

**MÜSTAKİL/BAHÇELİ EV TERCİHİNDE COVID-19 PANDEMİSİNİN ETKİSİ:
ERZİNCAN ŞEHİRİ ÖRNEĞİ**
**The Impact of the Covid-19 Pandemic on the Preference for Detached/Garden Houses:
The Case of Erzincan City**

FATİH ORHAN

Prof. Dr., Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Coğrafya Bölümü
Prof. Dr. Erzincan Binali Yıldırım University Department of Geography
e-posta /e-mail: forhan@erzincan.edu.tr
Orcid: 0000-0001-9623-4597

EBRU KILIÇ

Lisans Öğrencisi, Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Coğrafya Bölümü
Undergraduate Student, Erzincan Binali Yıldırım University Department of Geography
e-posta /e-mail: kilicebru771@gmail.com
Orcid: 0009-0002-9243-0368

HATİCE ZEYNEP SARIGÜL

Lisans Öğrencisi, Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Coğrafya Bölümü
Undergraduate Student, Erzincan Binali Yıldırım University Department of Geography
e-posta /e-mail: sarigulzeynep2424@gmail.com
Orcid: 0009-0009-5287-3173

NAZMİYE ÖLMEZ

Lisans Öğrencisi, Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Coğrafya Bölümü
Undergraduate Student, Erzincan Binali Yıldırım University Department of Geography
e-posta /e-mail: olmeznazmiye@gmail.com
Orcid: 0009-0002-5198-1913

Atıf/©: Orhan, Fatih & Kılıç, Ebru & Sarıgül, Hatice Zeynep & Ölmez, Nazmiye (2025). Müstakil/Bahçeli Ev Tercihinde Covid-19 Pandemisinin Etkisi: Erzincan Şehri Örneği, *Erzincan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, Yıl 18, Sayı 1, ss. 19-35

Citation/©: Orhan, Fatih; Kılıç, Ebru; Sarıgül, Hatice Zeynep & Ölmez, Nazmiye (2025). The Impact of the Covid-19 Pandemic on the Preference for Detached/Garden Houses: The Case of Erzincan City, *Erzincan University Journal of Social Sciences Institute*, Year 18, Issue 1, pp. 19-35

Makale Bilgisi / Article Information:

Makale Türü-Article Types : Araştırma/Research
Geliş Tarihi-Received Date : 30.10.2024
Kabul Tarihi-Accepted Date : 19.02.2025
Sayfa Numarası-Page Numbers: 19-35
Doi : 10.46790/erzisosbil.1576262

Notlar/Notes

Bu çalışma, 1919B012309030 numaralı TÜBİTAK 2209-A projesi kapsamında hazırlanmıştır ve çalışma için etik kurul onayı, Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi'nden (Tarih:25.10.2023, Sayı:09/11) alınmıştır.

MÜSTAKİL/BAHÇELİ EV TERCİHİNDE COVID-19 PANDEMİSİNİN ETKİSİ: ERZİNCAN ŞEHİRİ ÖRNEĞİ

The Impact of the Covid-19 Pandemic on the Preference for Detached/Garden Houses: The Case of Erzincan City

Fatih ORHAN - Ebru KILIÇ - Hatice Zeynep SARIGÜL - Nazmiye ÖLMEZ

Öz:

Pandemi, dünyada geniş bir alana yayılan ve birçok ülkede etkisini gösteren salgın hastalıklara verilen genel bir isimdir. 2019 yılında ortaya çıkan Covid-19 hastalığı da tüm dünyayı etkisi altına alarak böyle bir pandemiye dönüşmüştür. Hastalığa neden olan koronavirüsün bulaşıcılığının yüksek olması, bizleri hayatımızın birçok alanında tedbirli olmaya, radikal düzenleme ve değişiklikler yapmaya itmiştir. Nitekim alışık olmadığımız bu süreçte, çeşitli kısıtlamalar ve sokağa çıkma yasakları uygulanarak evlere kapanılmış, kalabalık ortamlardan uzak durulmaya çalışılmıştır. Bu bağlamda uzun zaman dilimlerinin (bazen haftalarca) geçirilmek zorunda kalındığı evlerin, müstakil ve bahçeli olması daha çok istenir ve aranır bir özellik olmaya başlamıştır. Bu çalışmada da Covid-19 salgınının Erzincan şehrinde müstakil/bahçeli ev tercihlerine ve edinimine olan etkisi araştırılmıştır. Bu bağlamda Google Earth görüntüleri üzerinden Erzincan'da pandemi öncesi ve sonrası bahçeli ev alanları belirlenmiş olmakla birlikte, Erzincan Belediyesi'nden yapı ruhsatları ile ilgili veriler de temin edilmiştir. Tespit edilen örnekler üzerinden örneklem olarak seçilen ailelerle mülakat gerçekleştirilerek birincil verilere ulaşılmıştır. Elde edilen veriler, betimsel analiz yöntemi ile analiz edilerek pandeminin Erzincan'daki yapılaşmayı ve müstakil evlere olan rağbeti ne derece etkilediği belirlenmiştir. Ayrıca pandemi sonrasında bahçeli evlerin yoğunlaştığı bölgeler, ArcGIS programı aracılığıyla haritalandırılarak ortaya konulmuştur. Buna göre pandeminin Erzincan'daki müstakil ev sahipliğini artırdığı, müstakil evlerin başta şehrin batı ve kuzeybatısı olmak üzere şehir çeperinde yoğunlaştığı tespit edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Salgın hastalık, pandemi, Covid-19, müstakil/bahçeli ev, Erzincan.

Abstract:

A pandemic is a general term for widespread epidemic diseases that affect many countries. The Covid-19 disease, which emerged in 2019, also turned into such a pandemic, affecting the entire world. The high transmissibility of the Coronavirus, which causes the disease, has led us to take precautions in many areas of our lives and make radical adjustments and changes. Indeed, during this unfamiliar process, various restrictions and curfews were implemented, leading people to stay at home and avoid crowded environments. In this context, having detached houses with gardens became a more desirable and sought-after feature, as people had to spend long periods (sometimes weeks) at home. This study investigates the impact of the Covid-19 pandemic on the preference and acquisition of detached/garden houses in the city of Erzincan. In this context, garden house areas in Erzincan before and after the pandemic were identified using Google Earth images, and data related to building permits were obtained from the Erzincan Municipality. Interviews were conducted with families selected as samples from the identified examples to obtain primary data. The obtained data were analyzed using descriptive analysis methods to determine the extent to which the pandemic affected housing and the demand for detached houses in Erzincan. Additionally, the regions where garden houses concentrated after the pandemic were mapped using the ArcGIS program. Accordingly, it has been determined that the pandemic has increased detached house ownership in Erzincan, and detached houses are concentrated in the city periphery, especially in the west and northwest of the city.

Keywords: Epidemic disease, pandemic, Covid-19, detached/garden house, Erzincan.

1. GİRİŞ

İnsanlık tarihi boyunca çok farklı bulaşıcı hastalıklar ortaya çıkmıştır. Bunlar genellikle bir ülkeyi, kıtayı hatta tüm dünyayı etkisi altına alacak kadar yayılmış ve salgına ya da daha popüler bir ifadeyle pandemiye dönmüşlerdir. Bu salgın hastalıklar sadece insanların hayatını kaybetmesine neden olmamış; sosyal, kültürel, ekonomik hayatlarını da önemli oranda şekillendirmiştir.

Salgın hastalıkların ortaya çıkmasında birçok farklı neden olabilmektedir. Genel olarak temizliğe dikkat etmemek, içme suyu kirliliği, yenilen yiyecekler, mikroplar ve virüsler bunların başlıcalarıdır (Tekin, 2021:330; Baysal vd., 2024:69-71). Bu kapsamda salgın hastalık tarihinin, çok eski dönemlere kadar gittiği bilinmektedir. Ancak bu süreçte sanayi devriminin bir sıçrama noktası olduğunu söylemek mümkündür. Öyle ki sanayi devrimi öncesinde de kara veba, çiçek, kolera, verem, cüzzam gibi salgın hastalıklar birçok kişinin ölümüne neden olmuştur (Baysal vd., 2024:68). Ancak o dönemlerde nüfus hareketliliklerinin kısıtlı olması, bunların daha çok bölgesel ölçekte kalmasını sağlamıştır. Sanayi devrimi sonrasında ise ekosistemde yaşanan bozulmalar ve çevre kirliliğinin hızlanması ile ulaşım imkânlarının gelişimine bağlı olarak insan hareketliliğinin artması, bulaşıcı hastalıkların çok daha kolay bir şekilde küresel ölçüğe ulaşmasına zemin hazırlamıştır. Bir başka ifadeyle insanoğlunun oluşturduğu çevresel baskı ve tahribatlar o derece büyüdü ki, salgın hastalıkların ortaya çıkış periyodu kısaldığı gibi etki alanları da genişledi. Örneğin son yüzyıl içerisinde İspanyol gribi, Aids, Sars, Domuz gribi, Kuş gribi, Mers, Maymun gribi gibi birçok salgın hastalık ile dünya tanışmak zorunda kaldı. Bunlar arasında en etkililerinden biri de koronavirüsün neden olduğu Covid-19 salgını olmuştur.

