



INTERNATIONAL

JOURNAL of HUMAN Studies

ULUSLARARASI İNSAN ÇALIŞMALARI DERGİSİ

ISSN: 2636-8641

Cilt/VOLUME 3 Sayı/ISSUE 6 Yıl/YEAR: 2020

Alındı/RECEIVED: 09-09-2020 – Kabul/ACCEPTED: 21-11-2020

Belediyelere Ait Değerli Alanların Zaman İçerisinde Gayrimenkul Odaklı Büyümeye Maruz Bırakılması Üzerine Ampirik Bir Araştırma

An Empirical Research on the Expose of Valuable Municipalities for Real Estate-Oriented Growth Over Time

Ahmet GÜVEN¹

Abstract

In the post-1980 period, the rapid growth of the real estate sector, which became widespread in the metropolitan cities and seen in other municipalities in Anatolia in the following years, caused new areas demand in the city centers, while the valuable areas of convention around the city were drawn into the city over time. This effect caused the people who produced in the agricultural fields to give up agricultural production, and then a small group was born that turned the lands in their hands into a land and turned into a rent. These groups were not satisfied with this, and they attempted to open zoning in these areas by looking at the industrial areas based on agriculture. These developments,

Öz

1980 sonrası dönemde, büyükşehirlerde hızla yaygınlaşan, ilerleyen yıllarda Anadolu'daki diğer belediyelerde de görülen gayrimenkul sektörünün hızla büyümesi başta kent merkezlerinde yeni alan talebi yaratırken, kentin çevresinde yer alan değerli alanların da zamanla kentin içine çekilmesine sebep olmuştur. Bu etki başta tarım alanlarında üretim yapan kişilerin tarımsal üretimden vazgeçmelerine, daha sonra ellerindeki arazileri arsaya çevirerek bir rant aracı haline getiren küçük bir gurubun doğmasına neden olmuştur. Bu guruplar bununla da yetinmemişler, tarıma dayalı sanayi bölgelerine göz dikerek bu alanların da imara açılması yönünde girişimlerde bulunmuşlardır. Bölgenin

¹ Doç. Dr. Ahmet Güven, Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi, İİBF., Kamu Yönetimi Bölümü, ahmetguvenn@gmail.com, Orcid: 0000-0002-5073-6345

which pose serious problems on the agricultural industry of the region and on the agricultural sector, undoubtedly have undergone the biggest impact on the people living in the region, in addition to the deterioration of the city's cotton-bound economy. The contraction of agricultural activity areas on people living in these regions has caused many problems such as the fact that existing residential areas have been turned into lands, zoning, especially unemployment, immigration, excessive increase in housing prices and rents, rapid reduction of green areas and decreased agricultural production. Considering the province of Tokat, although it is one of the few provinces that are agriculturally sufficient for itself and its region, today it is seen that favorable agricultural areas are consumed rapidly and a development policy based on housing rather than agriculture and industry dominates the city. This lies behind many economic, social and environmental problems brought about by the change in the region where Tokat Karşıya vineyards have experienced in 20-30 years. In this study, which is discussed within the scope of these questions, firstly, real estate-oriented growth, which is the source of the problem, and the effect of this growth on the city and the environment in small-scale cities will be mentioned. Then, with a field research in this region, the sources of the problem and the thoughts of the people living in the region will be determined and analyzed through interviews.

Keywords: Real Estate Oriented Growth, Contiguous Areas, Local Problems, Awareness, Transformation

tarıma dayalı sanayisi ve tarım sektörü üzerinde ciddi sorunlar ortaya çıkaran bu gelişmeler, kent ekonomisinin bozulması yanında en büyük etkiyi hiç kuşkusuz o bölgede yaşayan insanlar üzerinde ortaya çıkarmıştır. Bu bölgelerde yaşayan insanlar üzerinde, tarıma dayalı faaliyet alanlarının daralması, mevcut yerleşim alanlarının arsaya dönüşerek imara açılması, başta işsizlik olmak üzere, göç, konut fiyatlarının ve kiralalarının aşırı artışı, yeşil alanların hızla azalması ve tarımsal üretimin azalması gibi pek çok soruna neden olmuştur. Tokat ili özelinde düşünüldüğünde kendine ve bölgesine tarımsal açıdan yeten sayılı iller arasında yer almasına rağmen günümüzde elverişli tarım alanlarının hızla tüketildiği, tarım ve sanayi yerine konuta dayalı bir ekonomik kalkınma politikasının kente hakim olduğu görülmektedir. Özellikle Tokat Karşıya Bağlarının olduğu bölgenin 20-30 yıl içinde geçirdiği değişimin beraberinde getirdiği ekonomik, sosyal ve çevresel birçok problemin arkasında bu yatmaktadır. Bu sorular kapsamında ele alınan çalışmada öncelikle kavramsal açıdan sorunun kaynağı olan gayrimenkul odaklı büyüme ve küçük ölçekli kentlerde bu büyümenin kent ve çevre üzerine etkisine değinilecektir. Ardından bu bölgede gerçekleştirilecek bir alan araştırmasıyla sorunun kaynakları ve bölgede yaşayan insanların düşünceleri gerçekleştirilen mülakatlarla tespit edilerek analiz edilecektir.

Anahtar kelimeler: Gayrimenkul Odaklı Büyüme, Mücavir Alanlar, Yerel Sorunlar, Farkındalık, Dönüşüm

Giriş

Kentleşme süreciyle birlikte kente akın eden nüfus ve beraberinde getirdiği olumsuzluklar kentlerin en temel sorun kaynaklarını oluşturmaktadır. Bu sorunlar arasında barınma ilk sıralarda yer almaktadır. Barınma sorununun çözümüne yönelik olarak ortaya çıkan yeşil alanların imara açılması kentlerde bir sorunu çözerken başka bir sorunun ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Günümüzde birçok kentin yeşil alanlardan hızla mahrum kaldığı, elverişli tarım alanlarının dahi konut ihtiyacının karşılanmasına kurban edildiği görülmektedir. Bu sorun büyükşehirler yanında, küçük ve orta ölçekli kentleri de kapsayan bir hal almaktadır.

