

Ankara'da Kırsal Alanlara Doğru Çok Odaklı Kentleşme: Taşınmaz Mülkiyet Hakları Devrinin Değerlendirilmesi (2012-2023)

The Poli-Centeric Urbanization of Rural Areas in Ankara: An Evaluation of the Transfer of Real Estate Property Rights (2012-2023)

Merve ALTUNDAL ÖNCÜ

Dr. Öğr. Üyesi, Ankara Üniversitesi, Dil ve Tarih Coğrafya Fakültesi, Coğrafya Bölümü, Ankara, Türkiye
Assist. Prof., Ankara University, Faculty of Language, History and Geography, Department of Geography, Ankara, Türkiye
maoncu@ankara.edu.tr
ORCID ID: 0000-0003-2402-9134

DOI: 10.5505/jas.2024.38980

Öz

Çalışmada, Ankara kentinin çok odaklı kentleşme sürecinin giderek daha fazla kırsal alanlara doğru genişlemesi üzerine bir değerlendirme yapılması amaçlanmaktadır. Çok odaklı kentleşme, kentin farklı bölgelerinde pek çok merkezin gelişmesini ve genişlemesini ifade ederken, bu kentleşme pratiğinin kentsel mekândan kırsal mekâna doğru yayılması ise kaçınılmazdır. Bu çalışmayla Ankara'nın kentleşme sürecini, bu sürecin farklı dönemlerde nasıl geliştiğini ve bu gelişmenin kırsal alanlara etkilerini incelemek amacıyla, Ankara'daki taşınmaz mülkiyet haklarının devrine ilişkin veriler değerlendirilmiştir. Araştırma kapsamında Ankara'da 2012 yılından 2023 yılına kadar gerçekleştirilen taşınmaz mülkiyet hakları devri verileri ArcGIS yazılımı ile mekânsal olarak analiz edilmiştir. Dönemlere ait alım-satım verilerine göre kırsal alanlarda yoğunluğun arttığı ve buna bağlı olarak yeni odakların geliştiği tespit edilmiştir. Nüfus artışı, altyapı ihtiyaçları, tarım arazilerinin azalması, göç gibi değişkenlerle şekillenen kentleşme, Ankara'nın gelecekteki kentleşme dinamiği üzerine bir değerlendirme yapmayı da sağlamış; alım-satım değişimine göre söz konusu gelişimin değerlendirilmesi ile 2030 yılındaki gelişmenin nasıl olacağı üzerine bir öngörü ortaya konulmuştur.

Anahtar sözcükler: Kentleşme, Kırsal alan, Mekânsal dönüşüm, Taşınmaz mülkiyet hakları, CBS, Ankara

Abstract

This study aims to evaluate how the polycentric urbanization process of Ankara has focused increasingly on rural areas. This movement from urban to rural areas of polycentric urbanization, which refers to the development and expansion of multiple centers in different regions of a city, is inevitable. This study examines the urbanization process of Ankara, how this process has evolved during different periods, and the effects of urbanization on rural areas, by evaluating the data related to the transfer of property ownership rights in Ankara. Within the scope of the research, property ownership transfer data from 2012 to 2023 in Ankara were spatially analyzed using ArcGIS software. Purchase and sale data for different periods demonstrated the increase in the density of rural areas and the subsequent development of new centers. Consideration of the process of urbanization, shaped by variables such as population growth, infrastructure needs, the reduction of agricultural lands, and migration, provides an opportunity to assess the future urbanization dynamics of Ankara. Furthermore, evaluation of the changes in property transactions enabled a projection to be made regarding how urban development in 2030 is likely to unfold.

Keywords: Urbanization, Rural areas, Spatial transformation, Real estate transactions, GIS, Ankara



Giriş

Çok odaklı kentleşme, kırsal alanları da etkileyen birden fazla kent merkezinin oluşması ve gelişmesini içerir. Bu genişleme, çoğunlukla kent çeperindeki kırsal alanlarda kentsel fonksiyona dayalı arazi kullanımı ile kendini göstermektedir (Champion, 2001; de Bruin, Dengerink ve van Vliet, 2021; Varkey, 2023). Bu anlamda tarımsal faaliyetlere dayalı geçim kaynakları ve buna bağlı yaşam tarzı da dönüşmektedir (Karaman ve diğ., 2022). Kırsal yerleşmelerin kentleşmeyi ve ekonomik büyümeyi sağlamak için değerlendirilecek bir meta olarak ele alınması ise bu sürecin olumsuz etkisi olarak ele alınabilir (Lefebvre, 1991). Kırsal ve kentsel alanlar arasındaki zıtlıkların ve sınırların giderek kaybolduğu, karşılıklı ilişkilerin arttığı, kimi yerlerde karma arazi kullanımlarının görüldüğü bir mekânsal gelişim; artık kentsel ve kırsal mekânların birlikte ele alındığı çalışmaları gerektirmektedir.

Ankara'da çok odaklı kentleşme, çeşitli faktörler nedeniyle kırsal alanlara doğru hızlı bir yayılma eğilimi göstermektedir. Ankara'da alanların özellikle batı ve güneybatı yönlerinde kentsel büyümeye uygunluğu genişleme dinamiklerini daha da vurgulamaktadır (Bayar, 2020). Sürdürülebilirlik çerçevesinde sosyal, ekonomik, mekânsal ve çevresel boyutlar göz önüne alındığında, Ankara'nın kentleşmesinin çok odaklı olduğu, kırsal alanları etkilediği bilinmektedir. Özellikle tüm büyük şehirlerde olduğu gibi Ankara'da da kentleşmenin çok yönlü ve hızlı bir şekilde gerçekleşmesi, kentsel alanların sınırlarını belirsizleştirirken, çevresindeki kırsal alanlara doğru yayılmasına neden olmaktadır. Bu yayılma süreci, kentsel mekândan kırsal mekâna doğru bir dönüşümü de beraberinde getirmektedir. Diğer taraftan kent merkezine yakın olan kırsal yerleşmelerde yeni odaklar belirlemek, bu bölgelere olan talep artmaktadır.

Bu çalışma, Ankara'nın kentleşme sürecini incelemek ve özellikle çok odaklı kentleşme çerçevesinde kentin giderek artan kırsal alanlara doğru genişlemesini ele almaktadır. Bu bağlamda, Ankara'da yaşanan kentleşme süreci, kırsal alanlara olan etkileriyle birlikte değerlendirilmektedir. Bu amaçla araştırma, Ankara'daki 11 farklı döneme ilişkin (2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, COVID-19 dönemi, 2022 ve 2023) alım-satım yoğunluğu verilerini temel alarak kırsal alanlardaki kentleşme eğilimlerini analiz etmektedir. Alım-satım işlemlerinin nerelerde yoğunlaştığı, dönemlere göre nasıl farklılaştığı ve ulusal politikalar ile ilişkili olup olmadığı

