

<https://www.doi.org/10.5281/zenodo.7153171>

Accepted: 06.10.2022

## **Kiralık Konutların ve Kira Fiyatlarının Mekânsal Farklılaşmasının Coğrafi Bilgi Sistemleri Yöntemleriyle İncelenmesi: Antakya Örneği**

### **Examination Of Spatial Differences Of Rental Housings and Rental Prices By Geographical Information Systems Methods: Antakya Case**

**Abdullah KARAOĞLAN**

Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Coğrafya Anabilim Dalı,  
Kahramanmaraş, abduallahkaraoglan34@gmail.com,

Orcid: 0000-0003-0396-4238

**Murat KARABULUT**

Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi, İnsan ve Toplum Bilimleri Fakültesi,  
Kahramanmaraş, mkarabulut@ksu.edu.tr, ORCID: 0000-0002-1456-6908

**Ömer KAYA**

Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Coğrafya Anabilim Dalı,  
Kahramanmaraş, kaya4938@gmail.com, ORCID: 0000-0003-2102-5488

#### **Özet**

Tarihsel süreç içerisinde göçebe yaşam tarzından yerleşik hayata geçen insanoğlu barınma amaçlı farklı yöntemler geliştirmiştir. Bu barınma yöntemlerinden biri konut inşaatıdır. Sanayi devrimi ve artan nüfus ile birlikte konutlara olan talep artmış kiralık konut kavramı değer kazanmıştır. Bütün ekonomik faaliyet türleri gibi kiralık konutlarda da arz-talep dengesi vardır. Bu denge kentsel büyümenin yönü, yatırım alanları ve hizmetler gibi birçok faktörden etkilenmektedir. Şehir alanlarında kira fiyatları zamansal ve mekânsal açıdan farklılık göstermektedir. Bu mekânsal farklılık mekânsal bir disipline dayanan Coğrafya biliminin araştırma konularından biridir.

Bu çalışmada, Antakya ilçesinde kiralık konutlar ile kira fiyatlarının mekânsal farklılaşması ve buna etken olan bazı mekânsal faktörlerin incelenmesi amaçlanmıştır.

Çalışma doğrultusunda 2018 Kasım ve 2019 Aralık ayları arasında kiralık konut fiyatları ile ilgili veriler emlak sitelerinden temin edilerek Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) ortamına aktarılmıştır. Bu veriler üzerinde sırasıyla mekânsal yoğunluk (Kernel) analizi, tampon bölge (Buffer) analizi ve korelasyon analizi yapılmıştır. Yapılan analizler neticesinde kiralık konutların ve kira fiyatlarının

kent merkezi içindeki yoğunluk durumlarının tespiti ortaya konulmuştur. Çalışma alanında yer alan ana ulaşım arterleri, stratejik noktalar ile alanlara ait olan mesafe arttıkça kiralık konut sayısının azaldığı ve kira fiyatlarının düştüğü, mesafe azaldıkça kiralık konut sayısının arttığı ve kira fiyatlarının yükseldiği tespit edilmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Kiralık Konut, Kira Fiyatları, Mekânsal Farklılaşma, Antakya, CBS.

### Abstract

In the historical process, mankind, which has moved from a nomadic lifestyle to a sedentary life, has developed different methods of housing. One of these methods of housing is residential construction. With the industrial revolution and the increasing population, the demand for housing has increased and the concept of rental housing has gained value. Like all types of economic activity, there is a supply-demand balance in rental housing. This balance is influenced by many factors, such as the direction of urban growth, investment areas and services. Rental prices in urban areas differ in temporal and spatial terms. This spatial difference is one of the research topics of the science of Geography, which is based on a spatial analysis. In this study, it is aimed to examine the spatial differentiation of rental houses and rental prices in Antakya district and some spatial factors that affect this. In order to achieve our goals in the study, data on rental housing prices between November 2018 and December 2019 were obtained from real estate websites and transferred to the Geographical Information Systems (GIS) environment. Spatial density (Kernel), buffer zone (Buffer) and correlation analyzes were performed on these data, respectively. As a result of the analyzes, the density of rental houses and rental prices in the city center has been determined. It was found that the number of rental houses and rental prices decreased as the distance between the main transport arteries and strategic points located in the study area increased, and on the other hand, the number of rental houses and rental prices increased as the distance decreased.

**Keywords:** Rental Housing, Rental Prices, Spatial Differentiation, Antakya, GIS

### GİRİŞ

Canlıların büyük bir kısmı çevresel şartlardan korunmak için barınağa ihtiyaç duyar (Kuban, 1996).Tarih boyunca barınağa ihtiyaç duyan insanoğlu ilk zamanlarda bu ihtiyacını doğanın ona sunduğu imkânlar doğrultusunda karşılamıştır (Yıldırım, 2011).İnsanoğlu doğal çevre koşullarına uygun olarak yaşadığı çevrede bulunan malzemeleri (örn; ağaç, taş vb.) kullanarak ilkel tarzda düzensiz barınaklar yapmıştır. İnsanların coğrafi bilgisi ve tekniği geliştikçe daha düzenli barınaklar ve konutlar inşa etmişlerdir. Özellikle son 8.000-10.000 yılda etrafı kapalı ve üstü örtülmüş sabit fiziksel konutlar inşa edilmiştir (Büyüköztürk vd., 2014). Bunun ilk örneklerinden biri Türkiye'deki Çatalhöyük (9 bin yıl önce)yerleşmeleridir (Tuna, 2000). Coğrafi faktörler ve kültürel özellikler farklı tiplerde konutların inşa edilmesine ve farklı amaçlarla kullanılmasına neden olmuştur (Bakırcı, 1997; Aydınbilek, 1998; Döker, 2013). Zamanla coğrafi şartların, kültürün ve ihtiyaçların değişmesi konutların yapım türünü, yapı malzemelerini ve kullanım amaçlarını değiştirmiştir (Kaynar, 2013). Böylece konutların mekânın özelliklerine ve insanoğlunun ihtiyaçlarına göre sürekli olarak değiştiği söylenebilir. Bu değişimler tarım devrimi ve sanayi devrimi gibi sıçramalarda maksimuma ulaşmaktadır.

18.yy sonunda 19.yy başında sanayi devrimi ile birlikte göçler yoluyla şehir alanlarında nüfus yığılması olmuştur. Şehirlerde sanayi bölgelerinin kurulmasıyla da çeşitli çalışma sektörlerinin ortaya çıkması şehirlerde sermaye yığılmasını meydana getirmiştir (Toroğlu vd., 2018). İnsanların çalıştığı iş sektörlerinin çeşitli olması nedeniyle gelir dağılımındaki farklılıklar ve eşitsizlikler dolayısıyla insanların bazıları konutlara yatırım yaparak birden çok konut sahibi olmuştur. Belirli kesimdeki insanlar ise konutlara yatırım yapacak sermayeye sahip olamadıkları veya sermayeleri yetmediği için konut sahibi olamamıştır.