1980 sonrası dönemde Türkiye’de büyük şehirlerde hızla yaygınlaşan, ilerleyen yıllarda diğer illerde de ortaya çıkan gayrimenkul sektörünün hızlı büyümesi başta kent merkezlerinde yeni alan talebi yaratırken, kentin çevresinde bulunan tarım alanlarının da zamanla kentin içine çekilmesine neden olmuştur. Bu etki başta tarım alanlarında üretim yapan kişilerin tarımsal üretimden vazgeçmelerine sebebiyet vermiştir. Daha sonra ellerindeki arazileri arsaya çevirerek bir rant aracı haline getiren küçük bir gurubun doğmasına neden olmuştur. Bu guruplar bununla da yetinmemişler, tarıma dayalı sanayi bölgelerine göz dikerek bu alanlarında imara açılması yönünde girişimlerde bulunmuşlardır. Bölgenin tarıma dayalı sanayisi ve tarım sektörü üzerinde ciddi sorunlar ortaya çıkaran bu olgu, kentin pamuk ipliğine bağlı olan ekonomisinin bozulması yanında en büyük etkiyi hiç kuşkusuz o bölgede yaşayan insanlar üzerinde ortaya çıkarmıştır. Bu bölgelerde yaşayan insanlar üzerinde, tarıma dayalı faaliyet alanlarının daralması, mevcut yerleşim alanlarının arsaya dönüşerek imara açılması, başta işsizlik olmak üzere, göç, konut fiyatlarının ve kiralarının aşırı artışı, yeşil alanların hızla azalması ve tarımsal üretimin azalması gibi pek çok soruna neden olmuştur. Bu sorunlar Türkiye’nin birçok kentinin temel sorunları arasında sayılabilir. Tokat ili özelinde düşünüldüğünde kendine ve bölgesine tarımsal açıdan yeten sayılı iller arasında yer almasına rağmen günümüzde elverişli tarım alanlarının hızla tüketildiği, tarım ve sanayi yerine konuta dayalı bir ekonomik kalkınma politikasının kente hakim olduğu görülmektedir. Tokat Karşıyaka bölgesinin bu kapsamdaki değişimi, üzerinde durulması gereken önemli bir örnektir. Özellikle Karşıya Bağlarının olduğu bölge 1980’lerde Tokat merkez nüfusunun yaklaşık yüzde beşinin ikamet ettiği bir alan iken günümüzde Tokat merkez nüfusunun yarısından fazlasının yaşadığı bir bölge haline gelmesi, sorunun ne boyutlarda olduğunu göstermesi adına önemlidir. 20-30 yıl içindeki bu değişim beraberinde ekonomik, sosyal ve çevresel birçok problemde ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu sorular kapsamında ele alınan çalışmada öncelikle kavramsal açıdan sorunun kaynağı olan gayrimenkul odaklı büyüme ve küçük ölçekli kentlerde bu büyümenin kent ve çevre üzerine etkisine değinilecektir. Ardından bu sorunların bu alanlarda yaşayan insanlara etkileri analiz edilmeye çalışılacak ve 20-30 yıl önce yüzde beş olan günümüzde Tokat merkez ilçenin yarısından fazlasına ev sahipliği yapan Karşıyaka bölgesinin geçirdiği dönüşüm konusu ele alınacaktır. Bu kapsamda Karşıyaka bölgesinde yıllar önce bağ bahçe ve üzüm bağı olarak kullanılan elverişli arazilerden günümüzde nadiren kalan alanların hızla nasıl konutlara dönüştüğü, hatta kentsel dönüşüm kapsamında ilk inşa edilen konutların yenilerinin nasıl yüksek katlı konutlara dönüşerek yeşil alanları hızla yok ettiğine vurgu yapılacaktır. Bu dönüşüm sürecinde bu arazilerin konut fiyatlarında ortaya çıkardığı artışı, bu bölgede yaşayan insanların barınma başta olmak üzere, karşı karşıya kaldıkları kentsel, çevresel ve toplumsal sorunları, bu bölgede yaşayan insanlara yöneltilen mülakat sorularından hareketle tespit edilerek analiz edilmeye çalışılacaktır.

Kentsel Sorunların Kaynağında Gayrimenkul Odaklı Büyüme

1970’li yıllarla birlikte küresel düzeyde hakim bir paradigma haline gelen neoliberalizmin sermaye birikimi yaratma sürecinde yönünü çevirdiği en temel alanlardan birisi kent ve kentsel politikalar alanı olmuştur (Bal ve Altun, 2016: 65). Bu nedenle konut politikaları iktisadi açıdan ülkelerin yaşadıkları ekonomik krizlerin aşılmasında bir aktör olarak görülmüştür ve hala da görülmeye devam etmektedir. Bu anlayış, uzun yıllardır sanayi sektöründe olan sermayenin gayrimenkul sektörünün cazibesine kapılarak sektörel değişime gitmelerine neden olmaktadır (Adilhan ve Ünverdi, 2018: 246). Özellikle finansal hizmetler kent merkezlerinde yeni alan talepleri yaratırken ve kent çeperlerinde de kentsel gelişmeler hız kazanırken, gayrimenkul piyasasında hızlı bir büyüme yaşanmasına sebep olmuş ve inşaat sektörü ekonomik büyümenin itici gücü haline gelmiştir. Küreselleşme sürecinde görece önemleri artan, hızlı bir büyüme sürecinin yaşandığı kentler ve bölgeler tüm dünyadan gelen ve rant arayışındaki sıcak paranın da yarattığı beklentiyle büyümelerini sürdürmüştür. Dünyadaki ekonomik bu gelişmeler Türkiye’de özellikle 2000’li yıllardan sonra artan bir biçimde ekonomik büyümede inşaat sektörüne öncü bir rol vermiştir (Purkis, 2016: 91).

Bugün Türkiye’de toplam istihdamın önemli bir kısmı inşaat ve inşaatla ilgili sektörlerde gerçekleştiği görülmektedir (Şahin, 2015: 55-56). Yine ekonomik açıdan inşaat sektörü arz ve talebi, inşaat sektörünün ekonomiye getirdiği etki konut satışlarını, sektörün talebini ve finansallaşmanın etkisiyle banka kredisine dayalı konut arz ve talebini artırdığı görülmektedir (Ergüder, 2017: 198). İnşaat sektörü temelli yaşanan gelişmeler beraberinde kentlerde birçok sorunun kaynağını oluşturmuştur. İnşaat sektöründe yaşanan bu gelişmeler kent alanlarının inşaatla açılması, halka, insani değerlere ve çevresel değerlere rağmen uygulanan bir “Rant hukukunu” gündeme getirmektedir. Yasal engellerden kurtulan inşaat sermayesi kontrolsüz bir şekilde getirisi yüksek yerlere müdahale etmekte, yerleşim alanlarına, ormanlara, parklara, doğaya, çevreye, soyut ve somut kültür varlıklarına telafisi mümkün olmayan zararlar ortaya çıkarmaktadır (Şahin, 2015: 53). İnşaat sektörü kaynaklı bir diğer sorun, konut talebindeki yapısal eksiklik ve konut sektöründe yaşanan hızlı finansallaşmanın sürecinin yarattığı borçlanmaya bağımlı konut talebidir. Konut edinme hakkının demokratikleştirilmesi, konuta ulaşan kesimlerin daha alt gelir gruplarından dezavantajlı gruplar olması, konut ile çalışan kesimler arasında borçlanma üzerinden bir köprü kurulması iktisadi ve toplumsal açıdan ciddi sorunlara neden olmaktadır (Ergüder, 2017: 205).

