2$ olan tarlaların 150 TL/$m^2$-170 TL/$m^2$ den satış gördüğü ve bu artışın günümüze kadar sürekli artarak devam ettiği ifade edilmektedir (Görüşme 6 ve Görüşme 7, 2021).

Ülkemizde büyük çoğunlukla gayrimenkul satışlarının gerçek bedel üzerinden satışı yapılmamaktadır. Tapu harçlarının %4 gibi yüksek bir oranda olmasından dolayı genellikle emlak beyan değeri ya da emlak beyan değeri bedelinin üstünde göstermelik bir bedelle satış yapılmaktadır. Beyan edilen değer, rayiç bedelin altında kalmamak şartı ile beyana dayalı bir sistem mevcuttur. Bundan ötürü gerçek satış bedelleri değişim analizi yapılamamaktadır. Gerçek bedeller ancak mahkeme kararı satışları veya maliyenin ihale ile gerçekleştirmiş olduğu satışlarla ortaya çıkabilir. Tablo 6 de ki veriler milli emlak satışı, izale-i şuyu satışı ve gerçek bedeli bilinen taşınmazlar satış değerleri tespit edilerek örneklem olması için gösterilirmiştir. Ayrıca gerçek satış bedellerinin analizinin yapılabilmesi için gerçek bedel ile satışların olması gerekmekte ve aynı gayrimenkulün on (10) yıl boyunca her yıl el değiştirmesi gerekeceğinden gerçek satış bedellerinin analizi mümkün görünmemektedir.

Tablo 6

Çalışma alanı olarak seçilen köylerdeki, gerçek satış bedelleri (mahkeme satışları ve maliye hazineleri satışları) 2012-2021 (TKGM verilerinden üretilmiştir, 2021)

| Köyler | Yıl | Ada Parsel | Alanı (m²) | Satış Değeri (TL) | Emlak Değeri (m²) | Satış Değeri (m²) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Yapıldak | 2014 | 177/1 (TARLA) | 4000.00 m² | 120050,00 TL | 1,5 TL | 30,0125 |
| | 2018 | 131/29 (TARLA) | 20700,00 m² | 300869,86 TL | 2,52 TL | 14,53477585 |
| Dümrek | 2013 | 241/1 (TARLA) | 3409,00 m² | 43000,00 TL | 0,86 TL | 12,6136697 |
| | 2014 | 237/11 (TARLA) | 11841,66 m² | 149368,79 TL | 1,5 TL | 15,20057154 |
| Çınarlı | 2014 | 199/19 (TARLA) | 898,80 m² | 28900,00 TL | 1,5 TL | 32,15398309 |
| Kumkale | 2017 | 156/15 (ARSA) | 367,71 m² | 88000,00 TL | 16,82 TL | 239,3190286 |
| | 2021 | 156/14 (ARSA) | 376,66 m² | 300000,00 TL | 32,84 TL | 796,4742739 |
| Salihler | 2020 | 108/9 (TARLA) | 977,11 m² | 25000,00 TL | 1,5 TL | 25,58565566 |

Köy yerleşim alanları dışında imar hakkı olmadığından köy yerleşim alanlarına talep artmıştır. Köyiçi alanlardaki arsa kısıtlı olduğundan arazi değerleri hızla yükselmiştir. Köyiçi

arsaların az olması ve arsa değerinin çok yükselmesi bireyleri tarla almaya teşvik etmiştir. Böylece yeni bir gayrimenkul piyasası oluşmaya başlamıştır. Tarım arazileri üzerine konteyner tipi (Tiny House) evlerin inşası yaygınlaşmıştır. Ayrıca Çanakkale kırsalında "eko-turizm" ruhsatı alarak konut yapımının sürdüğü kamuoyunca bilinmektedir. Konu çeşitli kereler yargıya taşınmıştır.