Bunların yanında sanayici ve iş insanları ise konutlara yatırım yapmak yerine sahip oldukları sermayelerini sanayi devrimi sonrasında ortaya çıkan farklı ekonomik sektörler yöneltmiştir. Diğer yandan konut inşası sektörüne yönelen emlakçılar ve inşaat firmaları sahip oldukları sermayelerle ekonomik yatırım amaçlı olarak ikinci konutları inşa etmişler veya satın almışlardır. İnsanların inşa ettikleri veya satın aldıkları bu konutlar ticari amaçlı kullanılmıştır ve bu kullanmanın başında ise kiralama yöntemi gelmektedir (Büyükduman,2014). Bu durum kiralık konutlara olan ihtiyacı ve kiralık konut piyasasını doğurmuştur. Bu yöntem ile insanlar ihtiyaçları dışında inşa ettikleri veya satın aldıkları konutları bir süreliğine belli bir bedel karşılığında, başkasının kullanımına vererek bir ekonomik gelir elde etmektedir (Hassan ve Demirer,2016). Ekonomik bir gelir kaynağı olarak kullanılan kira fiyatları konutun bulunduğu bölgedeki sosyo-ekonomik yapının, stratejik konumlara (üniversite, adliye, hastane, AVM, belediye binası vd.) yakınlığı, ulaşım ağı potansiyeli ve kentin gözde merkezlerine uzaklığı gibi faktörlere bağlı olarak değişmektedir. Örneğin; ulaşım ağının kolay, eğitim ve sağlık kurumlarının yakın olduğu konutların kira fiyatları, ulaşılması zor olan konutlara göre daha yüksek olabilmektedir. Konut tercihi yaparken bireyler buna benzer özellikleri dikkate alarak gelirleri doğrultusunda bu kriterleri emlak arama sitelerine filtreleyerek en uygun konutu belirleyebilmektedir (Büyükduman,2014). Genellikle geliri yüksek olan kişiler hane halkının yaşam biçimine göre yaşam standartları iyi olan yüksek fiyatlı konutları tercih etmektedir (Şak,2013).

Bu çalışmanın amacı; Hatay ilinin merkez ilçesi olan Antakya ve çevresinde yer alan, kiralık konutlar ile konutlara ait kira fiyatlarının mekânsal farklılaşmasının tespiti ve yoğunluk durumlarının ortaya konulmasıdır.

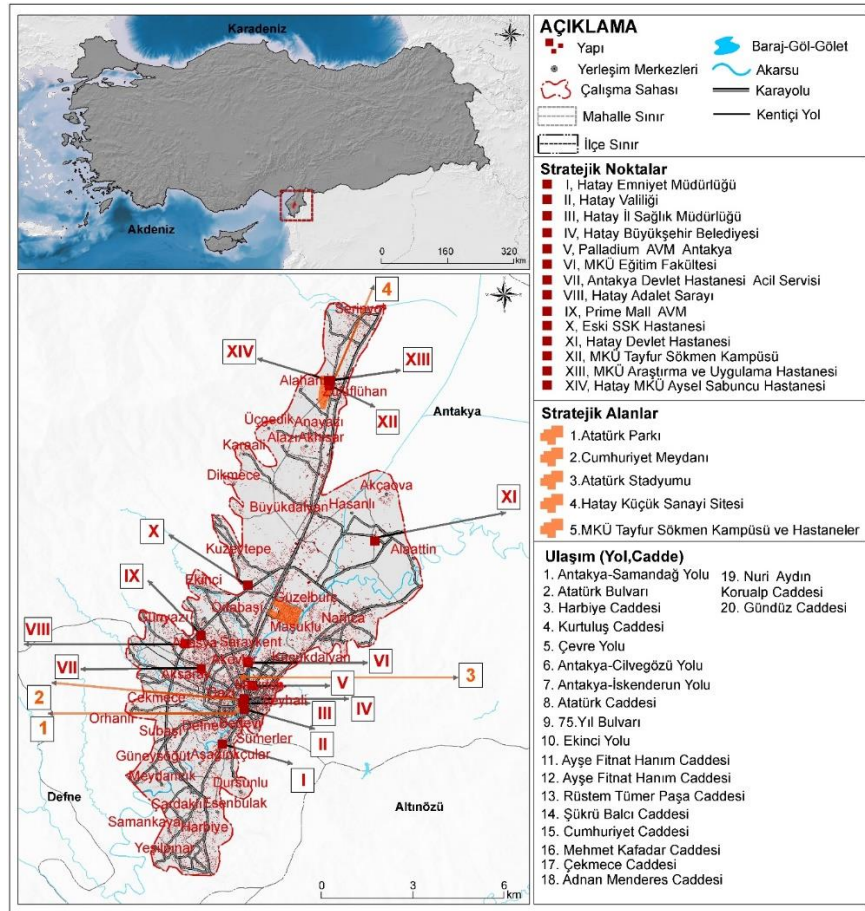
## 1. Çalışma Alanının Yeri, Sınırları ve Genel Coğrafi Özellikleri

Çalışma alanı Akdeniz Bölgesi'nin Adana Bölümü'nde yer alan Hatay'ın merkez ilçesi olan Antakya ve çevresini kapsamaktadır. Kuzeyde, Nur Dağları ile güneyde Kel Dağ arasında kalan Asi Nehri'nin aşağı vadisinin başlangıcında Kel Dağı'nın kuzeydoğusunda, Habib-i Neccar Dağı eteklerinde kurulmuş önemli bir şehirdir. Çalışma alanı kuzeyde Serinyol ve Paşaköy Mahalleleri ile güneyde Döver ve Bozlu Mahalle sınırlarını kapsayacak şekilde belirlenmiştir (Şekil 1). Akdeniz Havzası'nda yer alan Antakya şehrinde büyük ölçüde Akdeniz iklimi görülmektedir (Topuz vd., 2016).

Antakya şehir merkezi Eski ve Yeni Antakya olarak iki bölgeye ayrılmaktadır. Habib-i Neccar Dağı ile Asi Nehri arasında yer alan kesim Eski Antakya, Asi Nehri'nin batısında kalan bölüm ise Yeni Antakya olarak ifade edilmektedir. Eski Antakya'da genellikle konutlar sık ve daha çok tek katlı taş evlerden oluşurken, Yeni Antakya kısmında daha modern yapıların olduğu görülmektedir (Dinç, 2015). Asi Nehri Antakya şehrinin kuruluş ve gelişmesinde önemli rol oynamıştır. Antakya ilçesinde toplam 95 mahalle bulunmaktadır.

TÜİK (2021), verilerine göre Hatay ili nüfusu 1.670.712'dir. Hatay nüfus yoğunluğu 285/ km<sup>2</sup>'dir. İlçeler arasında nüfusun en fazla olduğu ilçe 393.634 kişi ile Antakya'dır. Daha sonra Antakya

ilçesini sırasıyla İskenderun (250.976 kişi), Defne (162.199 kişi) ve Dörtöyol (127.989 kişi) ilçeleri takip etmektedir. Şehir merkezinde nüfusun %50,29'unu erkek, %49,71'ini kadın nüfusu oluşturmaktadır. Çalışma sahası içinde nüfus daha çok kent merkezinde yoğunlaşmıştır. Çalışma alanında yer alan mahalleler arasında Akasya (29.641), Saraykent (24.906), Odabaşı (23.466), İkinci (21.851), Ürgen Paşa (18.501), Narlıca (18.132), Serinyol (18.891), Akevler (14.912), Küçükdalay (10.522) ve Altınçay (10.048) Mahallesi nüfusu en fazla olan mahalleler olarak sıralanabilir. Bu mahalleler Antakya nüfusunun %40,7'sini oluşturmaktadır. Bu mahallelerde ortalama nüfus yoğunluğu 226 kişi/ha'dır. Aynı zamanda şehirdeki konut alanlarının %34'ü bu mahallelerde yer almaktadır.