Tüm bu sorunların arkasında kentleşme sürecinin Türkiye’de çarpık bir şekilde gelişim sergilemesi yatmaktadır. Bilindiği gibi kentleşme süreci 1950’li yıllar itibarıyla Türkiye’de kırdan kente göç dalgasının yoğunlaşmasıyla hız kazanmış ve bu göç dalgasına bağlı olarak, barınma ilk sırada olmak üzere kentte birçok olumsuz sorunlara neden olmuştur. Kentlerde görülen aşırı nüfus yığılmaları, düzensiz kentleşme ve yanlış yer seçimi kararları gibi çeşitli nedenlerle kentleri sorunlarla karşı karşıya getirmiştir (Kaypak, 2010: 84). Kentleşme, bir yönüyle mevcut kentlerin nüfus ve alan itibarıyla büyümesi, diğer taraftan ise köy, kasaba, vb. yerleşim birimlerinin büyüyerek kente dönüşmesi ve mevcut kent sayısının artmasına neden olmaktadır (Nadaroğlu, 1996). Kentleşme sürecinin hızlanmasına paralel olarak kentlerdeki nüfus ve konut sayısındaki artış da hızlanmaktadır (Meydan, 2013: 176).

Aşağıdaki tablo, Türkiye’deki 1950-2020 yılları arasındaki kentleşme süreci içinde il-ilçe merkezleri ve belediye ve köy nüfusunda görülen değişim gösterilmektedir.

Tablo 1:Yıllara göre Türkiye’nin İl/İlçe Merkezleri ve Belde/Köyler Nüfusu, 1950-2019

Yıl	Toplam ülke nüfusu	İl ve ilçe merkezleri nüfusu	Belde ve köy nüfusu	İl ve ilçe merkezleri % si	Belde ve köy % si
1950	20 947 188	5 244 337	15 702 851	25,0	75,0
1955	24 064 763	6 927 343	17 137 420	28,8	71,2
1960	27 754 820	8 859 731	18 895 089	31,9	68,1
1965	31 391 421	10 805 817	20 585 604	34,4	65,6
1970	35 605 176	13 691 101	21 914 075	38,5	61,5
1975	40 347 719	16 869 068	23 478 651	41,8	58,2
1980	44 736 957	19 645 007	25 091 950	43,9	56,1
1985	50 664 458	26 865 757	23 798 701	53,0	47,0
1990	56 473 035	33 326 351	23 146 684	59,0	41,0
2000	67 803 927	44 006 274	23 797 653	64,9	35,1
<i>Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Genel Nüfus Sayımları</i>					
2007	70 586 256	49 747 859	20 838 397	70,5	29,5
2008	71 517 100	53 611 723	17 905 377	75,0	25,0
2009	72 561 312	54 807 219	17 754 093	75,5	24,5
2010	73 722 988	56 222 356	17 500 632	76,3	23,7
2011	74 724 269	57 385 706	17 338 563	76,8	23,2
2012	75 627 384	58 448 431	17 178 953	77,3	22,7
2013	76 667 864	70 034 413	6 633 451	91,3	8,7
2014	77 695 904	71 286 182	6 409 722	91,8	8,2
2015	78 741 053	72 523 134	6 217 919	92,1	7,9
2016	79 814 871	73 671 748	6 143 123	92,3	7,7
2017	80 810 525	74 761 132	6 049 393	92,5	7,5
2018	82 003 882	75 666 497	6 337 385	92,3	7,7
2019	83 154 997	77 151 280	6 003 717	92,8	7,2

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2019 TÜİK, <http://tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist>

Yukarıdaki tablo incelendiğinde 1950’li yıllardan 2019 yılına gelinceye kadarki süre içinde kırsal alandan kent merkezlerine olan yoğun göçün açık bir şekilde görüldüğü fark edilmektedir. 1950’li yıllarda kentsel nüfus ülke nüfusunun yüzde 25’i iken bu oran 2019 yılında yüzde 92,8 oranına ulaşmıştır. Bu hızlı artış, 2013 yılından itibaren 1950’li yılların tam tersi bir hal almıştır. 2013 yılında kentli nüfus yüzde 75’lere ulaşırken, kırsal nüfus yüzde 25’lere inmiştir. Yine 2013 yılından itibaren, 6360 sayılı yasayla birlikte büyükşehir yasasında gerçekleştirilen değişiklikler kapsamında, büyükşehir belediyesi sınırlarında kalan alanlardaki köylerin mahalleye dönüştürülerek büyükşehir belediyesine bağlanması ve yeni kurulan ve toplamda sayıları 30’u bulan büyükşehir belediyelerin varlığı asıl etkili unsur olmuştur.

Bu artış özellikle Türkiye yaşanan kentleşme süreci kapsamında incelendiğinde, kentleşmeye toplumsal, yönetsel, ekonomik, teknolojik ve kültürel açıdan hazır olmayan şehirlerin, telafisi kolay olmayan birçok sorunla karşı karşıya kalmasına neden olmuştur (Meydan, 2013: 177). Bu sorunlar arasında kentsel nüfusun büyük bir bölümü için kentler, ekonomik ve toplumsal adaletsizliklerin keskinleştiği ve bu adaletsizliklerden kaynaklanan bugün insanlığın aşmak için çok çaba harcadığı, toplumsal, ekonomik, siyasal, etik, çevresel ve kültürel, pek çok problemin yaşandığı alanlar haline gelmesine neden olmaktadır (Keleş vd., 1999). Bu durum kentte bulunan, ticaret merkezi, iş merkezi, kaliteli konut alanları gibi kıymeti tartışılmaz alanların rant merkezi haline gelmesine sebep olmaktadır (Meydan, 2013: 177). Hak edilmemiş bir gelir olarak tanımlan rant (Taşar, 1999: 350). Kentsel açıdan bölgede arazi, arsa gibi çevresel değerlerin zaman içinde değerinin çok altından toplanarak daha sonra değerinin çok üzerinde satılmasıyla sonuçlanan, bölgede yaşayan insanları yakından ilgilendiren kentsel bir sorun olarak görülmektedir. Kentsel sorunların başında gelen konut sorunu ve rant meselesi, kentleşme hızı ve nüfus özellikleri ile arsa ve konut sunumu arasındaki ilişki üzerinde önemle durulması gereken konular arasında gelmektedir (Çalışkan ve Sarış, 1998: 234).