### 4.6. Çanakkale Merkez İlçe Kırsalında Gayrimenkul Satın Alanların Profili

Çanakkale kırsalında gayrimenkul satın alanların motivasyonları farklılıklar göstermektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkul satın almalar olduğu gibi ağırlıklı olarak sürekli yerleşme ya da sezonluk konut kullanımı için satın almalar da olmaktadır. Özellikle kırsal alanda gayrimenkul satın alanların motivasyonlarını şu şekilde sınıflamak mümkündür;

- Emekliler ve ikinci konut (yazlık) sahipleri: Hizmetlere kolay erişimin olduğu merkeze yakın ve/veya kıyı şeridindeki kırsalı tercih etmektedirler.
- Tarım ve hayvancılıkla uğraşanlar: Tarım veya hayvancılık faaliyetleri için tarım arazisi veya çiftlik evi gibi gayrimenkuller satın almaktadırlar.
- Yatırımcılar: Yatırım amacı ile taşınmaz alan bireyler daha çok arsa ve arazi almaktadırlar. Bu bölgelerde bulunan ve potansiyel getirisi yüksek olan gayrimenkulleri, fırsat olarak görmektedirler. Bu tür alımların kent merkezlerine yakın kırsal alanlardan ya da 1915 Çanakkale Köprüsü güzergahına yakın kırsaldan yer seçtikleri düşünülmektedir (Görüşme 6 ve Görüşme 7, 2021 )

Çanakkale merkez ilçe ve kırsalı diğer pekçok kentin aksine yabancıya satışın mümkün olmadığı bir kenttir. 06.02.2007 tarihli Bakanlar Kurulu Kararına istinaden Çanakkel'deki gayrimenkuller üzerinde yabancı gerçek kişilere ve tüzel kişilere satılamaz ve ayni hak tesis edilemez şerhi bulunmaktadır. Ayrıca 2565 sayılı Kanunun 28. Maddesi (Askeri yasak bölgelere yakınlığı veya diğer stratejik nedenlerle tespit edilecek bölgelerde yabancıların taşınmaz mal edinemeyeceklerine ve izin alınmadıkça kiralayamayacaklarına, Cumhurbaşkanınca karar verilebilir.) gereği belirtilen alan içerisinde kalmaktadır. Çanakkale'den gayrimenkul satın alanların Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması

gerekmektedir. Gayrimenkuller üzerindeki bu şerhin bir ölçüde fiyat artışlarının daha da yükselmesini engellediği söylenebilir.

Gayrimenkul satın alma davranışların, gelir düzeyi, yaşam tarzı, bireysel tercihler gibi kişisel faktörlere bağlı olarak değiştiğini söylemek mümkündür. Bu bölümde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün İş Zekası Platformu (2021) verileri analiz edilerek, Çanakkale merkez ilçede taşınmaz satın alanlar hakkında genel bir profil oluşturulmaya çalışılacaktır. İş Zekası Platformundan (2021) Çanakkale'de taşınmaz alanların yaş, cinsiyet ve nüfusa kayıtlı olduğu iller verileri temin edilerek kategorize edilmiştir. Aşağıda (Tablo 7) Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün İş Zekası Platformundan (2021) derlenen verilerle Çanakkale Merkez İlçesinde taşınmaz maliklerinin yaş grubuna göre dağılımları görülmektedir. Bu veriler incelendiğinde 55 yaş üstü malik sayısının anlamlı bir biçimde yüksek olduğu görülmektedir. 55-64 yaş aralığında taşınmaz malik oranı %23,42; 65 yaş üstü taşınmaz malik oranı %33,30'dir. Bu veriler Çanakkale merkez ilçedeki yaşlanma oranının yanı sıra emekli yerleşimi niteliğini de ortaya koymaktadır.

Tablo 7

Çanakkale merkez ilçe taşınmaz maliklerinin yaş dağılımı (TKGM iş zekâsı platformu verilerinden üretilmiştir, 2021)

