



POSSIBLE EFFECTS OF REFUGEES ON CITIES AND REAL ESTATE MARKETS: THE CASE OF GAZİANTEP PROVINCE

Ali ACET*

Harun TANRIVERMİŞ**

*Doktora öğrencisi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Ankara; ali_acet@hotmail.com, ORCID: 0009-0005-1160-9908

**Prof. Dr., Ankara Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Ankara; tanrivermis@ankara.edu.tr, ORCID: 0000-0002-0765-5347

Received Date: 27.01.2025

Accepted Date:06.04.2025

Copyright © 2025 Ali ACET, Harun TANRIVERMİŞ. This is an open access article distributed under the Eurasian Academy of Sciences License, which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

ABSTRACT

Housing has been a current crisis issue in recent years that has occupied the agenda in many countries, including Turkey. The increase in housing prices and rents and the changes in urban spaces and the housing market due to the number of asylum seekers are noteworthy. The civil war that emerged in Syria in 2011 forced people to migrate. With the migration movements, it was inevitable that many problems, especially the need for housing, would arise in many cities of Turkey. The study aims to eliminate the main problems related to spatial insufficiency and local services in the cities receiving migration and to determine how these areas can be evaluated after the migration of asylum seekers to their countries or other countries. Land and housing production, population and household numbers, home ownership, prices, and rent changes in Gaziantep province were investigated, and the development of the city's planning area, land production, and adequacy of infrastructure services were analyzed. By applying a survey to public and private sector employees and managers of the province, managers of professional organizations, and other stakeholders, the effects of asylum seekers on the city's economy, social, and environmental change were evaluated. According to the research findings, the urban economy's risks and opportunities have been analyzed. According to the research results, the decisions that need to be made to manage the crises that cities may face in current conditions and new migrations should be evaluated within the scope of sustainable urban land management policies and urban economy. Sustainable urban policies should be developed for the housing problem.

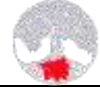
Keywords: Right to housing, asylum seekers, urban development policies, housing acquisition, and Gaziantep real estate market

JEL-Classification: R38, R51, R58

SIĞINMACILARIN KENTLERE VE GAYRİMENKUL PİYASALARINA OLASI ETKİLERİ: GAZİANTEP İLİ ÖRNEĞİ

ÖZET

Son yıllarda birçok ülkede ve Türkiye’de barınma, gündemi meşgul eden güncel konulardan biri olmuştur. Konut fiyatları ve kira paralarındaki artış ile sığınmacı sayısına bağlı olarak kentsel mekânlar ve konut piyasasındaki değişim dikkati çekmektedir. Suriye’de 2011 yılında ortaya çıkan iç savaş, insanları göçe zorlamış ve göç hareketleri ile beraber Türkiye’nin birçok kentinde başta barınma ihtiyacı olmak üzere birçok problemin ortaya çıkması kaçınılmaz olmuştur. Çalışmada göç alan şehirlerdeki mekânsal yetersizlik ve yerel hizmetlere ilişkin temel problemlerin giderilmesi ve sığınmacıların ülkelerine veya başka ülkelere göçü sonrasında söz konusu alanların nasıl değerlendirilebileceğinin belirlenmesi hedeflenmiştir. Gaziantep ilinde arsa ve konut üretimi, nüfus ve hane sayıları, konut sahipliği, fiyatlar ve kiralara değişimi araştırılmış ve kentin planlama sahasının gelişimi, arsa üretimi ve altyapı hizmetlerinin yeterliliği irdelenmiştir. İlin kamu, özel sektör çalışanları ve yöneticileri, meslek örgütleri yöneticileri ile diğer paydaşlara anket uygulanarak sığınmacıların kentin ekonomisi, mekânsal, ekonomik, sosyal ve çevresel değişimine etkileri değerlendirilmiştir. Araştırma bulgularına göre kent ekonomisini bekleyen riskler ve fırsatların analizi yapılmıştır. Araştırma sonuçlarına göre mevcut koşullarda ve yeni göçlerde



kentlerin karşı karşıya kalabileceği krizleri yönetebilmek için alınması gereken kararların sürdürülebilir kentsel arazi yönetimi politikaları ile kent ekonomisi kapsamında değerlendirilmesinin zorunlu olduğu ve barınma sorununa yönelik sürdürülebilir kent politikalarının geliştirilmesi gerektiği ortaya konulmuştur.

Anahtar kelimeler: Barınma hakkı, sığınmacılar, kentsel gelişim politikaları, konut edinimi ve Gaziantep gayrimenkul piyasası

Jel-Sınıflama: R38, R51, R58

1. GİRİŞ

Barınma, insanların temel bir ihtiyacı olarak görülmekte ve sağlıklı bir yaşamı sürdürebilmek için güvenli ve uygun koşullarda sığınak bulunması gerekmektedir. Ancak, son yıllarda birçok ülkede ve Türkiye’de barınma, gündemi meşgul eden güncel kriz konularından biri olagelmıştır. Konutun, konuta erişebilenler açısından bakıldığında; barınma anlamından uzaklaştığını ve metaya dönüştüğünü söylemek mümkündür. Kent planlamacı Peter Marcuse ile sosyolog David Madden’in konut krizini mercek altına aldıkları kapsamlı bir çalışma olan ve Türkçeye “Konutu Savunmak” başlığı ile çevrilen kitabı, barınma sorununa eleştirel bir bakış açısı getirmektedir (Madden, 2016). Her iki araştırmacı da konut sorununun yalnızca piyasa mekânizmalarındaki bir aksaklık olarak değil, daha derinlemesine bir politik ve iktisadi sorun olarak ele alınması gerektiğini vurgulamaktadır.

Göç eden bireyler, göç etme eğilimleri bakımından öncelikle güvenli gördükleri bölgeleri tercih ederler (Erdoğan, 2018). Göç eden toplulukların hayatlarını orada idame ettirme istekleri, ilk geldikleri bölgede yaşam koşullarının olgunlaşmasına bağlıdır. Gaziantep ilinin 2011 yılından itibaren devam eden Suriye iç savaşı akabinde aşırı göçe maruz kalması, hiç kuşkusuz kentin mekânsal, sosyo-ekonomik ve kültürel dinamikleri ile yakından ilişkilidir (Türkoğlu, 2023). Gaziantep’in güney sınır illerinden biri olması, Suriye’nin özellikle Halep ve Şam halkı ile kuvvetli ilişkiler kurmasında büyük bir etken olmuştur. Suriye iç savaşından önceki hükümetlerarası iyi ilişkiler dönemlerinde, kentlerin uzun yıllar boyunca ticari ve sosyal ilişkileri dostluk çerçevesinde süregelmiştir. Gaziantep’in sanayi, ticaret ve istihdam olanakları bakımından iktisadi cazibesinin yüksek olması, her dönemde iç göç hareketlerini sırtlamasına vesile olmuş ve bu özelliği bakımından Suriye iç savaşından sonra dış göçlere de ev sahibi olmayı zorunlu kılmıştır. Zorunlu göç ile gelen topluluk içinde varlıklı kesimler Gaziantep’in daha elit mahallelerinde mekân arayışında bulunurken, yeterli gelire sahip olmayan kesim ise düşük gelirli hanelerin yoğunlukta olduğu kenar semt mahallelerini tercih etmek zorunda kalmıştır. Bu bakımdan, sığınmacıların sayısal anlamda çokça bulundukları bölgelere etkilerinin, az bulunduğu bölgelere göre daha fazla ve daha hissedilebilir olduğunu söylemek mümkündür.

2019 yılı sonrasında konut satış ve kira ücretlerinde yaşanan artışlar, Türkiye’de konut krizinin doğmasına sebep olmuştur. İnşaat kalemlerindeki maliyet artışları, yabancı uyrukluların artan konut talepleri, yüksek enflasyona rağmen konut kredisi hacminin genişlemesi ve 6 Şubat 2023 depremleri konut fiyatlarında yaşanan artışların asıl nedeni olmuş ve sonuç itibari ile konuta erişimi olumsuz etkilemiştir. Öte yandan kiracı hanelerin gelir artışları, kira paralarındaki artışın gerisinde kalması ile bu sorun bir barınma krizine evrilmiştir. Bir yandan konut maliyetleri, fiyatları ve artan kira paraları ve diğer yandan artan nüfus ve sığınmacı sayısına bağlı olarak hem kentsel mekânlarda değişim gözlenmekte hem de konut piyasasında köklü değişim dikkati çekmektedir. Özellikle Suriye’de 2011 yılında ortaya çıkan iç savaş, insanları geniş kitleler halinde Türkiye’ye göçe zorlamış ve göç hareketleri ile beraber Türkiye’nin birçok kentinde başta barınma ihtiyacı olmak üzere birçok problemin ortaya çıkması kaçınılmaz olmuştur. Araştırmada idari kayıtlar ve saha çalışmalarının sonuçlarına dayalı olarak sığınmacı sayısının çok yüksek olduğu Gaziantep ilinde mekânsal değişim ve gayrimenkul piyasalarına olası etkileri ortaya konulmaktadır. Mevcut koşullarda ve yeni göç



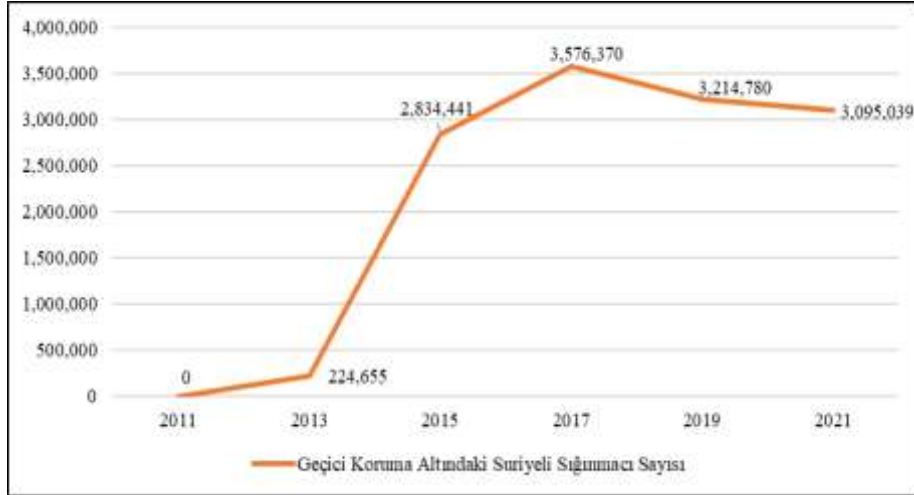
dalgalarında kentlerin karşı karşıya kalabileceği krizleri yönetebilmek için alınması gereken kararların sürdürülebilir mekânsal planlama ve kentsel arazi yönetimi politikaları ile kent ekonomisi kapsamında değerlendirilmesinin zorunlu olduğu, barınma sorununa yönelik sürdürülebilir kent politikalarının geliştirilmesi için güçlü teknik, mali ve ekonomik kaynakların ayrılması gerektiği ve bunun da tek bir gelişmekte olan ülke ekonomisi tarafından karşılanmasının oldukça güç görüldüğü vurgulanmaktadır.

2. GEÇİCİ KORUMA ALTINDAKİ SURİYELİLER

Birleşmiş Milletler Yürütme Komitesinin 2004 tarih ve 100 numaralı kararına göre kitlesel sığınmanın varlığından söz edebilmek için uluslararası bir sınıra doğru dikkate değer sayıda insan hareketliliğinin olması, bu hareketliliğin hızlı bir varışla devam etmesi, ev sahibi devletin yakın dönemde mevcut bireysel sığınma prosedürlerini uygulayamayacak hale gelmesi gerekmektedir. Bu unsurları içeren kitlesel akının süregelir hale gelmesi durumunda geçici koruma sağlanmaktadır. T.C. İçişleri Bakanlığı Göç İdaresi Başkanlığı'nın resmi genel ağ adresinde tanımlandığı üzere geçici koruma, kitlesel akın olaylarında acil çözümler bulmak üzere geliştirilen bir koruma biçimidir. Devletlerin geri göndermeme yükümlülükleri çerçevesinde kitleler halinde ülke sınırlarına ulaşan kişilere, bireysel statü belirleme işlemleri ile vakit kaybetmeden, uygulanan pratik ve tamamlayıcı bir çözüm yoludur (T.C. Göç İdaresi Başkanlığı, 2024).

Türkiye, Suriyelilere “açık kapı politikası” izlemiş ve Ekim 2011’de İçişleri Bakanlığı’nın aldığı karar ile Türkiye’de kayıt olan Suriyeli sığınmacılara “geçici koruma statüsü” verilmiştir. Geçici koruma rejimi ile Suriyelilere sınırsız kalış, zorla geri gönderilmemeye karşı koruma ve acil ihtiyaçlara yanıt veren kabul düzenlemelere erişimi içerecek şekilde koruma ve yardım sağlanması süregelmektedir. Göç İdaresi Başkanlığının resmi verilerine göre, 2012 yılında 14.237 kişi olarak kayıtlara geçen geçici koruma altındaki Suriyeli sığınmacıların sayısı, Eylül 2024 tarihli verilerine göre 3.095.039 kişiye ulaşmıştır (Şekil 1). Geçici koruma kapsamında bulunan ve Türk vatandaşı olan Suriye uyruklu kişi sayısı ise 238 bin 768’dir. Türkiye, resmi olmayan rakamlara göre sayısı 4 milyonu geçen, dünyanın en büyük mülteci nüfusuna ev sahipliği yapmaktadır.

