

ÇANAKKALE ŞEHRİNDE ÜNİVERSİTE ve KONUT İLİŞKİSİ

Relationships Between University and Residence in the City of Çanakkale

Yard. Doç. Dr. Vedat ÇALIŞKAN*

Araş. Gör. Faize SARIŞ*



Özet

1992 yılında üniversitenin kurulması ile Çanakkale kent merkezinin yerleşim ve konut özelliklerinde önemli bir değişim süreci de başlamıştır. Gerek üniversite çalışanlarının, gerekse kent nüfusunun beşte birini meydana getiren öğrencilerin etkisiyle değişen ve artan talepler, kentin konut özelliklerini (konfor, büyüklük, yazlık konutlar vb), mekansal özelliklerini (yeni yerleşim alanlarının, yurtların ve sosyal ünitelerin açılması ve dağılışı) büyük ölçüde etkilemiştir. Kentte konuta olan taleplerin artmasına karşılık konut sunumunun yetersiz kalması, konut fiyatlarını ve konut kiralarını artıran bir sürece de neden olmuştur.

Kent, üniversite ile ilişkili bir büyüme içindedir. Mevcut kentsel planlamanın kentin üniversite odaklı gelişme mekanizmasını iyi kavramaması, kentin tarımsal alanlarını ortadan kaldıran, deprem, taşkın vb riskleri göz önüne almayan, sosyal yaşam alanları bulunmayan yeni yerleşim alanlarının oluşmasıyla sonuçlanmaktadır. Çalışmada, üniversitenin bileşenleri olarak görülen öğrencilere, akademik ve idari personele uygulanan anket ile, üniversiteden kente yönelen konut ve yerleşim tercihleri ve dağılışı özellikleri saptanmaya çalışılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Konut, şehir coğrafyası, konut pazarı, kentsel mekan kullanımı, Çanakkale

* ÇOMU, Fen- Edebiyat Fakültesi Coğrafya Bölümü, 17020 Çanakkale
v.caliskan@comu.edu.tr

Abstract:

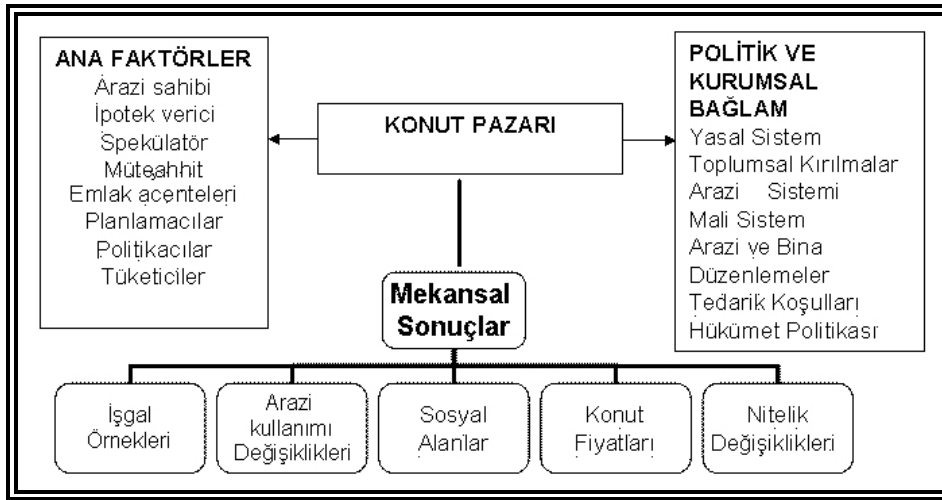
An important changing process has started in the characteristics of settlement and house Çanakkale city centre with the establishment of the university in 1992. Demands which have changed and increased with effect of the university students, who have formed one fifths of the city population, and the university staff have fairly affected the house features (comfort, size, summer houses etc) and spatial characteristics (deployment and distribution of new settlement areas, student hostels and social units) of the city. In spite of increasing demands for houses in the city, the inadequacy of house supply has caused to a process that is brings up the housing prices and home rentals.

City is in the development which is related to the university. As the present urban planning can't cognize the developing mechanism of city that is focused on university, this situation has resulted in the formation of new settlement areas which destroys agricultural lands, which doesn't consider risks such as earthquake and floods and which doesn't have social life areas. In this study, with the existing questionnaire to the components of university (administrative and academic staff and the students), the preferences of the university-oriented house and settlement and the distribution characteristics have been tried to be determined.

Key Words: *Residence, urban geography, housing market, urban land use, Çanakkale.*

Giriş

Konut, bir toplumda yaşayanlar için pek çok anlama gelebilir ve çok sayıda işlevi bir arada yerine getirebilir. Bu işlevler; bir barınak olması, üretilen bir meta olması, bir tüketim malı olması, kendini enflasyona karşı koruyan bir tasarruf aracı olması, kent rantından pay alma yolu olması vb. olarak sıralanabilir (Tekeli,1996:10). Bu nedenle 'konut'un çok işlevli özelliği konuyu mekansal, toplumsal, ekonomik etkileri açısından karmaşık ve çok yönlü bir duruma getirmektedir. Bununla birlikte konutlardan oluşan 'konut alanları' da nitelikleri ile insan yaşantısı ve etkinlikleri üzerinde önemli etkilere sahiptir. Gerçekten de 'konut alanları', orada yaşayanlara salt barınak sunmanın ötesinde çok boyutlu toplumsal etkileri olan bir mekan özelliği gösterir (Güçlü, 2002: 66). Her ne kadar kentlerde, bu alana ilişkin problemlerin saptanması ve çözümünde kent planlamaları anahtar bir role sahip olsa da, konutlarla genişleyen yerleşim alanları, esasen 'konut pazarı' olarak adlandırılan ve çok sayıda faktörün rol oynadığı, oldukça karmaşık bir süreç tarafından da yönlendirilmektedir (Şekil 1.).



Şekil 1. Konut pazarında başlıca aktör ve kurumlar ile mekansal sonuçlar (Knox&Pinch, 2000., S.169).

Konut pazarında etkili olan çok sayıda faktörün mekansal, ekonomik, politik, kurumsal, kültürel vb. pek çok boyutu bulunabilmektedir. Kentleşme süreci ülkemiz genelinde benzerlik gösterse de çalışmamızda ele aldığımız gibi, 'konut pazarı'ndaki yerel eğilimler ve etkiler de konut sunumu ve talebi arasındaki ilişkileri, konut fiyatlarını, konuta ilişkin çeşitli taleplerin karşılanma yollarını belirgin olarak etkilemektedir. Gerçekten de Çanakkale'de üniversitenin kurulması ile kentin değişen demografik özellikleri, kentteki arazi kullanımında, toplumsal ortak mekânın düzenlenmesinde, kentsel alanlarda ve

konutlarda nitelik değişimlerine yol açarak çok çeşitli mekansal ve ekonomik sonuçlara neden olmaktadır.

Çalışmamız ile Çanakkale'deki konut pazarında yerel bir faktör olarak özellikle etkili olduğunu düşündüğümüz üniversitenin, kentteki mekansal sonuçlarını saptamaya çalıştık. Gerçekten de ÇOMÜ (Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi), günümüzde 20.000 öğrencisiyle, hızla büyüyen bir üniversite olarak kente etkileri açısından büyük öneme sahiptir. Çanakkale merkez ilçede üniversitenin kurulmasını izleyen süreçte önemli bir nüfuslanma meydana gelmiştir. Bu süreç, konut sunumu sınırlı olan kentte mekansal ve ekonomik sonuçlarıyla birlikte kentin görünümünü de değiştirmiştir. Üniversitenin 1992-1993 öğretim yılında kent merkezinde öğrenim gören toplam 2.116 öğrencisi bulunurken, 2005-2006 öğretim yılında bu sayı 13.693'e çıkmıştır. Böylece aradan geçen 13 yıllık sürede kentteki üniversite öğrencisi sayısı 6.5 kat artış göstermiştir. Benzer olarak aynı dönemlerde akademik personel sayısı da 181'den 820'ye çıkmış; idari personel sayısı da 229'a ulaşmıştır. 2007'de bir önceki yıla oranla kayıt yaptıran öğrenci sayısının % 12 oranında artması hızlı bir büyümeyi göstermektedir. Çanakkale şehrinin nüfusu ise 1990 yılında 53.995 iken, 2000 yılında 75.810'a ulaşmıştır. Öğrenci sayısının artışına bağlı olarak hizmetler sektöründe izlenen gelişmelerin de etkisiyle kentin nüfusunda belirgin bir artış dikkati çeker. Kentin 1993 ve 2006 yılları arasındaki dönemde alansal büyümesi de 1.550 ha olarak gerçekleşerek, kentin kapladığı toplam alan 3.639 hektara ulaşmıştır (Koç, 2006:13).

Son yıllarda turistik açıdan yoğun bir talebin gerçekleştiği Çanakkale'de, işletmeye açılan Kepez limanı ve organize sanayi bölgesinin tamamlanması ile kente ilginin artarak süreceği açıktır. Bozulmamış doğası ile bir kültür, turizm ve eğitim kenti olarak yakın gelecekte çok daha fazla nüfus çekeceği öngörülebilir. Bu ölçekte bir büyüme kuşkusuz çok yönlü bir kentsel planlama ile ele alınmayı gerektiriyor.

Çanakkale, yakın bir tarihe kadar yoğun bir nüfuslanma yaşamamıştır. Ancak üniversitenin kurulması ile kentin önemli bir nüfuslanma süreci içine girdiği görülür. Bu süreçte, özellikle öğrenci yurtlarının gerek kapasite gerekse nitelik açısından yetersiz oluşları kentte konuta olan talebin artmasına, konut sunumunda sıkışmaya ve konut fiyatlarında yükselmeye yol açmıştır.