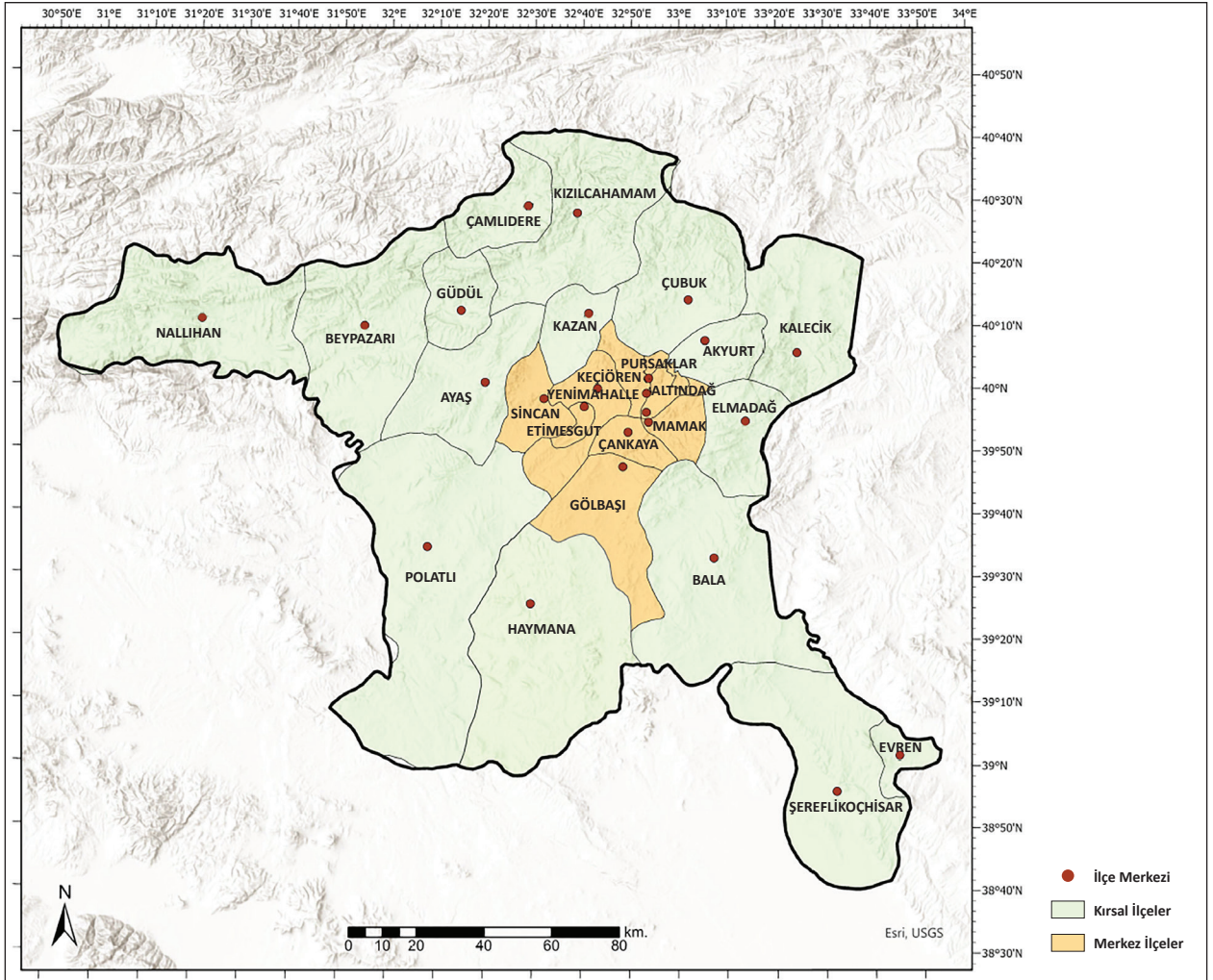
tartışılmıştır. Nüfus artışı, altyapı ihtiyaçları, tarım arazilerinin azalması ve göç gibi değişkenlerin bu süreçteki rolü de incelenmiştir. Elde edilen bulgular, Ankara'nın kentleşme dinamiklerini anlamak ve gelecekteki kentleşme eğilimlerini öngörebilmek adına önemli bir zemin oluşturmaktadır. Araştırma, verilerden yola çıkarak 2030 yılında Ankara'daki alım-satım yoğunluğuna ilişkin bir projeksiyon sunmaktadır.

Giriş bölümü, çalışmanın amacını, kapsamını ve kullanılan yöntemleri açıklamanın yanı sıra, Ankara'nın kentleşme sürecinin önemini vurgulamaktadır. Sonraki bölümde, çok odaklı kentleşme dinamikleri ve yarattığı mekânsal dönüşüm daha detaylı incelenmiştir. Üçüncü bölümde çalışma alanı ve araştırmada kullanılan veri ve yöntem ele alınmıştır. Bulgular bölümünde dört döneme ilişkin alım-satım yoğunlukları sıcak ve soğuk noktalar olarak analiz edilerek haritalandırılmıştır. Tartışma ve sonuç bölümünde ise dört döneme ait bulguların ne anlama geldiği ve Ankara'nın kentleşme dinamikleriyle uyumlu olup olmadığı tartışılmıştır.

Çalışma Alanı ve Yöntemi

Bu çalışmanın sınırları, Ankara ili sınırları içerisindeki 25 ilçeden oluşmaktadır (Şekil 1). Söz konusu ilçelerin 9'u merkez ilçe niteliğindedir. Bu ilçeler birbirlerine komşu iken, merkez ilçelerin etrafında mekânsal olarak daha büyük olan kırsal ilçeler yer almaktadır. Dolayısıyla kentleşmenin merkezden çepere doğru lekeler hâlinde genişlediği bir görünüme sahiptir.

Araştırmanın başlangıcında, Ankara'daki alım-satım yoğunluğu verilerini elde etmek için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Parsel Sorgulama Uygulaması veri tabanından Ankara'nın 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, COVID-19 dönemi, 2022 ve 2023 yılları arasındaki alım-satım yoğunluğu verileri elde edilmiştir. Ankara'ya ilişkin ilçe bazlı en sağlıklı verilerin 2012 yılında başlaması nedeniyle ilk dönem 2012 olarak belirlenmiştir. COVID-19 dönemi ise iki farklı yılın (2020-2021) ortalaması alınarak oluşturulmuştur. WHO verilerine göre Türkiye'de ölüm ve vaka sayıları izlendiğinde 2020 ve 2021 yılları COVID-19 dönemi olarak tanımlanmaktadır. Bu nedenle 2020 ve 2021 yılları alım-satım verilerinin her ilçe için ortalamaları alınmış ve bu veri COVID-19 dönemi olarak adlandırılmıştır. Bu veriler, yıllara göre Ankara genelindeki ilçelerin alım-satım işlemlerini içermekte ve zaman içindeki değişimleri gözlemlemeye imkân sağlamaktadır. Söz konusu verilerin



Şekil 1. Çalışma alanı.

Kaynak: ESRI Basemap üzerinden yazar tarafından oluşturulmuştur, 2024.

uygulama üzerinden indirilmesi mümkün değildir. Bu nedenle dönemlere ait alım-satım verileri, ilçe bazında teker teker ArcGIS Pro yazılımı ile sayısallaştırılmıştır. Sayısal verilere göre alım-satım işlemlerinin Ankara'nın hangi bölgelerinde kaç defa gerçekleştiği elde edilmiştir. Verilerin anlaşılabilirliği ve zamansal değişim açısından karşılaştırılması için 5 dönem oluşturulmuştur. Dönemlerin eşik değerleri verilerdeki kırılma noktalarına göre hesaplanmıştır. Elde edilen çıktılar harita hâline getirilerek araştırmada yorumlanmıştır.

Son aşamada ise tüm yıllara ilişkin alım-satım verilerinin, her bir yıl ile bir önceki yılın farkına göre yıllık artış eğrisi hesaplanmıştır. Buna göre 2030 yılında Ankara'da-

ki alım-satım ve odaklarına ilişkin bir öngörü haritası oluşturulmuştur. Elde edilen bulgular, Ankara'nın kentleşme dinamiklerini ve gelecekteki kentleşme eğilimlerini anlamak adına önemli bir zemin oluşturmaktadır. Bu yöntemler aracılığıyla, Ankara'nın kırsal alanlarındaki kentleşme eğilimleri üzerine detaylı bir analiz yapılmış ve gelecekteki kentleşme dinamikleri hakkında öngörüler geliştirilmiştir.