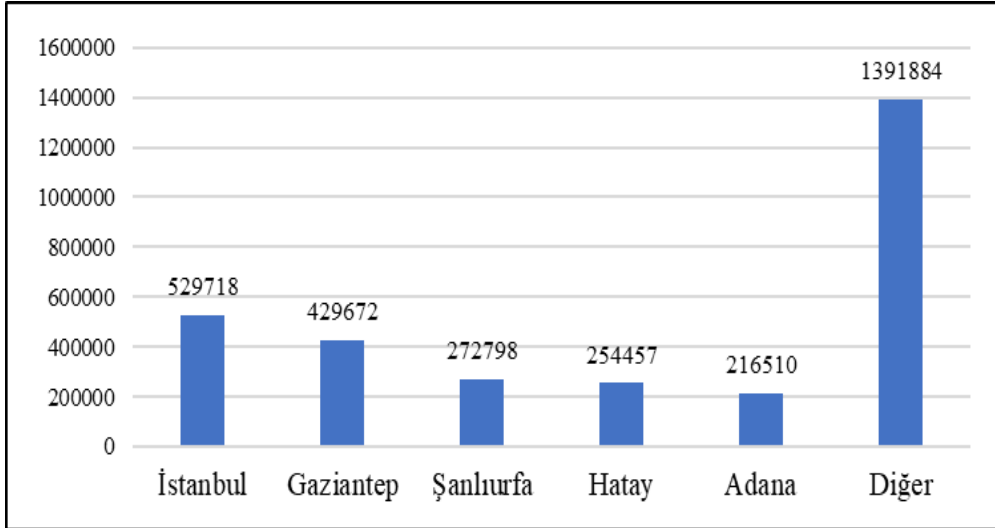
Mülteciler Derneği’nin “Türkiye’deki Suriyeli Sayısı - Aralık 2023” başlıklı raporuna göre geçici barınma alanlarında yaşayan Suriyelilerin toplam Suriyeli sayısına oranı %1,99 olarak açıklanmıştır. Geri kalan kısmı ülkenin 81 ilinde kent içi, kent çevresi ve kırsal yerleşimlerinde ev sahibi toplumla birlikte yaşamlarını sürdürmektedirler. Geçici barınma merkezlerinde mevcut nüfusun azalmasıyla kent merkezlerinde yoğunlaşmalar sonucunda kent içinde yayılan sığınmacılar için artık “kentli sığınmacı” kavramı kullanılabilir. Geçici koruma altındaki Suriyelilerin illere göre dağılımına bakıldığında, Gaziantep ilinde kayıtlı Suriyeli sayısının ilde yaşayan toplam kişi sayısına oranı %16,56 olarak kayıtlara yansımış ve Kilis ilinden (%30,49) sonra ikinci en yoğun il konumuna gelmiştir. İlde artan nüfus ve sığınmacı sayısına bağlı olarak kentsel mekanda büyüme ve yapıli çevre üretiminin gerçekleştiği dikkati çekmektedir.



Şekil 1. Türkiye’deki Geçici Koruma Kapsamındaki Suriyeli sayısının yıllara göre değişimi (T.C. Göç İdaresi Başkanlığı, 2024)

Geçici koruma kapsamındaki Suriyelilerin Türkiye’de ilk 5 ildeki dağılımına bakıldığında, Gaziantep ili resmi rakamlara göre 429.672 kişi ile İstanbul ilinden sonra ikinci sırada yer almaktadır (Şekil 2). 2012 yılında Gaziantep’in nüfusu 1.800.000 kişi olarak belirlenmişken, 2023 yılına yönelik projeksiyon ise 2.257.278 kişi olarak öngörülmüştür. Ancak, ildeki kayıtlı ve kayıtsız bulunan sığınmacılarla beraber 2016 yılı Ocak ayı itibari ile toplam nüfusun 2.3 milyonu geçerek 2023 yılı nüfus projeksiyonunu geçmiş bulunmaktadır. Bu beklenmedik hızlı nüfus artışı, sosyal yardımlarla beraber barınma, eğitim, park ve yeşil alanlar, ulaşım, sağlık hizmetleri, katı atık yönetimi, içme suyu, kanalizasyon, çevre sağlığı gibi temel ihtiyaç alanlarında talebi arttırmıştır.

Temmuz 2022’de Gaziantep Valiliği Göç İdaresi İl Başkanlığı’ndan elde edilen resmi verilere göre, il bazındaki 465 bin Suriyelinin 274 bin 78’i Şahinbey ve 108 bin 277’si de merkez Şehitkamil ilçelerindeki mahallelerde kayıtlı iken, 2024 yılı verilerine göre Gaziantep ilindeki kayıtlı Suriyelilerin yaklaşık %80’ninin merkez Şehitkamil ve Şahinbey ilçelerinde yaşadığı tahmin edilmektedir. Kent merkezinde kayıtlı Suriyeliler esas alındığında yaklaşık %60’ı Şahinbey ve geri kalan yaklaşık %40’ı da Şehitkamil ilçesinde kayıtlı görünmektedir. Her iki ilçenin sosyo-ekonomik örüntülerine paralel olarak mülteci nüfusun dağılımının alt sosyoekonomik düzeydeki mahallelerde yoğunlaştığını da belirtmek gerekecektir. Bu örüntü, aynı zamanda göç ve mülteciliğin temel etkenlerinden birisi olan sosyoekonomik durumun sonucu olmaktadır (Gültekin vd., 2022).



Şekil 2. Türkiye’deki Geçici Koruma Kapsamındaki Suriyeli sayısının illere göre dağılımı (T.C. Göç İdaresi Başkanlığı, 2024)

3. SIĞINMACILARIN KENTLERE VE GAYRİMENKUL PİYASALARINA OLASI ETKİLERİ

3.1 Demografik Değişime Olan Etkiler

Göç hareketleri, göçü alan toplumlarda birçok açıdan değişime neden olan toplu bir eylemdir (Efe ve Erol, 2024). Dünya üzerinde yaşanan siyasi mücadeleler, iç savaşlar ve ekonomik belirsizlikler karşılıklı göç hareketlerini tetiklemiş ve bu hareketler göçün küreselleşmesine, hızlanmasına, farklılaşmasına ve siyasallaşmasına etki ederek göçe yeni formlar kazandırmıştır (Castles ve Miller, 2008). Göç hareketlerinin nüfus değişkenleri üzerinde çok belirleyici bir rolü bulunmaktadır. 2011 yılından itibaren Suriye’den Türkiye’ye giriş yapan kitlelerin demografik yapıda ciddi değişiklikler meydana getirdiği gözlemlenmiştir (Elmastaş vd., 2019). Đorđević ve Šantić (2017) tarafından yapılan bir çalışmada, bugünün göç akışlarının Avrupa Birliği (AB) nüfusunun geleceğini şekillendirmesinden yola çıkarak; nüfus azalması veya durgunluğu, düşük doğurganlık oranı, yaşlanma ve işgücü eksikliği ile karşı karşıya olan AB ülkelerine göç eden sığınmacıların, AB nüfusunun yeniden dağıtılmasına ve kıtanın dini yapısında bir değişiklik olup olmayacağına ilişkin etkileri irdelenmiştir.

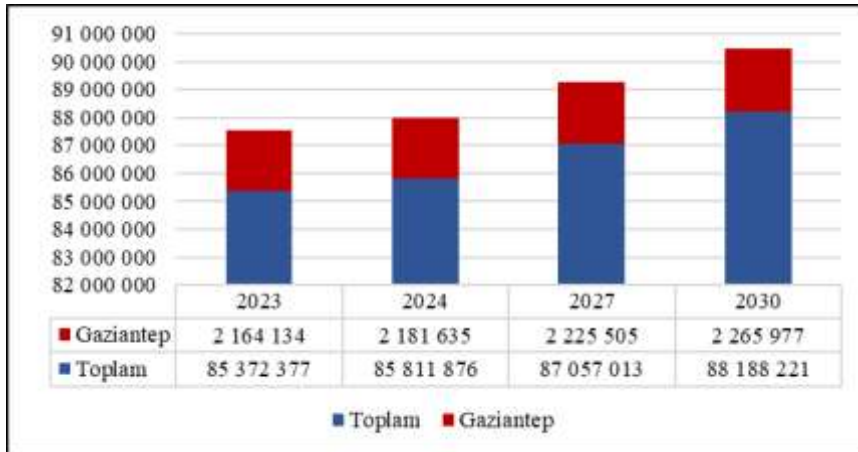
Tarihsel süreç içinde sığınmacılar gittikleri ülkelerde zamanla o bölgenin demografik yapısında değişikliğe sebep olmuş ve mekânsal farklılaşmalar sonucunda “getto” bölgeler oluşturmuşlardır. Mekânsal ayrışma olarak da tanımlanan gettonun ilk örnekleri Venedik şehrindeki Yahudi Gettosudur (Schnell, Diab ve Benenson, 2015). Mekânsal anlamda farklılaşan ve ayrışan bu bölgeler, kente sonradan gelen sığınmacılar için ilk tercih edilen alanlara dönüşmüştür. Getto bölgelerde bulunan yerel halk ise kendini daha güvenli hissedebileceği başka bölgeleri tercih ederek mekân değiştirmeye başlamışlardır. Sosyal ve kültürel ihtiyaçların bir sonucu olarak ortaya çıkan gettolar, sığınmacıların birbiriyle iletişim kurduğu, aynı sorunlar karşısında ortak çözümler ürettiği, aynı geleneklerini sürdürdüğü mekânlar olmuştur (Karasu, 2022). Ancak getto alanlar, sığınmacılar için ortak toplumsal bir destek sağlasa da onların kente ve göç ettikleri topluma uyum sürecini olumsuz etkilediği de bir gerçektir. Gaziantep’te yürütülen bir çalışmada, Suriyelilerin kentte mekânsal olarak belli alanlarda yoğunlaştığı, Suriyelilerin %63’ünün Şahinbey, %24,3’ünün ise Şehitkâmil ilçesinde yaşadığı tespit edilmiştir (Sandal vd., 2016). Türkiye genelinde yapılan benzer çalışmalar kapsamında Şanlıurfa’da yürütülen bir çalışma ile sığınmacıların merkez Eyyübiye ilçesinde



yoğunlaştığı (Karademir ve Doğan, 2019), İstanbul'da Sultanbeyli, Fatih ve Sultangazi ilçelerinin belirli mahallelerinde Suriyelilerin kümелendiği gösterilmiştir (Kavas vd., 2019).

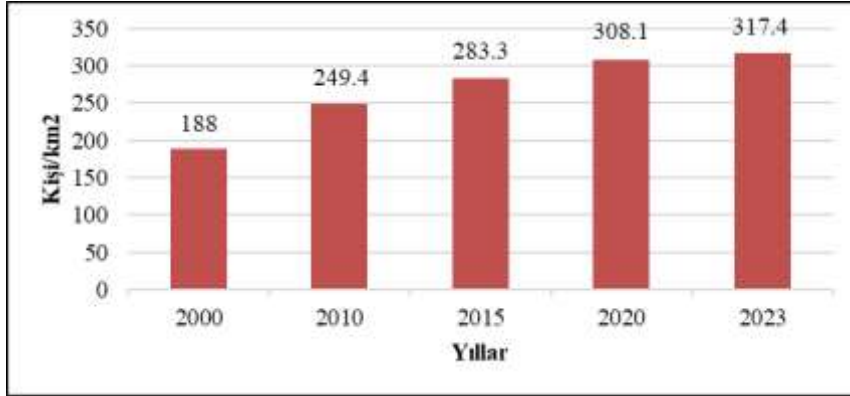
Sığınmacıların mekân arayışları ise kentlere özgü iç dinamiklere göre şekillenmiştir. Sığınmacıların Gaziantep'te mekânsal yayılımı sosyo-kültürel ve ekonomik yapıya göre olgunlaşmıştır. Örneğin, Gaziantep'in kuzey batısında kalan ve yerel halkın varlıklı kesimi tarafından tercih edilen bölge, Suriyeli sığınmacıların sayısal olarak en az yaşadıkları alanların başında gelmektedir. Sığınmacıların ekonomik durumlarına göre sayısal olarak daha çok yoğunlaştığı bölgeler ise kentin düşük gelirli hanelerini barındıran kenar semt mahalleleri olmuştur.

Gaziantep il nüfusu önümüzdeki yıllarda da artış eğiliminde seyretmekte ve ilin nüfus yoğunluğu 2000 yılından itibaren sistematik bir artış göstermektedir (Şekil 3). Her ne kadar resmi rakamlar bu değerleri yansıtsa da kent içinde barınan sığınmacıların sayısının daha fazla olduğu bilinmektedir. Artan nüfus sebebiyle kent merkezlerinde yoğunlaşmalar yaşanmakta, kentin altyapı ve belediye hizmetlerinin tam olarak yerine getirilmesinde de önemli aksamalar ortaya çıkmaktadır. Belediyelere merkezi idare vergi gelirlerin verilen payların yerleşik nüfusa göre yapılmasına karşın, yerel düzeyde sunulan hizmetlerden sığınmacılar da kent halkı ile aynı ölçüde yararlanmakta, bir yandan yerel hizmet talebi ve sunum maliyetinde artış olmakta ve diğer taraftan da kent halkına hizmet için verilen merkezi idare vergi geliri payı ile sığınmacılara da hizmet sunulması nedeniyle hizmet sunum kalitesi ve etkinliğinde istenilen düzeyin tutturulması oldukça güç görünmektedir.