2. Amaç ve Yöntem

Çalışmada üniversite mensubu akademik ve idari personel ile öğrencilerin kentteki konut taleplerinin kentin mekansal formunda yol açtığı değişimlerin saptanması hedeflenmiştir. Anket verilerine dayanarak akademik personel, idari personel ve öğrenciler için ayrı değerlendirmeler yapılarak, söz konusu grupların kent içindeki konut ve yurt tercihleri ile bunların dağılım özellikleri, kiralık konut bulma yolları, kent içinde taşınma hareketliliği ve bunları etkileyen faktörler saptanmaya çalışıldı.

Çanakkale’de günümüzde kira ve konut fiyatlarının yüksek olduğuna dair yaygın bir düşünce söz konusudur. Bu nedenle özellikle Çanakkale’ye başka kentlerden gelerek yaşamını burada sürdüren örneklemelerin verdiği yanıtlara dayanılarak, konut pazarına ilişkin algılamaları saptanmaya çalışıldı. Ayrıca araştırma ile, Çanakkale’deki yurt kapasiteleri ve yeterliliklerinin başka kentlerle kıyaslanması da amaçlanmıştır. Bunun için Çanakkale ile aynı yıllarda üniversite kurulan bazı kentlerdeki koşullar da aynı tarihlerde araştırılmıştır. Böylece Çanakkale’de kiralık konut talebi üzerinde öğrenci nüfusunun rolü açıklanmaya çalışıldı.

Anket ÇOMÜ bünyesindeki üç ayrı fakültede (Fen-Edebiyat, Ziraat ve Eğitim fakülteleri) ve bir yüksekokuldaki (Turizm) çeşitli bölümlerde uygulanmıştır. Anket, rasgele örneklem yöntemi ile görüşülen 62 akademik personel, 32 idari personel ve 144 öğrenci tarafından yanıtlanmıştır. Böylece toplam 238 anket uygulanmıştır. Çalışma için oluşturulan çizelge ve grafiklerde üç ayrı grubun (akademik, idari personel ve öğrenciler) yanıtları kendi grupları içinde değerlendirildiği gibi, genel yüzdelere de yer verilerek açıklanmaya çalışıldı. Bazı çizelgelerden (3, 7, 8, 9 ve 11 nolu çizelgeler) anlaşılacağı üzere örneklemeye bu sorularda birden fazla seçenek işaretleme olanağı verilmiştir.

Anketi yanıtlayan örneklemeler için bazı sınırlamalar bulunmaktaydı. Bunlar, Çanakkale dışından kente gelmiş olmaları; öğrenciler için ise, kentin barınma koşullarını yeterince algılayabilmiş olmaları açısından 3. ya da 4. sınıfta bulunmalarıydı. Öğrencilerin aynı zamanda bir konutta kiracı olmaları koşulu da aranmıştır. Çanakkale merkez ilçede yedi mahalle bulunmasına karşın ankete yanıt verenler arasında Fevzipaşa ve Namıkkemal mahalleleri sakinlerinin bulunmaması, Kemalpaşa mahallesinden ise sadece dört kişinin katılımı nedeniyle dört mahalleye (Cevatpaşa, İsmetpaşa, Esenler ve Barbaros) ait veriler elde edilmiştir.

Çanakkale merkez ilçede yer alan yurtların ve üniversite yerleşkelerinin GPS ile koordinatları alındı. Elde edilen veriler Mapinfo 7.5 programında Çanakkale mahalleleri haritasına aktarıldı. Böylece Çanakkale’deki yurtlar, türlerine ve mahallelere dağılımlarına göre aynı haritada gösterilerek değerlendirildi.

3. Konut Özelliklerinin ve Konut Tercihlerinin Mekansal Dağılışı

Kentin geleneksel konut dokusu 1940’ların sonlarında gerçekleştirilen ilk planlama çalışmalarında öngörüldüğü üzere iki katlı ve bahçeli konutlardan oluşur. Ancak 1985’ten sonra planlama yetkisinin belediyelere devri ile kentin dikey büyüme süreci de başlamıştır (Erginal ve Ertek, 2004: 337). Bu tarihten kısa bir süre sonra üniversitenin kurulmasının da etkisiyle kentte konut alanları için yer seçimlerinde hatalı uygulamalar bu süreçte hızlanmıştır. Kentin eski yerleşim alanlarında 2 katlı, sobalı, bahçeli konutlar yaygındır. Ana arterler çevresinde ise 5-6 katlı konutlardan oluşan bir yerleşim dokusu bulunur.

Anket sonuçları, barınma açısından en fazla tercih edilen mahallelerin Cevatpaşa (% 31) ve Barbaros (% 31) mahalleleri olduğunu göstermiştir. Bu mahalleleri sırasıyla Esenler (% 22), İsmetpaşa (% 14) ve Kemalpaşa (% 2) mahalleleri izler. Anket çalışmasında Fevzipaşa ve Namık Kemal mahallelerinde ikamet edenlerle karşılaşılmadı. Kemalpaşa mahallesi, kentin merkezi iş alanlarının yer aldığı hareketli bir çevredir. Kentin ilk yerleşim alanlarından, Çimenlik kalesi çevresini kapsayan Fevzipaşa ise, çoğunlukla kentteki Romanların ikamet ettiği bir mahalledir. Namıkkemal mahallesi de ticaret ve küçük imalathanelerin bulunduğu bir alandır. Bu mahallelerin üniversite çalışanları ve öğrencileri tarafından pek tercih edilmediği anlaşılmaktadır. Sözü edilen üç mahalle, farklı toplumsal katmanlara ve yaşam ortamına sahiptir. Aynı zamanda yedi mahalle içinde nüfusu ve konut sayısı en az olan mahallelerdir (Çizelge 1).

Öğrencilerin % 39'unun Cevatpaşa mahallesinde, % 36'sının da Barbaros mahallesinde oturmayı tercih etmesi kuşkusuz bu mahallelerin üniversitenin iki ayrı yerleşkesine yakınlığı ile ilişkili olmalıdır. Anketi yanıtlayanlar arasında yedi kişinin İzmir yönündeki Kepez, Dardanos, Güzelyalı ve İntepe'de oturdukları anlaşılmıştır. Tümü akademik personel olan bu kişilerin yine hepsi Terzioğlu yerleşkesinde görev yapmaktadır.

Çizelge 1. Çanakkale şehrindeki mahallelerin nüfusları, yüzölçümleri ve konut sayıları.

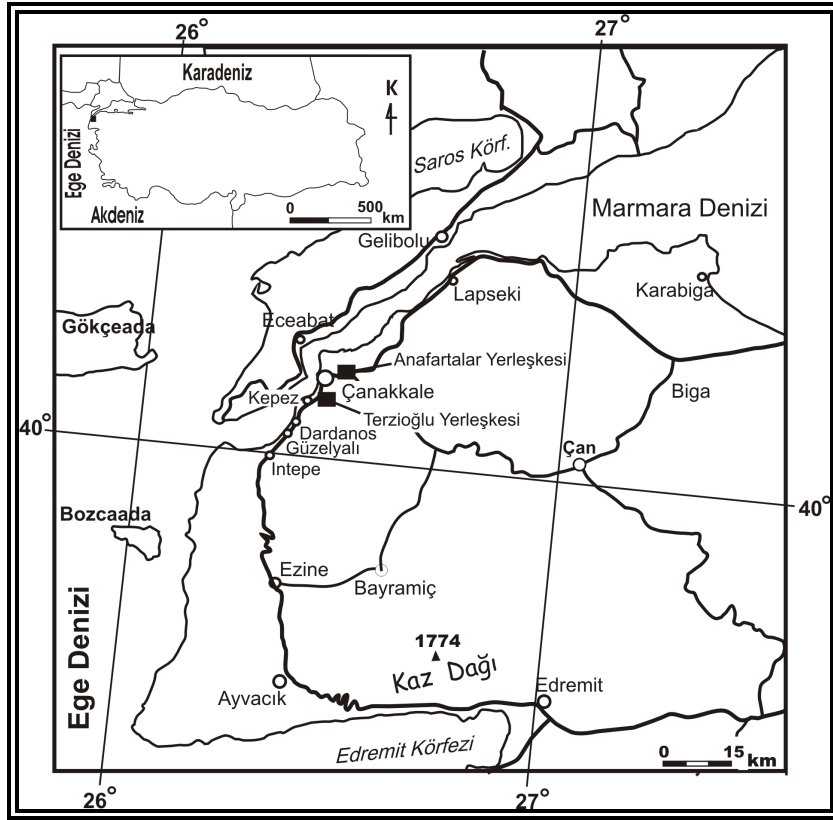
Mahalle	2000 Nüfusu	2006* Nüfusu	Konut Sayısı 2006	İnşaat Ruhsatı Sayısı (2006)	Mahalle Yüzölçümü (ha)
Barbaros	21.588	25.225	10.873	181	791
Cevatpaşa	16.862	19.702	8.062	50	250
Esenler	7.179	8.388	5.384	145	355
Kemalpaşa	2.388	2.790	1.279	10	192
Namıkkemal	1.126	1.316	599	8	11
Fevzipaşa	2.393	2.796	1.082	5	18
İsmetpaşa	12.737	14.883	5.324	64	233
TOPLAM	64.273	75.100	32.603	463	1.677

Kaynak: TÜİK ve Çanakkale Belediyesi verilerinden faydalanılarak hazırlanmıştır.