Çok Odaklı Kentleşme Süreci ve Mekânsal Dönüşüm

Kentleşme, sanayileşmeye ve ekonomik gelişmeye bağlı olarak kent sayısının artması ve bugünkü kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplum yapısında, artan oran-



da örgütlenme, iş bölümü ve uzmanlaşma yaratan, insan davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus birikim süreci olarak tanımlanmaktadır (Keleş, 2010). Bu süreç, kentin dışında kalan alanların tümü olarak tanımlanan kırsal alanlara doğru gerçekleşmektedir. Kentleşme, çeşitli dinamiklerden kaynaklanan ve hem zamansal hem de mekânsal faktörlere dayalı değişkenlik sergileyen bir olgudur. Bu kapsamda gerek yerel ve ulusal politikalarından gerek sosyal ve ekonomik nedenlerden bağımsız düşünülemez.

Sanayi Devrimi'nin öncesinde köy ve kent arasında belirgin bir ayırım yapılabılırken; bu dönemden sonra kent çeperinden başlayarak kırsal alanlara doğru genişleyen sanayi fonksiyonları nedeniyle bu ayırımı yapabilmek güçleşmiştir (Kıray, 1998). Diğer taraftan ulaşım ve haberleşme teknolojilerinin gelişmesiyle kentler tek merkezli bir odağın etrafında büyümek yerine yağ lekeli hâlinde büyümeye başlamıştır (Tekeli, 2009). Geleneksel tek merkezli kentsel alanlar, günümüzdeki çok odaklı ve farklı hızlarda gelişen kentleşme sürecine girmiştir.

Türkiye'de tarihsel olarak çoğunlukla tek merkezli olarak gelişen kentler, 1950'li yıllardan itibaren başlayan kırdan kente göç sürecinin yönetilememesi sonucunda önemli bir nüfus baskısına maruz kalmıştır. Kendi hâline bırakılan kentlerin çeperinde gecekondulu mahalleleri inşa edilirken, kent merkezleri de kalabalıklaşmıştır. İlhan Tekeli'ye (2009) göre kentsel alanlarda altyapı kavramı, faydalarından yararlanmak isteyen bireyleri cezbeden bir sistem veya odak noktası ile ilgilidir. Sonuç olarak, bu tür fonksiyonların varlığı bireyleri belirli bir çevrede kalmaya zorlarken; pozitif dışsallıklar çoğalarak daha fazla bireyi kendisine çekmektedir. Kent merkezlerinin dolması durumu, üst gelir grubunun kent merkezlerinden kent çeperlerinde yaratılan yeni odaklara doğru yer değiştirmesi sürecini de beraberinde getirmiştir (Tolun-Denker, 1976). Dolayısıyla çok odaklı kentleşme sürecinin banliyöler ile hızlandığı söylenebilir. Tek odaklı kent merkezlerinden çok odaklı metropollere dönüşen kentler, karmaşık mekânlara yol açmıştır. Gelineyen noktada kentsel alanlar, kentsel gelişmenin tüm bölgelere yayıldığı, merkezî iş bölgesindeki nüfus ve ekonomik faaliyetlerin düşmesine bağlı olarak, merkezî bölgeye bağımlı olmayan, kendi kendini idame ettiren yerleşme alanları görünümündedir (Yenigül ve Çamur, 2011). Kentleşme süreci, ulaşım aksları ve kent çeperi boyunca genişlemeye devam ederek merkezin öneminin giderek azalmasına yol açmıştır.

Günümüzde kentsel alanlardaki sanayi ve hizmet faaliyetlerine olan talep sürekli artmaktadır. Bu durum kentlerde sistemin tıkanmaması için yeni konut alanları açılmasını gerektirmektedir (Harvey, 2003). Diğer taraftan yeni konutların alınabilmesi için uzun ödeme planlı krediler sağlanarak halk, sisteme dâhil edilmektedir. Kent ile kır kesişimindeki pek çok arsa el değiştirerek değeri yeniden belirlenmektedir. Burada önemli olan nokta ise bu el değiştirme işlemlerinin birkaç kişi arasında geçmesi ve kentlilerin müdahalesinin olmamasıdır (Tekeli, 2009).

Sonuç olarak, çok odaklı kentleşmenin arkasında pek çok etkenin bulunduğu bilinmektedir. Ölçeği ve hızı sürekli değişen ve yeni odaklar yaratan kentleşme süreci, mekânsal dönüşümü de beraberinde getirmektedir. Mekânsal dönüşüm, bireyler arasındaki arazilerin el değiştirmesi yoluyla başlayıp, bu arazi parçalarının fonksiyonlarının değiştirilmesiyle devam etmektedir. Bu nedenle alım-satım işlemlerinin mekânsallığı, kentlerin yeni odakları ve gelecekteki potansiyel odak noktaları hakkında bilgi vermektedir.

Bulgular

Ankara'daki Kentleşme Eğilimleri: Taşınmaz Mülkiyet Hakları Devrinin Değerlendirilmesi

Bu çalışmada, mülkiyet haklarının el değiştirmesi, taşınmazlara bağlı kentleşme yönünü ve piyasaya bırakılan mekânsal dönüşümü anlamak için değerlendirilmiştir. Ankara'da kentleşme tüm ilçelerde aynı hızda gerçekleşmemektedir. Bu nedenle bu bölümde her bir ilçe ölçeğinde 2012 yılından 2023 yılına kadar taşınmaz mülkiyetlerin devrine ilişkin alım-satım verileri incelenmiştir. Ankara'da yaklaşık 10 yıllık bir periyot incelendiğinde arsa ve konut haklarının devrine ilişkin işlemlerin artış göstermekte olduğu görülmektedir (Tablo 1).

Ankara'daki alım-satımların ortalama artış hızı incelendiğinde, Haymana hariç tüm ilçelerde artış olduğu görülmektedir. En fazla talep gören ilçeler ise Çamlıdere, Güdül, Ayaş, Akyurt, Çubuk ve Polatlı gibi kırsal veya çeperde kalan ilçelerdir. Sonuç olarak, Ankara'nın kırsal ilçeleri arasında farklı taleplerin ortaya çıktığı görülmektedir. Nallıhan, Kalecik, Haymana ve Evren gibi bazı ilçelerin kent merkezine olan uzaklıkları talep üzerinde belirgin bir faktör olabileceken; kent merkezinde bulunan ilçelerdeki artış oranı düşüklüğü doyunluk ile açıklanabilmektedir.



Tablo 1. Ankara'nın İlçelerinde 2012-2023 Yılları Arasındaki Alım-Satım İşlemlerinin Ortalama Artış Hızı (%)

İlçe Adı	Ortalama Artış Hızı (%)
Akyurt	15,00
Altındağ	4,61
Ayaş	16,99
Bala	3,34
Beypazarı	14,78
Çamlıdere	30,82
Çankaya	4,41
Çubuk	16,61
Elmadag	13,38
Etimesgut	5,88
Evren	10,17
Gölbaşı	11,24
Güdül	35,48
Haymana	-1,01
Kalecik	4,03
Kazan	17,96
Keçiören	4,80
Kızılcahamam	8,01
Mamak	5,26
Nallıhan	5,67
Polatlı	16,67
Şereflikoçhisar	10,60
Sincan	9,18
Yenimahalle	4,99
Pursaklar	6,88

2012-2015 Yılları Arasında Taşınmaz Hakların Devrine İlişkin Alım-Satım İşlemleri