Özellikle kentsel rantın özünü oluşturan konut, bu açıdan oldukça önemli bir yere sahiptir. Bilindiği gibi konut, bir toplumda yaşayanlar için pek çok anlama gelen bir kavramdır. Yine konut kavramı çok sayıda işlevi bir arada yerine getiren bir özellik taşımaktadır. 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 gibi pek çok anlam taşımaktadır (Tekeli, 1996: 10). Tarihsel derinliği açısından konut kavramı, “iletişim, etkileşim, mekân, zaman ve anlamın örgütlü bir örüntüsüdür. Bir yandan ait olduğu etnik grubun karakteristiklerini, yaşam biçimini, davranış kurallarını, çevresel tercihlerini, imgelerini, zaman-mekân taksonomilerini yansıtırken öte yandan kullanıcısının özünü ilgili imgelerini, kendini kanıtlama ve anlatma eğilimini, böylece tasarım, donatım ve biçimi ile bireyin kişilik ve ayrıcalığını yansıtan bir kavram olarak tanımlanmaktadır” (Yüksel, 2014: 17).

Türkiye’deki konut arz ve talebini göstermesi adına 2002-2019 yılları arasında yapı izin ve yapı kullanım istatistiklerini görmekte fayda vardır. Aşağıdaki tabloda Türkiye’nin 2002-2019 yıllarına ait Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranlarına yer verilmektedir.

Tablo 1: Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Yıllar	Yapı ruhsatı- daire sayısı	Yapı ruhsatı- daire sayısı yıllık değişim oranı	Yapı kullanım izin belgesi- daire sayısı	Yapı kullanım izin belgesi- daire sayısı yıllık değişim oranı
2002	161 920	-	161 491	-
2003	202 854	25,3	162 908	0,9
2004	330 446	62,9	164 994	1,3
2005	546 618	65,4	249 816	51,4
2006	600 387	9,8	295 389	18,2
2007	584 955	-2,6	326 484	10,5
2008	503 565	-13,9	357 286	9,4

2009	518 475		3,0		469 981	31,5
2010	907 451		75,0		429 755	-8,6
2011	650 127		-28,4		556 769	29,6
2012	771 878		18,7		556 331	-0,1
2013	839 630		8,8		726 339	30,6
2014	1 031 754		22,9		777 596	7,1
2015	897 230		-13,0		732 948	-5,7
2016	1 006 650		12,2		754 174	2,9
2017	1 405 447		39,6		833 517	10,5
2018	663 200		-52,8		893 544	7,2
2019	305 938		-53,9		734 373	-17,8

Kaynak: TÜİK (www.tuik.gov.tr, 2020)'in yayımladığı veriler kullanılarak yazar tarafından düzenlenmiştir. <http://tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist>

Tablo incelendiğinde Türkiye’de 2002 yılı itibariyle 161.920 olan yapı ruhsatlı daire sayısı 2019 yılı itibariyle 305.938’e yükselmiştir. Aynı şekilde 2002 yılında 161.491 olan yapı kullanım izinli daire sayısı 2019 yılı itibariyle 734.373’e ulaşmıştır. Bu rakamlar konut arz ve talebinin artma eğiliminde olduğunu göstermesi açısından önemlidir.

Konut arz ve talebi kentlerin gelişmişlik düzeyleri açısından önemli bir göstergedir. Kent sakinlerinin konut ihtiyacının en aşağı düzeyde olması veya hiç olmaması, istihdam olanaklarının artması, sağlık, eğitim, barınma olanaklarının üst düzeyde olması, kentlerin gelişmişliklerini gösteren göstergelerdendir (Çetin, 2012: 294). Ancak konut sorunu Türkiye’nin kentlerde karşı karşıya kaldığı en ciddi sorunlar arasında gelmektedir. Bu sorunun oluşmasında konut pazarında etkili olan çok sayıda faktörün mekânsal, ekonomik, politik, kurumsal, kültürel vb. pek çok boyutu bulunabilmektedir (Çalışkan ve Sarış, 1998: 217). Konut üretimi, çevresi, planlaması, inşası, fiyat unsuruyla başlı başına değerlendirilmesi gereken önemli bir sorun alanıdır. İnsanların yaşamlarını geçirdiği konut sadece barınak ya da sığınacak yer olmasının ötesinde ülke genelinde ekonomik, sosyal ve siyasal süreçlere yön verebilecek bir anlam içermektedir (Yüksel, 2014:17). Konutun bu özelliği üzerine önemle durulması gerektiğini ve gündemde sürekli yer edinmesinin gerekçesini açıklamaktadır. Son yıllarda Türkiye’de öne çıkan sosyo-ekonomik sektörlerin başında gayrimenkul ve konut sektörü gelmesinde bu durum yatmaktadır. Nüfus ve hane halkı sayısında görülme artışı, demografik değişim, kentleşme, iç-dış göç ve konut tüketim alışkanlıklarının farklılaşması gibi sebepler konut gereksiniminde niteliksel/niceliksel bir takım değişimlere sebep olmaktadır. Söz konusu yapısal etkenlerin yanı sıra, konutun yüksek getirili bir yatırım aracı olarak görülmesinin de etkisiyle; son yıllarda konut arzı, talebi ve fiyatları özellikle büyük kentlerde önemli ölçüde artışı görülmektedir (Coşkun, 2016: 32). Bu artış sadece büyük şehirlerle sınırlı kalmamış küçük ve orta ölçekli kentlerde de hakim sorun haline gelmiştir. Konut sorununa bağlı olarak özellikle kent merkezinde sürdürülebilir ekonomik büyümenin gerçekleştirilmesi ve bu büyümenin kalkınmaya yansması kentlerde günümüzün en önemli sorunları arasında görülmektedir (Karakaş ve Deniz, 2015: 1). Konuttan hareketle bu sorunun aşılması sadece konut üretmekle giderecek bir konu değildir. Üretilen konutların özellikle konut sorununun gerçek