Şekil 1: Çalışma alanı lokasyon haritası

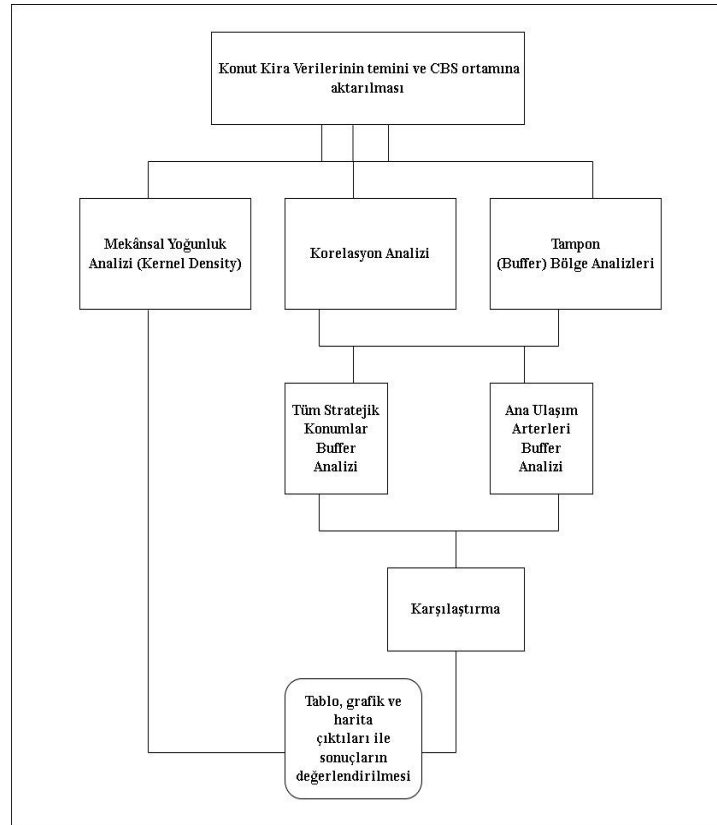
## 2. VERİ VE YÖNTEM

Bu çalışmada 2018 Kasım ve 2019 Aralık ayları arasında emlak sitelerinden elde edilen kiralık konutlara ait veriler kullanılmıştır. Günlük ve haftalık olarak kiralık konutlara ait veriler yer aldığı lokasyonlar kira fiyatları ile birlikte Coğrafi Bilgi Sistemleri ortamına aktarılarak sayısallaştırılmıştır. İlçe merkezinde kiralık konutların ve kira fiyatlarının yoğunluk gösterdiği alanları tespit etmek amacıyla elde edilen verilere Kernel Yoğunluk Analizi uygulanmıştır. Yoğunluk Analizi kiralık konut noktaları ve konutlara ait kira fiyatları üzerinde belirlenen

yarıçaplar doğrultusunda, 1'den 0'a doğru katsayılarla mekânsal kümelemeler oluşturmaktadır (Kahraman ve Ünsal, 2014; Özmal vd., 2014). Mekânsal kümelemeler oluşturulurken noktaların bulunduğu konumlar arasındaki mesafelere dikkat edilmektedir (Esri, 2012). Yakınlık analizleri, herhangi bir coğrafi nesnenin başka bir nesneye olan uzaklığının tespiti olarak ifade edilmektedir (Küpçü, 2015). Yakınlık analizlerinin en yaygın olarak kullanılanı tampon bölge analizidir (İnan vd., 2017). Buffer Analizi; nokta, çizgi ve poligon özellik tipindeki vektör verilere tanımlanan mesafe kadar tampon bölge oluşturan bir yakınlık analizidir (Rüstemov, 2014).

Bu çalışmada 250 ve 500m yarıçapa göre Kernel Yoğunluk Analizi yapılarak elde edilen bulgular ile kiralık konutların ve kira fiyatlarının yoğunluk haritaları hazırlanmıştır. Elde edilen sonuçlar karşılaştırılarak şehir merkezindeki kiralık konutların ve kira fiyatlarının yoğunluk durumları belirlenmiştir. Daha sonra şehir merkezinde yer alan stratejik konumlar (Üniversite, Hastaneler, Belediye binası, Valilik, Adliye, AVM, Ana ulaşım ağları ve Caddeler, Bulvar, Meydan, Park, Sanayi sitesi) sayısallaştırılmıştır. Çalışmada, kira fiyatları ile kiralık konut sayılarının şehir merkezi içindeki arz ve farklılaşmasının tespiti amacıyla sayısallaştırılan bu stratejik konumlara tampon bölge analizi uygulanarak her bir tampon bölge analizi 100'er metre aralığında 1000 m'ye kadar yeniden düzenlenmiştir.

Yapılan tampon bölge analizlerine göre; konutların belirtilen stratejik konumlar, alanlar ve ana ulaşım arterlerine olan mesafeleri ile kira fiyatlarında ya da kiralık konut sayısı arasında bir ilişki olup olmadığı test edilmiştir. Kira fiyatları ile stratejik konumlara olan mesafe arasındaki ilişkiyi tespit edebilmek için değişkenlerin uygun olduğu Pearson Korelasyon Analizi uygulanarak analizler tamamlanmıştır.