Şekil 3. Türkiye ve Gaziantep Nüfusunun 2023-2030 Projeksiyonu (TÜİK, 2024)

Gaziantep ilinin kilometre kareye düşen kişi sayısında yaşanan sürekli artışın nedenleri arasında kuşkusuz kentin aldığı iç ve dış göç hareketleridir (Şekil 4). Ancak, il bazında alınan iç göç, hiçbir dönem dış göç kadar etkili ve bu denli büyük bir hacimde olmamıştır. Son 5 yıllık nüfus artış hızı verileri incelendiğinde 2019 yılında binde 19,9 olan değer sistematik olarak azalmış ve sırasıyla binde 15,2, binde 13,8, binde 11,0 ve 2023 yılı sonu itibari ile binde 4,7 olarak gerçekleşmiştir. Bu durumun görülmesinde tek başına sığınmacıların etkisi olduğu düşünülmemelidir.



Şekil 4. Gaziantep İli Yıllara Göre Nüfus Yoğunluğu (TÜİK, 2024)

Aile planlaması bakımından takip edilemeyen sığınmacıların artan nüfus oranları, yerel yönetimlerce yürütülen hizmetlerin de aksamasına ve yetersiz kalmasına sebep olmaktadır. T.C. Göç İdaresi Başkanlığı'nın güncel resmi rakamlarına göre 1.486.462 kişi kadın sığınmacıdan üreme çağını oluşturan 19-34 yaş aralığına dahil olanların oranı toplam sayı içinde yaklaşık %28 olmakla beraber, sığınmacıların aile planlanmasının da dikkate alınması önemli bir konudur. Ayrıca, Birleşmiş Milletlerin “Mülteciler İçin Küresel Mutabakat” vizyonu da sığınmacılar konusundaki sürecin en önemli aktörlerinden birisinin yerel yönetimler olması gerektiğini ve “yerel uyum” modellerine önem verilmesi gerektiğini ifade etmektedir.

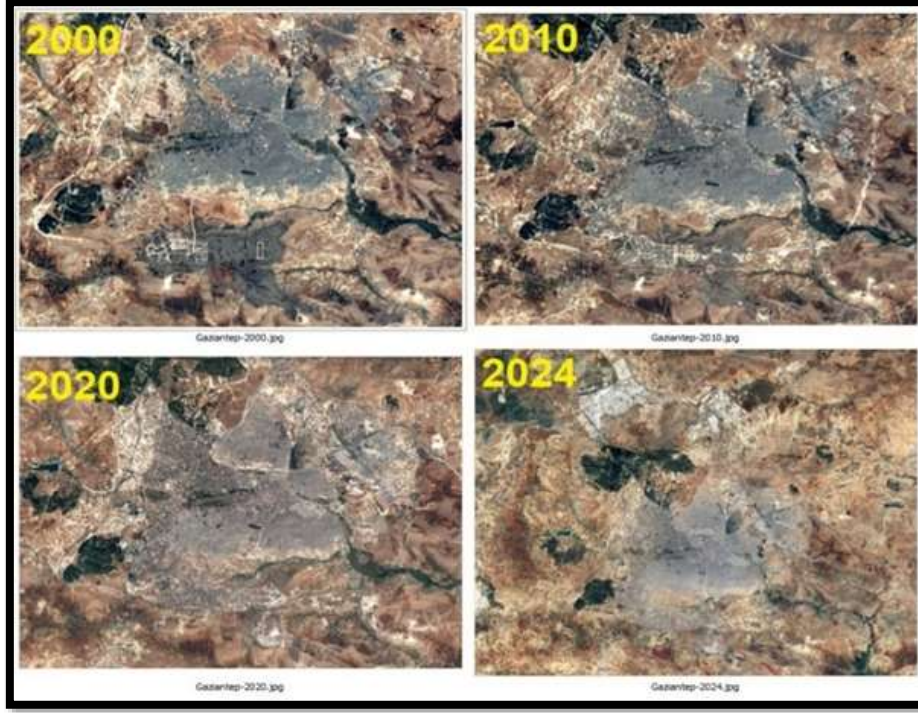
3.2. Kentsel Yayılmaya Olan Etkiler

1938 yılı itibari ile başlayan Gaziantep iline özgü ilk kapsamlı ve bütüncül planlama çalışmaları sonucunda ilin sanayi şehri haline gelmesi için dönüşümün başladığı görülmektedir (Kuyucu, 2019). 1950'li yıllarda kent planlarının ana konusu ülkenin sosyal, ekonomik kültürel ve siyasi gelişmelerine bağlı olarak kentlerin artan nüfus ve barınma sorunlarına çözüm arayışları iken; 1970'li yıllarda Gaziantep'in kentsel arazi kullanımında sanayi alanlarına ayrılan büyük oran dikkat çekmektedir. 1980'li yıllarda ise sanayi kenti modeli, ilin büyükşehir modeline ulaşma vizyonu ile sürdürülmüştür. Bu dönemde yürütülen planlama çalışmalarının en önemli yaklaşımı, tek merkezli kent yapısının çok merkezli yapıya dönüştürüleceğini öngörmesidir.

Son dönem kent planlaması çalışmalarında şehrin yer yöne doğru genişlemesi gözlemlenmekte ve özellikle Kuzey-Güney aksında konut yapılaşmaları için altyapı hazırlıkları dikkat çekmektedir (Şekil 5). 1970'li yıllarda Gaziantep, sanayileşmenin etkisi ile hızlı büyümeye başlamış ve dolayısıyla çevre illerden baskın bir şekilde iç göçe maruz kalmıştır. Nüfus artışına bağlı olarak artan konut talebinin karşılanması amacıyla yerel yönetimler tarafından yeni konut projeleri üretmek adına kentsel dönüşüm projelerine hız verilmiştir. Öbür taraftan özel sektör tarafından üretilen binlerce konut, barınma ihtiyacını karşılamakla beraber yatırım amaçlı olarak görülmeye başlanmıştır. Ancak, bu projeler kentin bir nebze konut talebini karşılamış olsa da 2011 yılı ve sonrası dönemlerde dış göçün hızla artması ve 2019 sonrası yapım maliyetlerinin aşırı yükselmesi kentte ciddi bir barınma krizini doğurmuştur.

Gaziantep-2040 İl Çevre Düzeni Planına göre şehrin gelişme konut alanlarının büyük kısmının mevcut çevre yolu ile yeni önerilen çevre yolu arasında planlandığı ve ilin kuzeybatısında ise sanayi alanları ile gelişme konut alanlarının planlandığı görülmektedir (Şekil 6). 2000'li yıllarda ilin kuzeyinde İbrahimli ve Beylerbeyi ile güneyinde Karataş bölgelerinin imara açılması ve yapılaşma hareketlerinin başlamasıyla yüzölçümü olarak büyüme yaşanmıştır. Kentteki merkezi iş alanlarının ise eski kent merkezi ve çevresinde ve bunun

dışında, yerleşik alanlar ile gelişme alanlarının kesiştiği alanlarda alt merkezler oluşturacak şekilde planlandığı görülmektedir. Bu doğrultuda kentin ağırlıklı gelişme yönünün güney, batı, kuzeydoğu yönünde olması beklenmektedir (Ataş, 2024).



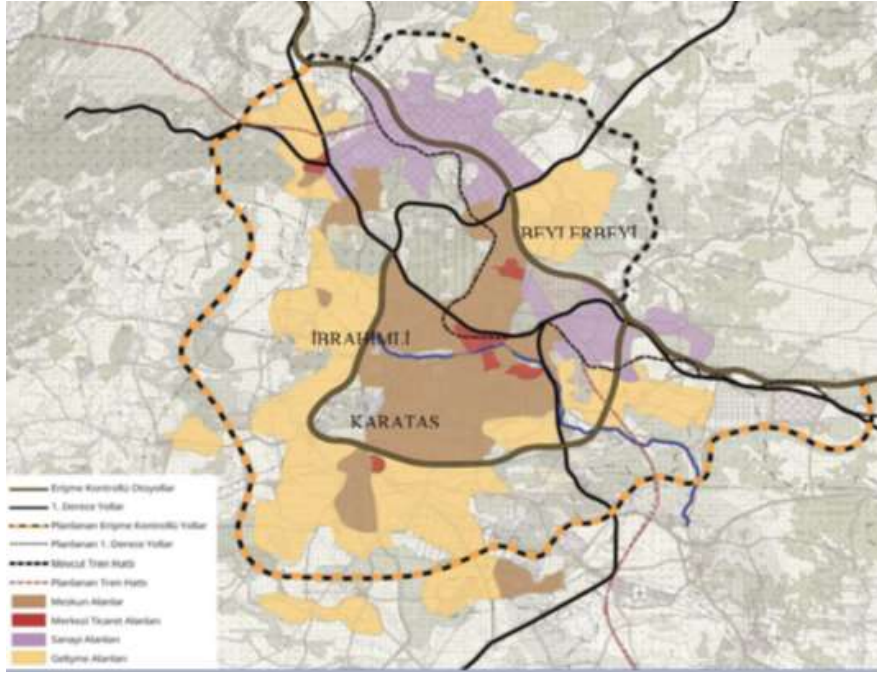
Şekil 5. Gaziantep ilinin 2000’den 2024’e Kuzey-Güney aksında genişlemesi
(Google Earth, 2000-2024)

Şahinbey ve Şehitkamil ilçelerinde mevcut yerleşik konut alanları (kahverengi), gelişme konut alanları (sarı) ve ticari alanlar (kırmızı) görülmektedir (Şekil 6). 2024 Eylül ayı itibari ile Gaziantep Büyükşehir Belediyesi CBS Birimi verilerine göre sayısal 1/1000 UİP’nda merkez ilçeler bütününde toplam 14.497 adet konut yapı adası olarak yaklaşık 36,26 km² yerleşik konut alanı; toplam 12.648 adet konut yapı adası olarak yaklaşık 130,28 km² gelişme konut alanı; toplam 5.502 adet ticari yapı adası olarak yaklaşık 31,43 km² ticari alan bulunmaktadır (Şekil 7). İl düzeyinde mevcut nüfusun konut talebini karşılamak için kent planlama çalışmaları devam etmektedir. Ancak konut üretimi yeterliliği bu rakamlar özelinde değerlendirildiğinde, merkez ilçelerin kapasitesinin üzerinde sığınmacı barındırması sonucunda yerel halkın konuta erişimini etkisiz kılmaktadır.

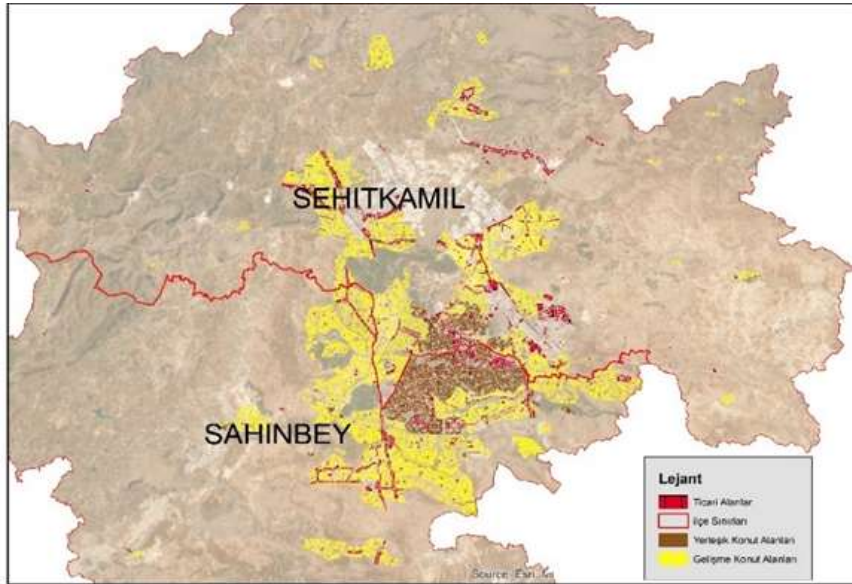
Gaziantep kentinin 1980 sonrası iç göçlere ve 2011 sonrası dış göçlere yoğun biçimde maruz kalması sonucunda kentsel alanları hızla genişlemiştir. Özellikle, 1980 sonrası almış olduğu iç göçler, kentin merkez kısmında yoğun bir şekilde sıkışık bir görünüm ve dar sokakları barındıran gecekondü mahallelerinin oluşmasında etkili olmuştur (Türkoğlu ve Elmastaş, 2023). 2011 sonrası Suriye kaynaklı göçlerin Gaziantep kentine yönelmesi ile kentsel alanda göçe bağlı olarak kentsel saçaklanma oluşmuş ve dolayısıyla kentsel alan daha da büyümüştür. Gecekondü bölgelerinde yaşayan yerel halk, zamanla daha iyi bir ekonomik duruma geldiğinde apartman tipi konutlara taşınmış ve bu yerleri de çoğunlukla sığınmacılar doldurmuştur. Sığınmacı sayısının çoğunlukta olan bölgelerde ise, güncel tüketim alışkanlıklarının değişimi ve kendilerine has yeme/içme kültürlerinin bu bölgelerde daha çok görülmesi gibi bazı değişimler gözlemlenebilmektedir. Bunların yanı sıra lokanta, berber, terzi vb. sektöründe



faaliyet gösteren dükkanların açıldığı ve ticaretin sadece kendi aralarında yürütüldüğü de görülmektedir.