mağduru olan alt ve orta gelirli ve yoksul yurttaşlar için ulaşılabilir olması gerekmektedir (Karasu, 2005: 57). 1950'li yıllarda başlayan sağlıksız kentleşmenin neden olduğu en önemli sorunlarından birisi olan konut sorunu varlığını korumaya devam etmektedir (Karasu, 2005: 57). Bu sorunun varlığında konutun inşa edilebilmesi için gerekli olan ekonomik faktörün arsa olduğu düşünüldüğünde arsa hem bir maliyet unsuru hem de konut sektörünün olmazsa olmazları arasında yer aldığı görülecektir (Yüksel, 2014: 19).

İktisadi açıdan bakıldığında konut sorununun kentsel rantla yakın bir ilişki içinde olduğu görülmektedir. Kentsel rant hızlı nüfus artışı ile kentlerde arazi ve binaların yetersiz kalması karşısında gayrimenkullerin değerinde görülen artışları ifade etmektedir. Yine kentsel rant, belirli arazilerin bazı kişilere tahsis edilmesine; imar yolsuzluklarının ortaya çıkmasına; lüks konut ve villalar ile belirli kesime yönelik inşaatlar yapılmasına, bu arazilerin talanına, sömürülmesine göz yumulması gibi olumsuz anlamlarda içermektedir (Çetin, 2012: 298). Kentsel rantın çekim gücü hem yeni alanların imara açılmasına hem de eski alanların dönüşüme girerek yeni rantlar oluşturmaya neden olmaktadır. Bunlar yanında kent içinde zaman içinde ortaya çıkan ihtiyaçlar doğrultusunda bir kentsel alanın amaçlı olarak belirli bir zaman dilimi içinde, yeniden geliştirilmesi yönünde iş olanakları yaratılarak, altyapı koşulları iyileştirilerek ve çevresel yenileme sağlanarak konut ve çevre üzerinde yeniden yapılandırılmaya sık sık gidildiği görülmektedir (Ergun ve Gül, 2010: 365-366).

Kentler insanların toplumsal olarak bir arada yaşama ihtiyaçlarının bir sonucu olarak ortaya çıkan yerleşim yerleridir. Bu yerleşim yerleri içinde insanların günlük ihtiyaçları yanında eğitim, sağlık, barınma, iş, sosyal aktivite gibi birçok ortak ihtiyacı da karşılanmaya çalışılmaktadır (Güven, 2016: 22). Konut bu yapının merkezinde yer alan bir kavram olarak çözülmesi gereken sorunun kaynağını oluşturmaktadır. Konut sorununun arka planında konut arz ve talebinin dengesini bozan bir çok unsur bulunmaktadır (Güven, 2017: 1051). Konut insanoğlunun barınma gereksinimi doğrultusunda ortaya çıkmış, mimarlık tarihinin ilk nesnel ögesidir. İlk çağlardan günümüze dek evirilerek gelişmiş, bulunduğu yere göre farklılıklar göstermiş, yapıldığı dönemin izlerini taşımış, ekonomik, siyasi, kültürel, dinsel, iklimsel, topografik, sosyolojik, vb. birçok unsurla ilişkilendirilmiştir (Yüksel ve Akbulut, 2009: 110). Konut, insanın yaşamının en etkili güvence kaynağı olarak görülmüştür (Bayraktar, 2007: 11). Tarih boyunca konut gereksinimi olmuştur. Özellikle kırdan kentte göç eden iş gücünü kentlerde doğrudan istihdam edecek sanayinin yeterli gelişmişliğe sahip olmadığı ve kentsel alanların göç sonucu kente göç eden nüfusa yeterli konut temin edemediği dönemlerde konut ihtiyacının daha fazla olduğu görülmektedir (Özdemir, 2012: 10). Bu denli hayati öneme sahip olan konut sorununun gayrimenkul odaklı büyüme kurban edilmeden insani ve çevresel olarak ele alınıp çözülmesi gerekmektedir.

Tokat Karşyaka Bağlarının Geçirdiği Değişim ve Halkın Düşünceleri

Bu bölümde Tokat Karşyaka bölgesinde bağ ve bahçe sahibi olan 2 mahalle sakini ve yine aynı bölgede ikamet eden bağı bahçesi olmayan ancak bu bölgede ikamet eden 2 mahalle sakini üzerinden bölgenin kentsel gelişim süreci içinde geçirdiği değişim/dönüşüm ve dünden bu güne bölgenin durumu hakkında düşüncelerine yer verilen bir mülakat çalışması yapılmıştır. Gerçekleştirilen mülakat neticesinde; Gayrimenkul odaklı büyümenin kentler üzerine nasıl bir etkisi vardır?, Gayrimenkul odaklı büyümenin Tokat gibi küçük ölçekli kentlerde yaşayan insanlar üzerinde etkisi nasıldır?, Gayrimenkul odaklı büyüme kent ve çevresinde nasıl bir değişime yol açmıştır?, Gayrimenkul odaklı büyümenin kent,

çevre ve toplum üzerinde ne gibi etkileri söz konusudur?, Geçmişte bağ-bahçe olan alanların imara açılarak gayrimenkul odaklı büyüme peşkeş çekilmesi bölgede yaşayan insanları nasıl etkilemektedir?, Bölge insanı bu konuda neler düşünmektedir? Sorularına yanıtlar alınmaya çalışılmıştır.

Araştırma

Tokat ili, Orta Karadeniz bölgesinde, Yeşil ırmak havzasında yer alan merkez ilçeyle birlikte 12 ilçesi bulunan bir ildir. Yüzölçümü 10.073 km² olan Tokat ilinde kilometrekareye 61 insan düşmektedir. Tokat, 2019 yılı itibariyle toplam nüfusu 612.747 olan orta büyüklükte bir ildir. Merkez ilçe nüfusu 199.805 kişidir (nufusu.com, 2020).