2019 yılında Çin'in Vuhan/Wuhan şehrinde ortaya çıktığı kabul edilen ve ardından tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 salgını, etkisinin yoğun hissedildiği yaklaşık 3 yıllık süre zarfında 7 milyonu aşkın insanın hayatını kaybetmesine neden olmuştur (WHO Data, 2024). Ancak Dünya Sağlık Örgütü (WHO)'nün tahminlerine göre dolaylı etkileri de düşünüldüğünde bu sayının 15 milyona çıkabileceği düşünülmektedir (WHO News, 2024). Ülkemizdeki ilk vaka ise 11 Mart 2020 tarihinde tespit edilmiş olup, T.C. Sağlık Bakanlığı kayıtlarına göre bu süreçte 100 binin üzerinde vatandaşımız da hayatını kaybetmiştir (T.C. Sağlık Bakanlığı, 2024). İlk vakanın görüldüğü andan itibaren hayatımıza giren Covid-19 salgını, bizi yaşam tarzımızla ilgili birçok şeyi sorgulamaya ve değiştirmeye itmiştir. Nitekim hayatımıza sert uygulama ve yaptırımlar getiren pandemi; algılarımızı, önceliklerimizi, yaşam biçimimizi ve ihtiyaç duyduğumuz alanları değiştirdi. Özellikle de bizleri uzun zaman dilimlerinin geçirilmesini zorunlu kılan evlerimizin işlevselliğini gözden geçirmeye yönlendirdi. Bir diğer ifadeyle salgın, bir taraftan genel olarak sosyo-kültürel ve ekonomik hayatı etkilemişken, diğer taraftan da özelde yaşanan konut tipinin önemini ortaya çıkarmıştır.

Covid-19'un küresel çapta yayılması ile sosyal mesafe, fiziksel mesafe, kısıtlama, karantina ve sokağa çıkma yasakları gibi kavram ve uygulamalar hayatımıza girmeye başladı. Bunlar normal günlük alışkanlıklarımızı ve hayat düzenimizi büyük oranda değiştiren uygulamalardı. Nitekim bu uygulamalar içerisinde; evden dışarı çıkılmaması, marketlere gidilememesi (bu nedenle bazı dönemler sokak aralarında ekmek dağıtımı yapıldı), eğitim ve çalışma hayatının uzaktan sürdürülmesi, kişiler arası 2 m'lik mesafeye dikkat edilmesi, belli bir mekânda bulunabilecek kişi sayısının belirlenmesi, hastalığa yakalananlara ev içinde bile karantina uygulanması gibi pek çok kısıtlayıcı kurallar sayılabilir. Bu nedenle gerek fiziksel ve gerekse psikolojik olarak bu kurallara uyumda zorluklar yaşandı. Pandemi sürecinde virüsten etkilenmeyi en aza indiregebilmek için ülkemizde adına o dönemde kapanma denilen sokağa çıkma yasağının ilk uygulandığı tarih, 10-12 Nisan 2020'ye denk gelen hafta sonu idi. Bu kısıtlama, 30 büyükşehir ile akciğer rahatsızlığının çok görüldüğü Zonguldak ili için geçerliydi. Daha sonraları özellikle hafta sonlarında tüm ülkeyi kapsayan kısıtlamalar ve sokağa çıkma yasakları da uygulandı. Ama en uzun kapanma (tam kapanma olarak da ifade ediliyordu), vaka sayılarının zirveye ulaştığı döneme denk gelen 29 Nisan-17 Mayıs 2021 tarihleri arasında iki hafta olarak uygulandı. İnsanların bu süreci evlerinde geçirmek zorunda kalmaları, aileleri bu yaşam alanlarının salgın açısından işlevselliğini sorgulamaya yönlendirmiştir.

Salgın sürecinde özellikle de kapanmaların yaşandığı zamanlarda apartmanda yaşayan aileler, büyük oranda evlerinde vakit geçirmek zorunda kaldıkları için, açık alan ihtiyaçlarını ancak balkonlarında sağlayabiliyordu. Bununla birlikte insanlarda hava alabilecekleri açık alan ihtiva eden sağlıklı ortam arayışları da başladı. Bunu sağlayabilecek en uygun mekânlar da müstakil/bahçeli evler olmuştur.

Müstakil/bahçeli evler insanları doğayla buluşturmanın yanı sıra, ailelerin güzel vakit geçirmelerini, dinlenmelerini ve rahat bir yaşam sürmelerini sağlamıştır. Nitekim bahçelerinde çocuk oyun alanlarının, kamelya gibi oturma alanlarının, çeşitli sebze ve meyve türleri ile çiçeklerden oluşan yeşil alanların olması, ailelerin doğayla olan bağlantısını güçlendirdiği gibi pandemi sürecinde de daha korunaklı ve daha rahat bir yaşam sürmelerine fırsat sağlamıştır.

Pandemi süreci; hareketsiz ve stres altında bir yaşam ile çok fazla yemek yeme eğilimi gibi birçok sağlık sorununu ortaya çıkaracak koşullar oluşturmuştur (Gürer, 2021:25). Bu nedenle apartman dairelerinde yaşayan nüfusun belli bir kısmı, özellikle de ekonomik yönden kendini güvence altına almış aileler, müstakil/bahçeli evlere yönelmiştir. Bu evler genellikle daha önce sadece yaz döneminde kullanılan yazlık evler şeklinde iken, bir kısmı da köy evleri olmuştur. Ancak yaşanan bu süreç, aileleri şehir alanı içerisinde veya yakınında yıl boyunca kullanabilecekleri müstakil/bahçeli ev edinmeye de sevk etmiştir. Bu yönelim, nüfusun ihtiyaçları, istekleri ve beklentileri doğrultusunda birtakım değişikliklerin gerçekleşmesine de neden olmuştur (Albayrak, 2021:65). Nitekim bir taraftan ev, arsa ve gıda fiyatlarında artış yaşanırken, diğer taraftan da aileler kendi bahçelerinde az da olsa sebze/meyve yetiştirmeye başlamış yani tüketici konumundan kısmi üretici konumuna dönüşmüşlerdir.