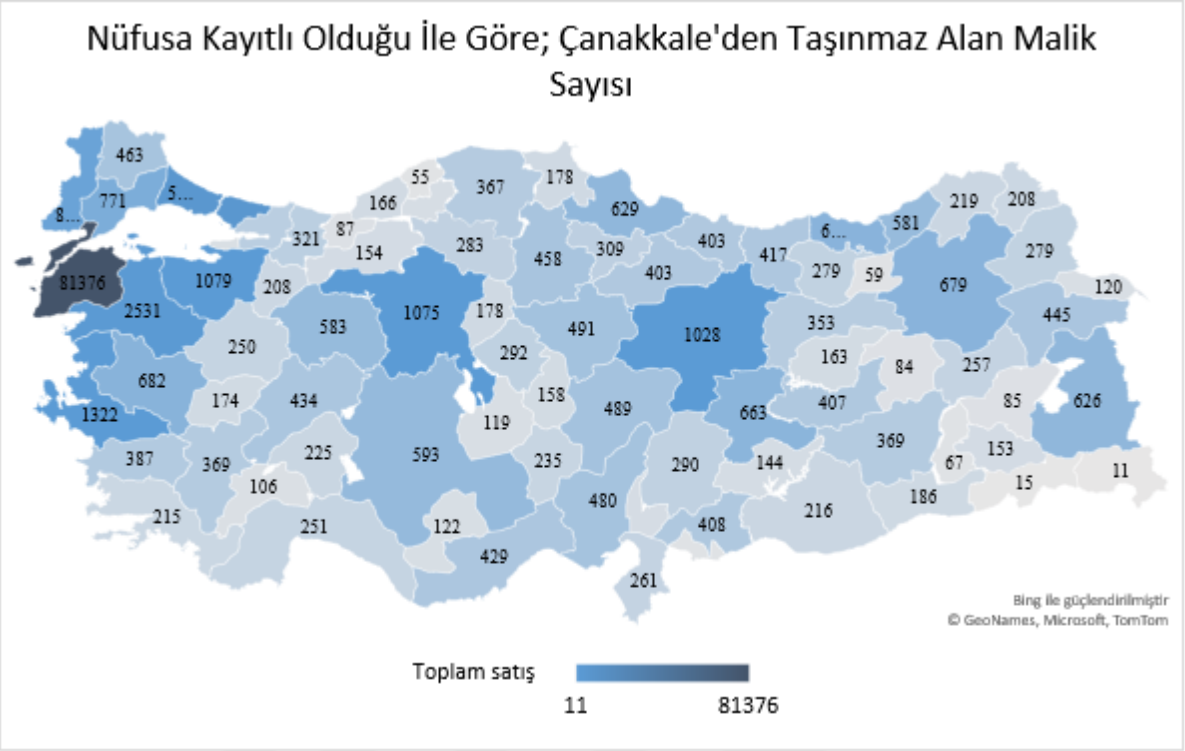
| Yaş grubu | Malik Sayısı | % Dağılımı |
|---|---|---|
| 0-24 | 1218 | 0.81% |
| 25-34 | 6939 | 4.64% |
| 35-44 | 20447 | 13.66% |
| 45-54 | 28721 | 19.19% |
| **55-64** | **35064** | 23.42% |
| **65+** | **49848** | 33.30% |
| Diğer (Yaş bilgileri yazılı olmayan) | 7461 | 4.98% |
| Toplam | 149698 | %100 |

Tablo 8

Çanakkale merkez ilçe, taşınmaz maliklerinin cinsiyet dağılımı (TKGM iş zekâsı platformu verilerinden üretilmiştir, 2021)

| Cinsiyet | Malik Sayısı | % Dağılımı |
|---|---|---|
| Erkek | 81256 | 54.28% |
| Kadın | 65376 | 43.67% |
| Diğer (Cinsiyet bilgileri yazılı olmayan) | 3066 | 2.05% |
| Toplam | 149698 | %100 |

Şekil 26'da Çanakkale'de taşınmaz alanların kayıtlı oldukları nüfusa göre dağılımları görülmektedir. Çanakkale İlinde taşınmaz alanlar (81376 malik) büyük oranda Çanakkale nüfusuna kayıtlıdırlar. Nüfusa kayıtları Çanakkale dışında olup, Çanakkale İlinde mülk alanlarda 5139 kişi ile İstanbul ilk sırada yer almaktadır. İstanbul'u Balıkesir (2531 malik), İzmir (1322 malik) ve Bursa (1079 malik) izlemektedir. Bu dört il de (İstanbul, Balıkesir, İzmir ve Bursa) Çanakkale'ye konum olarak yakındırlar. Konum olarak Çanakkale'ye uzak olan illerde nüfusa kayıtlı olup Çanakkale'de mülk alanlar incelendiğinde ilk sırada Ankara (1075 malik) ve Sivas (1028 malik) gelmektedir. Diğer yandan neredeyse Türkiye'nin her ilinden Çanakkale'de mülk edinen bulunmaktadır.