* Çanakkale Belediyesi'nin projeksiyonuna göre.

Kepez Beldesi'nin bir ucu Terzioğlu yerleşkesi ile sınır oluşturur ve kent merkezine 5 km uzaklıktadır. Çanakkale Belediyesi mücavir alan sınırı içinde bulunan Dardanos Mevkii, kent merkezine 9 km; Güzelyalı Köyü ise 15 km uzaklıktadır. Kepez gibi belde statüsündeki İntepe, diğerlerine göre kent merkezine daha uzaktadır (25 km). Gözlemlerimize dayanarak, özellikle akademik ve idari personelin son zamanlarda söz

konusu yerleşim alanlarına ilgisinin arttığını belirtebiliriz. Özellikle Dardanos ve Güzelyalı'da, sadece yazlık olarak tasarlanan konutlarda yıl boyu oturmaya başlandığı gözlenmektedir (Şekil.2). Buralarda taban alanı ortalama 50-60 m² olan, kent ve boğaz manzaralı, bahçeli konutlar yapılmaktadır. Ayrıca buralardaki konut ve kiralık konut fiyatlarının merkeze göre makul bir düzeyde olması ve doğa ile iç içe bir ortamda yaşama isteği, müstakil- bahçeli konut tercihleri buraya olan ilginin artmasına yol açmaktadır.



Şekil 2. Çanakkale kent merkezi ve çevresindeki yerleşim alanları ile ÇOMÜ yerleşkelerinin konumları.

Konutların ısınma özelliklerine bakıldığında kaloriferli konutlarda oturma oranı akademik personel grubunda en fazladır (% 81). Bu grubu sırasıyla öğrenciler (% 62) ve idari personel grubu (42) izlemektedir. Buna göre sobalı konutları tercih oranı idari personel içinde en yüksektir (% 58). Genel olarak ankete yanıt verenlerin % 64'ü kaloriferli konutlarda otururken, % 36'sı sobalı konutlarda yaşamaktadır. İsmetpaşa'da konutların % 62'si sobalı iken, Esenler'deki konutların % 90'ının kaloriferli olduğu

anlaşılır. Kaloriferli konutların oranının genel ortalamasının altında kaldığı mahalleler Cevatpaşa ve İsmetpaşa'dır (Çizelge 2). Bu durum, bir-iki katlı bahçeli müstakil konutların söz konusu mahallelerde yaygın olmasıyla ilişkilidir. Jeneratörlü ve hidroforlu konutların daha çok Esenler mahallesinde olduğu görülmektedir. 2004 ve 2006 yıllarında kış döneminde yaşanan ve kentte afet boyutunda etkili olan 'kar fırtınaları' uzun süren su ve elektrik kesintileri nedeniyle Esenler mahallesinde etkili olmuştur. Bu tür donanımların burada bulunan konutlara, son birkaç yılda eklendiğini varsaymak daha doğru görünmektedir.

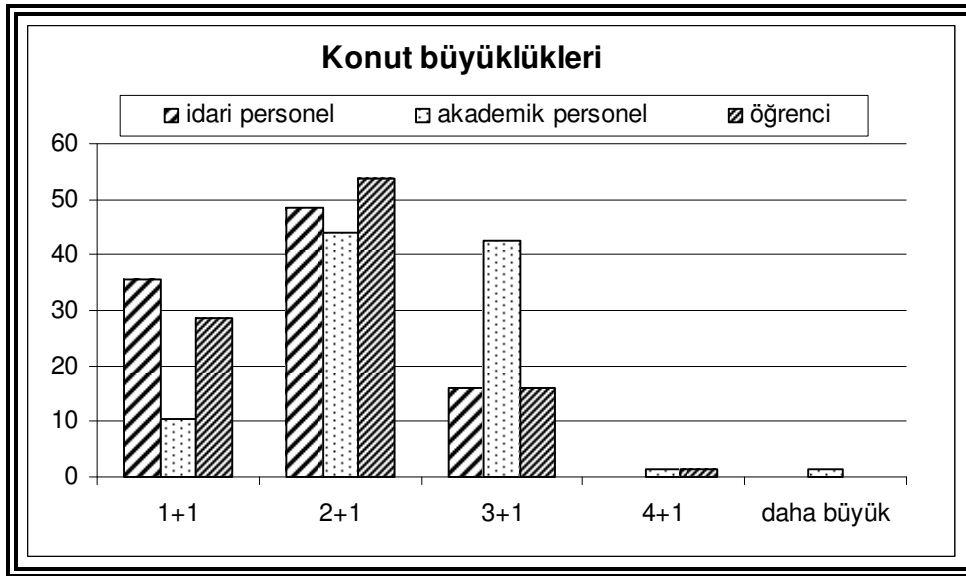
Çizelge 2. Kiralık konut özelliklerinin ve konut tercihlerinin mahallelere göre dağılışı (%)

Konut Özellikleri	Konut Tercihlerinin Mahallelere Göre Dağılışı (%)				
	Genel (%)	İ.Paşa	C.Paşa	Esenler	Barbaros
1+1	24	21	36	12	17
2+1	50	62	52	44	52
3+1	24	17	10	40	31
Kaloriferli	64	38	55	90	74
Asansör	50	7	36	83	69
Hidrofor	21	7	20	41	16
Jeneratör	15	4	14	38	6
Merkezi uydu tv	32	14	20	51	39

Genel olarak en çok tercih edilen konut büyüklüğü 2+1 dir (% 50). 1+1 ve 3+1 büyüklüğündeki konutların tercih oranları ise aynıdır (% 24). 4+1 büyüklüğündeki konutları tercih edenlerin oranı % 1.5 iken, 5 ve daha çok sayıda odaya sahip konutlarda oturanların oranı sadece % 0.5' tir. 2+1 büyüklüğündeki konutlar tüm mahallelerde % 50 ve daha fazla orana sahip iken, en düşük orana Esenler'de rastlanır. 3+1 büyüklüğündeki konutların oranı da tüm mahalleler içinde Esenler'de en fazla (% 40); Cevatpaşa'da ise en azdır (% 10). Akademik personel daha çok 2+1 (% 44) ve 3+1 (% 44) büyüklüğündeki konutlarda oturmaktadır. İdari personel (% 48) ve öğrencilerin (% 54) en çok tercih ettiği konut büyüklüğü 2+1 dir. 4 ve daha fazla odalı konutlarda yaşayan idari personele hiç rastlanmazken; bu oran akademik personel için % 3, öğrenciler içinse % 2'dir (Şekil.3).

Çanakkale Emlakçılar Derneği'nden ve çeşitli emlak bürolarından sağlanan bilgiler, kentteki konutların genel olarak 2+1 (80 m²) ya da 3+1 (100 m²) büyüklüğünde ve çok katlı olduğunu göstermektedir. Üniversite mensuplarıyla gerçekleştirilen bir başka anket araştırmasının sonuçları da, üniversite çalışanlarının oturduğu konutlarda ortalama

net alanın bu değerler arasında (98,91 m²) olduğunu göstermektedir*. Japonya’da 1978 yılında ev sahiplerinin ortalama konut büyüklüğü 80.3 m²’dir. Bu rakam kiralık konutlar için ise 40.6 m²’dir. (konut 81 :24) Almanya’da ortalama konut büyüklüğü 96 m² iken, Finlandiya’da 78 m², Norveç’te 92 m², İsveç’te 113 m², İspanya’da 83 m², Hollanda’da 78 m²’dir. Türkiye’ de ortalamalar uzun yıllardır 90 m² ile 100 m² arasında değişmekle birlikte, günümüzde 100 m² olarak kabul edilmektedir (Komisyon, 1981:153-154)



Şekil 3: Anket örneklem gruplarının konut büyüklüğü tercihleri (%)

Kiracılara yöneltilen “konut kiralarken hangi özelliklere dikkat edersiniz?” sorusunda örneklem bir den fazla yanıt verebilmiştir. Elde edilen frekanslar her grup için yüzdeye çevrilmiştir. Verilen yanıtlar, grupların tercihlerindeki farklılaşmayı da önemli ölçüde yansıtır. Buna göre ilk sırada maddi nedenlerin ağırlık kazandığı anlaşılmaktadır. Akademik personelin ilk üç önceliği “bütçeye uygunluğu” (% 69), “iş yerine yakınlığı” (% 48) ve “depreme uygun inşaat kalitesi” (% 44) dir. Her grup için ayrı bakıldığında deprem tehlikesine, zemin özelliklerine, elektromanyetik etkilere en hassas grubun akademisyenler olduğu görülür. Öğrencilerin büyük bir bölümü konutların bütçelerine uygun olmasını önemserken, daha çok minibüs duraklarına ve merkezi alanlara yakın oluşuna dikkat etmektedir (Çizelge 3).

* Üniversite yönetimince, TOKİ (Toplu Konut İdaresi)’nin kentte oluşturacağı konut sunumuna ilgiyi ve bazı talep özelliklerini değerlendirmek amacıyla uyguladığı bu ankete 173’ü idari personel, 303’ü akademik personel olmak üzere toplam 476 kişi yanıt vermiştir.