Şekil 2: Çalışmanın iş akış şeması



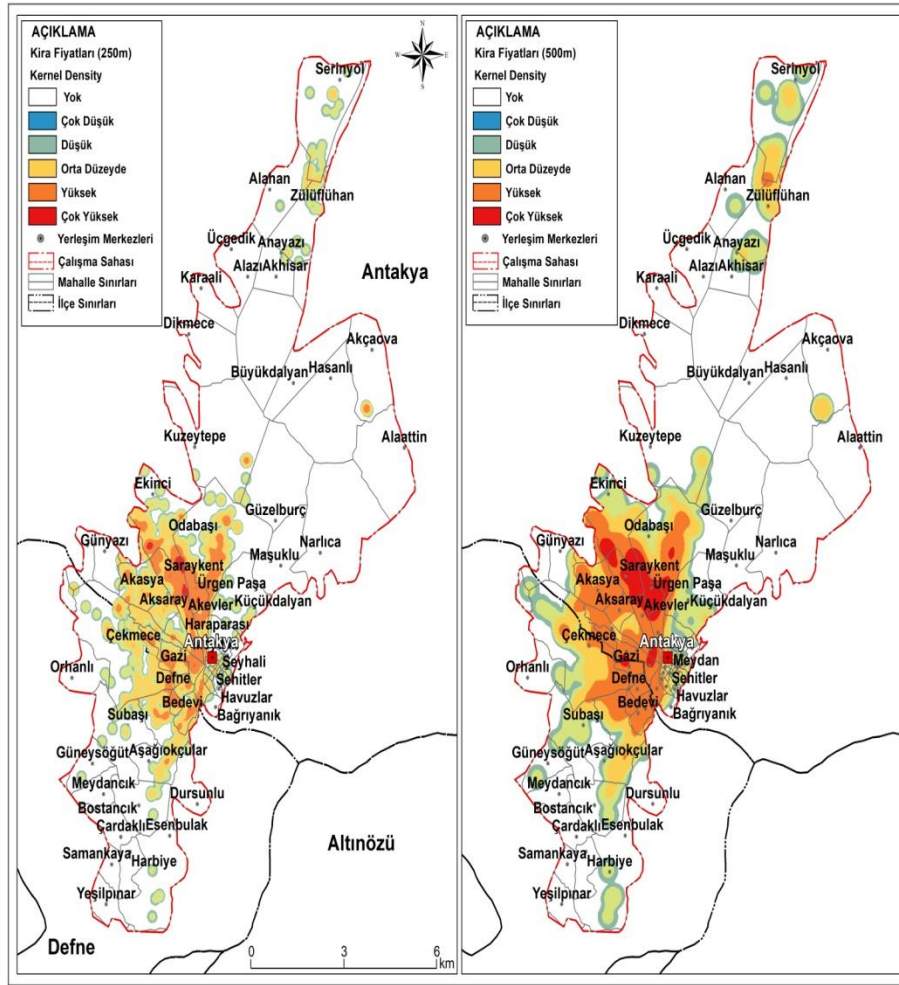
### 3.BULGULAR

Çalışmada, mekânsal açıdan kiralık konutların ve konutlara ait kira fiyatlarının şehir merkezi içinde yüksek ve düşük yoğunluk gösterdiği bölgeleri tespit etmek amacıyla Kernel Yoğunluk Analizi uygulanmıştır (Şekil 3 ve 4). Yapılan yoğunluk analizleri neticesinde kiralık konutların ve kira fiyatlarının kent içindeki yoğunluklarının bölgeden bölgeye farklılık gösterdiği tespit edilmiştir. Buna göre, yığılmanın olduğu bölgelerde kiralık konut sayısının fazla, kira fiyatlarının da yüksek olduğu, yığılmanın az ya da hiç olmadığı bölgelerde ise kiralık konut sayısının az veya hiç bulunmadığı, kira fiyatlarının da düşük ya da hiç olmadığı yerleri temsil etmektedir (Şekil 3 ve 4). Stratejik noktalar, alanlar ve ana ulaşım arterleri üzerinde tampon bölge analizleri yapılarak elde edilen ortalama kiralık konut verileri üzerinde korelasyon analizi gerçekleştirilmiştir. Analizler sonucunda ana ulaşım arterleri, stratejik noktalar ile alanlara ait olan mesafe arttıkça kiralık konut sayısının azaldığı ve kira fiyatlarının düştüğü, mesafe azaldıkça kiralık konut sayısının arttığı ve kira fiyatlarının yükseldiği tespit edilmiştir.

#### 3.1. Kiralık Konutların ve Kira Fiyatlarının Yoğunluk Durumlarının İncelenmesi

Çalışmanın mekânsal boyutu emlak sitelerinden elde edilen kiralık konut verilerine uygulanan Kernel Yoğunluk Analizi 250 m'lik bir yarıçapa göre o alandaki kiralık konutların ve kira fiyatlarının yoğunluk durumlarının hesaplanması şeklinde gerçekleştirilmiştir. Yapılan analizlere göre Antakya şehir merkezinde yer alan kiralık konutların ve kira fiyatlarının kent merkezinde dengeli bir dağılım göstermediği anlaşılmıştır (Şekil 3 ve 4). Prime Mall AVM ile Hatay Adalet Sarayı gibi stratejik noktaların çevresinde; Ekinci Yolu, Ayşe Fitnat Hanım Cad. gibi ana ulaşım arterlerinin yer aldığı Saraykent, Saraycık, Ekinci ve Ürgen Paşa Mahallelerinde kiralık konutların yoğunlaştığı ve kira fiyatlarının çok yüksek olduğu tespit edilmiştir. Odabaşı, Akevler, Cebrail, Gazi, Cumhuriyet mahallelerinde kiralık konutlar yüksek yoğunlukta ve kira fiyatları yüksek olmaktadır. Bu mahalleler haricinde Serinyol, Zülüflühan, Ekinci, Akasya, Aksaray, Emek, Çekmece, Altınçay, Esenlik, Turunçlu ve Aşağıokçular mahallelerinde kiralık konutlar ile kira fiyatlarının yoğunlukları orta düzeydedir (Şekil 3 ve 4).

Kiralık konutların ve kira fiyatlarının düşük ve çok düşük düzeyde yoğunluk gösterdiği mahalleler Paşaköy, Alahan, Zülüflühan, Anayazı ve Güzelburç (şehrin kuzeyi), Ekinci, (şehrin batısı) Subaşı, Meydancık ve Harbiye (şehrin güneyi) Kışla Saray, Haraparası ve Küçükdalyan (şehrin doğusu) şeklinde sıralanabilir. Ayrıca şehrin kuzeyi (Örn; Serinyol ve Anayazı mah.) ve doğusu (Örn; Meydan ve Şehitler mah.) ile güneyi (Örn; Subaşı mah.) kira fiyatlarının düşük olduğu yerler olarak belirlenmiştir (Şekil 3 ve 4).

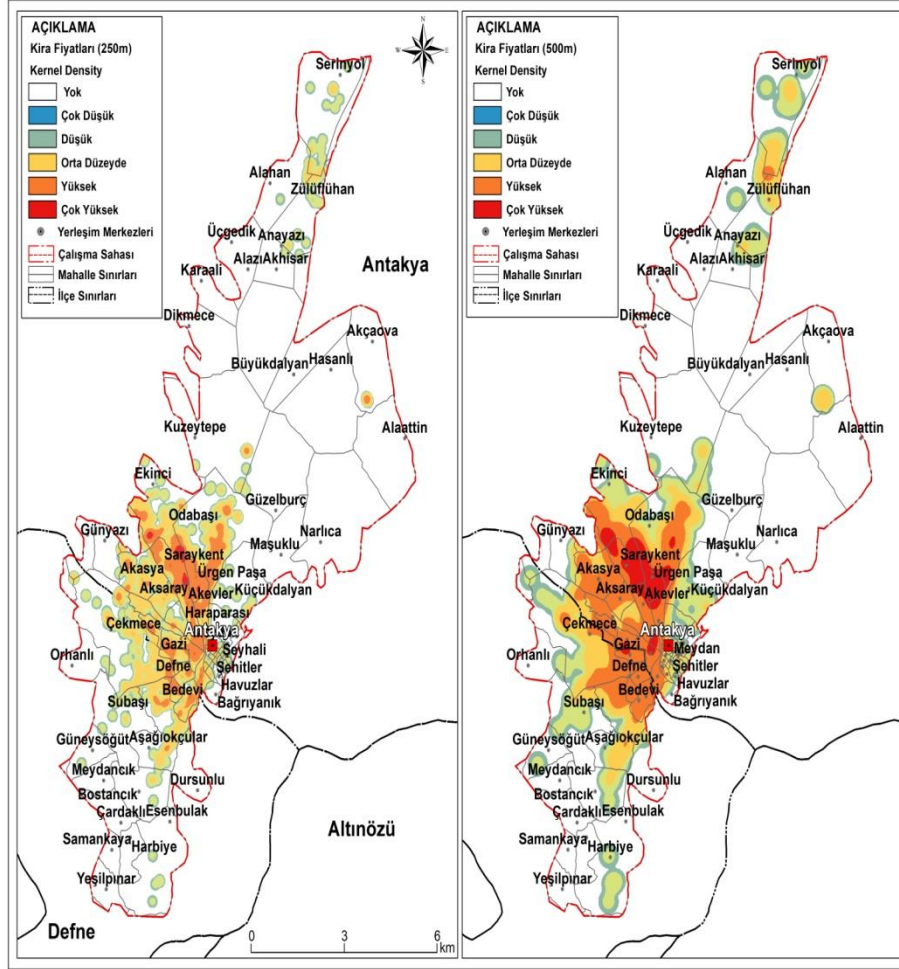


Şekil 3: Kiralık konutların yoğunluğu

Çalışmanın bir diğer boyutunu ise kiralık konutların ve kira fiyatlarının 500 m mesafeye göre şehir merkezindeki yoğunluk düzeylerinin hesaplanması oluşturmaktadır. Yapılan yoğunluk analizlerine göre; kent merkezinde yer alan kiralık konutların ve kira fiyatlarının dengeli dağılım göstermediği anlaşılmıştır. Kiralık konutların ve kira fiyatlarının çok yüksek düzeyde yoğunluk gösterdiği bölgeler Saraykent, Ürgen Paşa, Akevler ve Gazi Mahalleleridir. Saraykent, Ürgen Paşa ve Akevler mahallelerinin genelinde ise çok yüksek düzeyde yoğunlaşma gerçekleştiği görülmektedir (Şekil 3 ve 4). Ayrıca şehrin kuzeybatısında Ürgen Paşa, Odabaşı ve Akevler mahalleleri civarında Atatürk Cad., Ekinci Yolu, Şükrü Balcı Cad., 75.Yıl Bulvarı, Ayşe Fitnat Hanım Cad. ve Adnan Menderes Cad. gibi ana ulaşım ağları üzerinde kiralık konutların yoğunlaştığı ve kira fiyatlarının arttığı tespit edilmiştir. Kiralık konutların ve kira fiyatlarının yüksek düzeyde yoğunluk gösterdiği mahalleler, Akasya, Aksaray, Gazi, Defne, Bedevi ve Turunçlu mahalleridir. Zülüflühan, Akçaova mahallesinin güneyi, Odabaşı, Çekmece ve Aşağıokçular mahallelerinde kiralık konutların ve kira fiyatlarının orta düzeyde yoğunluk durumu gösterdiği belirlenmiştir (Şekil 3 ve 4).