Şekil 26. Nüfusa kayıtlı olduğu ile göre Çanakkale'den taşınmaz alan malik sayısı (TKGM iş zekâsı platformu verilerinden üretilmiştir, 2021)

Muhtarlar ve emlakçılar ile yapılan görüşmelerde mülk sahipleri genel olarak "İstanbullular" olarak tanımlanmaktadır. Şekil 26'daki veriler ikametgahı değil nüfusa kayıtlı olunan ili göstermektedir. İstanbul ya da Çanakkale dışındaki illerde nüfusa kayıtlı olup, İstanbul'da yaşayanlar da söz konusudur. Bu nedenle Çanakkale İlinde mülk edinenlerin gerçekten de büyük oranda İstanbul'dan gelenler olduğu kabul edilebilir bir tespittir.

# BEŞİNCİ BÖLÜM
# SONUÇ VE TARTIŞMA

Gayrimenkul piyasası ağırlıklı olarak kentsel alanlarda oluşmakta ve genişlemektedir. Bununla birlikte kentlerin yayılarak çeperlerindeki kırsal alanlarda oluşan ve kıyı bölgelerindeki kırsal alanlarda özellikle turizm ve ikinci konut ekseninde gelişen bir gayrimenkul piyasası da bulunmaktadır. Tarımsal üretimin hakim olduğu kırsal alanlarda tarla, bahçe, ahır, dam gibi tarımsal üretime hizmet eden gayrimenkullerin tarım dışı amaçlarla kullanılan gayrimenkule dönüştükleri izlenmektedir (Başaran-Uysal ve Sakarya, 2018). Türkiye'de özellikle 2000 sonrası kırsal alanlarda tarım dışı bir gayrimenkul piyasası oluştuğu bilinmektedir.

Çalışma alanı olarak seçilen Çanakkale Merkez İlçe kırsalı Türkiye genelinde kırsal alanlarda yaşanan nüfus kaybı ve yaşlanma sorunu ile karşı karşıyadır. Bununla birlikte hem kent merkezi ile olan günübirlik ilişkisi, hem de 1990'lardan itibaren özellikle kıyı kesimlerde artan ikinci konut ve turizm faaliyetleri nedeniyle keskin bir nüfus kaybı yaşamamıştır. Hatta 2010 yılından bu yana bu köylerde yine çok keskin olmayan bir nüfus artışı yaşanmaktadır. Çanakkale İli genelinde özellikle Ayvacık, Ezine gibi denize yakın kırsal alanlarda ikinci konut kullanımları yaygındır ve önemli bir gayrimenkul piyasası oluştuğu bilinmektedir. Öte yandan 2022 yılında faaliyete başlayan 1915 Çanakkale Köprüsü'nün ve 2020 yılında etkisini gösteren Kovid 19 pandemisinin kırsal alanlara olan talebi artırdığı düşünülmektedir.

Bu tezde Çanakkale kırsalında gayrimenkul piyasasının nasıl genişlediği ve bu iki önemli olayın gayrimenkul piyasası üzerinde etkili olup olmadığı araştırılmıştır. Tezde kent merkezi ile günübirlik mesafede yer alan kırsal -merkez ilçe sınırları içerisindeki 52 köy- çalışma alanı olarak seçilmiştir. 2012-2021 yılları arasında 10 yıllık bir zaman dilimi içinde Tapu ve Kadastro Müdürlüğünün gayrimenkul satış sayısı verileri ile birlikte yine Müdürlüğün Mekânsal Gayrimenkul Sistemi ve İş Zekâsı Platformu analiz edilmiştir. Ayrıca analizlerde Türkiye İstatistik Kurumu nüfus verileri, Çanakkale Belediyesi'nin beyan edilen emlak vergisi değerleri, çalışma alanı olarak seçilen köy muhtarları ve gayrimenkul

piyasasının aracı yüzü olan emlakçılarla derinlemesine görüşmeler yapılarak elde edilen tüm verilerden yararlanılmıştır.