Çizelge 3. Örneklem gruplarının konut kiralarken dikkat ettiği özellikler (%)

Konut kiralamada dikkat edilen özellikler (%)	Akademik	İdari	Öğrenci	Genel
Bütçemize uygunluğu	69	28	88	75
Kaçıncı katta olduğu	32	13	27	26
Güneşe göre cephesine	44	19	28	31
İş yerime yakınlığına	48	19	17	25
Merkezi alanlara yakınlığına	35	16	43	37
Depreme uygun inşaat kalitesine	45	6	24	27
Konutun bulunduğu zeminin sağlamlığına	40	3	16	21
Konut içi konfor ve kullanışlı oluşuna	44	6	35	34
Baz istasyonu, trafo vb elektromanyetik etkiye sahip noktalara uzaklığına	16	-	1	5
Otobüs, minibüs güzergahlarına olan mesafesine	29	3	51	39

4. Kentteki Konut Pazarının Sosyo-ekonomik ve Mekansal Etkileri

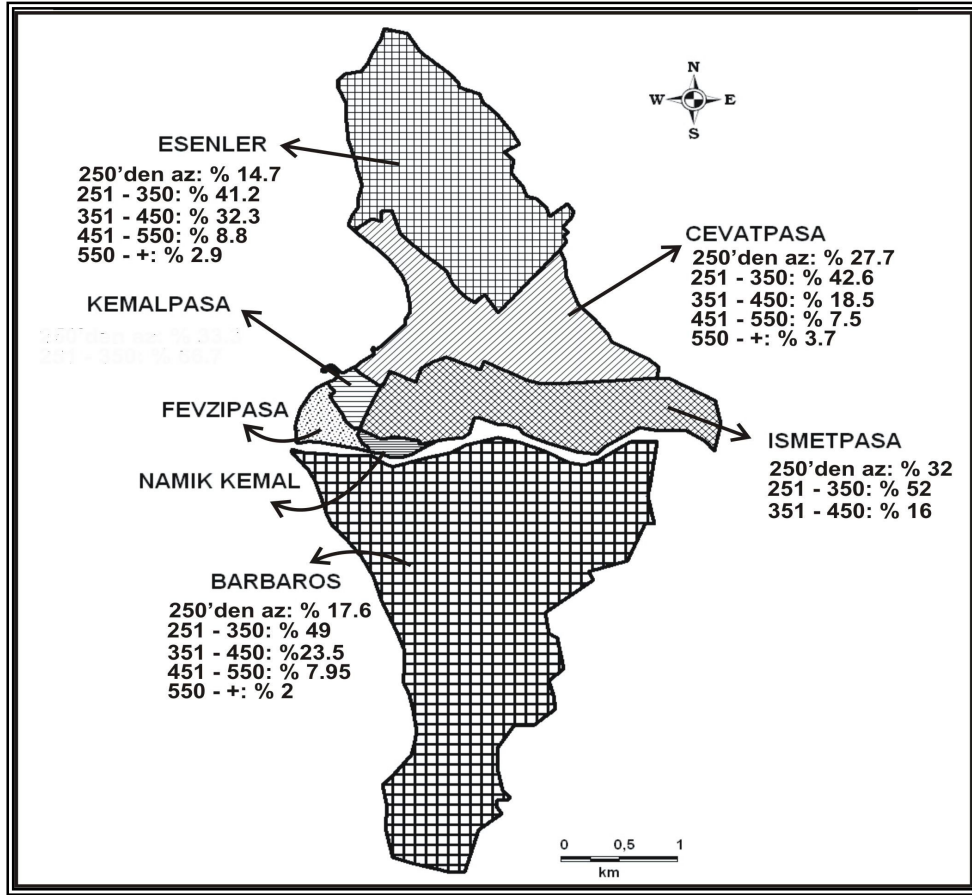
4.1 Kiralık ve Mülk Konutun Mekansal İlişkileri

Yıllık kira ödemelerinin % 96'sı kentlerde işlem görür. Böylece, Türkiye'de konut kiracılığının özellikle 'kentsel' toplumda kurulan bir ilişki biçimi olduğu anlaşılmaktadır. Hane halkları (Hh) açısından ise, bu ödemelerin kentli Hh gelirlerinin % 30-50'si arasında olduğu görülmektedir. (Türel,1996: 19) Konut kiralalarının ailenin kazancına göre çok yüksek olması kentteki yaşamın da pahalılaşması demektir. 2005 yılı için ortalama aylık gelir akademik personel için 1,137 YTL, idari personel içinse 734 YTL olarak saptanmıştır. 2005 yılında akademik personelin gelirinin % 32'sini, idari personelin ise % 42'sini konut kirasına ayırdığı anlaşılmıştır.

Çanakkale'de ikincil konut sahipliliği ya da yatırım amaçlı olarak konutları satışa hazır olarak boş tutma eğilimleri gözlemlendiğinden kiralık konut arzında bir yetersizlik söz konusudur. Bu durum konut fiyatlarını yükseltmektedir. Bu durumda konut fiyatları aşırı değer kazanarak konut yatırımı yapanlar açısından kira değeri düşük kalmaktadır. Ancak Çanakkale'deki piyasa koşulları içinde artan konut fiyatları hem kiracılığı güçleştirmekte, hem de konut sahibi olmayı engellemektedir.

2003 yılında bazı ülkelerde konut sahipliliği oranına bakıldığında ABD'de % 68, İngiltere'de % 70, İtalya ve Portekiz'de % 80, Fransa'da % 56, İspanya ve Yunanistan'da % 83, olarak belirlenmiştir. Zaman içinde sosyal konutların satışı nedeniyle bu oranın sürekli arttığı tahmin edilmektedir (Berkant, 2005:78). Bu oranlar 1980'lerin başında

ABD’de % 66, İngiltere’de % 58, Fransa’da % 47 olarak belirlenmiştir (Türel ve Balamir, 1996:1). Anketlerden elde edilen bir başka sonuç ise Çanakkale ve/veya Çanakkale dışında konutu olan akademik personelin oranının % 13, idari personelin oranının ise sadece % 6 olduğunu ortaya koymuştur. Ülkemizde kiracı Hh oranları yerleşmelere göre % 25’den % 62’lere kadar geniş bir yelpaze oluştururken, genel ortalama ise % 35-40 arasındadır (Türel ve Balamir, 1996:4) Buna göre, üniversite çalışanlarının ev sahipliği oranı ortalamanın çok altındadır.



Şekil 4. Konut kira ücreti dilimlerinin (YTL) mahallelere göre dağılışı (%).

Örneklemlerin konut kiralalarının mahallelere göre dağılışına bakıldığında, tüm mahalleler için en yaygın kira diliminin 251-350 YTL arasında olduğu anlaşılır. 250 YTL’den az olan konut kiralaları İsmetpaşa’da diğer mahallelere göre daha yaygındır (% 32).

550 YTL nin üzerinde kira ödeyenler en çok Cevatpaşa'da (% 3.7), Esenler'de (% 2.9) ve Barbaros'tadır (% 2). Cevatpaşa'da Eğitim Fakültesi çevresinde ve Terzioğlu yerleşkesine yürüyüş mesafesinde bulunan alanlarda (Piri Reis, Beldemiz vb büyük siteler çevresinde) konut ve kiralık konut fiyatlarında artış dikkati çeker (Şekil 4).

İdari personelin en büyük grubunun (% 45) 250 YTL den daha az kira verdiği anlaşılmaktadır. Akademik personel ile öğrenciler arasında bu yönüyle bir benzerlik söz konusudur. Akademik personelin en büyük dilimi (% 61) 251-350 YTL arasında kira öderken, öğrencilerin de en büyük yığılma gösterdiği (% 43) ücret aralığı budur. Akademik personelin ve öğrencilerin % 10'u, 451-650 YTL arasında kira ücreti ödemektedir. 551-650 YTL aralığında kira ücreti ödeyen idari personel hiç yoktur.

TUİK verilerine göre ise 2005 yılı Aralık ayında Çanakkale'de ortalama konut kirası 218 YTL dir. Bu rakam Ankara için 304 YTL, Adana ve Mersin için 140 YTL, Manisa, Afyon, Kütahya için 165 YTL, Bursa için 237 YTL'dir. 2006 yılında Çanakkale için ortalama konut kirası 261 YTL olmuş, yıllık artış % 20 olarak saptanmıştır. TUİK'e göre, 2006'da Türkiye genelinde ortalama konut ücreti bir önceki yıla göre % 21 artarak 344 YTL olmuştur. Ancak TUİK'in araştırmasında kentlerin gruplar şeklinde ve il genelinde ele alınması nedeniyle, Çanakkale kent merkezindeki durumu yansıtmadığı açıktır.

Çanakkale'de konut değiştirme konusunda bir hareketlilik dikkati çekmektedir. Bu duruma gayrimenkul piyasasının da hareketli oluşu eşlik etmektedir (Çizelge 4). Kentte konutun iyi bir yatırım aracı olarak görülmesi, alım satım işlemlerine de yansımıştır. Kent merkezinde satışı yapılan konut sayısı yıllık olarak 900 ila 1,000 arasında değişmektedir. İnşaat ruhsatı sayısının ise yıllık olarak bu sayının yaklaşık yarısı kadar olması, sadece yeni konutların alınıp satılmadığını, genel olarak konut pazarında bir hareketlilik bulunduğuna işaret etmektedir.

Çizelge 4. Kent merkezinde konut değiştirme sayısının örneklem gruplarına göre dağılımı

	Akademik	İdari	Öğrenci	Genel
Bir kez	51	15	26	31
İki kez	20	40	35	31
Üç kez	14	30	23	21
Dört kez	8	10	10	9
Beş ya da daha fazla	6	5	3	4

Konut değiştirmenin, taşınmanın birçok nedeni bulunabilir (Şekil.5). Çanakkale'de konut değiştirmenin nedenleri daha çok konut sunumundaki yetersizliğe bağlı olarak oluşan yerel koşullarla ilişkilidir. Çanakkale'de taşınma nedenleri arasında en çok 'fiyat ve konut özellikleri ayarlama' ile 'erişebilirlik' nedenlerinin öne çıktığı anlaşılmıştır. Genel olarak bir ya da iki kez konut değiştirenlerin oranı % 62 yi bulmaktadır. Üç ya da dört kez konut

değiştirenlerin oranı % 30'dur. Beş ve beşten daha fazla kez konut değiştirenlerin oranı da % 4'tür. Genel olarak kiracılar, kiralık konutları en çok emlakçılar kanalıyla tutmaktadır (% 37). Akademik personel diğer gruplara göre en çok emlakçılar aracılığı ile kiralık konut bulmaktadır (% 40).