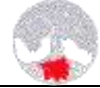


Şekil 6. Gaziantep İlının Yayılımı (GBB, 2020)



Şekil 7. Gaziantep İli Yerleşik Konut, Gelişme Konut ve Ticari Alanlar (GBB, 2024)

Suriyeli sığınmacıların barınma merkezlerinden ayrılıp kontrolsüz bir şekilde kent içine dağılmaları ile beraber yerel halk tarafından suçlu profili ile ilişkilendirilmeye başlamışlardır. Sığınmacıların ulusal ve uluslararası fonlarla desteklenmesi ile yapılan yardımlar, yerel halk nezdinde ihmal edilmişlik hissi yaşatmış ve zamanla sığınmacılara karşı nefret söylemleri de artmaya başlamıştır. Aslında sığınmacıların sosyo-kültürel farklılıkları,



demografik yapıları, eğitim durumları, gelir düşüklüğü gibi faktörler çerçevesinde suçlu profili taşımaları düşünülse de bu alanda yapılan bilimsel çalışmalar bu olgunun tersi bir durumu göstermektedir. Kızmaz (2018) tarafından yapılan çalışmada Suriyeliler tarafından işlenen suç oranlarının oldukça az olması, yüksek oranda suç işledikleri yönündeki değerlendirmenin bilimsel dayanağının olmadığını göstermesi yönüyle önemlidir. Küçükdoğru (2023) ise Burdur ili özelinde Suriyelilerin sosyodemografik özellikleri ile suça karışma oranları arasındaki ilişkiyi incelemiştir. Çalışma sonuçlarına göre Suriyeli sığınmacılar ve suç profili ilişkisinin az olduğunu, Burdur ilinde yaşayan Suriyeli sığınmacıların nüfus, eğitim durumları ve suça karışma oranları üzerinde herhangi bir sorun yaratamayacağını göstermiştir. Kilis ilinde yapılan başka bir çalışmada ise kentte görev yapan kamu personelinin Suriyelileri suç ile ilişkilendirme algısı incelenmiştir. Polat ve Çiçek (2023) bu çalışması ile farklı bulgular elde etmiş olsa sanılanın aksine Suriyelilerin karıştığı suç oranının yerel halka oranla çok daha az olduğu bulgusu dikkat çekmektedir. Kentin çok eski bir yerleşim kültürü olarak bağ evlerinin (hafta sonu veya gününbirlik kullanımlı bahçeli müstakil konutlar) kullanımı il düzeyinde yadsınamayacak kadar çoktur. Özellikle 2020 pandemi ve 2023 deprem sonrasında bu tip konutlara, apartman tipi konutlardan daha çok talebin arttığı görülmüştür. Gaziantep ve çevresinde uzun süre devam eden deprem ve artçılar, insanların barınma kültürünü etkilemiş ve gerek yerel halk gerek sığınmacıları kırsal mahallelere yönlendirmiştir. Dar gelirli veya düzenli bir geliri olmayan sığınmacıların ise bu tip evlerde bekçilik ve bahçıvanlık yaparak barınma ihtiyacını karşıladığı bilinmektedir.

3.3. Gayrimenkul Piyasalarına Olan Etkiler

Göç eden toplulukların, sığındıkları bölgelerde uyum sorunu yaşamaları kaçınılmazdır. Bu uyum sorununun uzun zaman sonucunda sığınmacılar, kendi içine kapanmakta ve kendi yaşam alanlarını oluşturmaya başlamaktadırlar (Tümtaş ve Ergun, 2016). Bu kapsamda, sığınmacılar ile ev sahibi yerel halk arasında farklılaşma ve ayrışma şeklinde ikili bir yapı ortaya çıkması muhtemeldir. Bu farklılaşma sürecinde temel olarak misafir toplum ile ev sahibi toplumun bütünleşmesi (entegrasyon) zorlaşmakta; aynı zamanda bölgede barınma (konut) ve istihdam sorunları ortaya çıkmaktadır. Barınma ve istihdam süreçlerinde görülen sorunlar ise genel olarak sosyal, kültürel ve ekonomik süreçlerin dışında kalma durumuna sebep olmaktadır. Barınma, küresel bir olgu olmasının yanı sıra sığınmacıların ihtiyaç ve beklentilerine göre farklı biçimlerde algılanmaktadır (Karasu ve Aksungur, 2022). Sığınmacıların geldikleri ve yaşadıkları ülkeler ve demografik yapısı, yaşanan ülkenin iklimi, sosyo-kültürel ve ekonomik durumu, ev sahibi toplumun demografik yapısı ve o toplumun yabancılara karşı tutumu gibi yönlerden barınma sorunu algısı çeşitlilik gösterebilmektedir. Sığınmacıların gittikleri ülkede kalıcılık durumları da konut ihtiyacını daha belirgin hale getirmektedir. Sığınmacıların gayrimenkul edinimleri de ülkelere göre farklılıklar gösterebilmektedir. Örneğin, sığınmacılar özelinde barınma sorununun önemli bir boyutu da konutun mali olarak erişilebilir olmasıdır (Spirkova, Stehlikova ve Zubkova, 2017).

Ülkesinden zor şartlar altında ayrılp başka ülkelere sığınan göçmenler için konut sahibi olmak pek de kolay bir durum olmamaktadır. Kısıtlı imkanlarla göç eden topluluk, bütün bu belirsizlikler içinde barınma ihtiyacını gayrimenkul sahibi olmaktansa geçici barınma merkezlerinde yaşayarak veya kiralık konut temini ile giderebilmektedir. OECD Indicators of Immigrant Integration 2023 adlı rapora göre göçmenlerin daha düşük finansal olanaklar, ev sahibi ülkenin konut piyasası hakkında bilgi eksikliği ve gayrimenkul ediniminde ayrımcılık şeklinde ev sahipliğine yönelik engellerle karşı karşıya olduğu aktarılmıştır. Rapora göre daha sınırlı olanaklarına rağmen, AB genelindeki yabancı doğumlu kiracıların, yerli doğumlu akranlarına göre (yüzde 2 puan) indirimli bir oranda konutlarda yaşama olasılıklarının yalnızca biraz daha yüksek olduğu belirtilmiştir. Ülkelerin üçte ikisinden fazlasında, göçmen kiracıların



piyasa fiyatının altında konut kiralama olasılıkları yerli doğumlu akranlarına göre daha düşük kalmıştır. Fransa ise, on göçmen kiracıdan yedisinin yerli doğumlu kiracıların yarısına kıyasla indirimli bir oranda konut kiraladığı ülke olarak istisnai özellik göstermektedir (OECD, 2023).

Konut arzı konut piyasasının oluşumunda koşulları belirleyen ana etken olup, konut fiyatları ile mevcut konut stoku arasındaki ilişkiyi tanımlamaktadır. Yeni konut inşası uzun dönemde söz konusu olduğunda, konut arzı artırılabilir. Talep edilmeyen bir malın ise arz edilmesi genellikle mümkün olmamaktadır (Hatipoğlu ve Tanrıvermiş, 2019; Atasoy ve Tanrıvermiş, 2021). Ancak, yeni konut üretiminin kısa dönemde gereksinimleri karşılayacak düzeyde olmaması ya da çoğaltılmasının güç olması durumu, konut arzını sınırlamaktadır. Genel ekonomik teorilere göre göçler konut talebinin hızlıca artmasına sebep olurken, konut arzının artan talebi karşılaması ise uzun zaman alabilmektedir. Sığınmacıların veya göç hareketlerinin konut talebini ve dolayısıyla konut fiyatlarını arttırdığına dair farklı çalışmalar olmakla beraber, göçler ile konut fiyatları arasında ters yönde bir ilişkiyi gösteren sınırlı sayıda çalışmalar da mevcuttur.

Topçu (2020) tarafından yapılan araştırmada, 2003-2016 dönemi için seçili OECD ülkelerinde uluslararası göç ve konut fiyatları arasındaki uzun dönemli ilişki FMOLS modeliyle irdelenmiştir. Çalışma sonucunda dış göçteki %1 oranındaki bir artışın, konut fiyatlarında %0.08'lik artış yaptığı ve konut fiyatları ile uluslararası göç arasında olumlu yönde bir ilişkinin olduğu tespit edilmiştir. Badurlar (2023), göçün yoğunlaştığı bölge ve/veya şehirlerdeki konut ve kira fiyatları üzerinde göçün etkisini araştırmış, göçlerin konut fiyatı dinamikleri üzerindeki etkilerinin mekânsal (mahalle ve büyükşehir düzeyi) ve zamansal (kısa ve uzun vadeli etkiler) olarak değiştiğini göstermiştir.

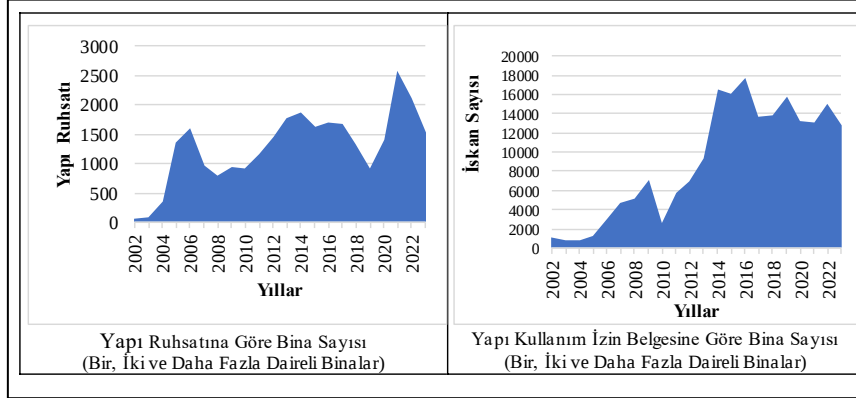
Yeni Zelanda'da 1990-2013 dönemini kapsayan bir çalışmada VAR modeli kullanılarak net göç değişikliklerinin konut fiyatları üzerindeki etkisi irdelenmiştir. Net göç, gelenler ve gidenler olarak ayrıldığında, gelenlerin konut fiyatlarına gidenlerden daha büyük etkileri olduğu görülmüştür. Çalışma ile nüfusa yüzde 1'lik ek bir net göç girişinin, takip eden üç yıl içinde konut fiyatlarında %8'lik bir artışa neden olduğu ortaya çıkarılmıştır (McDonald, 2013). Basten ve Koch (2016), İsviçre'de 2008-2013 döneminde uluslararası göçün konut fiyatları üzerindeki etkisini incelemişlerdir. Çalışmada araç değişken metodolojisi kullanılarak göçler nedeniyle konut fiyatlarının dolaylı olarak etkilendiği gösterilmiştir. Konut kiralalarının artmasının, yerel halkın konut satın alma talebini tetiklediği ve konut fiyatlarının dolaylı olarak arttığı ortaya konulmuştur. Larkin vd. (2018) göçün, 14 gelişmiş hedef ülkelerdeki konut fiyatlarını ne ölçüde etkilediğini meta-analiz ve meta-regresyon yöntemleriyle araştırmışlardır. Araştırma sonuçlarına göre göç hareketlerinin konut fiyatlarını pozitif yönde etkilediği, ayrıca fiyatların bölgelere ve zaman dilimlerine göre değişebildiği gösterilmiştir.

Sá (2015) tarafından İngiltere'de yürütülen başka bir çalışma ile göçün gelir seviyesi yüksek olan yerli nüfusun farklı bölgelere taşınmasına neden olduğu ve bu durumun konut talebi üzerinde olumsuz bir etki yarattığı saptanmıştır. Göç ile konut fiyatları arasında negatif bir ilişki bulunan bu çalışmada, göçmen nüfusta gerçekleşen %1'lik artışın, konut fiyatlarında %1,7 oranında düşüşe sebep olduğu gösterilmiştir. Diğer bir çalışmada İtalya'nın yirmi büyük kentinde yürütülen araştırma sonuçlarına göre, göçmen nüfusunda meydana gelen %10'luk bir artışın, kentin göç alan bölgelerinde yer alan konutlarda %2'lik bir düşüşe neden olduğu görülmüştür (Acetturo vd., 2014).

Ülke politikası olarak desteklenen inşaat ve gayrimenkul sektörü Gaziantep'te de hızla gelişmeye devam eden bir sektör haline gelmiştir. 2002-2023 döneminde il genelinde imara açılan yeni bölgelerde yapılaşma hareketlerinin görülmesiyle ve konut üretimlerinin artmasıyla ivme kazanan yapı ruhsatı sayıları, belirli dalgalanmalar gösterse de özellikle 2019 yılında göze



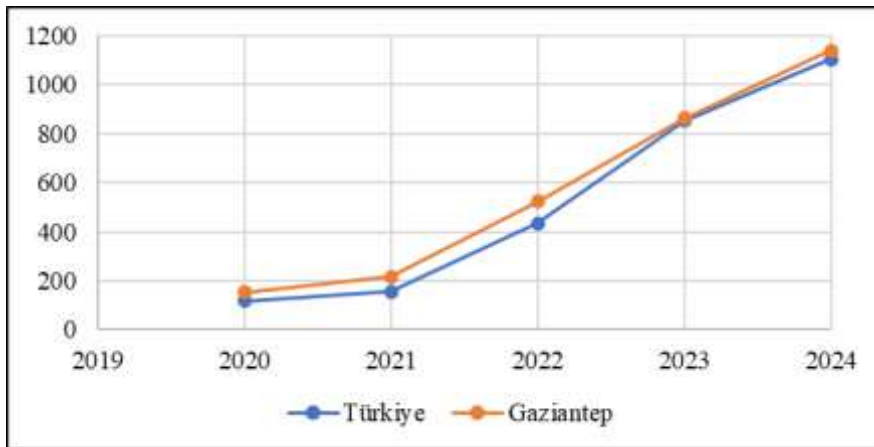
batan bir düşüş yaşamıştır (Şekil 8). Bunun sebebi ilgili dönemde genel ekonomi büyüme hacminin inşaat sektörü ile doğrusal bir ilişkide olmamasıdır. Sektördeki büyüme, genel ekonomik büyüme ile paralel ilerlerken, 2018 ve 2019 yıllarında ise bu ilişkinin bozulduğu rakamlarla kendini göstermiştir. 2018 yılında ekonomi yüzde 2,8 büyürken inşaat sektörü yüzde 2,1 küçülmüş; 2019 yılında ise ekonomi yüzde 0,9 büyümeye gösterirken inşaat sektörü yüzde 8,6 daralmıştır. İnşaat sektörünün kendi iç dinamiklerinden kaynaklanan sorunlar ile karşı karşıya olması nedeniyle ekonomideki genel iyileşme inşaat sektörüne yansımamıştır (İMSAD, 2020).