Tezin ilk araştırma sorusu "Çanakkale kırsalında gayrimenkul satışı yıllara göre nasıl bir değişim göstermektedir?" şeklindedir. 2012-2021 yılları arasındaki gayrimenkul satışları analiz edildiğinde, gayrimenkul piyasasının Çanakkale ve Kepez yerleşimlerini kapsayacak biçimde kıyı şeridinde yoğunlaştığı tespit edilmiştir. Kentsel alanlar da dahil tüm merkez ilçenin satış sayıları incelendiğinde 2012 yılındaki satış sayılarının 2015 yılına gelindiğinde kentsel alanlarda bir miktar düşüş gösterdiği, diğer yandan kentin gelişme alanlarda olan kırsal alanlarda - Yapıldak, Özbek, İntepe, Çınarlı, Kumkale- artış gösterdiği bulgulanmıştır. 2012 yılında kentsel alanlardaki canlılığın henüz yürürlüğe girmiş olan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında başlayan uygulamalar ile ilgili olabileceği düşünülmektedir. 2015 yılına gelindiğinde kentsel alanlarda gayrimenkul piyasası bir parça canlılığını yitirmiş ancak kırsal alanlarda artarak devam etmiştir. 2016 ve 2017 yıllarında ise kırsal alanlarda satış sayıları dikkat çekecek ölçüde artış göstermiştir. Bu artışta 1915 Çanakkale Köprüsü'nün etkisi olduğu açıktır. 2016 yılında Köprünün ihalesi gerçekleşirken, 2017 yılında temeli atılmıştır. 2018, 2019 ve 2020 yıllarında ise satış sayıları azalma eğilimdedir. Bunda etkisini gösteren ekonomik krizin ve pandeminin etkisi olduğu söylenebilir. 2021 yılı ise on yıllık zaman diliminde en yüksek satışın olduğu yıldır. 2021 yılında neredeyse tüm köylerde satış sayıları artış göstermiştir.

Tezin ikinci araştırma sorusu ise hangi köylerde gayrimenkul piyasasının daha fazla genişlediği ve neden bu köylerin tercih edildiği ile ilgilidir. Köylerin satış sayıları analiz edildiğinde, yıllık değişimden bağımsız olarak toplamda en fazla satışın olduğu köyler sırasıyla Karacaören, Çınarlı, İntepe (Erenköy), Yapıldak, Güzelyalı köyleridir. Karacaören, üst ölçekli planlarda kentsel gelişme alanı içerisinde yer almaktadır ve bir kısmı konut gelişme alanı olarak planlıdır. Diğer köylerde kent merkezine yakın, kentin birer banliyösü (kentin yakın çevresinde ve kent ile sıkı bir ilişki içinde olan konut alanları) olma özelliğine sahip köylerdir. Bu köyler hem deniz manzarasına ve kıyıya sahiptirler hem de Bursa-İzmir Karayolu ile erişilebilirlikleri yüksektir. Kent merkezine en yakın konumda olan ve erişilebilirliğin en yüksek olduğu köylerin daha erken gayrimenkul piyasasına dahil olacağı beklenen bir sonuçtur.

Üçüncü araştırma sorusu 1915 Çanakkale Köprüsü'nün ve Kovid 19 pandemisinin kırsaldaki gayrimenkul piyasası üzerinde etkili olup olmadığıdır. Satış verileri -bir önceki paragrafta açıklandığı üzere- 1915 Çanakkale Köprüsünün etkisi olduğunu göstermektedir. Ancak 2021 yılındaki artışta Köprünün etkisinin devam mı ettiği yoksa pandeminin mi etkili olduğu tartışmalıdır. Bu nedenle Köprü ve pandeminin ne ölçüde etkili olduğunu daha detaylı tanımayabilmek için bir saha çalışması yapılmış ve seçilen köylerin muhtarları (5 görüşme) ve bu köylerde alım-satım yapan emlakçılarla (2 görüşme) olmak üzere 7 derinlemesine bireysel görüşme yapılmıştır. Saha araştırması için gelişme imar planı yönünde ve belediye mücavir alan sınırları içerisinde olmayan, ancak en yüksek satış göstergesine sahip olan köyler seçilmiştir. Saha araştırması için seçilen köyler; Çınarlı, Yapıldak, Kumkale, Dümrek ve Salihler köyleridir. İlk dört köy en fazla satış işlemi gerçekleşen köylerden seçilmiştir. Bir orman köyü olarak tanımlanabilecek Salihler köyü ise farklı motivasyonları değerlendirebilmeye olanak sağlayacak bir örneklem olduğu için tercih edilmiştir.