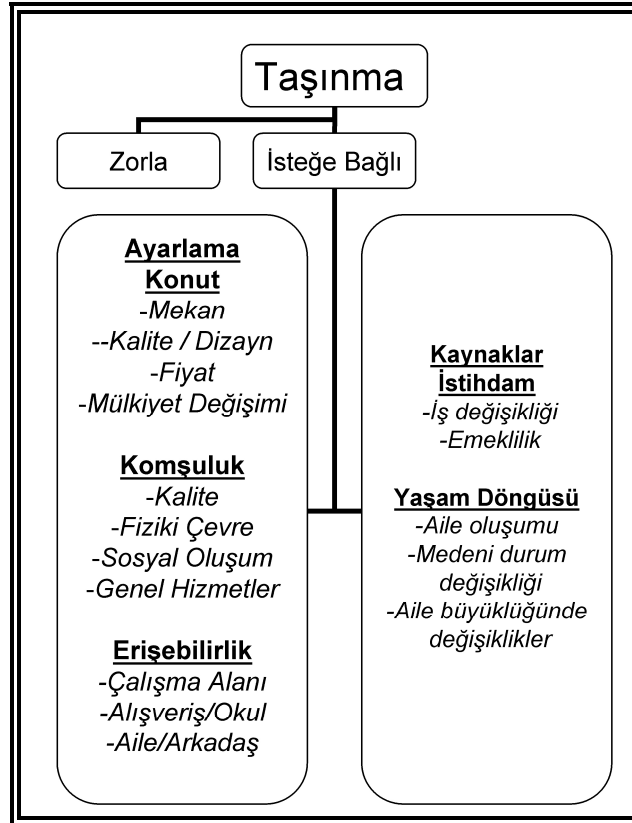
Konut pazarındaki sözü edilen hareketlilik, kent merkezinde emlakçı sayısının da yüksek oluşuyla doğrulanır. Emlakçılar değişim değeri elde etmek için konut piyasasında çalışırlar ve alım satım yaparak ya da aracı olarak kar sağlarlar. Emlakçıların (bazı durumlarda bir takım iyileştirmeler yapıyor olmalarına karşın) evin kullanım değerine bir katkıları olmaz. Onlar için konutların kullanım değeri, işin hacmiyle orantılıdır. Konut stokunda el değiştirme miktarını yükseltme güdüsü taşırlar, çünkü bu onların işlerinin artmasını sağlar. İş hacmi ise ahlaki ya da ahlaki olmayan araçlarla artırılabilir (Harvey, 2003:152). Anket sonuçlarına göre kiracılar, Çanakkale'de emlakçıların % 69'unun kiralık ve satılık konut fiyatlarını yükselttiğini düşünmekte; % 14'ü ise bu görüşe katılmamaktadır. Kentte belediyenin kiracı kesim için kuracağı kiralık konut stoku bilgi bankası ile aracı-danışman işlevi üstlenecek bir birim oluşturması, özellikle öğrencileri piyasa koşullarına karşı koruyan bir etki oluşturabilir.

Çanakkale'yi aynı yıllarda üniversite açılan bazı iller ile karşılaştırdığımızda (Çizelge 5), özellikle öğrencilerin barınma koşulları açısından önemli farklılıklar bulunduğunu izleriz. Çizelgede verilen iller arasında merkez ilçe kentsel nüfusu en az olan Çanakkale'dir. Nüfus artış hızı ve sosyo-ekonomik gelişmişlik açısından ise orta sırada bulunur. Buna karşılık nüfus büyüklüğü Çanakkale'den oldukça fazla olan, merkez ilçede öğrenci sayısı ise karşılaştırılan iller arasında en az olan Aydın'da, emlakçı sayısının 300 olduğu izlenir. Emlakçı sayısı ikinci olarak Çanakkale'de en fazladır. Sanayi ve Ticaret Odasına kayıtlı sadece bir emlakçının bulunuşu, bu alanda sunulan hizmetin kurumsal yönü ve kalitesine ilişkin bir delil oluşturur.

Merkez ilçelerdeki yerleşkelerde öğrenim gören yükseköğrenim öğrencileri için Kredi ve Yurtlar Kurumu (KYK) yurtlarındaki (devlet yurdu) kapasiteler de oransal olarak farklıdır. Örneğin Afyon merkez ilçedeki KYK yurtları, öğrencilerin % 22'sini barındırabilecek kapasitededir. Bu oran Bolu'da % 20, Zonguldak'ta % 19, Isparta'da % 18, Muğla'da % 17'dir. Çanakkale'de ise bu oran % 14, Aydın'da % 13'tür. Ancak öğrenci sayıları dikkate alındığında Çanakkale'de öğrenciler açısından yetersiz bir durum söz konusu olmaktadır. Bu nedenle öğrenci sayısının artmasına bağlı olarak Çanakkale'de son yıllarda çok sayıda özel yurt açılmıştır. Kent içindeki pek çok cadde ve sokakta öğrenci yurtlarına rastlanır. Bunun yanında özel yurtlara ait reklam panoları, servis araçları vb unsurlar kentin görünümü üzerinde önemli bir etkiye sahiptir.

Konut rayiçleri Çanakkale merkez ilçede 2005 yılı Şubat ayında 3+1 kaloriferli daireler için Barbaros, Esenler ve Cevatpaşa'da 100.000 YTL ve üzerindedir. Bu tür konutların aylık kira bedeli ise Cevatpaşa'da 550 YTL, Esenler'de 450 YTL, Barbaros'ta ise 400-500 YTL arasındaydı. Üniversitenin her iki yerleşkesine de yaklaştıkça kiralarnın

artış gösterdiği saptanmıştır. Bununla birlikte kentte Kordon çevresinde konut rayiçleri 200.000-500.000 YTL arasında, kira rayiçleri ise 750-2.000 YTL arasında değişmekteydi.



Şekil 5. Hane halkının yer değiştirme nedenlerinin sınıflandırılması (Knox&Pinch, 2000., s.340)

Anketin genel sonuçları kiracıların % 99'unun Çanakkale'de konut kiralarnı pahalı ya da çok pahalı bulunduğunu göstermiştir (Çizelge 6). Şahin ve arkadaşları tarafından Üniversite ve kent etkileşimini ele alan çalışmalarında gerek kentlilerin gerekse öğrencilerin Çanakkale'de konut kiralarnı yüksek bulunduğunu ve bu sorunun kentte ortak bir sorun olduğu belirlenmiştir (Şahin, M. vd; 179). Çanakkale'deki yerel basında da konut kiralarnın yüksek oluşu ile ilgili haberlere sıkça rastlanır. Bu konuda yapılan haberlerden birisinde Çanakkale Defterdarlığının açıklaması yer almıştır. Habere göre defterdarlık, "son zamanlarda gerek kamuoyunda gerekse basın tarafından dile getirilen yüksek bedelle ev kiralama iddiaları üzerine gerekli vergi incelemeleri başlattığını" açıklamıştır

(www.canakkaleonline.com). Ancak, kira denetimlerinin artırılması yeni üretimi kısıtlamayla sonuçlanabilir. Bu durum da kiraların yükselmesine yol açarak, kiracıların durumlarını kötüleştirebilir; uzun dönemde ise ev sahipleri konutlarını kiraya vermekten vazgeçebilir ya da onları bakımsız bırakabilir. Kira denetimlerinin ev sahiplerinin mülkiyet hakkını kısıtladığı ileri sürülse de; günümüzde toplumsal refah devleti anlayışı içinde toplum yararı düşüncesi ile mülkiyet hakkı gibi temel haklara sınır konulabilmektedir (Ertürk,1997:209).

Ankette “en son çıktığımız konuttan ayrılma nedeniniz nedir?” sorusu yöneltilen kiracıların, sunulan dokuz yanıt içinde en çok işaretledikleri üç yanıt temel sorunun konut kiralarının yüksek bulunması ya da ev sahipleri ile ilgili olduğu göstermektedir(Çizelge 7).

Çizelge 5. Çanakkale ile üniversite bulunan bazı kentlerin çeşitli göstergeler açısından karşılaştırılması

	Çanakkale (18 Mart Ü.1992)	Aydın (A.Menderes Ü. 1992)	Isparta (S.Demirel Ü. 1992)	Afyon (Kocatepe Ü. 1992)	Bolu (A.İzzet Baysal Ü.1992)
Nüfus (Merkez İlçe Kentsel Nüfusu)	75,810	133,939	148,496	131,260	84,565
İl genelinde şehirleşme oranı %	46,36	51,87	58,71	45,77	52,77
Yıllık ort. nüfus artış hızı (1990- 2000) %0	7,29	14,21	16,67	9,47	2,90
81 il içindeki sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması	24	20	28	44	14
Merkez ilçedeki yükseköğrenim öğrenci sayısı	13,693	5,930	17,955	14,058	14,742
Merkez ilçedeki devlet yurtları kapasitesi	1,884	760	3,247	3,070	3,000
İl merkezindeki emlakçı sayısı	110	300	34	25	65
Sanayi ve Ticaret Odasına kayıtlı emlakçı sayısı	1	46	-	8	7

Çizelge 6. Örneklem gruplarının Çanakkale’deki konut kiralarnı paha yönünden değerlendirmeleri (%)

	Akademik	İdari	Öğrenci	Genel
Çok Ucuz	-	-	-	-
Ucuz	-	-	-	-
Normal	-	-	1	1
Pahalı	34	26	29	30
Çok Pahalı	66	74	70	69

Konut kiralamada güçlük yaşayanlara sorulan “kiralık konut bulmakta zorluk yaşamazınızın nedeni nedir?” sorusuna ise ankette sunulan altı yanıtın en çok işaretlenen üç yanıt “Çanakkale’de konut kiralarnın yüksek oluşu”, “kiraya verilen konut sayısının az oluşu” ve “ev sahiplerinin çok fazla şart ileriye sürmesi” şeklinde olmuştur.