Serinyol, Anayazı, Alahan, Kuzeytepe ve Güzelburç (şehrin kuzeyi), Ekinci ve Günyazı (şehrin batısı), Subaşı, Güneysöğüt, Meydancık, Esenbulak ve Harbiye (şehrin güneyi), Bağrıyanık, Havuzlar, Şehitler, Meydan ve Küçükdalyan (şehrin doğusu) mahallelerinde kiralık konutların ve

kira fiyatlarının yoğunluğu düşük ve çok düşük düzeydedir (Şekil 3 ve 4). Buna göre bu mahallelerde hem kiralık konut sayısı az hem de kira fiyatları düşüktür. Kira fiyatlarının en yüksek olduğu yerler Saraycık mahallesi ve burada yer alan Prime Mall AVM çevresi ile Saraykent, Ürgen Paşa ve Akevler mahalleleri gösterilmiştir. Bu çevrede büyük bir alışveriş merkezinin ve Adalet Sarayı'nın kira fiyatları üzerinde lokal olarak etkilerinin olduğu anlaşılmaktadır. Ayrıca şehrin kuzeyi (Örn; Serinyol ve Zülüflühan mah.) ve güneyinde (Örn; Subaşı ve Bostancık mah.) kira fiyatları düşüktür (Şekil 4).



Şekil 4: Kira fiyatlarının yoğunluğu

### 3.2. Kira Fiyatları ile Stratejik Konumlara Olan Mesafeler Arasındaki İlişki

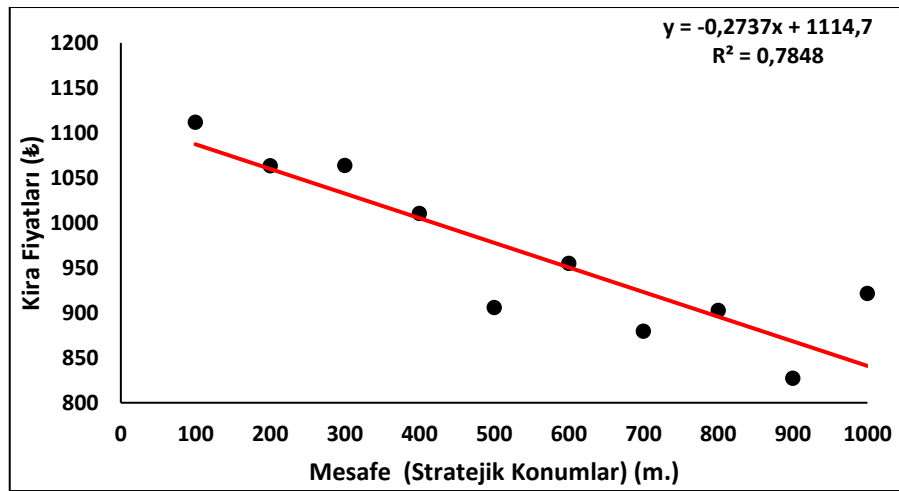
Şehir merkezindeki kira fiyatları ile stratejik konumlara ve ana ulaşım arterlerine ait olan mesafe değişkenleri üzerinde korelasyon analizi yapılmıştır. Mekânsal açıdan kira fiyatları üzerinde stratejik konumlara olan mesafe faktörü oldukça önemli bir rol oynamaktadır. Elde edilen sonuçlara göre kira fiyatları ile stratejik konumlara ve ana ulaşım arterlerine olan mesafeler arasındaki ilişki negatif korelasyon değerleri göstermektedir. Buna göre kira fiyatları ile stratejik konumlara olan mesafe arasında %95 güven aralığında negatif yönde çok yüksek ( $r = -0,88$ ) ilişki saptanmıştır (Tablo 1). Kira fiyatları ile kent içindeki ana ulaşım arterlerine olan mesafe arasında ise %95 güven aralığında negatif yönde yüksek ( $r = -0,73$ ) ilişki belirlenmiştir (Tablo 1).



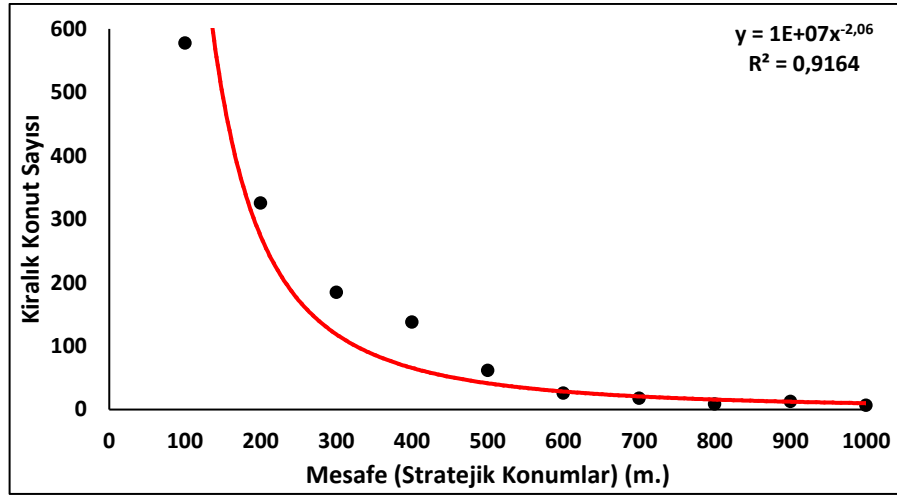
**Tablo 1:** Kira Fiyatları ile Stratejik Konumlar ve Ana Ulaşım Arterlerine Olan Mesafeler Arasındaki İlişki

	Stratejik Konumlara Olan Mesafe	Ana Ulaşım Arterlerine Olan Mesafe
<b>Korelasyon Katsayısı</b>	-0,886**	-0,731*
<b>P Değerleri</b>	0,001	0,016

Şehir merkezi içinde yer alan stratejik konumlara olan mesafeler ile kira fiyatları arasındaki ilişki Tablo 1 ve Şekil 5'te gösterilmiştir. Elde edilen sonuçlara göre stratejik konumlara olan mesafe arttığında kira fiyatlarının düştüğü, mesafe azaldığında ise kira fiyatlarının yükseldiği tespit edilmiştir. Her iki değişken arasındaki ilişki lineer olup, en büyük değişimin ilk 500 m'de meydana geldiği görülmektedir. Örneğin, en yüksek ortalama kira fiyatı (1111,83₺) stratejik konumlara 100 m'de bulunurken, en düşük kira fiyatı (827,08₺) ise 900 m'de bulunmaktadır (Tablo 2 ve Şekil 5).