Köy muhtarları ile yapılan görüşmelerde, muhtarlar 1915 Çanakkale Köprüsü'nün köylerinde gayrimenkule olan talebi artırmadığını buna karşın Kovid-19 pandemisinin köylere olan talebi önemli ölçüde artırdığını söylemektedirler. 2019 sonrası gayrimenkul değerlerinde ortalama %300-400 arasında bir artış yaşanmıştır. Muhtarlarla yapılan görüşmeler Kovid-19 pandemisinin de kırsalda gayrimenkul piyasasının genişlemesinde etkili olduğunu göstermektedir. Bu süreçte imar hakkına sahip olması nedeniyle köy yerleşim alanlarında arsa ve konut fiyatları yükselmiş, köy dışındaki tarlalar "tiny house" (konteyner) amaçlı el değiştirmeye başlamıştır.

Saha araştırması yapılan köylerden, Çınarlı'nın geleneksel yerleşimi ve Yapıldak'ın kıyı kesimlerinde yalnızca yazlık amaçlı değil sürekli oturum amacıyla da konut yapıldığı görülmektedir. Diğer köylerde ise yaz ve kış nüfusu değişkenlik göstermekte, yaz aylarında nüfus artmaktadır. Bu durum konutların büyük oranda yazlık amaçlı kullanıldıklarını göstermektedir. Denize kıyısı olmayan Dümrek köyünde de yazlık kullanım amacıyla konut talebi artmıştır. Muhtarla yapılan görüşmeler gayrimenkul alma motivasyonlarının hala büyük ölçüde yazlık amaçlı olduğunu ve büyük oranda emeklilerin tercih ettiklerini

göstermektedir. Bu köylerde henüz turizm faaliyetleri ya da tarımsal amaçlı gayrimenkul talebi oluşmamıştır. Emlakçılar ile yapılan görüşmeler ise yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarının daha çok arsa ve tarlalara yönelik olduğu, yatırımcıların 1915 Çanakkale Köprüsü güzergahına ya da kent merkezine yakın arsa ve arazileri tercih ettikleri yönündedir.

İş Zekası Platformundan elde edilen veriler de muhtarlar ile yapılan görüşmeleri destekler niteliktedir. Çanakkale'den mülk satın alanların %23'ü 55-64 yaş arasındayken, %33'ü 65 yaş üstündedir. Tezin dördüncü araştırma sorusu olan "Kırsalda gayrimenkul satın alma motivasyonu nedir? Satın alan kişiler hangi kentlerden gelmektedirler?" sorusuna Çanakkale merkez ilçeyi daha çok emeklilerin tercih ettiği ve kırsalda gayrimenkul satın alama motivasyonunun yazlık amaçlı olduğu yanıtı verilebilir. Çanakkale İlinde taşınmaz alanlar (81376 malik) büyük oranda Çanakkale nüfusuna kayıtlıdırlar. Bu durum Çanakkale'de yaşayan nüfusun da kendi kırsalından mülk edindiğinin bir göstergesi sayılabilir. Diğer illerden mülk edinenler incelendiğinde ise ilk sırada İstanbul, Balıkesir, İzmir ve Bursa gelmektedir. Çanakkale'nin öncelikle çevredeki yakın illerde ikamet edenlerin tercih ettikleri söylenebilir.

## KAYNAKÇA


Akova, S. B. (2010). *Kırsal Coğrafya*. İstanbul Üniversitesi, Açık ve Uzaktan Eğitim Fakültesi Ders Notları [http://auzefkitap.istanbul.edu.tr/kitap/cografya_lisans_ao/kirsal_cografya.pdf]

Avcıkurt, C., Köroğlu, A., Sarıoğlan, M. (2013). "Türk Turizminin Dünya Turizmindeki Yeri", Çavuş, Ege ve Çolakoğlu (ed.) içinde *Türk Turizm Tarihi: Yapısal ve Sektörel Gelişim*. (s. 1-14). Detay Yayıncılık: Ankara.