Şekil 8. Gaziantep İli Yıllara Göre Yapı Ruhsatı/İskan Belgesi Sayısı (TÜİK, 2024)

İlin son beş yıldaki konut fiyat endeks değerleri incelendiğinde sürekli bir artış kaydettiği görülmektedir. Ayrıca, konut fiyat endeksi her dönem ülke genelinin üzerinde seyretmiştir (Şekil 9). 2000 yılından bu yana özellikle büyükşehir il merkezlerinde konut sektörü, kâr getiren bir yatırım aracına dönüşmüştür. Bu süreçte, düşük gelirli haneler konuta erişimde zorluklar yaşarken; konut sektöründe yatırımcı olanlar büyük oranda kâr elde etmişlerdir. Sermaye için bir çekim merkezi haline gelen kentlerde nüfus artışlarıyla birlikte orta ve üst sınıflar için yeni düzenlemeler yapılmıştır. Kent mekânının metalaşması ile ortak mekânlar ticarileştirilerek kentlerde AVM'ler, rezidanslar ve eğlence merkezleri gibi benzer kullanımlar ortaya çıkmıştır (Gürbüz vd., 2023).

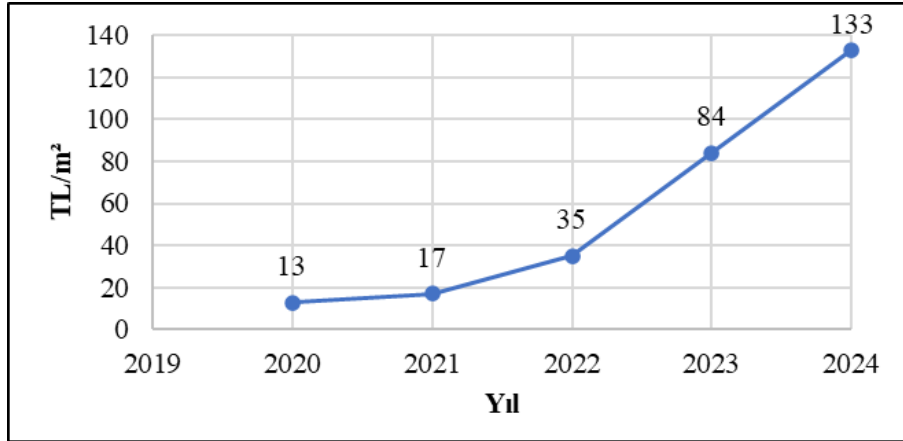
Konut fiyatları ve kira paralarındaki değişimin değerlendirilmesi için T.C. Merkez Bankası Konut Fiyat Endeksi ve TÜİK kira endeksi verileri ile teknoloji şirketlerinin verilerinden yararlanılması zorunlu olmaktadır (Tanrıvermiş, 2019; Aliefendioğlu vd., 2022; Salami vd. 2023). İlde konut fiyatlarında 2020-2024 döneminde artışın ülke genelinden daha yüksek olduğu (Şekil 9) ve fiyat artışlarında arz yetersizliği ile sığınmacıların barınma taleplerinin en önemli etkenler arasında yer aldığı gözden uzak tutulmamalıdır.



Şekil 9. Gaziantep İli 2020-2024 Dönemi Konut Fiyat Endeksi (Endeksa, 2024)



Sığınmacıların barınma sorunlarının çözümünde maalesef kentin iç dinamikleri yetersiz kalmıştır. Konut bulmada yaşanan en önemli sorunlardan biri, sığınmacılara yerel halkın kiralık ev vermek istememesi olurken, diğer önemli sorun ise gayrimenkul sahipleri tarafından yüksek kira bedellerinin talep edilmesidir. Artan konut fiyatlarından dolayı kısa yoldan barınma ihtiyacı kiralık konut ile çözülmek istenmiştir. Bu durumda kiralık konutlara talep artınca son yıllarda m² bazında kiralık konut fiyatları aşırı katlanmıştır (Şekil 10).

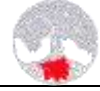


Şekil 10. Gaziantep İli son 5 yıl için Birim m² Kira Değişimi (Sahibinden, 2024)

Kira uyuşmazlıkları, mültecilerin son zamanlarda sıklıkla karşılaştıkları zorluklardan biridir. Maddi sorunlar, yasal statü, ayrımcı yaklaşımlar ve konut piyasası gibi birçok unsur mülteciler ve ev sahipleri arasında yaşanan problemlere neden olmaktadır. Kira artışları düşük gelirli birçok mültecinin kira ödemesini zorlaştırdığı gibi güvenli koşullarda konut bulması noktasında da zorluk oluşturmaktadır. Bu durumu, toplumun bir kesiminin sığınmacılarla aynı mekânsal alanları paylaşmak istememesi, şeklinde açıklamak mümkündür. Gaziantep Büyükşehir Belediyesi bünyesinde yürütülen “Gaziantep Odaklı Sosyal Uyum Araştırması 2022 Final Raporu” çalışmasına göre halen %93’ünden fazlası kentsel alanlarda Türk toplumu ile birlikte yaşayan Suriyelilerin “nerede yaşaması gerektiğine” ilişkin yöneltile soruya karşılık, Türk toplumunun %81,8’inin “Suriyeliler ile kentlerde bir arada yaşamaya sıcak bakmadığı” sonucuna ulaşılmaktadır (Gültekin vd., 2022).

Gaziantep’e göç eden sığınmacılar, mekâna bağlılıkları ve yaşam döngüleri ile farklı sorunlar yaşamaktadırlar. Gaziantep iline sığınan Suriyeliler de kendi ülkelerinde kırsal ve kentsel yaşam alanlarındaki deneyimlerini göçle beraber sığındıkları yere getirmek istemiş; ancak konut tipi ve yerleşim kültürü bağlamında koşullara uyum sağlamakta zorlanmışlardır. Kalabalık aile yapısını ve akrabalık ilişkilerini canlı tutabilmek için belli bölgelerde kümelenen sığınmacıların öncelikli tercihi bu sosyal ağları kurmak ve geliştirmek üzerinedir. Ailelerin geldikleri ilk zamana göre kalabalık hanelerde yaşama oranının azaldığı ancak depremden sonra şehre gelen akraba ve tanıdıkları nedeniyle kalabalık hane yapılarının artış gösterdiği görülmektedir. Bir evde birçok kişinin bir arada yaşaması ile oluşan kalabalık hane yapıları hane içinde birçok soruna yol açabilmektedir. Kişisel alan ihlalleri ile mahremiyet sınırlarını aşan yakınlıklar; kişilerin güvenliklerini, duygusal ve psikolojik durumlarını olumsuz etkilemektedir. Aynı zamanda temizlik ve hijyen koşullarının yeterli ölçüde sağlanmaması halinde çeşitli hastalıklara neden olmakta ve bulaşıcı hastalıkların yaygınlaşmasına yol açmaktadır. Aile Sağlığı Merkezi’ne gelen sığınmacıların şikayetçi oldukları konuların başında ise maalesef çocuk rahatsızlıklarının olduğu görülmektedir (Gültekin vd., 2022).

Sığınmacıların etkisi ile kentin artan nüfusu karşısında yerel yönetimler tarafından il düzeyinde pek çok proje geliştirilmiştir. Bu kapsamda yürütülen çoğu projeler de kentte



çevresel değişimlere sebep olmuş ve dolaylı olarak gayrimenkul piyasasını etkilemiştir. Örneğin içme suyu, kanalizasyon ve yağmur suyu arıtma ihtiyacının karşılanması adına Düzbağ İçme Suyu Projesi ile İleri Biyolojik Atıksu Arıtma Tesisi; ulaşım ve altyapı çalışmaları kapsamında Gaziray Tramvay hattı, 100.Yıl Tünelleri, köprülülük kavşaklar ve çevre yolları; park ve yeşil alan anlamında Galle Park, Festivaller Parkı, mesire alanları; yenilenebilir enerji tesisleri kapsamında tüm ilçelerde Güneş Enerji Santralleri, Katı Atık Düzeli Depolama Tesisleri, Kojenerasyon ve Biyogaz Tesisleri gibi yatırım projeleri yapılmıştır. Gerçekleştirilen projeler, bulunduğu bölgelere katma değer sağlamış ve aynı zamanda gayrimenkullerin değer artışına olumlu yönde etki etmiştir (Gaziantep Büyükşehir Belediyesi Faaliyet Raporu, 2024).

Yabancı gerçek kişilerin Türkiye’de taşınmaz edinebilmesi için kendi ülkelerinde Türk vatandaşlarının taşınmaz edinmesine izin verilmesini gerektiren karşılıklılık (mütekabiliyet) şartı 2012 yılında kaldırılmış; 2017 yılında Türk Vatandaşlığı Kanunu’nun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik’te yapılan değişiklikle en az 1.000.000 Amerikan Doları tutarında taşınmazı satın aldığı yetkili makamlarca tespit edilen yabancılara Türk vatandaşlığı kazanabilme hakkı verilmiştir. Eylül 2018’de bu tutar 250.000 dolara indirilmiş, ancak Haziran 2022’de 400.000 dolara yükseltilmiştir. Yapılan bu düzenlemeler ışığında yabancılara gayrimenkul edinmesini kolaylaşması ile ülkeye döviz girişini artırmak amaçlanmıştır. Taşınmaz edinimi karşılığında Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığı hakkı tanınması ise düzenli göç hareketlerini artıran önemli etkenlerden biri olmuştur (Badurlar, 2023).

4. SAHA ÇALIŞMASININ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE TARTIŞMA

Kamu ve özel paydaşların görüşlerinin alınması ve sığınmacıların kentsel mekân üretimi ve gayrimenkul piyasalarına etkilerinin katılımcı bir yaklaşımla irdelenmesi amacıyla saha çalışması gerçekleştirilmiştir. Örneklem grubu olarak Gaziantep ilinde faaliyet gösteren kamu kurum ve kuruluşlarında aktif görev alan çeşitli makamlarda görevli 55 farklı personel seçilmiştir. Araştırmada veri toplama aracı olarak derinlemesine görüşme tekniği kullanılmıştır. Görüşmelerde, nitel veri toplama tekniklerinden yarı yapılandırılmış görüşme sorularından yararlanılmıştır. Görüşme kapsamında Gaziantep Büyükşehir Belediyesi, Şehitkamil İlçe Belediyesi, Şahinbey İlçe Belediyesi, Gaziantep Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı, Gaziantep Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Gaziantep Ticaret Odası, TMMOB Gaziantep İl Şubeleri ve Temsilcilikleri, Organize Sanayi Bölgesi Kamulaştırma Şefliği, Gaziantep İnşaat Mühendisleri Derneği gibi kurum, kuruluş ve meslek örgütleri temsilcileri ile mahalle muhtarları, emlak ofisleri ve diğer paydaşlara sığınmacıların Gaziantep ilinde barınma ve konut edinimine, kent ekonomisine ve gayrimenkul piyasalarına etkileri kapsamında sorular yöneltilmiştir. Toplanan veriler neticesinde sığınmacıların kentin ekonomisi, mekânsal, ekonomik, sosyal ve çevresel değişimine etkileri değerlendirilmiş ve iyi ve kötü durum senaryolarına göre kent ekonomisini bekleyen riskler ve fırsatların analizi yapılmıştır.

Anket soruları Gaziantep ilinde barınma ve konut sorununun olup olmadığı, varsa sorunların nedenleri, konut satış ve kira fiyatları, sığınmacıların barınma sorununa etkileri, sığınmacıların yerel halkın konut edinimine etkileri, yine sığınmacıların kent ekonomisine ve gayrimenkul piyasalarına etkilerini irdelleyen sorulardan oluşmaktadır. Anket kapsamında yöneltilen sorulara dair alınan cevaplar SPSS Statistics V.22 programı ile analiz edilmiş ve elde edilen bulguların genel olarak değerlendirilmesi yapılmıştır.