**Şekil 5:** Kira Fiyatları ile Stratejik Konumlara Olan Mesafe Arasındaki İlişki

Kent merkezi içinde yer alan stratejik konumlara ait olan mesafeler ile kiralık konut sayısı arasındaki ilişki Şekil 6'da gösterilmiştir. Elde edilen sonuçlara göre stratejik konumlara olan mesafe arttığında kiralık konut sayısının azaldığı görülürken, mesafe azaldığında ise kiralık konut sayısının arttığı tespit edilmiştir. Her iki değişken arasındaki ilişkinin lineer olmadığı, en büyük değişimin ilk 300 m'de ortaya çıktığı görülmektedir. Örneğin, en fazla kiralık konut (578 tane) stratejik konumlara 100 m'de bulunurken, en az kiralık konut (7 tane) 1000 m'de yer almaktadır (Şekil 6).



Şekil 6: Stratejik Konumlara Olan Mesafe ile Kiralık Konut Sayısı Arasındaki İlişki

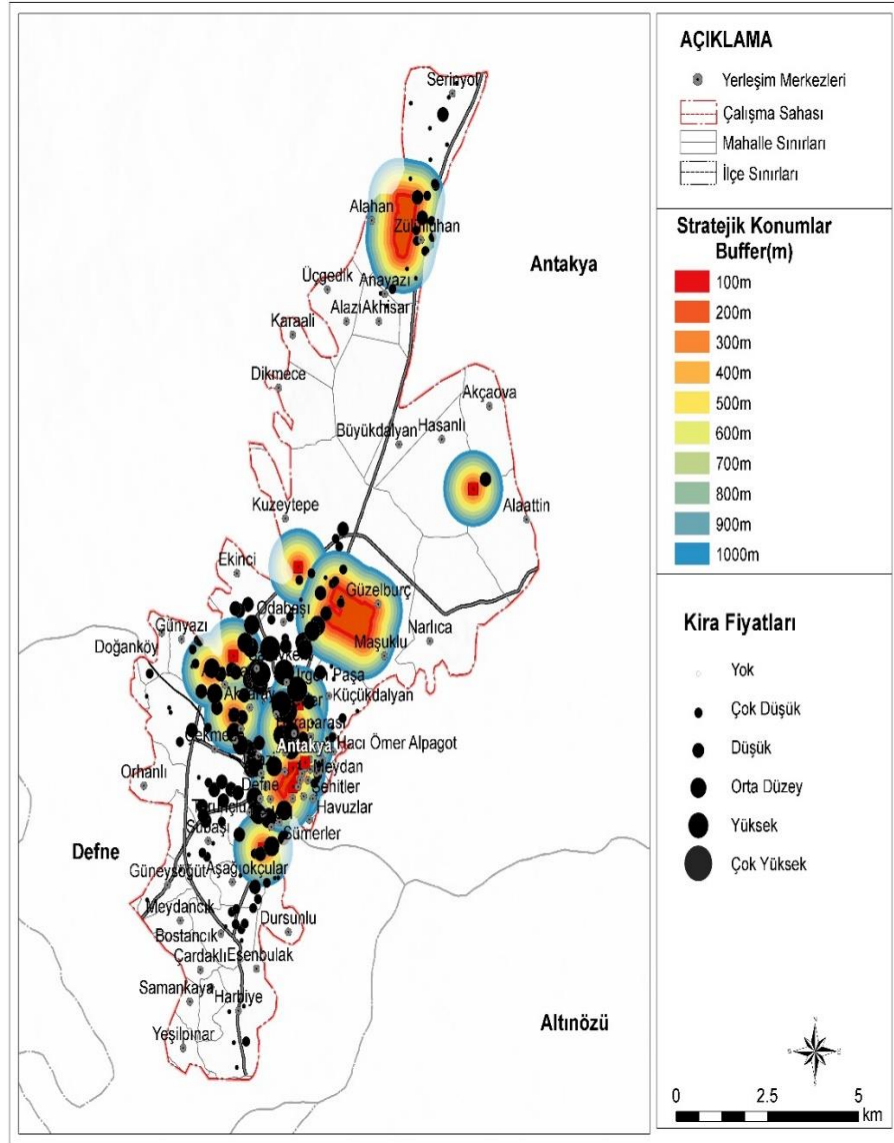
Kira fiyatlarının minimum, maksimum, ortalama ve standart sapma değerlerinin stratejik konumlara ait olan mesafelere göre değişimi Tablo 2’de gösterilmiştir. Örneğin; kira fiyatlarının minimum değeri 100 m’de 150₺ olurken, 1000 m’de 750₺’dir. Kira fiyatlarının maksimum değeri 100 m’de 3900₺ olurken, 1000 m’de 1200₺’ye düşmüştür. En yüksek ortalama kira fiyatı 100 m’de 1111,83₺ olarak görülürken, en düşük ortalama kira fiyatı ise 900 m’de 827,08₺’dir. Kira fiyatlarına ait standart sapma değerleri ana stratejik konumlara olan 600 m’de en yüksek (549,00) olurken, 1000 m’de ise en düşük (166,59)’tür (Tablo 3).

Tablo 2: Kira Fiyatlarının Minimum, Maksimum, Ortalama ve Standart Sapma Değerlerinin Stratejik Konumlara Olan Mesafelere Göre Değişimi

Mesafe (Stratejik Konumlar) (m)	Minimum Kira Fiyatı (₺)	Ortalama Kira Fiyatı (₺)	Maksimum Kira Fiyatı (₺)	Kira Fiyatlarının Standart Sapmaları
100	150	1111,83	3900	439,65
200	350	1063,49	3000	387,60
300	490	1063,70	3750	496,59
400	500	1010,52	2950	348,61
500	450	905,68	2000	276,82
600	375	954,92	3500	549,00
700	500	879,66	1500	261,12
800	625	902,77	1500	286,85
900	500	827,08	1250	217,06
1000	750	921,42	1200	166,59

Yapılan tampon bölge analizleri sonucunda elde edilen ortalama kira verileri ile şehir merkezi içinde yer alan stratejik konumlar ve alanlara ait olan mesafeler arasında %95 güven aralığında negatif yönde çok yüksek ( $r=-0,88$ ) anlamlı ilişki saptanmıştır (Tablo 1). Elde edilen sonuçlara göre stratejik konumlar ve bölgelere ait olan mesafeler arttığında kira fiyatlarının düşük ve çok düşük, mesafeler azaldığında ise kira fiyatlarının yüksek ve çok yüksek olduğu tespit edilmiştir (Tablo 2 ve Şekil 5 ve 7). Hatay İl Emniyet Müdürlüğü, Hatay Valiliği, Hatay İl Sağlık Müdürlüğü, Hatay

Büyükşehir Belediyesi, Palladium AVM, Antakya Devlet Hastanesi Acil Servisi, Hatay Adalet Sarayı ve Prime Mall AVM gibi stratejik noktaların civarında kira fiyatlarının mesafelere göre değişimi 100-400 m arasında kira fiyatları yüksek ve çok yüksek düzeyde, 500,600, 800 ve 1000 m’de kira fiyatları orta düzeyde, 700 ile 900 m’de ise kira fiyatları düşük ve çok düşük düzey şeklindedir (Şekil 7). Bu stratejik konumlar haricinde Eski SSK Hastanesi, Hatay Devlet Hastanesi, MKÜ Tayfur Sökmen Kampüsü ve Üniversite Hastaneleri civarında 100-200 m arasında kira fiyatları yüksek ve çok yüksek düzeyde, 300-500 m arasında kira fiyatları orta düzeyde, 600-1000 m arasında ise kira fiyatları düşük ve çok düşük düzeyde olmaktadır. Stratejik konumlara 1000 m’den uzakta kalan bölgelerde kira fiyatlarının olmadığı görülmektedir (Şekil 7).