Aykaç, A. (2009). *Yeni İşler Yeni İşçiler Turizm Sektöründe Emek*. İletişim Yayınları: İstanbul.

Başaran-Uysal, A. ve Sakarya, İ. (2018). "Rural gentrification in the North Aegean countryside (Turkey)". *International Journal of Architecture&Planning, 6* (1), 99-125.

Başaran-Uysal, A. ve Sakarya, İ. (2012). "Kırsal Soylulaştırma ve Turizmin Kırsal Yerleşimlere Etkileri: Adatepe ve Yeşilyurt Köyleri", *8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 36. Kolokyumu*, 8 Kasım 2012, Gazi Üniversitesi, Ankara. 579-598.

*Bölgesel Veriler*, (2021). Ankara: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK).

Çavuş, C. Z., ve Uysal, A. B. (2018). "Çanakkale'de Kentsel Gelişme, Yayılma ve Kırsal Alanlarla Etkileşim". *Planlama Dergisi*, 34 (1), 105-117.

Çamur, C. K ve Yenigül, S. B (2009). "Kentsel Yayılma Yoluyla Kırsal-Kentsel Dönüşüm: Ankara Metropol Alanının Değerlendirilmesi". *Uluslararası Kentsellik Forumu'nun (IIFoU) 4. Uluslararası Konferansı, 12 Mayıs 2012,* Amsterdam/Delft. http://newurbanquestion.ifou.org/proceedings/7%20The%20New%20Metropolitan%20Region/E016_Sevinc%20Bahar_Yenigul_TheNewUrabanQuestionForm.pdf

Çoban, A. N. (2012). ''Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası*,'' Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 67 (3), 75-108.

Çubuk, M. (1981). Turizmin Dinlenme Eğlenme ve Boş Zamanları Değerlendirme ile Bütünleşmesi, Yeniden Tanım Denemesi ve Turizm Planlamasında Sistemli Bir Yaklaşım, Yayımlanmamış Doktora Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul.

Dinçer, Y. and Dinçer İ. (2005). "Historical heritage, conservation, restoration in small towns and question of rural gentrification in Turkey". *ICOMOS 15th General Assembly and Scientific Symposium,* 17-21 October 2005, China. 621-627.

Dinçer, İ., and Enlil, Z. (2011). "Sustainable development and regeneration in rural areas at the metropolitan fringe: the district of Sile, İstanbul", *47th ISOCARP Congress: Liveable Cities: Urbanising World Meeting the Challenge. Wuhan, China*.

DiPasquale, D. and Wheaton, W. C. (1992). "The markets for real estate assets and space: a conceptual framework", *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association,* 20 (1). 181-197.

Doğaner, S. (2001). *Türkiye Turizm Coğrafyası*. Çantay Kitabevi: İstanbul.

Eke, F. (2000). ''Gecekondu Alanlarının Değerlendirilmesine İlişkin Çözümler,'' *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 5 (1), 43-54.

Ertürk, H. ve Sam, N. (2011). *Kent Ekonomisi*, Güncellenmiş 4. Baskı, Ekin Yayınevi: Bursa.

Emlak Dergisi (2024). Türkiye'de Konut Piyasası: Dinamikler, Etkiler ve Gelecek Vizyonu, Erişim: 21 Nisan 2024, https://www.emlakdergisi.net.tr/turkiye-konut-piyasasi-dinamikler-etkiler-ve-gelecek-vizyonu.html

Galster, G. (2001). On the nature of neighbourhood. *Urban Studies, 38* (12), 2111-2124.

Genç, F. N. (2008). "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü," *Celal Bayar Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Yönetim ve Ekonomi Dergisi,* 15 (1), 115-130.

Güneş, P., Tanrıvermiş, H. ve Tanrıvermiş, Y. (2022). "Kentsel Yayılma ve Gayrimenkul Piyasası İlişkilerinin Analizi: Ankara İli Bağlıca, Alacaatlı ve Dodurga Mahalleleri Örneği". *Türkiye Kentsel Morfoloji Ağı*, 983-1004.