Öncelikle Gaziantep ilinde barınma sorununun olup olmadığına dair sorulan soruyu, katılımcıların yaklaşık %76’sı “evet” olarak cevaplamıştır (Tablo 1). “Evet” cevabının gerekçelerinin belirtilmesi istenen bir sonraki soruya verilen cevapların yaklaşık %50’si ildeki



barınma ve konut sorununun kaynağı olarak göç hareketliliğini ve sığınmacıları işaret etmiştir. Örneğin bir katılımcı barınma sorununun gerekçesini “Gaziantep’in bölgede en çok göç alan il olması ve özellikle Suriye’den gelen aşırı bir göç olması sebebiyle ilde barınma sorunu yaşanmaktadır” şeklinde belirtmiştir. Birçok kentte sığınmacıların kent içine dağılmış olarak yaşamları hem söz konusu semtin orta ve altı gelirli halkın konut kiralaması ve satın almasını olumsuz etkilemekte, hem de demografik yapı ve sosyal ilişkilerin değişmesi yoluyla da kentsel mekan ve yapılı çevre piyasasında değişme neden olmaktadır.

Tablo 1. Paydaşların Barınma ve Konut Sorunu yaşanmasına İlişkin Görüşleri

Barınma ve Konut Sorununun Varlığı	Frekans	Yüzde (%)	Kümülatif (%)
Evet	42	76,4	76,4
Hayır	13	23,6	100,0
Toplam	55	100,0	-

Gaziantep ve diğer Güneydoğu Bölgesi illerinde sığınmacıların konut fiyatları ve özellikle kira parasında artışa neden olduğu ve bundan özellikle dar gelirli hanelerin olumsuz etkilendiği sıklıkla ileri sürülmektedir. Gaziantep ilinde konut satış fiyatı ve kira parasının en düşükten en yükseğe göre değerlendirilmesi istenmiştir. Öncelikle konut satış fiyatlarına dair alınan cevaplar incelendiğinde katılımcıların %98,1’i satış fiyatlarını “yüksek” veya “çok yüksek” şeklinde değerlendirmiştir (Tablo 2). Her 5 katılımcıdan biri, konut satış fiyatlarının “yüksek” veya “çok yüksek” olmasının nedenleri arasında ise sığınmacıların etkisi ile artan nüfusu vurgulamıştır.

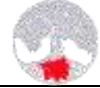
Tablo 2. İlde Konut Satış Fiyatlarının Değerlendirilmesi

İlde Konut Fiyatlarının Düzeyi	Frekans	Yüzde (%)	Kümülatif (%)
Normal	1	1,8	1,8
Yüksek	13	23,6	25,4
Çok yüksek	41	74,6	100,0
Toplam	55	100,0	

Bir önceki soruda Gaziantep ilinde konut kira fiyatlarının çok düşükten çok yükseğe göre değerlendirilmesi istendiğinde ise alınan cevaplara göre katılımcıların %98,2’si kira parasını “yüksek” veya “çok yüksek” olarak değerlendirmiştir (Tablo 3). Katılımcılardan 16 ‘sı da kira fiyatlarının “yüksek” veya “çok yüksek” olmasının nedenini; mülteci, sığınmacı ve göç kaynaklı nüfus artışına bağlamışlardır. Örneğin bir katılımcı bu konudaki beyanını “sığınmacıların da etkisi ile aşırı nüfus yoğunluğu var” şeklinde belirtirken, bir başka katılımcı ise “aşırı nüfus yoğunluğu sebebiyle arz-talep dengesizliği” şeklinde ifade etmiştir.

Tablo 3. İlde Konut Kira Parasının Değerlendirilmesi

İlde Konut Kira Parasının Düzeyi	Frekans	Yüzde (%)	Kümülatif (%)
Normal	1	1,8	1,8
Yüksek	11	20,0	21,8
Çok yüksek	43	78,2	100,0



Toplam	55	100,0
--------	----	-------

Önceki sorular ile Gaziantep ilinde barınma ve konut sorunu genel anlamda yöneltilmiş ve verilen cevaplar arasında sığınmacılarla ilişkili cevaplar incelenmiştir. Ancak, sonraki sorular ise doğrudan sığınmacıların etkilerinin olup olmadığı ile ilgilidir. Bu kapsamda bir sonraki soruda sığınmacıların konut edinimine etkileri irdelenmiş ve istenen cevapların konut satın almaya ve ayrıca konut kiralamaya etkilerinin ayrı ayrı belirtilmesi istenmiştir. Bu yolla paydaş görüşlerine göre “sığınmacıların konut satın alma fiyatlarına etkisi” de irdelenmiştir. Etki derecesinin çok düşük, düşük, kararsız, yüksek ve çok yüksek olacak şekilde beş kategori altında değerlendirilmesi istenmiştir. Katılımcıların %34,5’i tarafından sığınmacıların konut alımına etkisi çok yüksek ve %12,7’si tarafından ise yüksek olarak değerlendirilmekte ve sonuç olarak sığınmacıların konut fiyatlarına etkisinin yüksek olarak değerlendirilme oranı %47,2, çok düşük ve düşük olarak değerlendirilme oranı ise %23,6 olarak belirlenmiştir (Tablo 4). Paydaşların neredeyse yarısının katılımcıların konut fiyatlarını artırıcı yüksek etki yaptığı ifade edilmiş olsa, Türk vatandaşlığı olamayan Suriyeli sığınmacıların gayrimenkul edinim haklarının olmadığı, ancak yerleşik veya Türk vatandaşları üzerine gayrimenkul edilebilecekleri ve bunun da başlı başına risk oluşturacağı açıktır.

Tablo 4. İlde Sığınmacıların Konut Satış Fiyatlarına Etkileri

Sığınmacıların Konut Fiyatlarına Etki Düzeyi	Frekans	Yüzde (%)	Kümülatif (%)
Çok düşük	4	7,3	7,3
Düşük	9	16,4	23,6
Kararsız	16	29,1	52,7
Yüksek	7	12,7	65,5
Çok yüksek	19	34,5	100,0
Toplam	55	100	

Katılımcıların “sığınmacıların konut kiralamaya etkisi” ile ilgili soruya verdikleri cevaplar da irdelenmiştir. Etki derecesinin çok düşük, düşük, kararsız, yüksek ve çok yüksek olacak şekilde beş kategori altında değerlendirilmesi istenmiştir. Katılımcıların %56,4’ü sığınmacıların konut alımına etkisinin çok yüksek ve %20’si ise yüksek olduğunu düşünürken, %10,9’u da kararsız olduğunu belirtmiştir (Tablo 5). Bu soru özelinde cevaplar arasında “çok düşük” etki olduğu saptanmamıştır. İlke olarak sığınmacıların düşük gelirli işlerde kayıt dışı çalışmaları ve gelir seviyelerinin düşük düzeyde olması nedeniyle iki-üç ailenin kiralanan bir evde ikamet ettikleri ve bunun da dar gelirli haneler ve işe yeni başlayan kamu ve özel sektör çalışanının uygun fiyatlı konut bulma sürecini olumsuz etkilemesi kaçınılmaz olacaktır.

Tablo 5. İlde Sığınmacıların Konut Kira Parasına Etkileri

Sığınmacıların Konut Kirasına Etki Düzeyi	Frekans	Yüzde (%)	Kümülatif (%)
Düşük	3	5,4	5,4
Kararsız	10	18,2	23,6
Yüksek	11	20,0	43,6
Çok yüksek	31	56,4	100,0



Toplam

55

100,0

Belirtilen sorularla ilişkili olarak bir sonraki soru ile hem konut satın almada hem de konut kiralamada etki derecesinin “çok yüksek” veya “yüksek” olarak cevaplanmasının gerekçelerinin açıklanması istenmiştir. Sığınmacıların, yerel halkın konut kiralamasına olan etkisinin satın almaya olan etkisinden daha fazla olduğunu düşüncülerinin sebepleri incelendiğinde; katılımcıların verdikleri cevapların genel olarak aynı gerekçelere dayandırılması ilginç bir bulgu olarak ele alınmıştır. Şöyle ki belirtilen gerekçeler arasında çoğunlukla sığınmacıların sayıca çok fazla olması ve sonuç olarak kiralık konuta olan talebin artmasına sebep olmalarının kira parasını yükselttiği ve bundan yerel halkın zarar görmesinin önlenemediği sıklıkla ifade edilmiştir. Görüşülen katılımcılardan biri sığınmacıların kira parasına etkisinin çok yüksek olarak değerlendirmesinin gerekçesini şöyle ifade etmiştir: “Özellikle kayıt dışı sığınmacıların konut kiralama önemli etkisi oluyor, kalabalık yaşama istekleri nedeniyle 2-3 hane bir evde yaşayarak, maliyeti düşürüp yüksek kira ödeme yoluyla kiraların artışına neden oluyorlar. Ayrıca sığınmacılar ev bulma kaygısıyla her türlü yüksek kirayı kabul edebiliyorlar, bu da ev sahiplerinin bunu suistimal etmesine neden oluyor”. Bir başka katılımcı da cevaben; “Arz-talep dengesini sığınmacıların bozduğu kanaatindeyim. Belki de 2050 yılında ilin ulaşacağı nüfusa 2024 yılında ulaşılmıştır. Hızlı nüfus artışı beraberinde konut ihtiyacını doğurmuştur” şeklinde değerlendirme yapmıştır.

Barınma sorununun varlığından bahsedilebilmesi durumunda, o yerde mutlaka düşük gelirli ve belki orta gelirli hanelerin de varlığından bahsedilebilmesi mümkün olabilmektedir. Çünkü konuta ulaşamayan kesim genellikle düşük ve orta gelir grubundaki haneler olmaktadır. Önceki soru ile konut kiralamasında sığınmacıların ciddi etkileri olduğu değerlendirilmesi sebebiyle bu kapsamda, sığınmacıların konut kiralamalarının düşük ve orta gelirli hanelere olası olumsuz etkilerini azaltabilmek için il ve bölge düzeylerinde nelerin yapılabileceği sorulmuştur. Bu gerekçe ile de sığınmacıların sayılarının azaltılması, yaşam alanlarının kontrol edilmesi, geri dönüşlerin teşviki ve hızlandırılması, kamplarda veya tampon bölgelerde barınmanın sağlanması ve her bir kentte sığınmacı sayısı ile kent nüfusu arasında makul bir dengenin olmasının sunulması sıklıkla ileri sürülmektedir (Tablo 6).

Tablo 6. Sığınmacıların Konut Kiralamasına Olumsuz Etkisinin Azaltılmasına İlişkin Önlemler

Sığınmacıların Kira Parasına Etkilerini Hafifletme Stratejileri	Frekans	Yüzde (%)	Kümülatif (%)
Görüş belirtmeyenler	11	20,2	20,0
Sığınmacı sayısının kontrollü biçimde azaltılması ve geri dönüşlerin hızlandırılabilmesi için politika geliştirilmesi	15	27,3	47,3
Kayıt altına alınarak atıl yapılarda ve kamplarda veya tampon bölgelerde barındırma yapılması	8	14,5	61,8
Gettolaşmanın önüne geçilmesi, sığınmacıların her şehirde o şehrin nüfusuna oranlayarak dağıtılması ve gittiği şehrin dışında başka bir şehirde yaşamaması	6	10,9	72,7
Konut arzının artırılması ve sığınmacılara yönelik barınma olanaklarının (sosyal konut üretimi gibi) artırılması	4	7,3	80,0



Kayıt olmayan sığınmacıların sınır dışı edilmesi, konut ve işyeri kiralamalarından ek sığınmacı vergisi alınması	2	3,6	83,6
Sığınmacıların barınabilmesi için özel alanların oluşturulması, mahalle ve sokakta yoğunlaşmayı önlemek için kota getirilmesi veya kiralaların belirli bir seviyede tutulması için mahalle ölçeğinde düzenlemeler yapılması	2	3,6	87,3
Kayıt dışı kiralama ve konut edinmenin önüne geçilmesi	1	1,8	89,1
Kiralamaların resmi yollarla takip edilmesi, sığınmacılara özel barınma projelerinin geliştirilmesi	1	1,8	90,9
Devletin bu duruma bir politika geliştirmesi	1	1,8	92,7
Düşük ve orta gelirli haneler için devlet destekli konut üretimi yapılması	1	1,8	94,5
Sığınmacı istihdam alanlarının kamu kurumlarınca planlanması	1	1,8	96,4
Sığınmacıların aynı ev, birkaç aile ile paylaşmaları, diğer kiralanabilecek dairelerin fiyatlarında artışa neden olması ve düşük ve orta gelirli hanelerin uygun kiralık konut bulmalarının zorlaştırılması	1	1,8	98,2
Uygun fiyatlı konut projeleri, konut kira destekleri, kentsel planlama ve altyapı gelişimi, ekonomik ve sosyal destek programları, toplumsal uyum ve entegrasyon sağlanması	1	1,8	100,0
Toplam	55	100,0	

Saha çalışmalarına göre “sığınmacıların geri gönderilmesi” ve “kamp veya tampon bölgede iskân edilmeleri” görüşünün ağırlık kazandığı görülmektedir (Tablo 6). Diğer bir sorularda ise sığınmacıların ilin kent ekonomisine ve gayrimenkul piyasalarına etkilerinin neler olduğu sorulmuştur. Öncelikle kent ekonomisine olan olumlu ve olumsuz etkilerine dair verilen cevaplar analiz edilmiş olup, pozitif etkileri ile ilişkili bilgiler ortaya konulmuştur (Tablo 7). Paydaşların %30,9’u sığınmacıların kent ekonomisine etkilerine ilişkin görüş belirtmemiş ve %21,8’ise kazançlarını ülkelerine transfer ettikleri gerekçesi ile önemli bir katkısının olmadığını ifade etmiştir. Paydaşların %47,3’ü ise sığınmacıların kent ekonomisine olumlu etkileri arasında “işgücü” ile “ucuz işçilik” ile “kent ekonomisinde canlılık veya tüketim talebi oluşturmasını” belirtmiştir. Katılımcıların çoğunluğunun sığınmacıların kent ekonomisine etkisine ilişkin olumlu cevap vermemeleri veya görüş belirtmek istememeleri, esasen olumlu etkiden çok olumsuz yönlerin gözlenmesi ile ilgili olduğu izlenimini vermektedir.