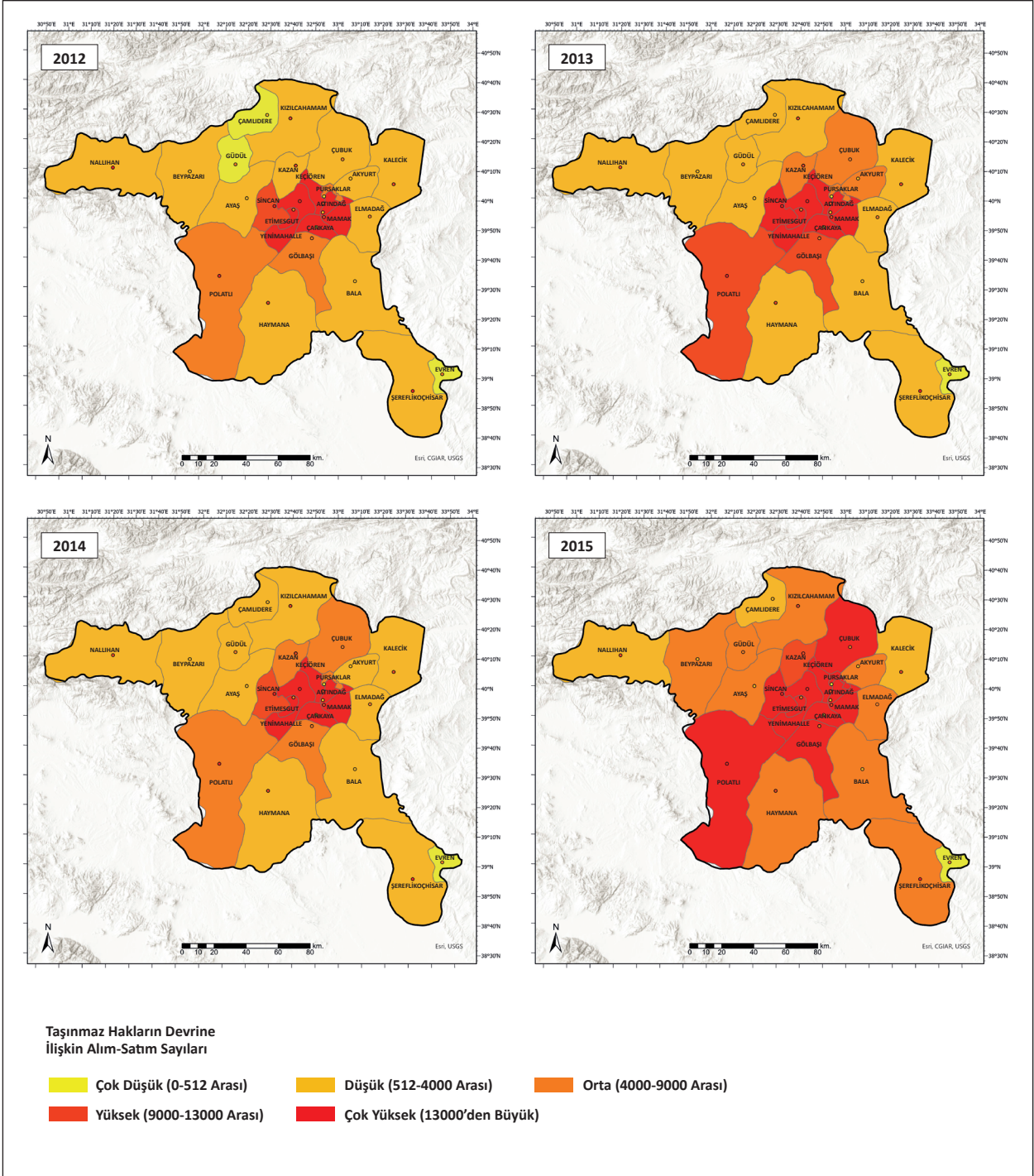
Ankara'nın alım-satım işlemlerine ilişkin yoğunluk haritaları incelendiğinde, merkez ilçelerin dışında kalan ilçelerin orta, düşük veya çok düşük kategorisinde yer aldıkları belirlenmiştir (Şekil 2). Ancak Gölbaşı, Pursak-

lar ve Sincan merkez ilçe olmalarına rağmen alım-satım yoğunlukları merkez ilçelere göre daha düşüktür. Kısacası 2012 yılında Ankara'nın kent merkezinden çevresine doğru azalma eğilimi gösteren bir alım-satım yoğunluğu olduğu tespit edilmiştir.

2013 yılında çok yüksek yoğunluk gösteren alanın Sincan ve Pursakları da kapsadığı görülmektedir. Bu yıla ilişkin en önemli bulgu, Ankara'nın KD yönlü alım-satım yoğunluklarındaki belirgin artıştır. Buna göre Kazan, Çubuk ve Akyurt ilçelerinde daha hareketli bir alım-satım piyasasından bahsedilebilir. Ayrıca Polatlı ve Gölbaşı'nda önceki yıl gözlemlenen orta seviyeli yoğunluktan yüksek yoğunluğa geçiş belirlenmiştir. Diğer taraftan Çamlıdere ve Güdül gibi kırsal ilçelerdeki çok düşük yoğunluklu alım-satım işlemleri bu dönemde bir miktar artış göstermiştir.

2014 yılında bir önceki yıla oranla Ankara genelinde alım-satım yoğunluklarında azalma eğilimi görülmektedir. İlçelerin çoğu düşük ve orta düzeyde alım-satım sayılarına sahiptir. 2015 yılında ise yoğunluğun il genelinde %13 oranında arttığı söylenebilir. Satışların artışında kredi oranlarının yükselme ihtimali, dolar kurundaki dengesizlik ve yüksek enflasyon, sebep olarak gösterilmektedir. Haritaya göre Ankara KD-GB hattında kentleşme eğilimindedir. 2015'te merkez ilçeleri kapsayan kırsal ilçelerde alım-satım yoğunlukları düşüktür orta seviyeye yükselmiştir.

2012 yılında 775 sayılı Gecekondu Yasası'nın temel amaç ve içerikleri güncellenmiştir. Buna göre afet riski altındaki alanlarla bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemeyi amaçlayan 6306 sayılı yasa düzenlenmiştir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesi ile imar ve gecekondu mevzuatına aykırı yapılara uygulanacak af işlemlerinin üç yıl daha uzatılması planlanmıştır. Ek olarak, 6639 sayılı Yasa ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da var olan 3 yıl, 6 yıl olarak değiştirilmiştir. Bu kararlarla imar affının kapsamı ve süresi genişletilerek taşınmaz hakların devrine ilişkin alım-satım işlemlerindeki yoğunluğun artmasına yol açılmıştır. Buna ek olarak 2014 yılında yürürlüğe giren ve Büyükşehir Belediyesi Kanunu olarak bilinen 6360 sayılı kanunla, büyükşehir belediyelerinin sorumluluk alanları genişletilmiştir. Köylerin statüsünün mahalleye dönüşmesi ve Plânsız Alanlar İmar Yönetmeliği'ne tabii hâle gelmesiyle buralardaki yapılarla



Şekil 2. Ankara'nın 2012, 2013, 2014 ve 2015 yıllarına ait taşınmaz hakların devrine ilişkin alım-satım işlemlerinin yoğunluk haritaları.

Kaynak: Harita, yazar tarafından oluşturulmuştur, 2024.



ilişkin sorunlar ortaya çıkmıştır. Bu bakımdan 6360 sayılı Kanun'da bu yapıların "ruhsatlandırılmış sayılması"na karar verilmiştir. Başka bir deyişle 6360 sayılı Kanun ile köy statüsünden mahalle statüsüne dönüşen alanlardaki yapılar ruhsatlandırılmış sayılmıştır. Bu durum vatandaşın uygun şartları sağlayıp sağlamadığına bakılmaksızın yapılarının ruhsatlandırılmış sayılmasına yol açmıştır. 2015 yılında taşınmaz hakların devrine ilişkin alım-satım işlemlerinin daha fazla olmasının nedeni bu yapıların yeni ruhsatlandırılmış yapılar olmasıdır.

Bu haritalardan, 2013 ve 2015 yıllarında alım-satım faaliyetlerinde belirgin bir artış olduğu, 2014 yılında ise bir düşüş olduğu sonucuna varılabilir. Ankara merkez ilçeleri her yıl en yüksek alım-satım yoğunluğuna sahip bölge olarak öne çıkmaktadır.