2. LİTERATÜR DEĞERLENDİRMESİ

Covid-19 salgını dünya genelinde birçok sektörü derinden etkilemiştir. Tahmin edileceği üzere bunlar arasında sağlık sektörü başta gelmektedir. Bu nedenle konu ile yapılan yerli veya yabancı akademik çalışmaların bu alanda yoğunlaştığı görülmektedir. Bununla birlikte pandeminin ekonomik, sosyal, kültürel, psikolojik, eğitimsel ve mekânsal etkilerini ele alan birçok çalışma da yapılmıştır. Özellikle sosyo-ekonomik ve mekânsal etkilerini inceleyen çalışmaların bazılarında pandemi ile o dönemde yaşanan uluslararası göçler arasındaki ilişki araştırılmıştır (Sirkeci ve Yücesahin, 2020). Konuyu nüfus hareketliliği açısından ele alan bir diğer çalışmada (Akgiş İlhan, 2021) ise ülkemizde pandemi sürecinde şehrsel alanlarda yaşanan nüfus hareketliliğinin gelir seviyesiyle olan ilişkisi üzerinde durulmuştur. Birleşik Krallık'ta yapılan bir çalışmada (Erfani ve Bahrami, 2023) da, pandeminin kentsel yerleşmelerdeki ev yaşamında oluşturduğu değişiklikler ele alınmıştır. De Matos vd. (2024) de pandemi dönemindeki kapanmalar sırasında Portekiz'in Lizbon ve Porto şehirlerinde yaşayan halk üzerinde yaptığı bir çalışmada, insanların yaşadığı mahalle ve ev olanaklarından memnuniyet/memnuniyetsizlik düzeylerini incelemiştir. Bu bağlamda memnuniyetsizliğin yüksek olması, bazı araştırmacıları salgın sürecinden hareketle kentsel mekân kullanımının yeniden planlaması konusuna yönlendirmiştir (Çam, 2020). Konu ile ilgili yapılan çalışmaların bir bölümünde de, pandeminin kırsala dönüş ve kırsal yerleşmeler üzerindeki etkileri ele alınmıştır. Nitekim bir çalışmada, pandemi sürecinde ve sonrasında yaşanan göçlerin kırsalın ekonomik ve kültürel yapısındaki değişim ve gelişimlere olan etkisi araştırılmıştır (Albayrak, 2021). Arıtürk (2021) ise pandemi nedeniyle yoğun göç alan kırsal yerleşmelerin başında gelen köylerin yönetim sürecinde ne tür planlamalar yapılmasının uygun olacağını ele almıştır. Konuyu konut tercihleri ve kullanımı ile ikinci (yazlık) konutlar açısından ele alan çalışma sayısı da oldukça fazladır. Örneğin Gallent vd. (2023) pandemi nedeniyle Galler'de yaşanan tersine göçlerin kırsaldaki konut piyasası üzerindeki etkisini ele almıştır. Hannonen vd. (2024) ise, bu konuda yapılan çalışmalar üzerinden genel olarak pandeminin insanların ikinci konut tercihleri hakkındaki düşünce kalıplarını nasıl etkilediğini araştırmıştır. Bir diğer çalışmada (Pitkänen, vd., 2020) ise ikinci evlerin kullanımındaki artış ve bunun sosyal, ekonomik ve çevresel sonuçları, dünya çapındaki farklı ülke örnekleri (İtalya, İngiltere, Kanada, Avustralya, Yeni Zelanda, İsveç, Finlandiya ve Rusya) üzerinden araştırılmıştır. Czarniecki vd. (2023) de Covid-19 salgınının oluşturduğu göç dalgasının ikinci konutlara olan etkisini Polonya örneği üzerinden ele almıştır. Dünyanın diğer ülkelerinde olduğu gibi, pandemi ülkemizdeki konut tercihlerini de etkilemiş olup, bu konuyu ele alan akademik çalışmalar da bulunmaktadır. Bu çalışmaların önemli bir bölümünde, bahçeli ev ve ikinci (yazlık) konutlara olan ilgi ile ikinci konutların değişen işlevleri incelenmiştir. Bu çalışmaların bazıları ülkemiz geneli için bu eğilimi araştırmışken (Zoğal ve Emekli, 2020; Gönen ve Çetinkaya, 2021; Toy vd., 2022), bazı çalışmaların belli iller özelinde konuyu ele aldığı görülmüştür. Örneğin Haksever ve Markoç (2020) İstanbul ilindeki konut hareketliliğini bu bakımdan araştırmıştır. Yalçın (2021) ise, Konya, Ankara, Kocaeli, Kahramanmaraş ve Afyonkarahisar illerinden belirlediği örneklem grubu üzerinden araştırmasını gerçekleştirmiştir. Kimi çalışmalarda ise, pandemi

dönemindeki kullanım yoğunluğuna bağlı olarak yazlık (ikinci) konutların fiziksel mekânlarında yaşanan değişimler ele alınmıştır (Şuta ve Akansel, 2022; Şuta ve Akansel, 2023).

İlgili literatür incelendiğinde akademik çalışmaların genellikle zaten mevcut olan ve daha çok turistik veya rekreasyonel açıdan kullanılan ikinci evlerin pandemi ile değişen işlevleri üzerine yoğunlaştığı anlaşılabacaktır. Konuyu bu açıdan da Erzincan ili özelinde inceleyen herhangi bir çalışma olmamakla birlikte, bu çalışmada pandemi süreci ve sonrasında yeni inşaat ruhsatı alan müstakil evlerin inceleniyor olması diğerlerinden farkını ortaya koymaktadır. Bu nedenle Covid-19 pandemisinin Erzincan şehrinde müstakil/bahçeli ev tercihlerine olan etkisinin araştırıldığı bu çalışma, diğerlerinden farklı bir özellik göstermektedir. Araştırmamızın özgün değeri de burada ortaya çıkmaktadır. Pandeminin Erzincan şehrinde müstakil/bahçeli evlere olan talepte artışa neden olduğu hipotezinden hareketle, çalışmada bu durum araştırılmıştır.

3. AMAÇ VE YÖNTEM

Covid-19 hastalığı, yapısı gereği fiziki ve sosyal mesafenin önemsendiği bir pandemi sürecini ortaya çıkarmıştır. Bu bağlamda ailelerin hatta her bir aile bireyinin izole olarak yaşamlarını sürdürebileceği mekânsal planlamaları gerekli kılmıştır. Bu nedenle müstakil ve bahçeli evlere olan talepte artış yaşanmıştır. Bu çalışmada da, Covid-19 pandemisinin Erzincan şehrinde müstakil/bahçeli ev tercihlerine ve edinimine olan etkisinin belirlenmesi amaçlanmaktadır.

Çalışmada, nicel ve nitel araştırma yöntemleri bir arada kullanılmış olup, bu kapsamda karma araştırma yöntemi benimsenmiştir. Çalışmanın ilk aşamasını Google Earth görüntüleri üzerinden Erzincan şehrindeki pandemi öncesi ve sonrası müstakil/bahçeli ev alanlarının karşılaştırmalı analizinin yapılması oluşturmaktadır. Çalışmanın nicel yönünün oluşturulmasında, Erzincan Belediyesi'nden alınan yapı ruhsatı verilerinden yararlanılmıştır. 2019-2023 arasındaki 5 yılı kapsayan verilerde, müstakil evleri ayırt edebilmek için tek meskenli yapı ruhsatına sahip olanlar ayıklanmış, bunların yıllara ve mahallelere göre dağılımı yapılmıştır. Bu veriler ışığında ortaya konulan Erzincan şehrinde müstakil/bahçeli ev yapılaşmasının dağılımı, ArcGIS programı aracılığıyla haritalandırılmış ve yoğun olduğu mahalleler belirlenmiştir. Nitel araştırma yöntemlerinin kullanıldığı bir diğer aşamada ise keşfedici araştırma modeli tercih edilmiştir. Bu aşamada belirlenen örneklem grup ile yarı yapılandırılmış mülakat formları (form soruları hazırlanırken Sirkeci ve Yücesahin, 2020; Çam, 2020 ve Albayrak, 2021 eserlerinden yararlanılmıştır) üzerinden yüz yüze görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Örneklem, amaçlı örnekleme yöntemiyle belirlenmiş olup, müstakil evde yaşayan 20 ailenin yanı sıra apartman dairesinde yaşayan 10 kişi belirlenmiştir. Yapılan görüşmelerde belli bir sayıdan sonra benzer cevapların tekrarlanması, veri doygunluğuna ulaşıldığını göstermiş olup, bu kapsamda belirtilen sayıdaki örneklem ile yetinilmiştir. Görüşme talebimizi olumlu karşılamayan ailelerin yerine, benzer koşullara sahip diğer aileler ile görüşme sağlanmıştır. Görüşme formunda yer alan açık uçlu sorulara verilen cevaplar, betimsel analiz yöntemiyle ortak özelliklerine göre kategorize edilerek gruplandırılmıştır. Hem bu kategorik cevaplar, hem de başlangıçta sınırlandırılmış sorulara verilen cevaplar, frekans analizine tabi tutulmuş ve çıkan sonuçlara göre çeşitli değerlendirmelerde bulunulmuştur.

4. BULGULAR

Araştırmanın bulgularını üç kategoride ele almak mümkündür. Bulguların bir kısmı, Erzincan şehrindeki müstakil/bahçeli ev gelişiminin Google Earth görüntüleri üzerinden pandemi öncesi ve sonrasına göre karşılaştırmalı analizine dayalıdır. İkincisini Erzincan Belediyesi'nden alınan nicel verilere dayalı bulgular oluşturmaktadır. Diğerini ise Erzincan'da müstakil/bahçeli evde ikamet eden 20 ve apartman dairesinde yaşayan 10 kişi olmak üzere toplamda 30 kişi ile yapılan mülakat sonuçlarından elde edilen nitel verilere dayalı bulgular oluşturmaktadır. Bu kapsamda Erzincan Belediyesi'nden alınan resmi verilerle mülakatlardan elde edilen bulguların tutarlı olması, çalışmanın güvenilirliğini arttıran bir durum olmuştur.

Müstakil/bahçeli evlerin Erzincan şehrinin muhtelif alanlarına dağılmış olması ve birçok yerde toplu bir form göstermemesi, Google Earth görüntüleri üzerinden karşılaştırma yapmayı zorlaştırmıştır. Bununla birlikte yoğunlaşmanın olduğu bazı bölgeler de tespit edilmiştir (Şekil 1). Bunlar arasında yer alan Bulutlu mahallesindeki bahçeli ev alanı, 2018 yılında o zamanki Çukurkuyu Belde Belediyesi (2019 yılından itibaren Erzincan Belediyesine bağlanmıştır) tarafından planlanmış ve başvurular alınmıştır.