Tablo 7. Sığınmacıların Kent Ekonomisine Pozitif Etkileri

Kent Ekonomisine Pozitif Etkiler	Frekans	Yüzde (%)	Kümülatif (%)
Görüş belirtmeyenler	17	30,9	30,9
İstihdam ve üretime katkılarının olması	15	27,3	58,2

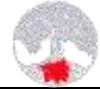


Gelirlerini kendi ülkelerine aktarmaları ve kente önemli faydalarının olmaması	12	21,8	80,0
Düşük maliyetli işgücü, uluslararası yardımlar, artan tüketici talepleri ve yerli esnafın işlerinin canlanması	4	7,3	87,3
Ekonomik canlanma, tüketim artışı, çalışma gücü, işgücü pazarına katkı, kültürel çeşitlilik ve yeniliklerin görülmesi	3	5,5	96,4
Bedensel işgücü olarak çalışan kesimin çoğunluğunu oluşturmaları	2	3,6	98,2
Kent içinde dönen sıcak para hacminin olması	1	1,8	98,2
Sanayici iş adamlarının gelmiş olması	1	1,8	100,0
Toplam	55	100	

Aynı soru ile sığınmacıların kent ekonomisine olumsuz etkilerinin neler olduğuna ilişkin çeşitli görüşler alınmış olup, bunlar arasında genel olarak; güvenlik, kültürel yozlaşma, hayat pahalılığı ve geçimin zorlaması gibi olumsuzluklar ön plana çıkmıştır. Örneğin bir katılımcının bu konudaki görüşü “Gıda fiyatlarında artış, çeteleşme-mafya oluşumları, kayıt dışı çalışma, güvenlik sebebiyle zenginlerin kentten ayrılması, beyin göçü, toplum yapısının bozulması, uyuşturucu ticareti, ekonomik kaynakların tükenmesi” şeklinde olmuştur. Bir diğer görüş ise “Düşük maliyetli işgücü ile işgücü arzı arttı ve emeğin değeri düştü. Kamu hizmetlerine aşırı yüklenme, kayıt dışılığın artması, sosyo-kültürel yapının bozulması” şeklinde kayıt altına alınmıştır. Sığınmacıların gayrimenkul piyasalarına pozitif etkileri arasında ise inşaatta işgücü etkilerinin olması diğer görüşlere göre daha fazla belirtilmiş ancak ankete katılanların büyük çoğunluğu tarafından önemli bir etkileri olmadığı yönünde görüş belirtilmiştir (Tablo 8).

Tablo 8. Sığınmacıların Gayrimenkul Piyasalarına Olumlu Etkileri

Sığınmacıların Gayrimenkul Piyasasına Pozitif Etkileri	Frekans	Yüzde (%)	Kümülatif (%)
Görüş belirtmeyenler	22	40,0	40,0
Alım-satım hareketliliğinin olması	1	1,8	41,8
Arsa talebinde artışının görülmesi	1	1,8	43,6
Ev sahipleri için yüksek kira getiri potansiyelinin olması	1	1,8	45,5
Ev ve dükkân alıp, kiralama faaliyetlerinin olması	1	1,8	47,3
İnşaatta iş gücü etkilerinin olması	3	5,5	52,7
Kiralık konut talep artışı ve inşaat piyasasının canlanması	1	1,8	54,5
Konut alımı ve kiralama faaliyetlerinin artması	1	1,8	56,4
Nakit, döviz ve altın girişinin olması	1	1,8	58,2
Piyasa arzını arttırmaları	1	1,8	60,0
Piyasada bir hareketlilik oluşturmaları	1	1,8	61,8
Talep artışı, yatırım ve gelişim teşvikleri, ekonomik canlanma ve çeşitlenmiş pazar ihtiyaçlarının olması	1	1,8	63,6



Talep artması ile konut piyasasında canlanma, yeni inşaat projelerine teşvikler, yabancı sermaye girişi, yeni konut projeleri ile ticaretin artması	1	1,8	65,5
Önemli etkisinin olmaması	19	34,7	100,0
Toplam	55	100,0	

Sığınmacıların ilin gayrimenkul piyasalarına olumlu ve olumsuz etkilerinin olması ve bu etkilerinin kent ekonomisi ile iç içe geçmiş olmasını doğal karşılamak gerekir. Katılımcıların %60'ı tarafından görüş bildirilen bu soruda, olumlu bir etkinin olmadığını düşünenlerin oranı da %34,5 gibi büyük bir oran olarak ölçülmüştür. İçerik olarak daha çok inşaat sektöründe “ucuz işgücü” şeklinde olumlu bir etki yapıldığı düşünülmekte olup, üzerinde durulan diğer bir konu ise sığınmacıların gayrimenkul piyasalarında oluşturdukları bir hareketlilik olduğu hususudur. Sığınmacıların gayrimenkul piyasalarına negatif etkilerinin neler olabileceği sorusuna dair paylaşılan görüş ve düşünceler incelenmiştir (Tablo 9). Yapılan incelemede genel olarak dile getirilen memnuniyetsizlikler arasında gayrimenkul fiyatlarının artışı görünse de özellikle kira fiyatlarının artışına sebep olmaları açısından kayda değer bir oran bulunmaktadır. Aşağıdaki tabloda belirtilen genel durum şu şekilde özetlenebilir; sığınmacıların varlığı ile kiralık konuta olan talep artmış, il merkezinde süregelen kiralık konut arzının yetersizliği neticesinde barınma sorunu her kesim için büyük bir sorun olmuştur.

Tablo 9. Sığınmacıların Gayrimenkul Piyasalarına Olumsuz Etkileri

Sığınmacıların Gayrimenkul Piyasasına Olumsuz Etkileri	Frekans	Yüzde (%)	Kümülatif (%)
Görüş belirtmeyenler	13	23,7	23,6
Konut kirası ve satış fiyatlarında artışın olması	22	40,0	63,6
Yerel piyasada arz talep dengesinin bozulması	4	7,3	70,9
Kiralık konut fiyatlarında artış ve düşük gelirliye yönelik konut bulunamaması	4	7,3	78,2
Kira ve ev fiyatlarında artış, gelir adaletsizliği ve enflasyon etkisi	3	5,5	83,6
İki-üç veya daha fazla ailenin bir arada yaşaması	2	3,6	87,3
Fiyat artışı ve yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinimi	1	1,8	89,1
Kiraların yükselmesi, yapı stokunun artması ve düzensiz yerleşimlerin oluşması	1	1,8	90,9
Konut edinme çabaları sonucu olarak konutu piyasanın üzerinden bedel ile satın almaları ve piyasadaki beklentinin yükselmesi	1	1,8	92,7



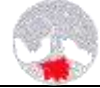
Konut piyasasında baskı, konut arzında dengesizlik, yatırım riskleri, toplumsal gerilim ve sosyal sorunların olması	1	1,8	94,5
Konut ve kira fiyatlarında artışın olması, gayrimenkul piyasasında dengesizliğin olması, altyapı yetersizlikleri, konut kalitesinin düşmesi ve satın alma gücünün azalması	1	1,8	96,4
İlin doğal nüfus artışında çok fazla artış olması	1	1,8	98,2
Orta ve alt gelir gruplarının kira giderleri üzerindeki artırıcı etkilerin olması	1	1,8	100,0
Toplam	55	100,0	

Sığınmacıların kentin mekânsal gelişimi, mekan ve kent ekonomisi ile gayrimenkul piyasalarına olası olumlu ve olumsuz etkilerinin değerlendirilebilmesi için çok yönlü çalışma yapılması gerektiği, paydaşlar, yerel halk ve özellikle ticaret ve hizmet sektörlerinin bakış açılarının farklılaşmasının beklenen bir sonuç olacağı açıktır. Diğer yandan sığınmacıların oluşturduğu kayıt dışı ekonomi, vergi ve prim gelirleri kaybı ve oluşan dışsallığın da irdelenmesine gereksinim duyulmaktadır. Sığınmacıların yerleşim yerlerinin mekânsal büyümesi ve değişimi, altyapı yatırımları ve yerel hizmetlerin sunumu ve kalitesi, kent ve mekan ekonomisi ile gayrimenkul piyasalarına olumlu ve olumsuz etkilerin yerel, bölgesel ve ulusal ölçeklerde bir bütün olarak değerlendirilmesi ve sığınmacı politikasının kapsamlı sosyal, ekonomik, mekânsal ve çevresel etkilerinin incelenmesine gereksinim olduğu ortaya çıkmaktadır.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Sığınmacıların kentsel mekana, kent ve mekan ekonomisine etkileri ile gayrimenkul piyasaları ile ilişkilerinin nadiren araştırma konusu yapıldığı ve bu alanda genellikle algıya dayalı değerlendirmelerde bulunduğu dikkati çekmektedir. Sığınmacıların yerleşim yerlerine etkilerinin çok yönlü olması ve yerel ekonomiye getirdiği yüklerin, mekânsal, ekonomik ve sosyal gelişme süreci ile birlikte irdelenmesi gerekmektedir. Gaziantep ilinin sığınmacı sayısının çokluğu ve kent mekan ve ekonomisine sığınmacıların etkilerinin gözlenmesi için adeta laboratuvar olma özelliği taşıdığı dikkati çekmektedir. İlde farklı kamu kurumu ve kuruluşlarında görevli personel ile diğer paydaş gruplarından toplam 55 katılımcıya uygulanan yarı yapılandırılmış sorular ve seçmeli sorulardan oluşan anket çalışması neticesinde, ilde mekânsal değişim, barınma ve konut sorununun olup olmadığı, varsa sorunların nedenleri, konut satış ve kira fiyatları, sığınmacıların barınma sorununa etkileri, sığınmacıların yerel halkın konut edinimine etkileri, yine sığınmacıların kent ekonomisine ve gayrimenkul piyasalarına etkilerini araştırarak sorular yöneltilmiştir. Alınan cevap ve görüşlere göre genel olarak aşağıdaki bulgular elde edilmiştir:

Bulgu-1: Gaziantep ilinde sığınmacılardan kaynaklı barınma ve konut sorununun olduğu vurgulanmıştır.



Bulgu-2: Gaziantep ilinde konut satış fiyatları ve kira parasının yüksek olmasının nedenleri arasında çok yüksek bir oran ile sığınmacılar gösterilmektedir.

Bulgu-3: Paydaşların çoğunluğuna göre sığınmacıların yerel halkın konut satın alımı ve konut kiralamasını olumsuz etkilediği ve konutta önemli erişilebilirlik sorununa neden olduğu ortaya konulmuştur.

Bulgu-4: Bir önceki bulguda belirtilen bu olumsuz etkinin azaltılabilmesi için sığınmacıların ülkelerine gönderilmeleri veya kamp alanı ile tampon bölgelerde iskân edilmelerinin daha uygun olacağı üzerindeki görüşler ağırlık kazanmaktadır.

Bulgu-5: Sığınmacıların kent ekonomisine olumlu ve olumsuz etkilerinin neler olduğu sorusuna, olumlu etkiye dair bildirilen görüşler arasında özetle en fazla “ucuz işgücü” konusu olduğu, olumsuz etkiler arasında ise en çok “güvenlik, kültürel yozlaşma ve hayat pahalılığına sebep olmaları” konularında geri bildirimler yapılmıştır.

Bulgu-6: Sığınmacıların gayrimenkul piyasalarına olumlu ve olumsuz etkilerinin neler olduğu sorusuna ise olumlu etki kapsamında çok fazla “inşaat sektörü için ucuz işgücü” olgusu üzerinde durulmuştur. Ayrıca, olumsuz etkiler arasında ise özellikle “kira parasının artışı” üzerinde alınan görüş sayısı diğer olumsuz etkilere göre daha fazla olmuştur.

Araştırma sonuçlarına göre Gaziantep ili gibi iç göç alma potansiyeli yüksek olan kentlerin mekânsal planlama çalışmalarında dış göç unsurlarını da dahil ederek uygun nüfus ve yerleşim projeksiyonları yapılması, sürdürülebilir konut politikalarının ivedilikle uygulanmasını gerekli kılmaktadır. Geçici Koruma Statüsünün getirdiği belirsizliğin, özellikle Suriyelileri, daimî kiracı konumunda tuttuğunu söylemek mümkündür. Bulgu-4 ile sığınmacıların merkezden uzak, kamp alanı veya tampon bölgelerde barındırılması ve zaman içinde ülkelerine geri gönderilmelerine yönelik görüşler dikkat çekmektedir. Ancak, bu tür bir uygulamanın gerçekleşmesi sonucunda toplumsal ve mekânsal ayrışma daha da derinleşecek, sığınmacıların daha az kamu hizmeti almasına ve kentin işgücü anlamında zayıflamasına zemin hazırlayabilecektir. Bu noktada asıl sorunun; yetkili kamu organlarınca, kamp dışında yer alan sığınmacıların entegrasyonu için sağlıklı bir faaliyetin yürütülemediği olduğu kanaatine varılmaktadır. Bu durumun bir sonucu olarak kentlerde gecekondulaşma ve kayıt dışı çalışan sayısında artış gözlenmektedir. Olumsuzlukların önlenmesi adına kent düzeyinde yapılacak çalışmalar gerek ulusal gerekse uluslararası fonlarla desteklenmeli ve kurumlar arası iş birliği ile sürdürülmelidir.