2016-2019 Yılları Arasında Taşınmaz Hakların Devrine İlişkin Alım-Satım İşlemleri

2016 yılında ilçelerin çoğu düşük ve orta düzeyde alım-satım sayılarına sahiptir. 2015 yılındaki yapı ruhsatlandırılmasına bağlı dönemsel yüksek işlem sayısı, 2016 yılında Ankara ortalamalarına geri dönmüştür (Şekil 3). Ankara'daki en az satış işlemleri Evren ilçesinde görülmektedir. 2017 ve 2018 yıllarında alım-satım işlemleri merkez ilçelerden çepere doğru genişlemiştir. Ankara'nın kırsal ilçelerinden Ayaş, Çubuk, Akyurt ve Haymana gibi ilçeler 2017'de önceki yıla göre daha fazla talep görmüştür.

Alım-satım yoğunluğundaki mekânsal genişleme artarken, niceliksel olarak azalma görülmüştür. Buna göre 2018 yılında Türkiye genelinde 10 yıldır ilk defa konut satışları düşüş göstermiştir ve 2017 yılına göre %2,4 azalma tespit edilmiştir (TÜİK, 2019). 2018 yılında inşaat sektörü %8,7 oranında küçülme kaydetmiştir. Genel anlamda Türkiye ekonomisi 2009'dan itibaren ilk kez 2018'de resesyon sürecine girmiştir. Dolayısıyla Ankara'daki alım-satım yoğunluğunda genel azalış eğilimi ulusal ekonomik parametrelerle ilişkilidir.

2019 yılına gelindiğinde ise Kalecik ilçesindeki alım-satımların yarı yarıya düştüğü tespit edilmiştir. Genel anlamda alım-satım işlemleri mekânsal olarak merkezden çepere doğru bir genişleme göstermeye devam etmektedir. Ancak ekonomik şartlara bağlı olarak niceliksel azalma devam etmektedir.

2016 yılından itibaren sürekli azalış gösteren alım-satım işlemlerine ilişkin değerler, 2020-2021 COVID-19 döne-

minde tekrar artış eğilimi göstermeye başlamıştır (Şekil 4). 2020-2021 COVID-19 pandemisi döneminde alım-satım faaliyetlerinin mekânsal olarak Gölbaşı ve Haymana'yı kapsayacak şekilde merkezden çepere yayıldığı tespit edilmiştir. Ankara'daki ilçelerden Gölbaşı'nda 2019 yılı ile kıyaslandığında %25, Akyurt'ta %15, Kazan'da %22 daha fazla alım-satım gerçekleşmiştir. Merkez ilçelerden daha fazla artış oranına sahip olan kırsal ilçeler, COVID-19 döneminde kırsal ilçelere olan talebi göstermektedir.

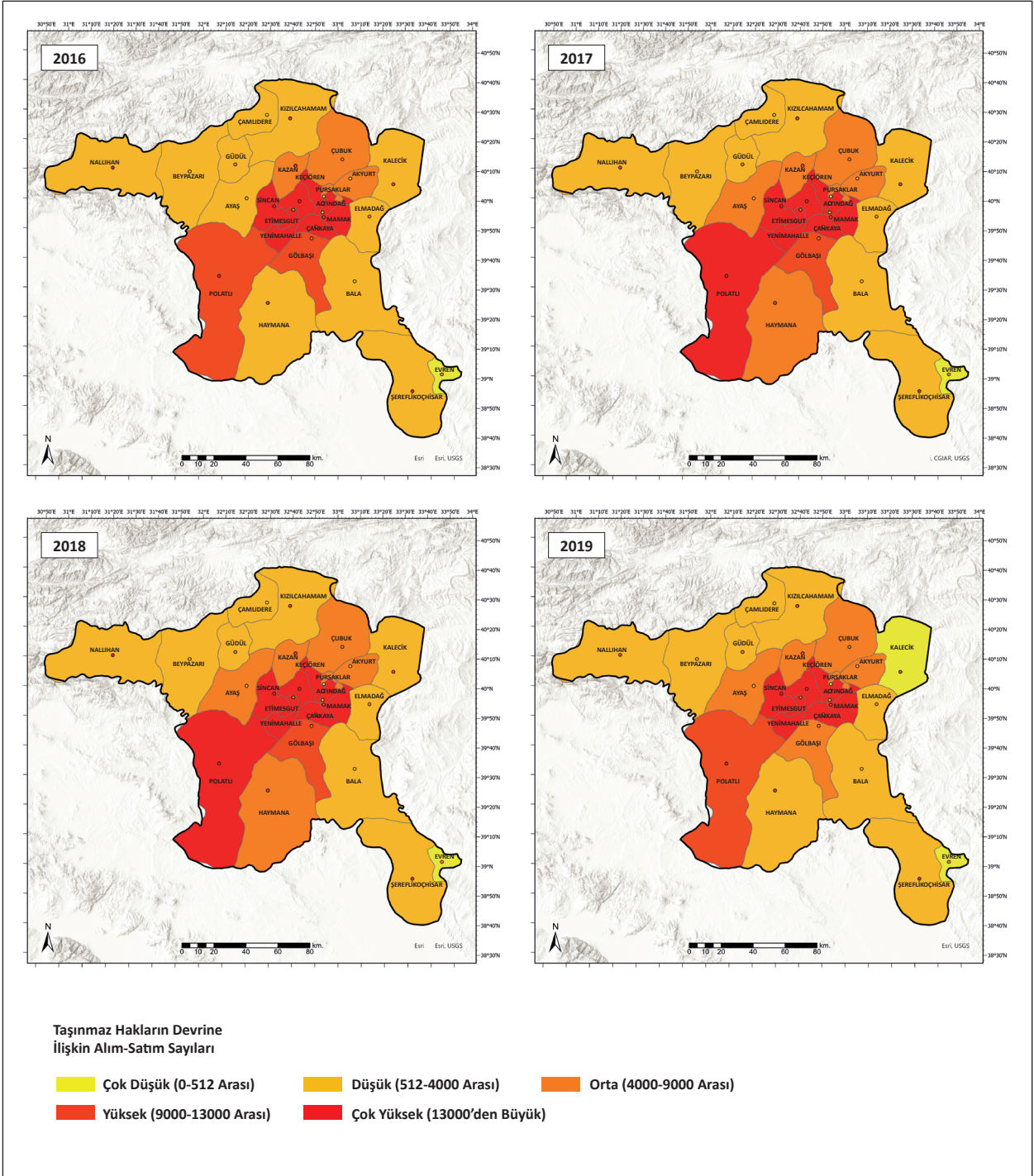
Pandemiden Günümüze Taşınmaz Hakların Devrine İlişkin Alım-Satım İşlemleri

COVID-19 pandemisinin etkisinin azaldığı 2022 ve 2023 yıllarına gelindiğinde Ankara'nın en uzak ilçelerinden Nallıhan, Kalecik ve Evren dışındaki tüm kırsal ilçelerin talep görmeye devam ettiği tespit edilmiştir. Özellikle pandeminin getirdiği kentsel yaşamı kısıtlayan faktörler, insanların doğayla iç içe olma talebinin de etkisiyle kırsal alanlara olan ilgiyi artırmıştır. Bu anlamda Ankara'nın pek çok kırsal ilçesinde alım-satım işlemlerinin genişlediği tespit edilmiştir. Diğer taraftan Nallıhan, Kalecik ve Evren gibi bazı ilçeler, altyapı eksiklikleri ve en önemlisi kent merkezine uzaklıkları nedeniyle talebin daha az olduğu ilçeler olarak öne çıkmaktadır.