Ancak aynı yıl içerisinde belediyenin üstesinden gelemeyeceği büyüklükte olduğu gerekçe gösterilerek hak sahiplerine ödedikleri peşinat ücreti geri ödenmiş ve proje sona erdirilmiştir. Hak sahiplerinin merkezi yönetim nezdinde girişimleri neticesinde, 2019 yılının sonlarında TOKİ aracılığıyla proje tekrar hayata geçirilmiş ve 2022 yılında hak sahiplerine evleri teslim edilmiştir. Bununla birlikte daha önce yatırım için bu evlere kayıt yaptıranların bazıları, tamamlandıktan sonra müstakil evlerini başkalarına satmıştır. Bu kapsamda sürecin başlangıcı pandemi öncesine dayansa da, bazı ailelerin bu evleri tercihinde pandeminin etkisi de olmuştur. Nitekim bölgede yapılan görüşmeler de bu durumu doğrulamaktadır. Ayrıca daha önce bu evlerini sadece yaz dönemi kullanma niyetinde olan bazı ailelerin de, pandemi sonrasında yıl boyunca yararlanır hale geldikleri tespit edilmiştir.

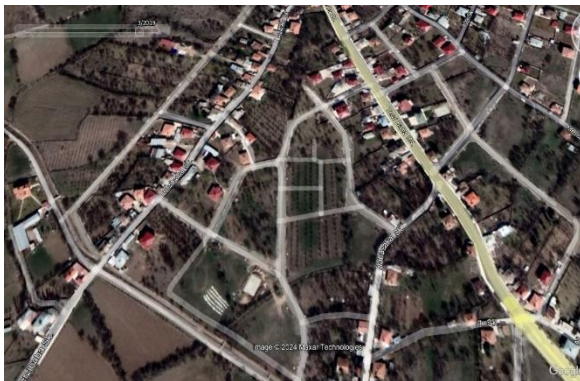
Şekil 1. Erzincan Bulutlu, Yalnızbağ ve Sarıgöl Mahallelerindeki Müstakil/Bahçeli Ev Sayısındaki Artış (2019-2024).



Bulutlu Mahallesi



Yalnızbağ Mahallesi



Sarıgöl Mahallesi



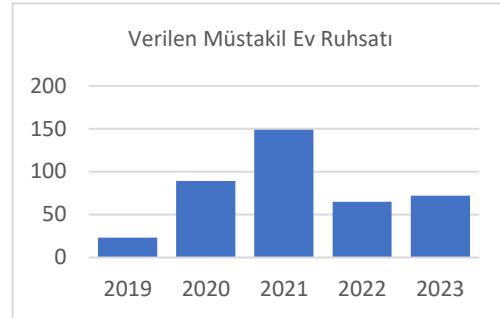
Erzincan Belediyesi'nden Covid-19 salgınının başlamasından hemen önceki yıl olan 2019 yılı ile bunu takip eden 4 yıl (pandemi süreci ve sonrasında kapsayan) için yeni yapı ruhsatı alan meskenlerin verisi temin edilmiştir. Bunlar içerisinde tek meskenli yapı ruhsatları seçilerek müstakil/bahçeli evler belirlenmiştir. Buna göre söz konusu 5 yıl içerisinde Erzincan Belediyesi sınırları içerisinde toplamda

398 müstakil ev ruhsatı alınmıştır. Bunların yıllara göre dağılımına bakıldığında ise, pandemi öncesinde düşük olan sayının pandemi döneminde zirveye ulaştığı ve sonrasında ise tekrar bir düşüş eğilimine girdiği görülmüştür. Nitekim 2019 yılında sadece 23 müstakil ev ruhsatı başvurusu yapılmışken, bu sayı pandemi koşullarının ortaya çıktığı 2020 yılında 89'a ve vaka sayısının ve kapanmaların zirve yaptığı 2021'de ise 149'a ulaşmıştır. Pandemi koşullarının sona erdiği 2022 yılında sayı 65'e kadar gerilemiş olup, 2023 yılında da buna yakın bir değer (72) ortaya çıkmıştır (Tablo 1 ve Şekil 2). Bu dağılımın ülkemizdeki koronavirüs salgınının neden olduğu vaka ve ölüm sayıları ile paralellik gösterdiği görülmektedir (Şekil 3 ve 4). Buna göre resmi rakamlar, Erzincan'daki müstakil ev ediniminde koronavirüs salgınının oldukça önemli bir payının olduğunu kanıtlamaktadır.

Tablo 1. Erzincan Belediyesi Tarafından Verilen Müstakil Ev Ruhsatının Yıllara Göre Dağılımı.

Yıl	Verilen Müstakil Ev Ruhsatı
2019	23
2020	89
2021	149
2022	65
2023	72
Toplam	398

Şekil 2. Erzincan Belediyesi Tarafından Verilen Müstakil Ev Ruhsatının Yıllara Göre Dağılımı.



Kaynak: Erzincan Belediyesi

Şekil 3. Ülkemizdeki Covid-19 Vaka Sayısının Yıllara Göre Dağılımı.



Kaynak: T.C. Sağlık Bakanlığı.

Şekil 4. Ülkemizdeki Covid-19 Kaynaklı Ölüm Sayısının Yıllara Göre Dağılımı.



Erzincan Belediyesi'nden alınan verilere (2019-2023) göre, araştırma sahasındaki müstakil evlerin mahallere göre dağılımı da yapılmıştır. Buna göre Erzincan şehrindeki müstakil evlerin şehir çeperi olarak adlandırılabilir alanlarda yoğunlaştığı söylenebilir. Nitekim eskiden belde (Çukurkuyu, Kavakyolu, Yalnızbağ ve Yaylabası gibi) veya köy iken (Işıkpınar gibi) sonradan Erzincan Belediyesi'ne bağlanan alanlarda müstakil ev yapımının yoğunlaştığı görülmektedir. Bu durum şehrin merkezi kısımlarında arsa fiyatlarının daha yüksek olması, müstakil/bahçeli ev yapımına uygun genişlikte arsa temininin zor olması, müstakil evden beklenen sakinliğin şehrin dış alanlarında sağlanabilmesi gibi nedenlerden kaynaklanmıştır. Bununla birlikte şehir merkezinden çok fazla uzak olmama isteği de insanları şehrin yakın kısımlarına yerleşmeye yönlendirmiştir. Bu kapsamda müstakil ev yapımının şehrin batı ve kuzeybatı mahallerinde (Işıkpınar, Sarıgöl, Bulutlu, Çukurkuyu, Hamidiye gibi) yoğunlaştığı (Fotoğraf 1), şehrin ana çekirdeğinin¹ yer aldığı mahallelerde (Kızılay, Karaağaç, İnönü ve Atatürk gibi-ilk ikisinde hiç kayıt bulunmamaktadır) ise sayının çok düşük olduğu görülmektedir. Böyle bir gelişimde üniversite kampüsünün şehrin batısında oluşturulmuş olmasının etkisi büyüktür. Nitekim bu süreçten sonra hem Erzincan şehri genel olarak bu yönde gelişim sergiliyor iken, hem de yüksek gelir seviyesine sahip bir kitlenin bahçeli ev ediniminde şehrin bu bölgelerini tercih etmesi söz konusudur. Araştırma sahasında müstakil ev ediniminin yüksek olduğu ikinci alanı ise,

¹ Dört yol meydanının bulunduğu kesimi, şehrin merkezi konumu olarak değerlendirmek mümkündür.

güneydoğu kısmında Ergen dağı eteklerinde yer alan eski Yaylabası beldesinin mahalleleri (Şehitserhat ve Alsancak gibi) oluşturmaktadır (Tablo 2 ve Şekil 5).

Fotoğraf 1. Bulutlu ve Yalnızbağ Mahallelerindeki müstakil evlerden birer görünüm.