Şekil 7: Kira fiyatları ile stratejik konumlara olan mesafeler arasındaki ilişki

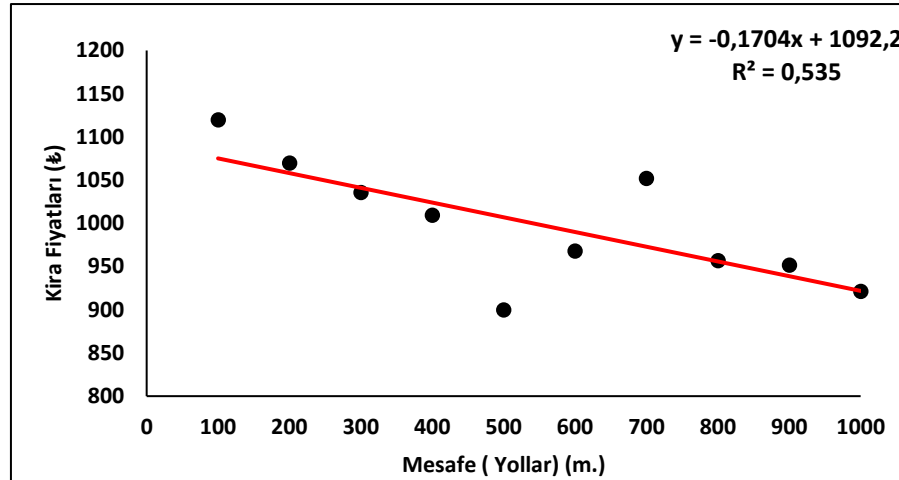
Şehir merkezinde yer alan stratejik konumlar ve bölgelere ait olan mesafelere göre kira fiyatlarının değişimleri Şekil 5 ve 7 ve Tablo 2’de gösterilmiştir. Elde edilen sonuçlara göre en

yüksek ortalama kira fiyatı stratejik konumlara 100 m mesafede 1111,83₺ olurken, en düşük ortalama kira fiyatı ise 900 m mesafede 827,08₺ olmaktadır. Kira fiyatlarının minimum değeri stratejik konumlara 100 m mesafede 150₺ olurken, 1000 m mesafede ise 750₺'ye yükselmiştir. Kira fiyatlarının maksimum değerinin stratejik konumlara 100 m mesafede 3900₺ olduğu görülürken, 1000 m mesafede ise 1200₺'ye düşmüştür (Şekil 5 ve 7 ve Tablo 2).

#### 4. Kira Fiyatları ile Ana Ulaşım Arterlerine Olan Mesafeler Arasındaki İlişki

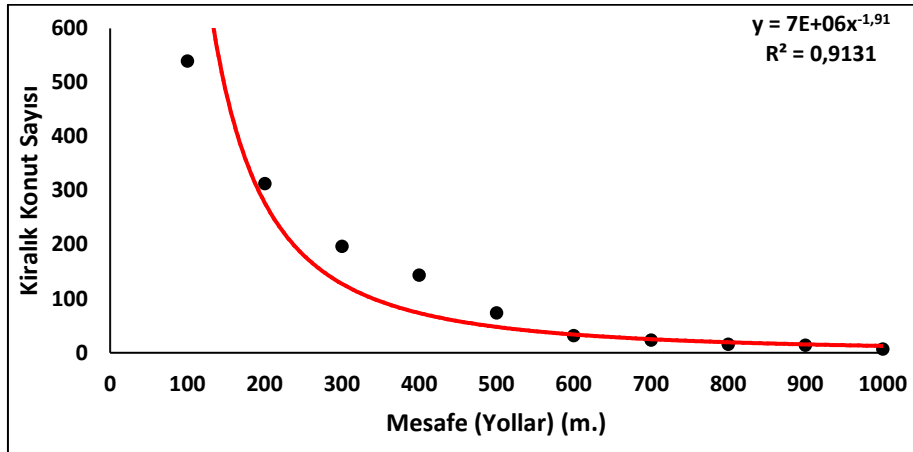
Yapılan analizler sonucunda şehir merkezi içinde yer alan ana ulaşım arterlerine ait olan mesafeler ile kira fiyatları arasında %95 güven aralığında negatif yönde yüksek ( $r = -0,73$ ) anlamlı ilişki belirlenmiştir (Tablo 1). Mekânsal açıdan kira fiyatları üzerinde kent içindeki ana ulaşım arterlerine olan mesafe oldukça önemli bir rol oynamaktadır. Elde edilen sonuçlara göre ana ulaşım arterlerine olan mesafe arttıkça kira fiyatlarının düştüğü ve kiralık konut sayısının azaldığı görülürken, mesafe azaldığında ise kira fiyatlarının yükseldiği ve kiralık konut sayısının arttığı tespit edilmiştir (Şekil 8 ve 9 ve Tablo 3).

Mekânsal olarak kira fiyatlarının kent merkezi içinde yer alan ana ulaşım arterlerine olan mesafeler arasındaki ilişki Şekil 8'de gösterilmiştir. Elde edilen sonuçlara göre ana ulaşım arterlerine olan mesafe arttığında kira fiyatlarının düştüğü, ana ulaşım arterlerine olan mesafe azaldığında ise kira fiyatlarının yükseldiği saptanmıştır. Her iki değişken arasındaki ilişki lineer olup, en büyük değişimin ilk 500 m'de meydana geldiği görülmektedir. Örneğin en yüksek ortalama kira fiyatı (1119,92₺) kent içindeki ana ulaşım arterlerine 100 m'de bulunurken, en düşük ortalama kira fiyatı (899,72₺) ise 500 m'de olmaktadır (Şekil 8).



Şekil 8: Kira Fiyatları ile Ana Ulaşım Arterlerine Olan Mesafe Arasındaki İlişki

Kent merkezinde yer alan ana ulaşım arterlerine olan mesafeler ile kiralık konut sayısı arasındaki ilişki Şekil 9'da gösterilmiştir. Elde edilen sonuçlara göre ana ulaşım arterlerine olan mesafe arttığında kiralık konut sayısının azaldığı, ana ulaşım arterlerine olan mesafe azaldığında ise kiralık konut sayısının arttığı tespit edilmiştir. Her iki değişken arasındaki ilişkinin doğrusal olmadığı, en büyük değişimin ilk 300 m'de ortaya çıktığı görülmektedir. Örneğin, en fazla kiralık konut (540 tane) ana ulaşım arterlerine 100 m'de bulunurken, en az kiralık konut (7 tane) 1000 m'de yer almaktadır (Şekil 9).



Şekil 9: Ana Ulaşım Arterlerine Olan Mesafe ile Kiralık Konut Sayısı Arasındaki İlişki

Kira fiyatlarının minimum, maksimum, ortalama ve standart sapma değerlerinin ana ulaşım arterlerine ait olan mesafelere göre değişimi Tablo 3'te gösterilmiştir. Örneğin; kira fiyatlarının minimum değeri ana ulaşım arterlerine 100 m'de 150₺ olurken, 1000 m'de 750₺'ye yükselmiştir. Kira fiyatlarının maksimum değeri 100 m'de 3900₺ olurken, 1000 m'de 1200₺'ye düşmüştür. En yüksek ortalama kira fiyatı 100 m'de 1119,92₺ olduğu görülürken, en düşük ortalama kira fiyatı ise 500 m'de 899,72₺ olmaktadır. Kira fiyatlarına ait standart sapma değerleri ana ulaşım arterlerine 600 m'de en yüksek (549,00) olurken, 1000 m'de ise en düşük (166,59)'tür (Tablo 3).