Kentin ortasından geçen Yeşil ırmak, şehri genel olarak iki bölgeye ayırmaktadır. Irmağın kuzeyi Karşıyaka olarak adlandırılırken Sivas caddesinden Yeşil ırmağın üzerinde bulunan Taş köprüye kadarki alan Tokat merkezi ifade etmektedir. Son 10 yıl içinde ilin toplam nüfusunda küçük bir azalma olmakla beraber merkez ilçe nüfusunda bir artış gözlenmektedir. Aşağıda gösterilen Fotoğraflar kentin geçmişten günümüze gelişimini ve Karşıyaka bölgesinin günümüzde nasıl merkez ilçenin yarısına yakın insana ev sahipliği yaptığına ışık tutması açısından önemli bir göstergedir.



Fotograf 1. Tokat Merkezden Karşıyakaya Geçmişten Bakış

Fotograf 2. Tokat Merkezden Karşıyakaya Günümüzden Bakış

Fotograf 1 ve Fotograf 2 de de görüleceği üzere Tokat Karşıyaka bölgesine doğru genişlemiştir. Bu bölgede bulunan yeşil alan günümüzde konut yoğunluğu başta olmak üzere Tokat merkez nüfusunun yarısından fazlasına ev sahipliği etmektedir. Bu genel açıklamaların ardından bu bölgenin özellikle son 20-30 yıllık süre içinde gayrimenkul odaklı büyüme karşısında nasıl bir değişim geçirdiği TÜİK verilerinden hareketle önce tablolarla gösterilecek ardından bu bölgede yaşayan eski bağ – bahçe sahipleri ve bu bölgeye sonradan gelerek yerleşen bu bölge insanlarına yöneltilen mülakat sorularından hareketle değerlendirilmeye çalışılacaktır.

İlin son 10 yıl içinde nüfus yapısındaki değişim, dışarıdan aldığı ve dışarıya verdiği göç miktarı, aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Tablo 2: Son 10 Yıllık Tokat İl Nüfus Hareketleri ve Aldığı ve Verdiği Göç Oranı

Yıllar	Toplam nüfus	Aldığı göç	Verdiği göç	Net göç	Göç hızı %
2009-2010	617 802	25 430	40 995	- 15 565	-24,9
2010-2011	608 299	29 576	36 342	- 6 766	-11,1
2011-2012	613 990	34 725	31 812	2 913	4,8
2012-2013	598 708	26 987	47 071	- 20 084	-33,0
2013-2014	597 920	35 891	38 737	- 2 846	-4,7
2014-2015	593 990	34 586	40 805	- 6 219	-10,4
2015-2016	602 662	36 572	33 380	3 192	5,3
2016-2017	602 086	34 735	38 746	- 4 011	-6,6
2017-2018	612 646	46 391	41 326	5 065	8,3
2018-2019	612 747	39 530	39 567	- 37	-0,1

Kaynak: TÜİK verilerinden Uyarlanmıştır. <http://tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist>

Tablo incelendiğinde Tokat ilinin son 10 yıl boyunca toplam nüfusunun 600 binin birazcık üzerinde durduğu görülmektedir. İl dışına göç verdiği gibi diğer illerden de göç almaktadır. Aynı şekilde il içindeki ilçe ve köylerden de il merkezine bir göç hareketinin olduğu görülmektedir. Bu göç hareketi il merkezinde konut talebi ve arzı üzerinde önemli bir etki ortaya çıkarmaktadır. Bu etkiyi aşağıdaki tabloda son 10 yıllık veriler ışığında görmek mümkündür.

Tablo 3: Tokat il Merkez Nüfusu, Konut Dağılım ve Kullanım Verileri

Yıllar	Tokat merkez ilçe nüfusu	Yapı kullanma izin belgesine göre bina sayısı	Yapı kullanma izin belgesine göre daire sayısı	Konut satış sayıları (ilk satış)
2009	182.572	412	2.091	
2010	188.173	503	2.242	
2011	182.371	588	2.612	
2012	182.225	434	3.069	
2013	184.345	531	3.297	2.161
2014	185.736	534	2.784	2.127
2015	188.736	744	3.394	2.403
2016	192.065	583	3.678	2.616
2017	196.386	706	4.501	3.019
2018	201.294	904	5.540	3.376

Kaynak: TÜİK verilerinden Uyarlanmıştır. <http://tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist>

Tablo incelendiğinde Tokat merkez nüfusunun 2009 yılında 182.572 kişi iken bu rakamların 2018 yılı itibariyle 201.294 kişiye ulaştığı görülmektedir. Yine aynı şekilde 2009 yılında Yapı kullanma izin belgesine göre bina sayısı 412 iken 2018 yılında bu rakamın 904 olduğu görülmektedir. 2013 yılı itibariyle Tokat ilinde Konut satış sayıları (ilk satış) 2.161 iken 2019 yılı itibariyle bu rakamların 3376 konuta çıktığı görülmektedir. Tüm bu veriler Tokat il merkezinde nüfus artışına bağlı olarak konut arz ve talebinin de arttığını göstermektedir. Bu artış özellikle kentin Karşiyaka adı verilen bölgesindeki arazilerin kullanılmasıyla ağırlıklı olarak çözülmeye çalışılmaktadır. Aşağıda gerçekleştirilen mülakat sonuçları da bu durum kanıtlar niteliktedir.

Bulgular

Karşiyaka bölgesinde ikamet eden sakinler üzerinde gerçekleştirilen mülakata, 2'si Karşiyaka bölgesinde bağ-bahçe sahibi olan ve diğer 2' si uzun zamandır bu bölgede ikamet eden bölge sakini seçilmiştir. İlgili kişilere yöneltilen sorulara verilen cevapları şu şekilde özetlenmektedir.