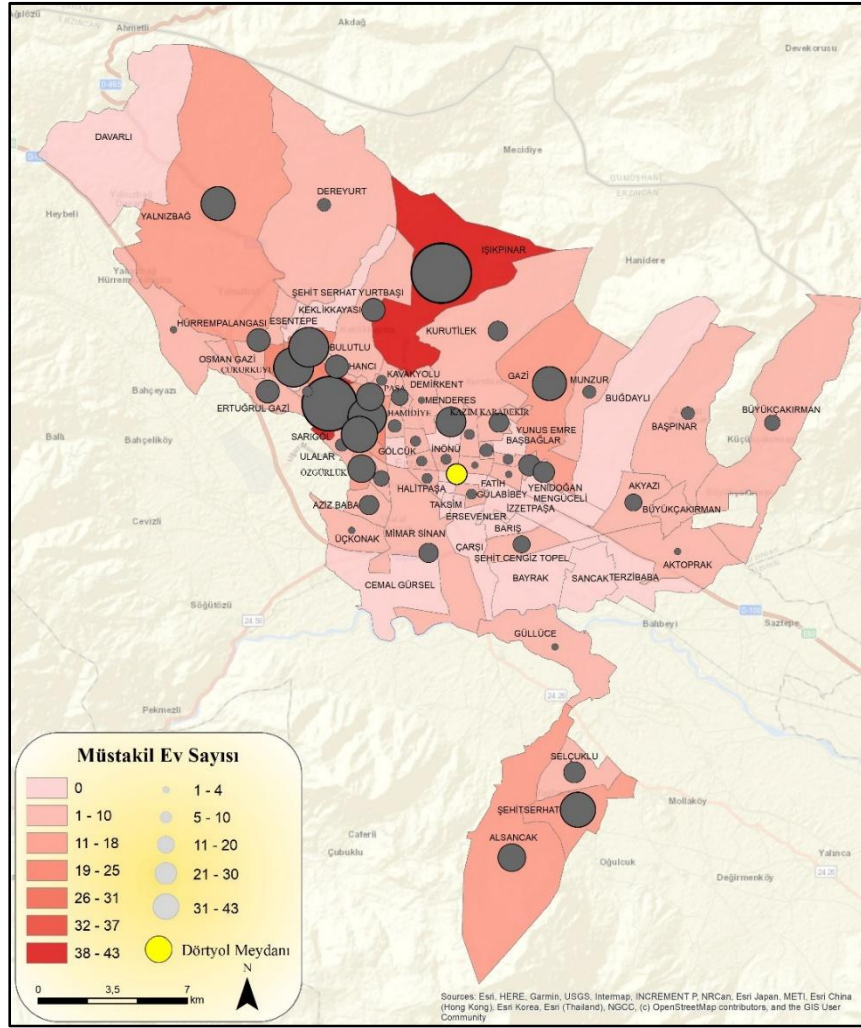


Tablo 2. Erzincan Belediyesi Tarafından Verilen Müstakil/Bahçeli Ev Ruhsatlarının Mahallelere Göre Dağılımı (2019-2023).

<i>Mahalle</i>	<i>Ev Sayısı</i>	<i>Mahalle</i>	<i>Ev Sayısı</i>	<i>Mahalle</i>	<i>Ev Sayısı</i>	<i>Mahalle</i>	<i>Ev Sayısı</i>
İşıkpınar	43	Ertuğrul Gazi	8	Şehit Cengiz Topel	5	Gülabbey	2
Sarıgöl	37	Hancı	8	Büyükçakırman	4	Halitpaşa	2
Bulutlu	21	Keklikkayası	8	Mustafa Kemal Paşa	4	İnönü	2
Çukurkuyu	21	Osman Gazi	8	Barbaros	3	Kavakyolu	2
Hamidiye	20	Demetevler	7	Başpınar	3	Yazuz Selim	2
Gölcük	18	Selçuklu	7	Dereyurt	3	Aktoprak	1
Şehitserhat	17	Yenidoğan	7	Munzur	3	Atatürk	1
Gazi	16	Aziz Baba	6	Osmanlı	3	Fatih	1
Yalnızbağ	16	Başbağlar	6	Ulalar	3	Güllüce	1
Kazım Karabekir	13	Kurutilek	6	Akşemsettin	2	Hürrempalangası	1
Alsancak	11	Mimar Sinan	6	Bahçelievler	2	Menderes	1
Özgürlük	11	Akyazı	5	Bozyazı	2	Üçkonak	1
Paşa	11	Demirkent	5	Cumhuriyet	2	Toplam	398

Kaynak: Erzincan Belediyesi.

Şekil 5. Erzincan Belediyesi Tarafından Verilen Müstakil/Bahçeli Ev Ruhsatlarının Mahallelere Göre Dağılımı (2019-2023).



Çalışma kapsamında 20'si bahçeli evde, 10'u da apartman dairesinde yaşayan toplam 30 kişi ile görüşülüp birincil veri temin edilmiştir. Araştırmaya katılan kişilerin %53.3'ü erkek (16 kişi), %46.7'si ise kadındır (14 kişi). Yaş gruplarına göre katılımcıların %23.3'ü 41-45 yaş aralığında iken, ikinci sırada %20 ile 26-34 yaş grubu gelmektedir. Son sırada yer alan 55 yaş üstü grupta sadece 3 kişi bulunmaktadır (Tablo 3).

Tablo 3. Katılımcıların Cinsiyet ve Yaş Dağılımları.

Cinsiyet	Kişi Sayısı	Yüzde (%)	Yaş	Kişi Sayısı	Yüzde (%)
Erkek	16	%53.3	26-34	6	20
Kadın	14	%46.7	35-40	5	16.7
			41-45	7	23.3
			46-48	4	13.3
			50-55	5	16.7
			55 yaş üstü	3	10

Kaç yıldır Erzincan'da yaşamaktasınız? sorusuna katılımcıların yarıdan fazlası (%53.3) 20 yıldan daha fazla şeklinde cevap vermiştir. Diğer katılımcılar ise en az 5 yıldır Erzincan'da ikamet etmektedir (Tablo 4). Buna göre katılımcıların Erzincan'ı iyi tanıyan ve yaşanan değişimleri gözlemleyebilecek kişilerden oluştuğu söylenebilir. Katılımcıların aylık gelir sorusuna verdikleri cevaplara göre ise, %40'ının 22.001-35.000 TL aralığında gelire sahip oldukları görülmüştür. Buna daha yüksek gelire sahip olanlar da eklendiğinde bu oran %60'a ulaşmaktadır. Görüşmelerin asgari ücretin 11.500 TL olduğu dönemde

gerçekleştirildiği düşünüldüğünde, katılımcıların büyük kısmının orta ve üst düzey gelire sahip olduğu söylenebilir.

Tablo 4. Katılımcıların Erzincan'daki İkamet Süreleri.

Yıl	Yüzde (%)
5-20 yıl	46.7
20 yıl ve üstü	53.3

Çalışmamızın amacı ve kapsamı gereği katılımcıların pandemi sürecinde nerede yaşadığı önem arz etmektedir. Bu kapsamda katılımcılara *Pandemi sürecinde özellikle de kapanmaların yaşandığı dönemlerde nerede yaşıyordunuz?* sorusu yöneltilmiştir. Katılımcıların 18'i apartman dairesi, 12'si ise müstakil/bahçeli ev cevabını vermiştir. Buna göre, araştırmanın yapıldığı dönemde müstakil evde ikamet eden ailelerden bazılarının pandemi sürecini apartman dairesinde geçirdiği ve sonrasında müstakil eve taşındığı anlaşılmaktadır. Nitekim müstakil evde ikamet edenlere *Ne zamandan beri müstakil/bahçeli evde oturuyorsunuz?* sorusu da yöneltilmiş olup, katılımcıların %55'i 2 yıl, %25'i de 1.5 yıl cevabını vermiştir. Bu durumda katılımcıların çoğunluğunun pandemi sonrasında müstakil evde oturmaya başladığı anlaşılmaktadır. Elde edilen sonuçlar, pandeminin müstakil ev ediniminin önemli bir sebebi olduğuna işaret etmektedir. Yine *Pandemi döneminde müstakil/bahçeli evlerde kimlerle ve kaç kişi ile yaşadınız?* sorusuna en fazla 4 ve daha az kişilik ailemle (% 56.3) cevabı verilmiş olup, bunu % 31.2 ile 5 kişilik ailemle yaşadım cevabı takip etmiştir. Buna göre, fiziksel mesafenin önemsendiği salgın sürecinin genellikle çekirdek aile bireyleri ile geçirildiği anlaşılmaktadır.

Katılımcıların kendileri deneyimlememiş olsa bile bir yakınlarının pandemi sürecinde müstakil evde yaşamış olması, deneyimlerini onlarla paylaşmış olma ihtimalini ortaya çıkarmaktadır. Hatta o dönemde yüz yüze görüşmelerin kısıtlanması, telefon aracılığıyla görüşmelerin artmasına neden olmuş ve böylece birbirinden haberdar olma durumu oluşmuştur. Bu bağlamda katılımcılara *O dönemi müstakil/bahçeli evde geçiren akraba ve tanıdıklarınız oldu mu?* sorusu da yöneltilmiştir. Bu soruya hayır diyen 13 kişi (%43.3) varken, evet diyenlerin oranı %56.7 (17 kişi) olmuştur. Buna göre katılımcıların %67'si pandemi sürecinde ya doğrudan müstakil evi deneyimlemiş ya da bir yakını aracılığıyla bilgi sahibi olmuştur. Bu durum katılımcıların önemli bir kısmının müstakil ev ile apartman dairesi kıyaslaması yapabilecek deneyime sahip olduğunu göstermektedir.