Çizelge 7. Örneklemelerin konut taşımalarını gerektiren ilk üç neden (%)

1	Yüksek kira artışı	36
2	Daha uygun koşullarda başka konut bulmam	26
3	Ev sahibinin evde oturmak istemesi	10

Son beş yıl içinde ev sahibi olanlara sorulan “en çok hangi nedenden dolayı konut alma gereksinimi duydunuz?” sorusuna verilen beş yanıt içinde en fazla işaretlenen ilk üç yanıt içinde ilk sırayı “kendimi daha özgür ve güvende hissetmek amacıyla” ifadesi aldı (% 31). Bu yanıtı “Çanakkale’de konut kiralarnın yüksek olması nedeniyle” ifadesi izlerken (% 28), üçüncü sırayı da “tekrar ev taşımak istemediğimden” yanıtı almıştır (% 16).

Çizelge 8. Örneklemelerin kiralık konut bulmada en çok karşılaştığı ilk üç zorluk (%)

1	Çanakkale’de kira fiyatlarının yüksek oluşu	43
2	Kiraya verilen konut sayısının az olması	18
3	Ev sahiplerinin çok fazla şart ileriye sürmesi	14

Çizelge 8 ve 9 incelendiğinde ilk üçte yer alan yanıtlar arasında “maddi nedenler”, “ev sahipleriyle ilgili nedenler” ve daha önce söz edilen “kentteki taşınma hareketliliği”ni doğrulayan nedenler yer almaktadır. Bu durum, kentte konut kiralayanların, piyasa koşullarıyla kentte oluşan olumsuz ekonomik etkilere maruz kaldıklarına bir delil olarak kabul edilebilir. İngiltere’de taşınmanın nedenleriyle ilgili 1976 yılında Nüfus Sayımı ve Anket Araştırmaları Ofisi’nce yayınlanan istatistiklere göre “mal sahibinin isteği” sadece %

2, “pahalı olması” nedeni ise sadece % 4 oranına sahiptir. En yüksek oranlar ise “iş değişikliği” (% 21) ve “fazla küçük olması” nedenlerinde izlenmiştir (Knox ve Pinch, 2000: 341)

Çizelge 9. Konut alma gereksinimi yaratan en önemli üç neden (%)

1	Kendimi daha özgür ve güvende hissetmek amacıyla	31
2	Çanakkale'de konut kiralalarının yüksek olması nedeniyle	28
3	Tekrar ev taşımak istemediğinizden	16

Konut kiralaları, aynı zamanda ülkemizde enflasyonla mücadelenin önündeki en büyük engellerden birisini oluşturur. TÜİK'in 2003 yılını baz alan enflasyon endeksine göre kiralar 2006 Temmuz ayına kadar % 73 oranında artış göstermiştir. Böylece 'kira artışları' tüm endeks içinde son 3.5 yılda en çok artan kalem olmuştur. 2005 yılında yıllık enflasyon % 7.72 oranında artarken, ev kiralaları % 20 artış göstermiştir. Böylece konut kiralalarının yıllık enflasyonun 3 katı arttığı anlaşılmaktadır. Enflasyonla mücadelede fiyat istikrarını sağlama görevi verilen Merkez Bankası'(MB) nın 2005 yılı için yaptığı 'enflasyon ve görünüm' değerlendirmesinde, yıl sonu hedefinin % 8 olacağı bir döneme girilirken, kira artışlarının % 20 olmasının 'dikkat çekici ve açıklanması güç bir olgu' olduğu vurgulanmıştır. (Zaman Gazetesi,10.12.2004) 2006 yılında yıllık enflasyon % 9.65 olarak gerçekleşmesine karşın Türkiye genelinde konut kiralarındaki artış, ortalama % 21 olmuştur. Nitekim anket sonuçlarımız 2005 yılında Çanakkale'de yıllık enflasyon oranının altında yıllık kira sözleşmesi yenileyen kiracıların oranının sadece % 7 olduğunu; buna karşın yıllık enflasyon üzerinde mülk sahipleriyle anlaşma yapanların oranının ise % 60'ı bulunduğunu gösteriyor (Çizelge 10).

Çizelge 10. Örneklemelere göre kira sözleşmesi yenilemede uygulanan ölçütler

	Akademik	İdari	Öğrenci	Genel
Yıllık Enflasyon Oranının Altında	3	-	11	7
Yıllık Enflasyon Oranında	28	11	37	32
Yıllık Enflasyon Oranının üzerinde	68	89	52	60

Enflasyon düşerken, bu düşüşe en çok direnen fiyatların 'dış ticarete konu olmayan mallarda' ortaya çıktığı gözlenmektedir. Samuelson-Balasa hipotezi şeklinde de nitelendirilen bu oluşuma göre, fiyat artışları yavaşlarken "ithalat ve ihracata konu olmayan mal ve hizmetlerin fiyatları"nın düşüş hızı "konu olanlardan" daha azdır. Döviz kuruna ve beklemeyle hassas olmayan bu tür fiyatların başında kiralar gelmektedir. Nitekim Kasım 2005 sonunda tüketici fiyatları içinde dış ticarete konu olan mallarda yıllık fiyat artışı % 5 olmuştur. Bunun dışındaki mal ve hizmetlerdeki artış ise % 15 civarında gerçekleşmiştir. (Erçel, 2005)

4.2 Öğrenci Yurtlarının Mekansal İlişkileri

Öğrencilerin barınma gereksinimlerini karşılama yollarından birisi de yurtlardır. Ancak yurtlar, hem nicelik hem de nitelik açısından önemli farklılıklar gösterir. Yurtlardaki yaşam koşullarının öğrenciler tarafından benimsenmemesi, onları konut kiralama yoluna itmekte, konuta olan talebi artırmaktadır.

İncelenen il merkezlerindeki kız öğrenci yurtlarının kapasiteleri erkek öğrenci yurtlarından daima fazladır ve doluluk oranları % 100 civarındadır. Oysa erkek öğrenci yurtlarında daha çok öğretim yılı başlarında tam doluluk oranlarına erişilmektedir. İlerleyen aylarda erkek öğrencilerin yurtlardan kiralık konutlara geçiş yaptığı anlaşılmaktadır.

Çeşitli gereksinimleri karşılamaya yönelik olanakların devlet yurtlarında çok sınırlı olduğu, bununla birlikte özel yurtların bazılarının günümüzün koşullarına uygun hizmet sunma yolunda gelişme kaydettikleri belirlenmiştir. Devlet yurtlarında genel olarak bir odada altı kişi kalırken, bu sayı bazen on kişiye kadar çıkmaktadır. Devlet yurtlarında uygun fiyata (aylık 45 YTL) karşılık, kalabalık sayılabilecek odalar söz konusudur. Banyo ve tuvaletlerin kullanımından, internet ve bilgisayar kullanımına kadar birçok gereksinim toplu yararlanılan ünitelerde karşılanır. Banyo ve tuvalet gibi ünitelerin odalarda yer alması, odalara 24 saat sıcak su verilmesi, odalarda internet bağlantısı, bilgisayar, buzdolabı, TV vb kullanım olanaklarının olması, yurt yönetimlerince sosyal etkinliklerin (çevre gezileri, sportif turnuvalar vb) organize edilmesi, çamaşır yıkama ve ütüleme hizmetlerinin verilmesi özel yurtları devlet yurtlarından ayıran başlıca konfor özellikleridir.