Gayrimenkul odaklı büyüme kentlerin aşırı şekilde imara açılmasına neden olmaktadır. Buna bağlı olarak yeşil alan başta olmak üzere insanların nefes alabilecekleri alanlar kalmamaktadır. Çocukluğumuzda ve gençliğimizde altında top oynadığımız. Üzerinden erik, kiraz vs. meyve yediğimiz ağaçların yerini yüksek katlı apartmanlar almıştır. Bu durum insanları, günümüzün çocuklarını evlere, balkonlara hapsedmiştir. Aynı şekilde insanların kolay yoldan para kazanma hırsları, sağlıksız plansız konutların hızla yapılmasına neden olmuş, bu da beraberinde bu alanda yaşayan insanların yeterli alt yapı ve üst yapıya sahip olmayan bir şehir içinde yaşamalarına sebep olmuştur. Bununla birlikte artan konut beklentisi bu bölgede fiyatların da artmasına neden olmuştur. Yine yeşil tarım alanları ki, Tokat bir tarım kentidir. Bu tarım kentinin kıymetli arazilerinin yok edilerek konuta dönüştürülmesi hem toprak kaybına hem de bu alanlarda çalışan buradan ekmek yiyen insanların kentin dışına itilmesine neden olmuştur. Kente yakın araziler özellikle Karşiyaka bölgesi hızla imara açılmış yakın bölgeden arsa toplayan 5-10 yıl içinde imara açılacağını tahmin eden (Bu süre bazı yerler için 5 yıl bile sürmemektedir) bu alanlarda bir rant oluşturmuştur. Bu bölgede 140 metre kare bir daire 500-750 bin liradan alınırken, Tokat merkezde başka bir semtte aynı daire 200-300 bin tl ye alıcı bulmaktadır. Bu bölgenin bu denli popüler hale gelmesi kentin genelinde konut ve kira fiyatlarını artırmıştır. Bu bölgede arazisi olan bir kişiye 10 katlı bir bina için %50 - %60 oranında arsa bedeli konut verilirken; başka bir semtte bu oran %5 - %10 civarındadır. Bu uçurum bu alandaki rantı artırmış, kısır bir döngü olarak hem ekonomik hem de sosyal bir sorun haline getirmiştir. Ekonomik yönü kadar insani ve çevresel sorunlarla da yüz yüze kalınan bu bölge tarihte çok eski değil 20-30 yıl önceye kadar bağlar bahçelerde bir eğlence kültürü olan Tokat'ın önde gelenlerinin ve misafirlerinin ağırlandığı bu bölgeler artık betonlaşmaya terk edilmiş. Sadece bu alan değil bu alanın yakın çevresi de hızla bu kadere mahkum edilmiştir. Eski bağ sahibi olarak para karşılığında sattığımız bu çevreyi özlemekle birlikte sitenin bahçesinde 1-2 metre kare alanda ektiğimiz sebze – meyveyle yetinir hale gelmiş bulunmaktayız. Pişmanlıkla karışık şartların bizi buraya yönlendirmesi bir yerde zorlaması karşısında bu sorunun bir parçası haline gelmiş bulunmaktayız.

Karşiyaka, 15-20 yıl önce günümüze göre oldukça yeşil kamuya ait okullar dışında birkaç apartmanın olduğu bağlar ve bağ evlerinden oluşan bir alandı. Okul geç dağıldığında eve giderken bağ-

bahçe ve ağaçlar arasından geçerken ıssız olması nedeniyle korktuğumuz zamanlar dahi olmuştur. Bölgede değişim çok hızlı olmuştur. Büyüklerimizden duyduğumuz kadarıyla bu bölgenin geçmişte bataklık olduğu kimsenin gitmek istemediği yerler olduğu yönünde bilgiler var. Hatta buraya Tokat'a dışarıdan göç eden insanların ucuz arazi olması nedeniyle yerleştiği anlatılmaktadır. Tokat'ın asıl zenginlerinin zamanında beğenmediği bu alan, günümüzde Tokat'ın kalbi haline gelmiştir. Bu bölgeye ilk yerleşenler arazilerini satmadılarsa ki günümüzde hemen hemen çok az yerde arsa kalmış durumdadır. Değeri çok çok yüksek bir hale gelmiştir. Bu kişilerin Tokat'ın yeni zenginleri haline geldiklerini söylemek mümkündür. Kalan son arazilerde müteahhitler tarafından yerine göre yüzde elli yüzde 60 karşılığında konut vaadiyle hızla binaya dönüştürülmektedir. Tokat'ın nüfusu çok artmamaktadır. Özellikle Karşıyaka bölgesinde yapılan konut sayısına rağmen konut fiyatlarının bu denli yüksek olması şaşılacak bir durumdur. Bu artışlar Tokat genelinde de ciddi bir şekilde fiyatlara yansımaktadır. Tokat'ın coğrafi konumu merkez bölgesinin bir vadi içinde olması şehrin gelişimini yeşil ırmağın kenarında uzanan düz Karşıyaka bölgesine yöneltmiştir. Günümüzde kentsel dönüşüm ve kentin çevresindeki tepelere yapılan konutlara rağmen bu bölgenin çekim alanı olması fiyatlar üzerinde önemli bir etkidir. Çevremde yaşayan eskiden bağ-bahçe sahibi olan komşularımın çok katlı binalar içinde daracık bahçelerinde halen tarımsal faaliyetle uğraştıklarını görmem beni çok şaşırtıyor. Kısaca bölgenin hızla betonlaşması ekonomik açıdan bazı kişileri mutlu edebilir ama bu bölgede yaşayan birisi olarak yeşil alanların hızla azalması, nefes alacak yerlerin kalmaması üzüntü verici.

Sonuç

Kentleşme sürecinin Türkiye'de kentler üzerindeki en önemli etkilerinden birisi hiç kuşkusuz barınma ve konut sorunu üzerinde gerçekleşmiştir. Hızla göç alan kentler barınma sorununu çözebilmek için önceleri gecekondular, sağlıksız, alt yapısı olmayan alanlarda meydana gelen konutlarla karşılaşırken ilerleyen dönemde kent merkezinin çevresinde bulunan yeşil alanları yok eden, kentsel dönüşüm süreciyle kent merkezlerindeki alanları bir rant aracı haline getiren bir yapıya dönüşmüştür. Bu sorunlar büyük kentlerin temel kentsel sorunları arasında görüldüğü gibi küçük ve orta ölçekli kentlerinde temel sorunları arasında da görülmektedir. Özellikle tarıma dayalı kentlerin kırdan kente aşırı göç alması kent çevresinde bulunan verimli tarım arazilerinin imara açılmasına ve yok olmalarına neden olmuştur. Bu durumla alakalı örneği Tokat kent merkezinin çevresinde yer alan Karşıyaka bölgesinde mevcut olan bağ ve bahçeler üzerinden örneklerini göstermek mümkündür. Önceleri bölge sakinlerinin yaşadığı, ektiği ürünleri yetiştirdiği yerler olan bu alanların hızla kentlin içine çekilerek konutlara dönüştürülmesi bu bölgede tarımla uğraşan insanlar kadar bu bölgede yaşayan insanları da yakından etkilemiştir. Tarım arazilerinin kaybolması, iş kaybı, göç, kira ve konut fiyatlarının hızla artması, beraberinde bu arazileri toplayan bir rantçı grubun ortaya çıkması gibi birçok sorunun kaynağı haline gelmiştir. Bu konuyla alakalı görüşlerine başvuru alan bölge sakinlerinin ifadelerinde de görüleceği gibi bir hoşnutsuzluk durumunun olduğu göze çarpmaktadır. Ancak ekonomik kaygıları bu sorunun göz ardı edilmesine neden olduğu ve daralan arazilerin konutların bahçelerinde kalan 1-2 metrekare alan içinde hobi bahçesi gibi sınırlı olarak gerçekleştirilerek tatmin edilmeye çalışıldığı görülmektedir. İşin acı tarafı bu olumsuz durumun varlığına rağmen kimsenin yakınmaktan ziyade bir şey yapmamasıdır. Tokat bölgede kendi kendine tarımsal açıdan yetebilen verimli arazilere sahip sayılı illerdendir. Bu bilincin farkında olarak konut ve imar politikalarının günü kurtarmak, kısa vadede kar