Katılımcılara pandemi sürecini geçirdikleri meskenlerin kendileri açısından avantaj ve dezavantajları da sorulmuştur. Bu süreci müstakil evde geçiren ailelerin hemen tamamı kalabalık ortamdan uzakta rahat bir yaşam sürdüklerini, çocuklarının bahçede oynayabildiğini ve kendilerinin de bahçeye çıkarak temiz hava alabildiklerini ifade etmiştir. Bu bağlamda doğaya yönelimlerinin arttığını (%96.7) ve bahçelerinde küçük çaplı sebze-meyve üretimine başladıklarını (%53.3) söyleyenler olmuştur. En önemli dezavantaj olarak ise şehir merkezine uzak olmasından dolayı ulaşım ve market alışverişinde sıkıntı yaşandığı söylenmiştir. Süreci apartman dairesinde geçirenlerin belirttiği herhangi bir olumlu durum bulunmazken, yaşadıkları olumsuzluklar çok daha fazla olmuştur. Bu soruda katılımcılara birden fazla cevap verme olanağı tanınmış olup, en fazla *Evden çıkamadık, yapacak bir şey bulamadık ve sıkıldık* cevabı (%31.8) verilmiştir. Bunu *Binaya herkesle aynı ortamdan girip çıkmak zorunda kaldık* (%27.3) ile *Akraba ve arkadaşlarla görüşemedik* (%22.7) cevapları takip etmiştir. Katılımcılardan biri ise *Teknolojik aletlere bağımlılık arttı* cevabını vererek konunun bir başka yönüne dikkat çekmiştir (Tablo 5).

Tablo 5. Pandemi Sürecinde Apartman Dairesinde Yaşayanların Karşılaştığı Sorunlar.

Apartmanda Yaşanan Zorluklar	Verilen Cevap	Yüzde (%)
Evden çıkamadık, yapacak bir şey bulamadık ve sıkıldık	10	45.4
Binaya herkesle aynı ortamdan girip çıkmak zorunda kaldık	6	27.3
Akraba ve arkadaşlarla görüşemedik	5	22.7
Teknolojik aletlere bağımlılık arttı	1	4.6
Toplam	22	100

Müstakil evde ikamet eden katılımcıların bu yaşam alanını tercih etmelerinde pandeminin ne derece etkili olduğunu öğrenmek amacıyla *Müstakil/bahçeli ev sahibi olmanızda pandemi koşullarının etkisi oldu mu? Eğer oldu ise, 10 üzerinden kaç puan verirsiniz?* sorusu yöneltilmiştir. Verilen cevaplara göre

ortalama etki derecesi 7.15 (10 üzerinden) olarak belirlenmiş olup, zaten katılımcıların çoğunluğu (% 55) da 7 puan vermiştir. Bunu 9 puan verenler (%20) takip etmektedir. 10 tam puan ve 1 puan verenlerin sayısı da eşit olup, 2'şer kişidir (Tablo 6). 1 puan verenlerin pandemi öncesinden beri müstakil evde yaşıyor olmasının bu değerlendirmede etkili olduğu düşünülmektedir. Bu sonuçlara göre, Erzincan'da müstakil/bahçeli ev edinme sürecinin en etkili faktörünün Covid-19 pandemisi olduğu söylenebilir. *Diğer etkili olan faktörler nelerdir (birden fazla faktör söylenebilir)?* sorusuna ise, en fazla doğal ortamda yaşama isteği, deprem riski, çocuklar için rahat olması cevapları verilmiştir.

Tablo 6. Müstakil/Bahçeli Ev Sahibi Olmada Pandeminin Etki Derecesi.

Müstakil bahçeli ev sahibi olmamızda pandeminin etkisi (10 üzerinden)	Kişi Sayısı	Yüzde (%)
7	11	55
9	4	20
8	1	5
10	2	10
1	2	10

Covid-19 salgınının Erzincan'daki müstakil ev edinimine etkisini belirlemek açısından katılımcılara yöneltilen bir diğer soru da *Sizce pandemi dönemi ve sonrasında Erzincan'da müstakil ev sahipliği arttı mı?* olmuştur. Bu soruya evet diyenlerin oranı %76.7 (23 kişi) iken, hayır diyenlerin oranı %23.3 (7 kişi) olmuştur. Yine *Çevrenizde pandemi sonrasında müstakil/ bahçeli eve taşınan tanıdıklarınız oldu mu?* sorusu sorulmuş olup, buna da katılımcıların %50'si evet (15 kişi), %50'si de hayır (15 kişi) cevabını vermiştir (Tablo 7). Bu cevaplara göre Erzincan'da müstakil ev sahipliği sürecinde pandeminin önemli bir belirleyici olduğu anlaşılmaktadır.

Tablo 7. Pandemi Sürecinde ve Sonrasında Erzincan'da Bahçeli Ev Sahibi Olma Durumu.

Sorular	Evet		Hayır	
	Kişi	%	Kişi	%
Pandemi dönemi ve sonrasında Erzincan'da müstakil ev sahipliği arttı mı?	23	76,7	7	23,3
Pandemi sonrası bahçeli eve taşınan tanıdığınız oldu mu?	15	50	15	50

Covid-19 hastalığına siz veya aynı evi paylaştığınız biri yakalandı mı? sorusuna genel olarak katılımcıların %73.3'ü (22 kişi) evet, %26.7'si (8 kişi) hayır cevabını vermiştir. Bununla birlikte müstakil evde oturanlarda bu soruya evet diyenlerin oranı %80'dir. Müstakil/bahçeli evlerde oturan katılımcıların büyük çoğunluğunun pandemi sonrasında bu evlere taşındığı düşünüldüğünde, hasta oldukları dönemde yaşadıkları sıkıntıların onları bahçeli ev edinmeye teşvik ettiği şeklinde yorumlanabilir. Bu soru ile ilişkili olarak *Cevabınız evet ise bu süreci nasıl atlattınız?* sorusuna verilen cevaplar ise, en çok evde dinlenerek ve ilaç kullanarak atlatıldı olmuştur.

Katılımcılara Erzincan'daki müstakil/bahçeli ev sayısındaki artışın şehre olumlu veya olumsuz etkilerinin olup olmadığı da sorulmuştur. Bu soruya olumlu cevap verenler daha çok kişisel olarak değerlendirme yapmış ve çalışmanın önceki kısımlarında da dile getirilen müstakil evlerin ailelere sağladığı yararları değinmiştir. Bununla birlikte olumsuz etki olarak arsa ve ev fiyatlarındaki artış dile getirilmiştir.

5. TARTIŞMA VE SONUÇ

Salgın hastalıklar neden oldukları can kayıplarının yanı sıra insan yaşamını birçok açıdan olumsuz etkilemektedir. Tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 salgını da başta sağlık alanında olmakla birlikte ekonomik, sosyokültürel ve psikolojik açıdan insanlara önemli olumsuzluklar yaşatmıştır. Söz konusu salgına neden olan koronavirüsün bulaşıcılığının yüksek olması, yaşanan mekânın önemini de ortaya çıkarmıştır. Bu çalışmada, Covid-19 pandemisinin Erzincan şehrinde ailelerin müstakil/bahçeli ev tercihlerine olan etkisi incelenmiştir. Erzincan Belediyesi'nden alınan veriler ve saha gözlemleri, araştırma sahasında Covid-19 salgınının gelir seviyesi yüksek ailelerin müstakil/bahçeli evlere yönelimini olumlu yönde etkilediğini; arsa alımı ve müstakil ev yapımında artışların yaşandığını göstermiştir. Nitekim daha önce yapılan çalışmalarda da pandeminin şehrin kalabalığından uzak, daha izole ve rahat yaşam alanlarının tercih edilirliliğini arttığı hususunda görüş birliği vardır. Portekiz'in Lizbon ve Porto şehirleri özelinde yapılan bir çalışmada, pandemi süreci ve sonrasında şehirlerin görece daha sakin ve açık alan imkânı fazla olan mekânlarının veya küçük kasaba merkezlerinin daha fazla

tercih edildiği ortaya konulmuştur. Aynı çalışmada anket sonuçlarına göre katılımcıların önemli bir kısmının evlerinde özel bir dış mekânın (bahçe, avlu, teras veya balkon) olmamasından şikayet ettikleri tespit edilmiştir (de Matos vd., 2024:7-8). Yine İstanbul şehrini ele alan ve 90 kişi ile yapılan anket sonuçlarına dayandırılan bir çalışmada, katılımcıların %38'inin pandemi sonrasındaki konut tercihlerini “*kent merkezine uzak daha sakin bir yer seçerdim*” şeklinde ifade ettiği görülmektedir (Haksever ve Markoç, 2020:89). Gönen ve Çetinkaya ise pandeminin müstakil/bahçeli evlere olan rağbeti artırdığını, Google Trends uygulaması üzerinde yaptığı analizlere dayandırarak ortaya koymuştur. Buna göre söz konusu uygulama üzerinden *bahçeli ev*, *müstakil ev* ve *villa* kelimelerinin internet üzerinden aranma sayıları, pandemi öncesi ve sonrası olarak karşılaştırmalı olarak ele alınmış ve pandemi sonrasında her üç ifadenin aranmasının öncesine göre oldukça arttığı tespit edilmiştir (2021:29-30). Konuyu emlakçı ve emlak siteleri ilanları üzerinden ele alan Toy vd., müstakil/bahçeli ev ve villa ilanlarında pandemi süreci ve sonrasında önemli oranda artış yaşandığını ortaya koymuştur (2022:105). Bu bulgular, çalışmamızda ortaya konulan Erzincan şehrinde bahçeli evlere olan rağbetin arttığı sonucuyla paralellik göstermektedir.