Harvey, J. (1996). *Urban Land Economics,* 4th Edition, Macmillan: London.

Kartal, K. (1980). "Türkiye Kentlerinde ve Kıyılarında Toprak Kullanım Düzeni ve Çözümler", içinde *Kıyı Kentlerimizin Temel Sorunları*. (s.1-29). Kuşadası Belediyesi Yayınları: Aydın.

Kat Mülkiyeti Kanunu (1965). 23 Haziran 1965 tarih 634 sayılı, Resmi Gazete, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=634&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5, erişim tarihi 21.06.2024.

Keogh, G. (1994). "Use and investment markets in British real estate", *Journal of Property Valuation and Investment,* 12. 58-72.

Key, T., Zarkesh, F., MacGregor, B. and Nanthakumaran, N., "Understanding the property cycle*", Property Review,* June 1994, 61-63.

Köy Kanunu (1924). 4 Nisan 1924 tarih ve 68 sayılı Resmi Gazete, https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.3.442.pdf erişim tarihi 21.06.2024.

Kılınç, Z. A. ve Bezci B. (2011). ''Kentleşme, gecekondu ve hemşerilik'' *Akademik İncelemeler Dergisi*, 6 (2), 323-344.

Medeni Kanun (2001). 08 Aralık 2001 tarih 4721 sayılı Resmi Gazete, https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=4721&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5 erişim tarihi 21.06.2024.

Mizan, G. (1994). Turizm ve İkinci Konut Gelişiminin Doğal Çevre Üzerindeki Etkilerinin İncelenmesi: Dilek Yarımadası ve Yakın Çevresi Örneği, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Özen, H. (1975). "Arsada özel mülkiyetin kamu ve toplum yararına düzenlenmemesinin yarattığı sorunlar". *Harita ve Kadastro Mühendisliği Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi,* 58-67.

Özgüç, N. (1984). *Turizm Coğrafyası*. İstanbul Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Yayınları No: 3203, İstanbul.

Seçkin, N. **(**1998). Gayrimenkul Yatırım Kararlarında Fizibilite Analizi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Sermaye Piyasası Kurulu (2006). *Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ*, Seri: VIII, No: 45.

Tamer, N. G. (2009). "Avrupa'da bir mekansal gelişme sorunu olarak görülen kentsel saçaklanma olgusu ve Türkiye kentlerindeki izdüşümü", *Dosya 09,* TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi Yayını, Ankara.

Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı (2014). Ulusal Kırsal Kalkınma Stratejisi (2014-2020), https://kkp.tarim.gov.tr/UKKS%20(2014-2020).pdf, erişim tarihi: 21.06.2024

Tarım ve Köyişleri Bakanlığı (2010). Kırsal Kalkınma Planı (2010-2013), Tarım ve Köyişleri Bakanlığı Yayınları, Ankara. https://www.trakyaka.org.tr/upload/Node/33144/xfiles/Kirsal_Kalkinma_Plani_2010-2013_.pdf_ erişim tarihi 21.06.2024.

Töre, E. (2001). *Gayrimenkul Değerlemesi*. İstanbul Üniversitesi Yayını: İstanbul.

Tregoning, H., Agyeman, J. ve Shenot, C. (2002). "Yayılma, akıllı büyüme ve sürdürülebilirlik". *Yerel Çevre. 7* (4). 341-347.

Tunalı, H., ve Karadağ, H. (2018). "Türkiye'de gayrimenkul piyasasının regülasyonu: gayrimenkul piyasası kurumu önerisi". *Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, (35), 1-27.

Türk Dil Kurumu (1998), *Türkçe Sözlük*, Türk Dil Kurumu Yayınları: Ankara.

Urry, J. (1999). *Mekânları Tüketmek*, Rahmi Öğdül (çev.). Ayrıntı Yayınları: İstanbul.

Uygun, M. (2023). Emlak Piyasasının Dinamikleri, Erişim: 13 Ocak 2023, https://medium.com/turkiyem/emlak-piyasas%C4%B1n%C4%B1n-dinamikleri-0eb53f14e565