Ankara'nın Gelecekteki Kentleşme Dinamikleri ve Öngörüler

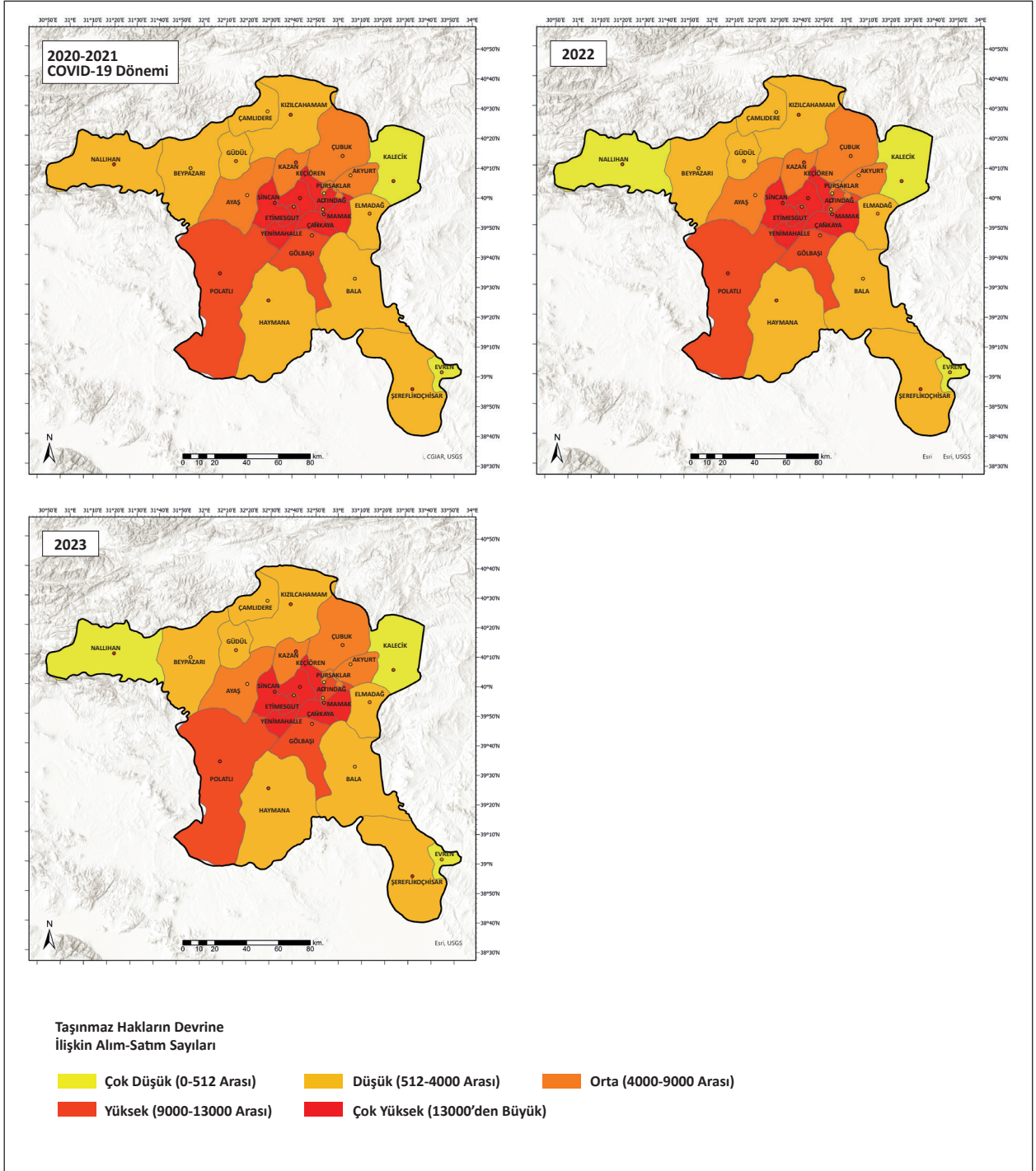
Ankara'daki taşınmaz hakların devrine ilişkin alım-satım işlemleri verileri incelendiğinde yıllık ortalama %11,3 oranında bir artış hesaplanmıştır. Buna göre Ankara'nın 2033 yılındaki alım-satımları için oluşturulan projeksiyona göre taleplere bağlı olarak kentleşmenin merkezden çepere yayılacağı ve kırsal ilçelerden Güdül, Ayaş, Çamlıdere, Çubuk, Elmadağ gibi ilçeleri kapsayacağı ön görülmektedir (Şekil 5). Ankara'daki toplam alım-satım işlemi sayısı 2023 yılında 17.400 iken; 2033 yılında bu değer 46.540 civarında olması beklenmektedir.

2033 yılına ilişkin değerlendirmeye göre Ankara ili sınırlarında yer alan ancak merkez ilçe olmayan Polatlı ve Şereflikoçhisar'daki kentleşmenin hızlanacağı; bu ilçelere olan talebin artacağı ve alım-satım yoğunluklarının yükseleceği tespit edilmiştir. Diğer taraftan merkez ilçelere bağlı kentleşmenin merkezden çepere doğru KD-GB yönlü gelişimi devam edecektir. Burada dikkat çeken ilçeler ise Ayaş, Kazan, Akyurt ve Çubuk ilçeleridir.



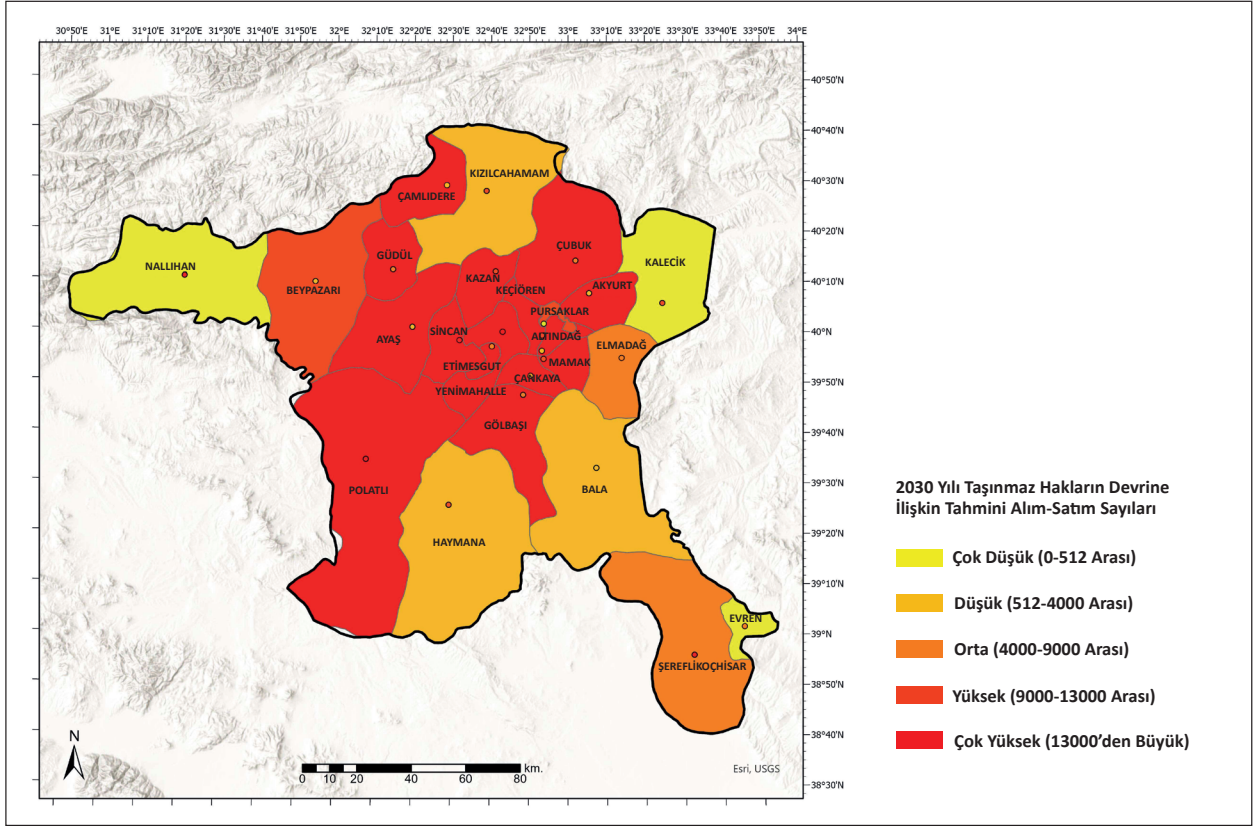
Şekil 3. Ankara'nın 2016, 2017, 2018 ve 2019 yıllarına ait taşınmaz hakların devrine ilişkin alım-satım işlemlerinin yoğunluk haritaları.