Yine birçok çalışmada pandemi sürecinde en fazla tercih edilen yerlerin deniz kenarları ve kırsal bölgeler olduğu, dolayısıyla genellikle bu bölgelerde yer alan ikinci (yazlık) konutların cazip hale geldiği belirtilmiştir (Pitkänen vd., 2020:20; Gallent ve Hamiduddin, 2020:395; Toy vd., 2022:99; Gallent vd., 2023:2,8; Erfani & Bahrami, 2023:550; de Matos vd., 2024:4). İkinci konutların ortaya çıkış fonksiyonlarının turizm ve rekreasyonel kullanım olduğu düşünüldüğünde, genellikle müstakil ve bahçeli bir yapıya sahip oldukları anlaşılabilecektir. Dolayısıyla doğrudan bahçeli ev olarak ifade edilmeseler bile, ikinci evler ile pandemi arasındaki ilişkiyi inceleyen araştırmalar da bu kapsamda değerlendirilebilir. Bu çalışmalarda pandemi sürecinde ikinci konutlara olan rağbetin arttığı ifade edilmekle birlikte, bu rağbetin yeni konutların inşasından ziyade, mevcutların kullanımında yaşanan değişimlere bağlı olduğu anlaşılmaktadır. Bununla birlikte çoğu çalışmanın aksine Polonya’da yapılan bir araştırmada, pandeminin ikinci evlerin kullanım kalıplarında önemli sayılabilecek bir değişim oluşturmadığı da vurgulanmıştır (Czarnecki vd., 2023:149). Ancak bu konuyu ele alan çalışmaların çoğunda pandemi süreci ve sonrasında ikinci konutların kullanım süresi ve sıklığının arttığı, hatta bir bölümünde geçici kullanım statüsünden daimi kullanıma geçildiği ifade edilmektedir (Toy vd., 2022:113; Zoğal vd., 2022:129). Bu evlerin kış koşullarına uygunluğu, internet bağlantısı, evden çalışma koşulları ve ikinci konutun bulunduğu bölgedeki yerel halkla uyum gibi bazı konuların kalış süresini belirlediği saptanmıştır. Ayrıca bu açıdan market ve alışveriş yerlerine yakınlık, ulaşım kolaylıkları ve iş yerine ulaşım imkânının önemsendiği ifade edilmiştir (Czarnecki vd., 2023: 160). Bu kapsamda şehre yakın kırsal alanlar veya şehrin çeper bölgelerindeki bahçeli evlerin önemi artmıştır. Nitekim bu durum, çalışmamızda da ulaşılan bir bulgudur.

Yukarıda söz konusu edilen çalışmalarda, çeşitli göstergeler üzerinden pandemi süreci ve sonrasında bahçeli evlere/müstakil evlere/ikinci konutlara/villalara olan rağbetin arttığı yönünde çıkarımlarda bulunmuşlardır. Ancak bu çalışmada öncelikle Erzincan şehrinde bu süreçte yeni oluşturulan bahçeli ev alanları tespit edilmiş, sonrasında bu gelişimin pandemi ile olan bağlantısı araştırılmıştır. Buna göre, Erzincan’da şehir çeperi olarak ifade edilebilecek alanlarda, özellikle de şehrin batı ve kuzeybatı mahallerinde müstakil ev ediniminin yoğunlaştığı ortaya çıkmıştır. Erzincan’ın deprem kuşağı üzerinde yer alması ve tarihte yaşadığı büyük depremlerin insanların zihninde oluşturmuş olduğu depren hafızasının da etkisi ile müstakil/bahçeli ev edinme sürecinin Erzincan’da ileriki yıllarda da devam edeceği düşünülmektedir. Şehrin genel görünümüne de olumlu bir imaj katan bu eğilimin belediye tarafından da desteklenmesi uygun olacaktır. Nitekim şehir çeperinde belirlenecek mahallelerde iki kattan fazla yapılaşmaya izin verilmemeli ve imar planındaki mevcut kat sayılarında artırımı gidilmemelidir. Aynı şekilde bu alanlarda evlerin bahçeli olması ve böyle kalması için de yapı taban kurulum alanının sınırlandırılması önemlidir. Bu bağlamda arsanın en fazla %30’una yapı yapılabilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. Yine bu bölgelere gerekli altyapı yatırımlarının (yol, su, doğal gaz şebekeleri gibi) ve belediye hizmetlerinin (çöp toplama gibi) aksatılmadan devam ettirilmesi önemlidir.

Bu çalışmada pandeminin müstakil/bahçeli ev edinimine etkisi Erzincan şehri özelinde ele alınmıştır. Bununla birlikte gerek merkeze bağlı köylerde ve gerekse ilçeler ile köylerinde de bu yönde yeni

yapılaşmanın olduğu tahmin edilmektedir. Bu kapsamda yapılacak başka çalışmalarla pandeminin kırsala dönüş ve kırsaldaki yapılaşmaya etkisi de ele alınabilir.

Teşekkür

Bu çalışma, 1919B012309030 numaralı TÜBİTAK 2209-A projesi kapsamında hazırlanmış olup, gerek kurumsal olarak TÜBİTAK'a ve gerekse emeği geçen çalışanlarına teşekkür ederiz.

REFERENCES/KAYNAKÇA

- AKGİŞ İLHAN, Ö. (2021). COVID-19 Pandemisinin Nüfus Hareketliliği Üzerine Etkisi: Hareketlilik Ve Gelir Arasındaki İlişkinin Analizi. *Türk Coğrafya Dergisi*, (79), 7-16.
- ALBAYRAK, L. (2021). Pandemi Sürecinde Köye Dönüş: Kırsalın Ekonomik ve Kültürel Yapısında Yaşanan Gelişmeler, Artvin Örneği. *Erzincan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 14 (20. Bölge Bilimi ve Planlama Kongresi Özel Sayısı), 63-75.
- ARITÜRK, M. (2021). Covid-19 Pandemi Sürecinde Türkiye’de Köy Yönetimi: Yozgat/Şefaatli İlçesi Köy Örnekleri İle Bir Alan Araştırması. *Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi*, 13(2), 210-229.
- BAYSAL, S., TOSUN, M. ve TAŞ, K. (2024). Salgın Hastalıkların Toplumsal, Dini ve Ruhsal Etkileri. *TAM Akademi Dergisi*, 3(1), 66-85.
- CZARNECKI, A., DACKO, A. ve DACKO, M. (2023). Changes In Mobility Patterns And The Switching Roles Of Second Homes As A Result Of The First Wave Of COVID-19. *Journal of Sustainable Tourism*, 31(1), 149-167.
- ÇAM, Y. (2020). Covid-19 Süreci ve Kentsel Mekanların Kullanımının Yeniden Planlanması. *İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 4(2), 67-69.
- DE MATOS, F. L., MARQUES, T. S., MAIA, C., RIBEIRO, D. ve VARADY, D. (2024). Stuck At Home: Housing And Neighborhood Conditions During The COVID-19 Pandemic, A Case Study Of Lisbon And Porto Metropolitan Areas. *Journal of Urban Affairs*, 1-19.
- ERFANİ, G. ve BAHRAMİ, B. (2023). COVID And The Home: The Emergence Of New Urban Home Life Practised Under Pandemic-Imposed Restrictions. *Cities & Health*, 7(4), 548-555.
- GALLENT, N. ve HAMİDUDDİN, I. (2021). COVID-19, Second Homes And The Challenge For Rural Amenity Areas. *Town Planning Review*, 92(3), 395-401.
- GALLENT, N., STIRLING, P. ve HAMİDUDDİN, I. (2023). Pandemic Mobility, Second Homes And Housing Market Change In A Rural Amenity Area During COVID-19—The Brecon Beacons National Park, Wales. *Progress in Planning*, 172, 1-23.
- GÖNEN, T. ve ÇETİNKAYA, E. (2021). Covid-19 Salgınının Konut Tercihlerine Etkisi. *Kent ve Çevre Araştırmaları Dergisi*, 3(2), 25-33.
- GÜRER, B. (2021). Covid-19 Pandemi Sürecinde Spor Yapan Bireylerin Serbest Zaman Motivasyonlarının İncelenmesi. *Spor Bilimleri Araştırmaları Dergisi*, 6 (1), 24-35.
- HAKSEVER, T. ve MARKOÇ, İ. (2020). Covid-19 Pandemisinin Konut Hareketliliğine Etkisinin Değerlendirilmesi: İstanbul. *II. Uluslararası Sosyal İnovasyon Kongresi (USEK)*, (s. 81-91).
- HANNONEN, O., ÅKERLUND, U. ve PİTKÄNEN, K. (2024). Recent Developments In Second Home Research: Has The COVID-19 Pandemic Spurred A Re-Thinking Of Second Home Mobilities?. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 1-26.