Suriye ve civarı bölgelerinin siyasi istikrarsızlık ve savaş halinin devam etmesi, sığınmacıların Türkiye’de daha fazla kalıcı olma ihtimallerini arttırmaktadır. Bir kent veya ülkede sığınmacıların kalıcılık süresinin uzaması ise, özellikle nüfusun yoğun olduğu kent merkezlerinde ihtiyaç duyulan mekân arayışlarını gündemde tutmaktadır. Kayıt dışı sığınmacı sayısının da göz önünde bulundurulması ile toplam nüfusun kent merkezlerinde mekânsal yetersizliğe sebep olduğu görülmektedir. Artan maliyetler çerçevesinde kullanıcısı için pek de güven veremeyen gayrimenkul piyasasının sığınmacıları da etkilemesi kaçınılmaz olmuştur. İldeki sığınmacıların %95’inden fazlasının kiracı olduğu ve fiziki koşullar itibarıyla çok daha sorunlu konutlarda barınmaya çalışan sığınmacıların muhtemel konut piyasası hareketliliklerinden olumsuz etkileneceği aşikardır. Bu bakımdan birçok AB ülkesinde uygulanan kira yardımı, sosyal ve göçmen konutlarının üretimi, kredi yardımları gibi politikaların düşük gelirli Türk haneleri de kapsayacak şekilde geliştirilmesi gerekmektedir.

Gaziantep kentinin 2000’li yılların başından itibaren mekânsal gelişimi çoğunlukla büyükşehir ve ilçe belediyeleri tarafından yürütülen kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri ile yönlendirildiği görülmektedir. Ancak, mühendislik hizmeti almamış yapılaşmaların önlenmesi



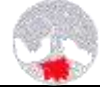
ve çarpık kentleşme sorununun ortadan kaldırılması için sadece kentsel dönüşüm çalışmalarının yapılması, barınma sorununun ortadan kaldırılabilmesi için yeterli olmayacaktır. Kentte sadece konut arzını destekleyecek şekilde üretim yapılması ile barınma sorununun çözülmesi beklenmemelidir. Gaziantep ili özelinde yürütülecek konut politikaların geliştirilmesinde dış göç faktörünün ayrıca ele alınması önemli bir husus olmaktadır. Bu bağlamda sığınmacıların uyumu, istihdamı, dil sorunu ve barınma sorununa yönelik sürdürülebilir kent politikalarının geliştirilmesi ve özellikle dar gelirli hanelerle birlikte konut edinimi veya kullanımına esas olan çalışmaların hayata geçirilmesi öncelikli olmalıdır. Daha sürdürülebilir kentsel büyüme ve gelişme için önemli bir fırsatlar sunan bu sürecin bütüncül bir biçimde ele alınarak yürütülmesi oldukça önemli görülmektedir.

TEŞEKKÜR

Bu çalışma; Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalında Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş'in danışmanlığında Ali Acet tarafından yürütülmekte olan **“Düşük Maliyetli Konut Üretiminin Önemi ve Gaziantep İli Örneği”** başlıklı doktora tezinden yararlanılarak hazırlanmıştır. Yazarlar; tez çalışmasının yürütülmesinde destek veren komite üyeleri ile makaleyi değerlendirerek görüşleri ile çalışmanın kalitesinin yükseltilmesine katkı yapan Prof. Dr. Yeşim Tanrıvermiş ve değerli hakemlere teşekkürü bir borç bilirler.

REFERENCES

- Accetturo, A., Manaresi, F., Mocetti, S. & Olivieri, E. (2014). Don't stand so close to me: the urban impact of immigration. *Regional Science and Urban Economics*, 45, 45-56. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2014.01.001>.
- Aliefendioğlu, Y., Tanrıvermiş, H. & Salami, M.A. (2022). House Price Index (HPI) and Covid-19 Pandemic Shocks: Evidence from Turkey and Kazakhstan, *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 15(1), 108-125. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-10-2020-0126>.
- Anonim, (2024). Google Earth Arşiv, <https://earth.google.com/web/>, Erişim Tarihi: 17.09.2024.
- Atasoy, T. & Tanrıvermiş, H. (2021). Türkiye’de Konut Kredisi Hacmi İle Seçilmiş Makroekonomik Göstergeler Arasındaki İlişkinin Değerlendirilmesi. *Erciyes Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, (59), 462-484, <https://doi.org/10.18070/erciyesiibd.942065>.
- Ataş, Z. (2024). Gaziantep kent akslarının 100 yıllık değişimi. *Gümüşhane Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi*, GUFBD/GUJS (2024) 14(2): 435-449 doi: 10.17714/gumusfenbil.1367013.
- Badurlar, İ. (2023). Dış Göç ve Konut Fiyat Dinamikleri: Türkiye’den Kanıtlar. *Ekonomi ve Finans Politikaları Üzerine Çalışmalar*, Gaziantep: Özgür Yayınları. <https://doi.org/10.58830/ozgur.pub68.c319>.
- Basten, C. & Koch, C. (2016). The causal effect of house prices on mortgage demand and mortgage supply: evidence from Switzerland. *BIS Working Papers*, 555, 1-50.
- Castles, S. & Miller, M. J. (2008). Göçler çağı modern dünyada uluslararası göç hareketleri (B. U. Bal ve İ. Akbulut, Çev.). İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları. (Orijinal eserin basım tarihi 1993).
- Đorđević, D.Ž. & Šantić, D. (2017). *Facta Universitatis, Economics and Organization*, 14(1), 71 – 82, DOI: 10.22190/FUEO1701071D.

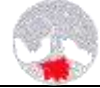


- Efe, F. & Erol, V. (2024). Afet yönetiminde barınma sorunlarının değişen yüzü olarak kitlesel göç hareketleri: Suriyeli mülteciler örneği. *Toplum, Ekonomi ve Yönetim Dergisi*, 5 (2), 387-407.
- Elmastaş, N., Benek, S. & Türkoğlu, E. (2019). Suriyeli Mültecilerin Gaziantep İlinin Demografik Yapısına Etkilerinin İncelenmesi. *The Global Refugee And Migration Congress 14-17 October, Gaziantep*.
- Endeksa. (2024). Endeksa Veri Analiz Platformu <https://www.endeksa.com/tr/analiz/turkiye/gaziantep/endeks/satilik/> konut, Erişim Tarihi: 17.09.2024.
- Erdoğan, M. M. (2018). Türkiye’deki Suriyeliler: Toplumsal Kabul ve Uyum İçinde, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları. İstanbul.
- Gaziantep Büyükşehir Belediyesi, (2020). 2040 İl Çevre Düzeni Planı Açıklama Raporu. Gaziantep Büyükşehir Belediyesi, Gaziantep.
- Gaziantep Büyükşehir Belediyesi, (2024). Gaziantep 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, Gaziantep.
- Gaziantep Büyükşehir Belediyesi, (2024). Türkiye Yüzyılı Belediyeciliğinde Gaziantep İmzası, Faaliyet Raporu, Gaziantep.
- Gültekin, M.N., Doğanoglu, M., Leyla Kuzu, Ş., İncetahtacı, N., Karayakupoglu, H.C, Kaya, M., Açıkgöz, Ü. & Bellur Mübarek, Z. (2022). Gaziantep Odaklı Sosyal Uyum Araştırması Gaziantep Monitörü 2022 Final Raporu, Gaziantep.
- Gürbüz, H., Koca, B. & Altınoluk, D. (2023). Türkiye’de Neoliberal Konut Politikaları: Gaziantep Örneği. *Kent Akademisi Dergisi*, 16(1), 122-137.
- Hatipoğlu, Ü. & Tanrıvermiş, H. (2017). Türkiye’de Arz ve Talep Açısından Konut Yatırım Tercihlerini Etkileyen Faktörlerin Değerlendirilmesi, *Türkiye Bankalar Birliği, Bankacılar*, 28 (100), 49-75.
- Madden, D. & Marcuse P. (2016). *In Defense of Housing: The Politics of Crisis*. Londra: Verso.
- Karademir, D. & Doğan, M. (2019). Suriyeli mültecilerin mekânsal analizi: Şanlıurfa örneği. *Coğrafya Dergisi*, 39, 111-124. <https://doi.org/10.26650/JGEOG2019-0053>.
- Karasu, M. A. & Aksungur A. B. (2022). *Kent Araştırmaları Dergisi*, Sayı/Issue 37, Cilt/Volume 13, Yıl/Year 2022-3, 2027-2050, DOI:10.31198/idealkent.1108543.
- Kavas, A., Avşar, İ., Kadkoy, O. & Bilgiç, E. (2019). İstanbul’da Suriyeliler ve savaş sonrası Suriye gettoları. *TEPAV Yayınları*, İstanbul.
- Kızmaz, Z. (2018). Suriyeli sığınmacılar: Güvenlik kaygıları ve suç. *Bitlis Eren Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 7(2), 392-431.
- Kuyucu, F. (2019). Türkiye’de modern mimarlık döneminde Gaziantep kent tasarımının mimari süreklilik bağlamında değerlendirilmesi. (Yayın no. 597040), Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Küçükdoğan, S. (2023). Suriyelilerin Sosyo-Demografik Özellikleri İle Suça Karışma Oranları Arasındaki İlişkinin İncelenmesi: Burdur İli Örneği. *Mehmet Akif Ersoy*



İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 10(2), 1501-1523.
<https://doi.org/10.30798/makuiibf.1281597>

- Larkin, M.P., Askarov, Z., Doucouliagos, H., Dubelaar, C., Klona, M., Newton, J., Stanley, T.D. & Vocino, A. (2018). Do house prices sink or ride the wave of immigration? IZA Institute of Labor Economics Discussion Paper Series, IZA DP No. 11497.
- McDonald, C. (2013). Migration and the housing market. Reserve Bank of New Zealand Analytical Note Series, AN2013/10, ISSN 2230-5505, December 2013, Wellington, New Zealand
- OECD/European Commission (2023), Indicators of Immigrant Integration 2023: Settling In, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/1d5020a6-en>.
- Polat, Y. & Çiçek, M. Ş. (2023). Suriyeli göçmenlerin suça eklenme algısı: Kilis örneği. Trakya Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi e-Dergi, 12(1), 52-72, <https://doi.org/10.47934/tife.12.01.03>
- Sá, F. (2015). Immigration and house prices in the UK. The Economic Journal, 125(587), 1393-1424. <https://doi.org/10.1111/eoj.12158>.
- Sahibinden. (2024). Sahibinden Emlak360 Veri Platformu <https://secure.sahibinden.com/emlak360/emlak-endeksi/> konut/kiralik/gaziantep, Erişim Tarihi: 17.09.2024.
- Salami, M.A., Tanrıvermiş, H. & Aliefendioğlu (Tanrıvermiş), Y. (2023) Interdependence between Foreigner Housing Acquisitions and Housing Price Increase in Turkey during the COVID-19 Pandemic Era, International Journal of Housing Markets and Analysis, 16(3): 575-597. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-08-2022-0109>
- Schnell, I., Diab, A. A. B., & Benenson, I. (2015). A global index for measuring socio-spatial segregation versus integration. Applied Geography, 58, 179-188. <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2015.01.008>
- Spirkova, D., Stehlikova, B. & Zubkova, M. (2017). The impact of the housing quality on the socio-economic standard of the EU countries. Acta Universitatis Agriculturae Et Silviculturae Mendelianae Brunensis, 65(4), 1425-1433. <https://doi.org/10.11118/actaun201765041425>.
- Sönmez, M. E. (2016). Suriyeli Sığınmacıların Gaziantep Şehrindeki Mekânsal Dağılışı ve Geleceği. TÜCAUM Uluslararası Coğrafya Sempozyumu, Ekim, 392-400, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. (2019). Türkiye Ekonomisinde İnşaat ve Gayrimenkul Sektörlerinin Roller ve Gelişme Eğilimlerinin Değerlendirilmesi. TMMOB Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi, Kent, İnşaat ve Ekonomi Kongresi. 02-04 Mayıs 2019, Gaziantep, ss:37-58.
- T.C. Göç İdaresi Başkanlığı (2024). <https://www.goc.gov.tr/gecici-koruma5638>, Erişim Tarihi: 17.09.2024.
- Topçu, E. (2020). OECD Ülkelerinde Uluslararası Göçün Konut Fiyatları Üzerindeki Etkisi. Çankırı Karatekin Üniversitesi İİBF Dergisi, 10 (2), 42F7- 443.



- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), (2024). Yıllara Göre Nüfus Projeksiyonları, 2023-2030 <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Nufus-Projeksiyonlari-2018-2080-30567>, Erişim Tarihi: 17.09.2024.
- Tümtaş, M.S. & Ergun, C. (2016). Göçün Toplumsal ve Mekânsal Yapı Üzerindeki Etkileri, Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 21(4), 1347-1359.
- Türkoğlu, E. & Elmastaş, N. (2023). Suriyeli Sığınmacıların Mekânı Dönüştürücü Etkisi: Gaziantep Kenti Örneği. Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 33, 1(65-81).
- Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (İMSAD) (2020). Şubat 2020 Sektör Raporu, https://www.imsad.org/Uploads/Files/Turkiye_IMSAD_Subat2020_Sektor_Raporu.pdf, Erişim Tarihi: 17.09.2024.