elde etmek yerine, uzun vadeli geleceği de öngören bir şekilde yapılması düz tarım arazileri yerine daha kırsal alanların konut ve imara açılmasını ön gören politikaların geliştirilmesi, gelecek nesiller için daha uygun olacaktır.

Kaynakça

- Adilhan, Ö., Ünverdi, L. (2018). Kentsel Yenileme Sürecinde Kentsel Tasarımın Önemi: Aydın-Söke Örneği. Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 5 (1), 226-261.
- Bal, E. ve Akyol Altun, D.(2016). İzmir’de Neoliberal Kentleşme Eğilimleri Kapsamında Lüks Konut Üretiminde Yeni Yaklaşımlar: Folkart Konut Projeleri. Planlama Dergisi, 26(1), 65-80.
- Bayraktar, E. (2007). Bir İnsanlık Hakkı Konut TOKİ’nin Planlı Kentleşme ve Konut Üretim Seferberliği, Boyut Yayın Grubu
- Coşkun, Y. (2016). Konut Fiyatları ve Yatırımı: Türkiye İçin Bir Analiz. Niğde Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 9 (2), 201-217.
- Çalışkan, V. ve Sarış, F. (2011). Çanakkale Şehrinde Üniversite Ve Konut İlişkisi. Doğu Coğrafya Dergisi, 13 (20), 215-237
- Çetin, S. (2015). Kalkınmada Kentleşme ve Konut Politikalarının Önemi. Hukuk ve İktisat Araştırmaları Dergisi, 4 (1), 293-304.
- Ergun, Cem ve Gül, H. (2010). Barınma Hakkının İhlal Edilmesi Sürecinde Kentsel Dönüşüm Projeleri”, Sosyal Haklar Ulusal Sempozyumu,
- Ergüder, B. (2017). Türkiye’de İnşaat Sektöründe Büyüme ve Menkulleştirme: Vergi ve Yasal Düzenlemeler, ICOPEC 2017: 8. International Conference of Political Economy, June 28-30, Belgrade / Serbia (edt. Emrah Doğan Şevket Alper Koç), Institutions, National Identity, Power, and Governance in the 21st Century.
- Güven, A. (2016). Urban, Urbanization and Urban Management Needs. Journal of International Management, Educational and Economics Perspectives, 4 (1), 21-30.
- Güven, A. (2017). Kentsel Sorunların Çözümünde Kent Yönetimi ve Paydaşlarının Rolü. Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi, 10 (52).
- Karakaş, A, Deniz, A. (2017). Ekonomik Büyüme, Kalkınma ve Çevre İlişkisi: Çevreye Rağmen mi-Çevreyle Birlikte mi?. Söke İşletme Fakültesi Priene Uluslararası Sosyal Bilimler Dergisi, 1 (1), 1-10. Retrieved from <http://dergipark.gov.tr/sifpusbd/issue/31688/347426>
- Karasu, M. (2005). Türkiye’de Konut Sorununun Çözümünde Farklı Bir Yaklaşım; Belediye-Toplu Konut İdaresi-Konut Kooperatifleri İşbirliği Modeli, Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi, 2005-1,56-87.
- Kaypak, Ş. (2010). Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerinin Çevresel Etik ve Sosyal Sorumluluk Açısından Değerlendirilmesi.. Niğde Üniversitesi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 3 (2), 84-105.
- Keleş, R., Geray, C., Emre, C., Mengi, A., (1999). Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılması, Öteki Yayınları, Ankara

- Meydan, S. (2013). Kent Planlama Sürecinde Çevre Bilinci ve Kentsel Rant İlişkisi. *Türk Bilimsel Derlemeler Dergisi*, (1), 175-179.
- Nadaroğlu, H., (1996). Mahalli İdarelerin Yeniden Yapılandırılması, TOBB Yayınları, İstanbul
- Özdemir, H. (2012). “Türkiye’de İç Göçler Üzerine Genel Bir Değerlendirme”, *Akademik Bakış Dergisi*, 30(11), s.1-18.
- Purkis, S. (2016). İstanbul’da İnşaat Odaklı Birikimin Durdurulamayan Yükselişi: Konut Fazlasına Karşın Artan Konut Açığı. *Mülkiye Dergisi*, 40(4), 91-112.
- Şahin, Ç. (2015). Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Dayalı İnşaat Odaklı Ekonomi Modeli Ve Toplumsal Maliyeti: En Temel İnsan Hakları, Sosyal Haklar, Çevre Hakkı Ve Kent Hakkı Açısından Eleştirel Bir Değerlendirme, no: 51 (2015-1) / 51-81 ,Sosyoloji Konferansları
- Taşar, M . (1999). Rant Kollama ve Ekonomik Kalkınma. *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 7 (1-2), 349-378. Retrieved from <http://dergipark.gov.tr/suhfd/issue/26618/280626>
- Tekeli, İ. (1996). Türkiye’de Yasamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi, TOKİ, Ankara.
- Yüksel, H. (2014). Konut Maliyet Faktörleri ve Konut Politikaları Kapsamında Türkiye’de Konut Sektörünün Eko-Analizi. *Kastamonu Üniversitesi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 4 (2), 16-41.
- Yüksel, U. & Akbulut, M. T. (2009). Tüketim odaklı mimarlığın son yıllardaki yeni ürünleri: Rezidanslar. *MEGARON/Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi E-Dergisi*, 4(2), 110-118. <https://www.nufusu.com/il/tokat-nufusu> erişim tarihi: 12.05.2020.