- PITKÄNEN, K., HANNONEN, O., TOSO, S., GALLENT, N., HAMİDUDDİN, I., HALSETH, G., HALL, C. M., MÜLLER, D. K., TREIVISH, A. ve NEVEDOVA, T. (2020). Second Homes During Corona–Safe Or Unsafe Haven And For Whom?: Reflections From Researchers Around The World. *Finnish Journal of Tourism Research*, 16(2), 20-39.
- SİRKECİ, İ. ve YÜCEŞAHİN, M. M. (2020). Göç ve Koronavirüs Nüfus Hareketliliği Verileri Üzerinden Kovid-19 Salgınının Analizi. *Göç Dergisi*, 7(1), 9-34.
- ŞUTA, O. ve AKANSEL, S. (2022). Covid-19 Sonrası Kalıcı Konutlara Dönüşen İkincil (Yazlık) Konutların Mekan Organizasyonundaki Değişimi. *Tasarı Kuram*, 18(37), 111-132.
- ŞUTA, O. ve AKANSEL, S. (2023). Esnek Tasarımın Covid-19 Sonrası Kalıcı Konuta Dönüşen Yazlık Konut Tasarımı Üzerinde Önemi. *Artium*, 11(1), 61-74.
- T.C. SAĞLIK BAKANLIĞI, 2024, <https://covid19.saglik.gov.tr/TR-66935/genel-koronavirus-tablosu.html>, Erişim tarihi: 01.10.2024.
- TEKİN, A. (2021). Tarihten Günümüze Epidemiler, Pandemiler Ve Ekonomik Sonuçları. *Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 40, 330-355.
- TOY, B., GÖKMEN, G. ve BÜYÜKTOPÇU, E. (2022). Pandemi Sürecinde İkincil Konut Kalıcı Konut Haline mi Geldi? *Tasarı Kuram*, 18(35), 99-115.
- WHO Data,, 2024, <https://data.who.int/dashboards/covid19/deaths?n=c>, Erişim tarihi: 01.10.2024.
- WHO News, 2024, <https://www.who.int/news/item/05-05-2022-14.9-million-excess-deaths-were-associated-with-the-covid-19-pandemic-in-2020-and-2021>, Erişim tarihi: 01.10.2024.
- YALÇIN, M. B. (2021). Kullanıcıların Konut Tercihlerindeki Değişime Covid-19 Pandemisinin Etkileri. Yüksek Lisans Tezi, Akdeniz Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- ZOĞAL, V. ve EMEKLİ, G. (2020). Türkiye’de Covid-19 Salgın Sürecinde İkinci Konutların Değişen Anlamları. *International Journal of Geography and Geography Education (IGGE)*, 42, 168-181.
- ZOĞAL, V., DOMÈNECH, A. ve EMEKLİ, G. (2022). Stay At (Which) Home: Second Homes During And After The COVID-19 Pandemic. *Journal of tourism futures*, 8(1), 125-133.

EXTENDED SUMMARY

Throughout human history, various infectious diseases have emerged. These diseases often spread widely enough to affect a country, a continent, or even the entire world, turning into epidemics or, more popularly, pandemics. These epidemic diseases have not only caused the loss of human lives but have also significantly shaped social, cultural, and economic lives.

There can be many different reasons for the emergence of epidemic diseases. Generally, lack of attention to cleanliness, contamination of drinking water, consumed food, microbes, and viruses are the main causes (Tekin, 2021:330; Baysal et al., 2024:69-71). In this context, it is known that the history of epidemic diseases dates back to very ancient times. However, it can be said that the industrial revolution was a turning point in this process. Before the industrial revolution, epidemic diseases such as the Black Death, smallpox, cholera, tuberculosis, and leprosy caused the deaths of many people (Baysal et al., 2024:68). However, the limited mobility of populations at that time kept these diseases more regional. After the industrial revolution, the deterioration of the ecosystem, the acceleration of environmental pollution, and the development of transportation facilities increased human mobility, paving the way for infectious diseases to reach a global scale much more easily. In other words, the environmental pressures and destructions created by humans grew so much that the period of emergence of epidemic diseases shortened, and their impact areas expanded. For example, in the last century, the world had to face many epidemic diseases such as the Spanish flu, AIDS, SARS, swine flu, bird flu, MERS, and monkeypox. Among these, one of the most impactful was the COVID-19 pandemic caused by the coronavirus.

The COVID-19 pandemic, which is believed to have emerged in Wuhan Province, China, in 2019 and subsequently affected the entire world, caused the deaths of over 7 million people during the approximately three-year period when its impact was intensely felt (WHO Data, 2024). However, according to the estimates of the World Health Organization (WHO), this number could rise to 15 million when considering its indirect effects (WHO News, 2024). The first case in our country was detected on March 11, 2020, and according to the records of the Ministry of Health of the Republic of Turkey, over 100,000 of our citizens lost their lives during this period (Ministry of Health of the Republic of Turkey, 2024). The COVID-19 pandemic, which entered our lives from the moment the first case was seen, led us to question and change many aspects of our lifestyle. Indeed, the pandemic, which brought strict measures and sanctions into our lives, changed our perceptions, priorities, lifestyle, and the areas we needed. It especially led us to reconsider the functionality of our homes, where we were forced to spend long periods. In other words, while the pandemic affected socio-cultural and economic life in general, it also highlighted the importance of the type of housing in which we live.

With the global spread of COVID-19, concepts and practices such as social distancing, physical distancing, restrictions, quarantine, and curfews entered our lives. These were practices that significantly changed our normal daily habits and life order. Among these practices were many restrictive rules such as not leaving the house, not being able to go to markets (therefore, bread distribution was carried out in the streets during some periods), continuing education and work life remotely, maintaining a 2-meter distance between individuals, determining the number of people who could be in a certain place, and applying quarantine even within the house to those who contracted the disease. Therefore, there were difficulties in adapting to these both physically and psychologically. In order to minimize the effects of the virus during the pandemic, the first curfew, which was called closure at that time, was implemented in our country on the weekend of April 10-12, 2020. This restriction was valid for 30 metropolitan cities and the province of Zonguldak, where lung diseases are common. Later, restrictions and curfews covering the entire country were also implemented, especially on weekends. However, the longest lockdown (also referred to as full lockdown) was implemented for two weeks between April 29 and May 17, 2021, which coincided with the period when the number of cases peaked. The fact that people were confined to their homes during this period led families to question the functionality of these living spaces in terms of the pandemic.

The exploratory research model, which can be considered within the qualitative research methods, was preferred in the study. The first stage of the study consists of a comparative analysis of detached/garden house areas in Erzincan city before and after the pandemic using Google Earth images (Figure 1). At this stage, the building permit data obtained from Erzincan Municipality was also used. In the data covering the 5 years between 2019-2023, those with single-dwelling building permits were selected to distinguish detached houses and their distribution was made according to years and neighborhoods. In the next stage, face-to-face interviews were conducted with the determined sample group using semi-structured interview forms (the works of Sirkeci and Yücesahin, 2020; Çam, 2020 and Albayrak, 2021 were used when preparing the form questions). The sample was determined by the purposive sampling method, and in addition to 20 families living in detached houses, 10 people living in apartments were determined. Instead of the families who did not respond positively to our interview request, interviews were conducted with other families with similar conditions. The obtained data were analyzed with the descriptive analysis method and various evaluations were made. In addition, the distribution of detached/garden house construction in Erzincan city during the mentioned period was mapped using the Arc Gis program and the neighborhoods where it was dense were determined.

Data obtained from Erzincan Municipality and field observations have shown that the Covid-19 pandemic positively affected the tendency of high-income families to detached houses with gardens in the research area; there were increases in land purchases and detached house construction. Accordingly, it has been revealed that detached house acquisition has intensified in areas that can be defined as the city periphery in Erzincan, especially in the western and northwestern neighborhoods of the city. It is thought that the process of acquiring detached/garden houses will continue in Erzincan in the coming years due to the fact that Erzincan is located on the earthquake zone and the earthquake memory created in people's minds by the major earthquakes it has experienced in history. It would be appropriate for this trend, which also adds a positive image to the general appearance of the city, to be supported by the municipality. Indeed, no more than two-storey buildings should be allowed in the neighborhoods to be determined in the city periphery, and no increase should be made to the existing number of floors in the zoning plan. Similarly, it is important to limit the building base installation area in these areas so that houses have gardens and remain so. In this context, it is considered appropriate to build on a maximum of 30% of the land. It is also important that the necessary infrastructure investments (such as roads, water, natural gas networks) and municipal services (such as garbage collection) continue without interruption in these areas.