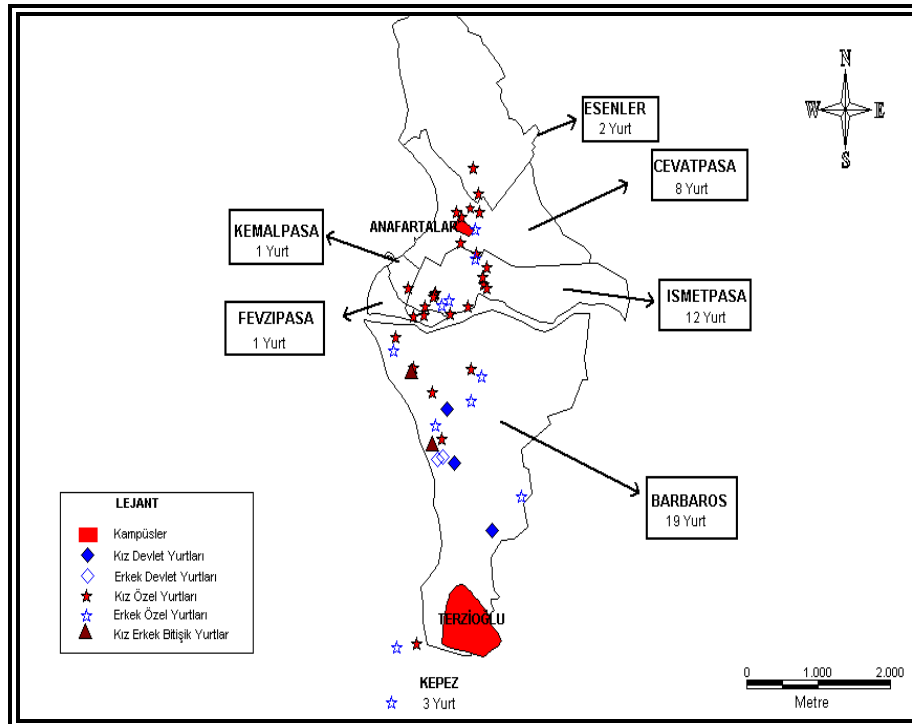
Çizelge 11. Öğrencilerin yurtlar yerine evleri tercih etmelerindeki ilk üç neden (%)

1	Kendimi evde daha özgür hissediyorum	30
2	Ev daha verimli çalışma ortamı sağlıyor	28
3	Kirayı ev arkadaşlarımla paylaşınca daha ekonomik oluyor	21

Konut kiralayan öğrencilere sorulan “yurtlar yerine neden evde kalmayı tercih ediyorsunuz?” sorusuna verilen beş ayrı yanıt içinde ilk üç sırada yer alan nedenler çizelge 11’de izlenmektedir. Buna göre öğrencilerin ev ortamında daha rahat ettikleri düşünülebilir. Gelecekte yapılması planlanan yurtlar için öğrencilere uygun, küçük ve kullanışlı, müstakil daireler şeklinde tasarımların üzerinde durulması yararlı olacaktır. Nitekim, son yıllarda kentte küçük konutların (1+1) yapımının arttığı, öğrenci taleplerinin bu sonuçta etkili olduğu izlenmektedir.

Çanakkale merkez ilçede beşi devlet yurdu 41’i özel yurt olmak üzere yükseköğretim öğrencilerini barındıran toplam 46 yurt vardır. Yurtların 33’ü kız yurdu,

13'ü erkek yurtdur. Yurtların büyük bölümü Barbaros (19) ve İsmetpaşa (12) mahallelerinde yer alır(Şekil 6). Devlet yurtlarının hepsi Barbaros mahallesindedir. Üniversitenin ana yerleşkesi kentin merkezi alanlarına yaklaşık 4 km mesafede ve Kepez beldesi sınırına yakın bir noktadadır. Özel yurtların ana yerleşkeye uzak bulunan yer seçimlerine karşın Eğitim Fakültesinin bulunduğu Anafartalar yerleşkesi çevresinde yoğunlaştığı izlenmektedir. Bu durum kuşkusuz Anafartalar Yerleşkesinin kentin merkezinde, daha canlı bir sosyal yaşam alanında bulunuşu ile ilgilidir. Nitekim yurtların yoğunluğu Anafartalar yerleşkesinin bulunduğu Cevatpaşa mahallesinden, merkeze yaklaşma yönünde bulunan İsmetpaşa mahallesine doğru kayma gösterir. Oysa yerleşkeye yakın mesafede olmasına karşın, merkezi alanlardan uzaklaşan Esenler'e doğru azalma gösterir. Gerçekten de Esenler'de gerek kent sakinlerine, gerekse öğrencilere yönelik herhangi bir sosyal tesis (park, kafeterya, oyun salonu) bulunmaz. 7.179 (2000 DİE) nüfus barınan ve kooperatif inşaatlarıyla hızla genişleyen mahallede denilebilir ki nalbur, ekmek fırını/pastane, kırtasiye ve bakkaldan başka işkollarına ait mağazalara rastlanmaz. Barbaros mahallesinde ise özel yurtların, bakımlı yürüyüş yollarına sahip 'Yeni Kordon' olarak bilinen alanda, kıyıya yaklaştığı izlenir. Buradaki devlet yurtları ise yerleşim alanlarına uzak, çevre yolu kenarı vb noktalarda, nispeten izole edilmiş bir konuma sahiptirler.



Şekil 6. Çanakkale'de (merkez ilçede) devlet ve özel yurtların mahallelere göre dağılışı.

5. Sonuç ve Öneriler

Üniversitenin etkisiyle Çanakkale kent merkezinde konuta olan talep her geçen gün artmaktadır. Bununla birlikte, planlama unsurlarının da etkisiz kalmasına bağlı olarak, konut pazarının ve rantın kentsel büyümeyi yönlendirici esas aktör rolü üstlenmesiyle sorunlar da hızla çoğalmaktadır. Üniversite kaynaklı ve hızlı gelişen talepleri göz önüne almayarak hazırlıksız yakalanan kentsel gelişim planlaması, çözümü fiziksel ve sosyal ortam özellikleri elverişli olmayan yeni konut alanlarının oluşturulmasında bulmuştur. Arsa ve konut üretiminin yetersiz oluşu, kentte arsa ve konut fiyatlarını yükselterek konut kiralarda artışa neden olmaktadır. Çalışma ile, örneklemelerin önemli bir bölümünün gelirlerine göre kirası oldukça yüksek konutlarda oturduğu belirlenmiştir. Kentte sosyal donatıları ve altyapısı hazırlanmış büyük ölçekli toplu konut projeleri ile maliyetlerin azaltılarak, konut stokunun artırılması gerekli görünmektedir.

Kentleşme hızı ve nüfus özellikleri ile arsa ve konut sunumu arasındaki ilişkinin yakından izlenmesi kent için oldukça önemli bir noktadır. Toplumsal düzeyde konut talebinin belirlenmesinde uzun dönemli sosyo-demografik unsurlar etkili olmaktadır. Bu unsurlardan nüfusun artış hızı, yaş, cinsiyet bileşimi; aile biçimindeki değişimler konut taleplerini etkileyerek toplumsal konut talebinde değişmelere yol açabilmektedir (Ertürk,1997:202). Çalışmamızla ilgili araştırma sürecinde kentteki öğrenci yurtlarının sayı, dağılım ve kapasitelerine ilişkin verileri elde etmemiz ancak birkaç kurumun verilerini birleştirilmesiyle olanaklı oldu. İlgili kurumların, kentteki öğrencilerin barınma sorunu ve etkilerine yönelik kapsamlı çalışmalarının olmayışı bir yana, kentteki öğrenci yurtlarının kapasite, nitelik vb özelliklerinin de tam olarak belirlenemediği anlaşılmıştır. Açıkta ki, özellikle öğrenci nüfusunun eriştiği/erişebileceği büyüklük ve şimdiki/gelecekteki barınma gereksinimleri ölçülmeden başarılı bir kentsel mekan kullanımı da gerçekleşmeyecektir.

ÇOMÜ ve Çanakkale'yi tercih eden yirmi bin öğrencinin % 65'inin Marmara Bölgesinden, % 15'inin Ege Bölgesinden, özellikle de İstanbul, Bursa, İzmir vb büyük kentlerden geldikleri anlaşılmaktadır. Bu nedenle Çanakkale'ye dışarıdan gelen öğrencilerin kentsel yaşam, konut yaşam alanları ve konut niteliği açısından kaliteli hizmet beklentisi, yerelin beklentilerini aşan, daha hızlı bir dönüşüm ve gelişme talebi içindedir. Genel olarak kentteki konut kullanıcısının kalite bilinci ve beklentisinin düşük olduğu ileri sürülebilir.

Her geçen gün artan konut açığı ve kentsel rantın etkileriyle çok katlı konutların yapımı son yıllarda yaygınlık kazanmış; kentin mekansal formu da bu eğilimden belirgin olarak etkilenmiştir. Kentin yeni yerleşim alanları çok katlı yapılardan oluşmaktadır. Bunun yanı sıra kentin geleneksel konut dokusunu oluşturan az katlı ve bahçeli evlerin yıkılarak bunların yerine çok katlı konutlar inşa edilmektedir. Bu süreç, kent içi yeşil alanları azaltarak kent estetiğini olumsuz etkilemekte; kent içindeki rüzgar koridorlarını

engelleyerek kentin hava kalitesini bozmakta; zemin özellikleri yönüyle de deprem vb doğal afetle riskini artırmaktadır.

Yeni konut inşaatlarının, kent içi arsaların en fazla olduğu iki mahallede gerçekleştiği görülür. Kent içi arsaların % 50'sinin yer aldığı Barbaros mahallesinde 2006 yılı konut inşaatlarının % 39'u gerçekleşmiştir. Benzer olarak arsaların % 20'sini içeren Esenler'de de inşaatların % 31'i gerçekleşmiştir. Ancak Esenler'de parsel büyüklüklerinin daha fazla olması nedeniyle buradaki konut inşaatları siteler şeklinde ve çok katlı olarak gerçekleşmektedir. Yeni yerleşim alanlarındaki konutlar genellikle 6 katlı apartmanlarda, asansörlü ve kaloriferli daireler biçiminde üretilmektedir. Son yıllarda kent merkezinde bulunan az katlı eski evler yıkılarak, bunların yerine çok katlı konutlar yapılmaktadır.

Konut üretimi sorunu kentsel arsa sorunu ile yakından ilişkilidir. Özellikle kentlerin gelişme alanlarındaki arazilerin rant artışları oluşmadan kamunun eline geçmesi, ucuz konut üretilmesi açısından önem taşımaktadır. (Türel ve Balamir, 1996: 35) Kamu yönetimlerinin, kentlerde olabildiğince fazla arsaya sahip olarak, arsa stoklarını artırmaları gerekmektedir. Belediyeler altyapılı kentsel arsa üreterek piyasa koşullarını etkilemeli ve ana plan doğrultusunda kentsel gelişim alanlarını teşvik etmelidir. Ancak 1. sınıf tarım arazileri, orman alanları ve askeri alanlar ilin yaklaşık % 90'ının kaplamaktadır (Mortan, 2003: 25). Bu durum Çanakkale'de arsa üretimini önemli ölçüde engellemektedir.