Kaynak: Harita, yazar tarafından oluşturulmuştur, 2024.



Şekil 4. Ankara'nın 2020-2021, 2022 ve 2023 yıllarına ait taşınmaz haklarının devrine ilişkin alım-satım işlemlerinin yoğunluk haritaları.

Kaynak: Harita, yazar tarafından oluşturulmuştur, 2024.



Şekil 5. Ankara'nın 2030 yılına ilişkin taşınmaz hakların devrine ilişkin alım-satım işlemlerinin tahmini yoğunluk haritası.

Kaynak: Harita yazar tarafından oluşturulmuştur, 2024.

Tartışma ve Sonuç

Bu çalışmada, Ankara'nın çok odaklı kentleşme süreci ve bu sürecin kırsal alanlara olan etkileri 2012'den 2023'e kadarki alım-satım verileri üzerinden analiz edilmiştir. Elde edilen bulgular, Ankara'nın kentleşme dinamiklerinin çok odaklı ve değişken yapısını ortaya koymaktadır. Bulgulara göre üç boyut üzerinden Ankara'nın çok odaklı kentleşmesi ve geleceği üzerine değerlendirme yapılabilir.

Çok Odaklı Kentleşme ve Kırsal Alanların İşgali:

Ankara'nın fiziki coğrafyası ve ulaşım ağı dikkate alındığında batı ve güneybatı yönlerinde belirgin bir kentsel genişleme eğilimi olduğu gözlemlenmiştir. Bu genişleme, kırsal alanlarda artan alım-satım yoğunluğu ile kendini gösterirken, kır ve kent sınırları her dönem değişmektedir. Bu durum Ankara kentsel alanı ile kır arasındaki bölgede karma arazi kullanımının yaygınlaşmasına;

konut ve arsa fiyatlarının yükselmesine ve kırsal yaşam standartlarının dönüşmesine neden olmaktadır.

Kent merkezine yakın kırsal alanlarda yeni kentsel odakların belirdiği ve bu bölgelere olan talebin arttığı görülmüştür. Bu durum, kırsal alanların kentsel fonksiyonlara dayalı olarak yeniden değerlendirilmesi ve dönüşüm sürecine girmesi anlamına gelmektedir. Tarım arazilerinin azalması ve kırsal yaşam tarzının değişmesi, bu sürecin kaçınılmaz sonuçları arasında yer almaktadır. Bu kentsel genişleme süreci, aynı zamanda çevresel etkileri de beraberinde getirmektedir. Kırsal alanların kentleşmesiyle birlikte doğal ekosistemlerin tahrip olması, biyolojik çeşitliliğin azalması ve yeşil alanların kaybı gibi sorunlar ortaya çıkmaktadır. Örneğin, Ankara'nın batısındaki yeni yerleşme alanları, tarım arazilerinin dönüşümüne neden olurken, bu durum hem gıda güvenliğini tehdit etmekte hem de şehir içi rekreasyon alanlarının azalmasına yol



açmaktadır (Karaşah, 2007). Dolayısıyla, sürdürülebilir bir kentsel planlama yaklaşımı benimsenmediği takdirde, kırsal yaşam tarzının değişimi sadece ekonomik değil, aynı zamanda sosyal ve çevresel boyutlarda da olumsuz sonuçlar doğurabilir. Bu bağlamda, mevcut kentsel donatıların iyileştirilmesi ve entegre bir arazi kullanımı stratejisinin geliştirilmesi gereklidir; aksi hâlde, hızlı kentsel gelişim ile kırsal alanların işgali arasında dengenin sağlanamaması kaçınılmaz olacaktır (Sakal, 2007).

Ankara'daki alım-satım yoğunluğuna bağlı kırsal alanların işgalinde ikinci konut pratiklerinin de önemli bir yeri vardır. Kentten kıra doğru artan talep, kır-kent dengesinin tersine dönmesinden ziyade, mevcut ikinci konutların kullanımının genişlemesi ve bu tür konutlara olan talebin artmasından meydana gelmektedir. Kentsel genişlemede KD-GB yönlü odaklar geliştiği tespit edilmiştir. Bu odakların kentin çekirdeğindeki ilk odak merkezi gibi çöküntü alanı olmadığı; kentsel fonksiyonlar bakımından önemli cazibe noktaları olduğu belirtilmelidir.

Alım-Satım Yoğunlukları ve Dönemsel Değişimler: 2012 ve 2015 yılları arasında alım-satım yoğunluklarında belirgin bir artış gözlemlenmiştir. Bu artış, kentsel genişlemenin hız kazandığı dönemlere işaret etmektedir. COVID-19 döneminde ise kısmi bir duraklama yaşanmış, ancak 2023 yılında tekrar artış eğilimi gözlemlenmiştir. Bu durum, pandeminin kentleşme süreçlerine geçici bir etki yaptığını, ancak uzun vadede kentleşme eğilimlerinin devam ettiğini göstermektedir. Pandemiye bağlı alım-satım pratikleri yeni bir eğilim yaratmamakta, ancak mevcut kentleşme eğilimlerini güçlendirmekte ve daha görünür hâle getirmektedir. Bu durum, Fransa gibi diğer ülkelerle de örtüşmektedir (Exode Urbain, 2022). Kentlilerin COVID-19'a rağmen farklı konutlar arasında daha hareketli hâle geldikleri tespit edilmiştir (Chapin ve Roy, 2021). Bu anlamda hareketliliklerin doğası dikkate alındığında kentlilerin kırsal alanlarda daha fazla alım-satım gerçekleştirerek ikinci konut inşa ettikleri düşünülebilir.

2000'lerin sonunda Yunanistan'daki mali krizi sırasında yapılan çalışmalar, kentlerdeki işsiz gençlerin memleketlerine dönerek tarımsal faaliyetlere yöneldiklerini tespit etmiştir (Kasimis ve Papadopoulos, 2013). Daha yakın tarihte, Hindistan'ın dağlık eyaleti Uttarakhand'da COVID-19'un etkilerine yönelik yapılan çalışmada 16 kırsal köyde tarımsal üretimin istikrarlı kaldığı ve daha da önemlisi, genç nüfusun bir kısmının memleketlerine dönerek tarımsal üretim gerçekleştirdikleri belirtilmiştir.

(Joshi ve diğ., 2022). Bu bulgulardan yola çıkarak, Ankara'da COVID-19 döneminde gerçekleşen alım-satım işlemlerinin il genelindeki kırsal alanlarda genişliyor olması; kentlerdeki işsiz genç nüfusun tarımsal üretim gerçekleştirmek üzere memleketlerine dönmelerini işaret ediyor olabilir. Buna ek olarak yine COVID-19 pandemisi döneminde başta dünyadaki gelişmiş ülkeler olmak üzere, tüm kentleşme oranı yüksek bölgelerde kentlerden kırsal alanlara doğru hareketlilik artmıştır (Altundal Öncü vd., 2023; Chapin and Roy, 2021; POPSU Territories, 2022). Kentlilerin kırsal alanda daha çok zaman geçirmeye başlamasıyla birlikte burada bir konut sahibi olma motivasyonu da artış göstermiştir.