Kentte oluşturulan yeni yerleşim alanlarında kentsel kaliteye, kent imajına, çevreye ve çevre değerlerine karşı özenli bir gelişmeden söz edilemez. Bununla birlikte yeni konut alanları için tarımsal alanlar ortadan kaldırılmakta, deprem açısından da riskli zemin koşulları göz önüne alınmamaktadır. Hatta taşkın riski altında bulunmasına karşın, Sarıçay'ın hemen kıyısındaki lüks konutlar güncel tercihlerdir. Kentin büyük bir bölümünün yer aldığı Sarıçay ovasının yanında 1994'ten sonra imara açılan ve hızla betonlaşan Karacaören ovası ve yine yapılaşmanın hız kazandığı Kepez ovası verimli tarım topraklarından oluşur. Güncel olarak kent merkezindeki yerleşim alanlarının I., II.,III, ve IV. sınıf toprakların % 78.2'si üzerinde kurulduğu ve bu arazinin % 54'ünün sululu tarıma uygun olduğu hesaplanmaktadır, imarlı alanlarda ise bu oran % 81'e ulaşmaktadır (Koç, 2006: 66-74).

Çanakkale yerleşiminin çevresinde birden fazla aktif fay bulunur (Yenice-Gönen, Saroz-Gaziköy fayları) ve kent çevresi tarihsel süreçte pek çok yıkıcı depreme sahne olmuştur (1905, 1912, 1969, 1975 vb). Kent yerleşim alanının büyük kısmı Sarıçay'ın oluşturduğu alüvyon çökeller üzerindedir ve bu alan yeraltı suyu içermektedir (Aygün ve Sınmaz, 2006 :78). Çanakkale kent merkezinde güncel durumda binaların bulunduğu alanın % 70'i zemin sıvılaşması bakımından çok riskli bir alanda bulunmaktadır (Koç, 2006: 26).

Kentteki mevcut arsa ve konut politikası ile oluşan piyasa koşullarının kentsel ekonomik ve sosyal gelişmeyi, kentsel yaşam kalitesini olumlu yönde etkilemediği izlenmektedir. Özellikle Esenler ve Barbaros mahallesinde konut yaşam çevrelerinde sosyal ve kültürel hayatı olumlu etkileyebilecek unsurlar oluşturulamamıştır. Altyapı donatımları

hızlı büyüme karşısında burada yetersiz kalmıştır. Kamunun yeni imar planı bulunan bu alanlarda bile arsa stokunun yetersiz olması, park ve bahçeleri, sabit pazaryerleri için yer bulunamayan, sosyal ve kültürel etkinlikler için tesisleri olmayan yerleşim alanları ortaya çıkarmıştır. Her türlü toplumsal, kültürel etkinliğin Eski Kordon ve çevresine sıkışması sonucunda burası her zaman hareketli ve kalabalık, alternatifini bulunmayan bir merkeze dönüşmüştür.

Karacaören ovasının kente olan sınırından başlayan siteler şeklindeki yerleşimler, daha çok Karacaören Köyü yolu üzerindeki bir hat boyunca sıralanarak, köy yerleşimiyle birleşmek üzeredir. Benzer olarak Kepez, Dardanos, Güzelyalı ve İntepe’de de kente uzak sayılacak mesafelerde siteler şeklinde yerleşimler artmaktadır. Kent özeği çevresinde uzun bir hat boyunca uzanan ya da kentten ayırık, nispeten uzak mesafelerdeki konut alanları, yayaların durumunu ve kentsel erişilebilirliği dışlamaktadır. Toplu taşıma araçlarına ve hatta otomobile bağımlı bir kent yaşamını teşvik edici olmaktadır. Benzer olarak kentteki yurtlar, yerleşkeler, sosyal üniteler ve açık alanlar arasındaki ilişkinin ve mesafenin değerlendirilmeyişi kentte gereksiz bir ulaşım talebi ortaya çıkarmaktadır.

Toplumsal dönüşümün her zaman merkezinde olan, yaşları ve kentten beklentileri anlamında farklılaşan kullanıcı gruplarından birisi gençlerdir. Ancak kentlerde gençlere yönelik mekansal olanakların ve donatıların yetersiz olması bu konuda önemli bir eksikliği göstermektedir (Bayraktar,2007; 179-180) .Bu nedenle kentin gençler için mekansal anlamını ve işlevini sorgulamak amacıyla gençlerin kentin planlanması çalışmalarına katılmasının yollarını aramak yararlı bir girişim olacaktır. Gençlerin kentle ilişkilerinde belirlenecek temel sorunlarından birisi ‘barınma’ konusudur. Öğrencilerin barınma konusunda yaşadıkları güçlükler bilindiği gibi ekonomik ve politik istismarın aracı da olabilmektedir. Bu nedenle kentteki yükseköğretim öğrencilerinin barınma sorunları çeşitli kurumların (yerel yönetimler, üniversite, Kredi ve Yurtlar Kurumu vb) iş birliği içinde ele alınmalıdır. Öğrencilere bu konuda ücretsiz danışmanlık ve aracılık hizmeti verecek olan ofislerin oluşturulması, ülkemiz için de çok yararlı olabilecek bir deneyimi başlatabilir.

Çanakkale’nin bir üniversite kenti olarak tasarlanması için, kentteki öğrenci nüfusunun gereksinimleri ve erişebilirlik özellikleri dikkate alınmalıdır. Özellikle gençlere yönelik standartlarda konut sunumunun artırılması gerektiği gibi; rekreasyon alanlarının, yeşil alanların, park ve bahçelerin, yaya yollarının, bisiklet yollarının, çok amaçlı kapalı salonların planlanmasına geçilmelidir. Çanakkale’de kentsel gelişim planlamalarında üniversitenin etkisiyle oluşan demografik özelliklerin ve dağılışının göz önüne alınması, özellikle genç nüfusun kentten yararlanma fırsatlarını artıracaktır.

Kaynakça

- Aygün, A.; Sınnmaz, Ö.** (2006) Kent Deprem Senaryoları, Çanakkale Dosyası, Aynalı Pazar Yayınları, Çanakkale.
- Bayraktar, A.N.,** (2007) “Kent ve Kentte Bir Kullanıcı Grubu Olarak Gençler”, Kent ve Sağlık Sempozyumu, 7-9 Haziran 2006, Bildiriler Kitabı, Bursa.
- Berkant, Z.** (2005) “Dünyadaki Konut Finansmanı Örnekleri” Gayrimenkul Zirvesi V, 9-10 Mayıs 2005, GYO Derneği Yayınları, İstanbul.
- DİE** (2002) 2000 Nüfus Sayımı İllere Göre Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri, DİE yayını, Ankara.
- DPT** (2001) Sekizinci 5 yıllık Kalkınma Planı, Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Ankara.
- DPT** (2003) İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması, DPT, Ankara.
- Erçel, G.** (2005) Kira artışı Piyasaya Bırakılmaz, Sabah Gazetesi, 15.12.2005.
- Erginal, E. ve Ertek, A.** (2004) Çanakkale’de Kentsel Gelişimi Etkileyen Doğal Faktörler, Türkiye’nin Kıyı ve Deniz Alanları V. Ulusal Konferansı, 4-7 Mayıs Adana, Bildiriler Kitabı.
- Ertürk, H.** (1997) Kent Ekonomisi, Ekin Kitabevi, Bursa.
- Güçlü, S.** (2002) Kentleşme ve Göç Sürecinde Antalya’da Kent Kültürü ve Kentlilik Bilinci, TC Kültür Bakanlığı Yayın No:2865, Ankara.
- Harvey, H.** (2003) Sosyal Adalet ve Şehir, Metis Yayınları, İstanbul.
- Knox, P.; Pinch, S.** (2000) Residential mobility and neighbourhood change, Urban Social Geography, Prentice Hall, 2000.
- Koç, T.** (2006) Çanakkale’nin Kentsel Gelişimi (1462-2006) ile Fiziki Coğrafya İlişkisi, Çanakkale Kent Konseyi Yayınları, Çanakkale.
- Komisyon.** (1981) Konut’81, Kent-Koop Yayınları, Ankara.
- Mortan, K.**(2003) Çanakkale Ekonomisi ve Gelecek Senaryosu, ÇTSO Yayınları, 2003, Çanakkale.
- Şahin, M., Yazgan G., vd.** (2006) “Üniversite-Kent Etkileşimi: Çanakkale Kenti ile Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi İlişkileri Üzerine Bir Araştırma”, Uluslararası Çanakkale Kongresi, Bildiriler Kitabı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kültür A.Ş. Yayınları, İstanbul.
- Tekeli, İ.**(1994) (Edit: Mete Tunçay), Kentsel Haklar, İstanbul WALD Akademisi Yayınları, İstanbul.
- Tekeli, İ.** (1996) Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi, TOKİ, Ankara.
- Türel, A.; Balamir, M.** (1996) Konut Üreticileri, Mülk Konut, Kiralık Konut, TOKİ Konut Araştırmaları Dizisi:14, Ankara.
- www.canakkaleonline.com.** (2005) Çanakkale’de Kiralar Mercek Altında, 30.11.2005.

Çanakkale Şehrinde Üniversite ve Konut İlişkisi