Kentleşme süreçlerinde dönemsel değişimler gözlemlenmekte olup, COVID-19 pandemisi gibi olağanüstü durumların geçici etkileri bulunmaktadır. Ancak, uzun vadeli eğilimler kentsel genişlemenin devam edeceğini göstermektedir.

Ulusal Politikalar ve Kentleşme Dinamikleri: Ulusal politikaların ve ekonomik teşviklerin, Ankara'nın kentleşme dinamikleri üzerinde belirleyici bir rol oynadığı anlaşılmaktadır. Özellikle altyapı projeleri ve ulaşım yatırımları, kentsel genişleme süreçlerini hızlandıran faktörler arasında öne çıkmaktadır. Nüfus artışı ve göç de kentsel alanlardaki yoğunluğu ve kırsal alanlara olan talebi artıran diğer önemli etkenlerdir.

Kır-kent dengesi ile dinamikleri etkileyen en önemli ulusal politikanın 2014 yılında yürürlüğe giren ve Büyükşehir Belediyesi Kanunu olarak bilinen 6360 sayılı kanun ile büyükşehir belediyelerinin sorumluluk alanlarının genişletilmesi olduğu söylenebilir. Köylerin statüsünün mahalleye dönüşmesi ve İmar Kanunu ile Plânsız Alanlar İmar Yönetmeliği'ne tabi hâle gelmesi ile buralardaki yapılar ile ilgili sorunlar ortaya çıkmıştır. Bu bakımdan 6360 sayılı Kanun'da bu yapıların "ruhsatlandırılmış sayılma"sına karar verilmiştir. Dolayısıyla kırsal alanların mevcut büyükşehir sınırlarına işlevsel olarak dâhil edilmesi, kent merkezi etrafında lekeler hâlinde kentsel alanların büyümesine yol açmıştır. Ulusal politikalar, altyapı projeleri ve ekonomik teşvikler, kentsel genişleme süreçlerini şekillendiren başlıca faktörlerdir. Bu politikaların kentsel planlamada dikkate alınması, sürdürülebilir ve dengeli bir kentleşme için gereklidir.

Bu çalışmanın sonuçları, Ankara'nın kentleşme sürecini anlamak ve gelecekteki eğilimleri öngörmek adına önemli bilgiler sunmaktadır. Özellikle çok odaklı kentleşme



sürecinin kırsal alanlara olan etkileri, kentsel planlama ve politika yapımcılar için kritik öneme sahiptir. Çalışmanın bulguları, şu şekilde özetlenebilir: Ankara'nın çok odaklı kentleşme sürecinin kırsal alanlara olan etkilerini anlamak ve bu süreçleri yönetmek adına önemli bir zemin sunmaktadır. Gelecekteki kentleşme eğilimlerinin doğru bir şekilde öngörülmesi ve planlanması, kentsel ve kırsal alanlar arasındaki dengenin sağlanması açısından kritik öneme sahiptir. Bu bağlamda, sürdürülebilir kentleşme stratejilerinin geliştirilmesi ve uygulanması gerekmektedir. Elde edilen veriler ve yapılan analizler doğrultusunda, 2030 yılına ilişkin alım-satım yoğunluğuna yönelik projeksiyonlar, Ankara'nın gelecekteki kentleşme dinamiklerini şekillendirmede yol gösterici olacaktır.

Kaynakça

- Altundal Öncü, M., Somuncu, M., Güney, İ., ve Perlik, M. (2023). Rural and alpine gentrification impact on lifestyle mobilities during Covid-19: The Yayla experience at the Taurus Mountains in Turkey. *European Countryside*, 15(2), 259-280.
- Bayar, R. (2020). Ankara şehri kentsel büyüme alanlarının arazi uygunluk analizi. *Ankara Üniversitesi Dil ve Tarih-Coğrafya Fakültesi Dergisi*, 60(1), 39-59.
- Champion, A. G. (2001). A changing demographic regime and evolving polycentric urban regions: consequences for the size, composition and distribution of city populations. *Sage Urbans*, 38(4), 657-677. <https://doi.org/10.1080/00420980120035277>
- Chapin, C. ve Roy, S. S. (2021). A spatial web application to explore the interactions between human mobility, government policies, and COVID-19 cases. *Journal of Geovisualization and Spatial Analysis*, 5(1), 1-8. DOI: <https://doi.org/10.1007/s41651-021-00081-y>
- de Bruin, S., Dengerink, J. ve van Vliet, J. (2021). Urbanisation as driver of food system transformation and opportunities for rural livelihoods. *Food Security*, 13(4), 1-18. <https://doi.org/10.1007/S12571-021-01182-8>
- Exode Urbain? Petits Flux, Grands Effets. (2022). POPSU web sayfasından erişildi: https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/popsuterritoires-exodeurbain_v12.pdf
- Harvey, D. (2003). The right to the city. *International Journal of Urban and Regional Research*, 27(4), 939-941.
- Joshi, R. K., Pathak, R., Rawal, R., Thakur, S., Negi, V.S. ve Bhatt, I.D. (2022). Challenges and opportunities under COVID-19 on rural populace in Kailash Sacred Landscape (KSL)-India. *Environmental Challenges* 7, e100497. <https://doi.org/10.1016/j.envc.2022.100497>
- Karaman, N., Aksoy, S., Cesur, F. ve Saygın, F. (2022). Uzaktan algılama ve coğrafi bilgi sistemi teknikleri kullanılarak kentleşmenin tarım arazileri üzerindeki etkisinin belirlenmesi. *Türkiye Tarımsal Araştırmalar Dergisi*, 9(3), 385-394. <https://doi.org/10.19159/tutad.1172835>
- Karaşah, B. (2017). Kentsel ve kırsal rekreasyon alanlarına yönelik kullanıcı tercihlerinin belirlenmesi 'Artvin kenti örneği'. *Bartın Orman Fakültesi Dergisi*, 19(1), 58-69.
- Kasimis, C. ve Papadopoulos, A. G. (2013). Rural transformations and family farming in contemporary Greece. A. Moragues Faus, A., D. Ortiz-Miranda ve E. Arnalte-Alegre (Ed.), *Agriculture in mediterranean Europe: between old and new paradigms* içinde (s. 263-293). Emerald.
- Keleş, R. (2010). Türkiye'de kentleşme kime ne kazandırıyor?. *İdealkent*, 1(1), 28-31.
- Kıray, M. B. (1998). Modern şehirlerin gelişmesi ve Türkiye'ye has bazı eğilimler. İçinde M. B. Kıray, Kentleşme yazıları (sayfa 9-18). Kentleşme Yazıları, İstanbul, Bağlam Yayınları.
- Lefebvre, H. (1991). *The production of space*. Basil Backwell.
- Sakal, A. N. (2007). *Ankara'da kentsel donatıların peyzaj planlama ve tasarımı açısından analizi ve değerlendirilmesi*. (Tez no. 179662) [Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi]. YÖK Ulusal Tez Merkezi. <https://tez.yok.gov.tr>
- Tekeli, İ. (2009). *Modernizm, modernite ve Türkiye'nin kent planlama tarihi*. Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tolun-Denker, B. (1976). *Şehir içi arazi kullanılışı*. İstanbul Üniv. Edeb. Fak.
- Konut Satış İstatistikleri. (2019, Ocak). TÜİK web sayfasından erişildi: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2018-30873>.
- Varkey, A. M. (2023). *The rural to urban transition in developing countries: urbanisation and peri-urban land markets*. Routledge.
- Yenigül, S. ve Çamur, K. (2011). Yeni liberal politikaların metropoliten kentlerin kırsal saçaklanma alanlarına etkisi Ankara örneği. *Kentsel ve bölgesel araştırmalar 2. Sempozyumu C. 1* içinde (s. 1-14). Gazi Üniversitesi.