Tablo 3: Kira Fiyatlarının Minimum, Maksimum, Ortalama ve Standart Sapma Değerlerinin Ana Ulaşım Arterlerine Olan Mesafelere Göre Değişimi

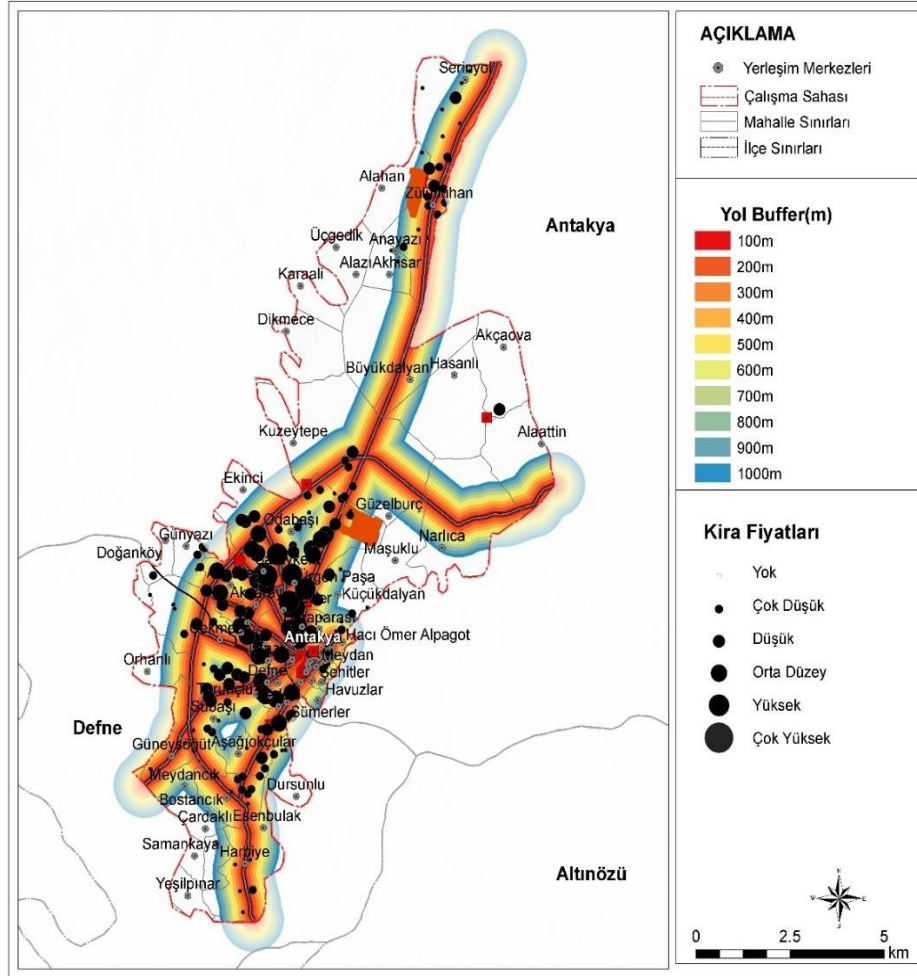
Mesafe (m)	Minimum Kira Fiyatı (₺)	Ortalama Kira Fiyatı (₺)	Maksimum Kira Fiyatı (₺)	Kira Fiyatlarının Standart Sapmaları
100	150	1119,92	3900	439,65
200	350	1069,79	3000	387,60
300	490	1035,74	3750	496,59
400	500	1009,38	2950	348,61
500	450	899,72	2000	276,82
600	375	968,06	3500	549,00
700	500	1052,12	1500	261,12
800	625	956,75	1500	286,85
900	500	951,78	1250	217,06
1000	750	921,42	1200	166,59

Kent merkezi içinde yer alan ana ulaşım arterlerinin kira fiyatlarının mekânsal farklılık göstermesinde etkilerinin olduğu yapılan analizler sonucunda ortaya konulmuştur. Analizlerin sonuçlarına göre ana ulaşım arterlerine olan mesafeler arttığında kira fiyatlarının düştüğü, konut



sayısının azaldığı, mesafeler azaldığında ise kira fiyatlarının yükseldiği, konut sayısının arttığı tespit edilmiştir (Şekil 8 ve 9).

Şehir merkezi içinde yer alan Ekinci Yolu, 75.Yıl Bulvarı, Rüstem Tümer Paşa Cad., Atatürk Cad., Adnan Menderes Cad., Harbiye Cad., Gündüz Cad., Cumhuriyet Cad., Kurtuluş Cad.ve Antakya-Samandağ Yolu gibi ana ulaşım arterleri üzerinde kira fiyatlarının mesafelere göre değişimi 100-200 m arasında kira fiyatları yüksek ve çok yüksek düzeyde, 300-700 m arasında kira fiyatları orta düzeyde, 800-1000 m arasında kira fiyatları düşük ve çok düşük düzey şeklindedir. Ana ulaşım arterlerine 1000 m'den uzakta kalan yerlerde kira fiyatlarının olmadığı görülmektedir (Şekil 8 ve 10 ve Tablo 3).



Şekil 10: Kira fiyatları ile ana ulaşım arterlerine olan mesafeler arasındaki ilişki

Kent merkezinde yer alan ana ulaşım arterlerine ait olan mesafelere göre kira fiyatlarının değişimleri Şekil 8 ve 10 ve Tablo 3'te gösterilmiştir. Elde edilen sonuçlara göre en yüksek ortalama kira fiyatı ana ulaşım arterlerine 100 m'de 1119,92₺ olurken, en düşük ortalama kira fiyatı ise 500 m'de 899,72₺ olmaktadır. Kira fiyatlarının minimum değeri ana ulaşım arterlerine 100 m mesafede 150₺ olurken, 1000 m mesafede ise 750₺'ye yükselmiştir. Kira fiyatlarının maksimum değerinin ana ulaşım arterlerine olan 100 m mesafede 3900₺ olurken, 1000 m mesafede ise 1200₺'ye düşmüştür (Şekil 8 ve 10 ve Tablo 3).

## 5. SONUÇ

Canlıların büyük bir kısmı gibi insanlar da tarih boyunca temel gereksinimlerinden biri olan barınmaya ihtiyaç duymuştur. İnsanlar tarihi dönemler içinde barınma ihtiyaçlarını farklı yöntemlerle karşılamıştır. Bu yöntemlerden biri de konut inşası ve kiralama sektörüdür. Günümüzde konut ve arsa pahalılığı nedeniyle bazı insanlar sermayelerinin yetersiz olmasından dolayı konut sahibi olamamakta ve barınma ihtiyaçlarını kiralık konutlar ile karşılamaktadır.

Bu çalışmada, mekânsal açıdan kiralık konutların ve konutlara ait kira fiyatlarının Antakya şehir merkezi içinde yüksek ve düşük yoğunluk gösterdiği bölgeleri tespit etmek amacıyla Kernel Yoğunluk Analizi yapılmıştır. Yoğunluk analizleri sonucunda kiralık konutların ve kira fiyatlarının kent merkezinde dengeli bir dağılım göstermediği tespit edilmiştir. Buna göre, yığılmanın olduğu bölgelerde kiralık konut sayısının fazla, kira fiyatlarının da yüksek olduğu, yığılmanın az ya da hiç olmadığı bölgelerde ise kiralık konut sayısının az veya hiç bulunmadığı, kira fiyatlarının da düşük ya da hiç olmadığı yerleri temsil etmektedir. Şehir merkezi içinde yer alan stratejik noktalar, alanlar ve ana ulaşım arterleri üzerinde tampon bölge analizleri yapılarak elde edilen ortalama kiralık konut verileri üzerinde korelasyon analizi gerçekleştirilmiştir. Analizler sonucunda ana ulaşım arterleri, stratejik noktalar ile alanlara ait olan mesafe arttıkça kiralık konut sayısının azaldığı ve kira fiyatlarının düştüğü, mesafe azaldıkça kiralık konut sayısının arttığı ve kira fiyatlarının yükseldiği tespit edilmiştir.

Ayrıca kira fiyatları ile ana ulaşım arterlerine olan mesafeler arasındaki ilişki ayrı değerlendirilmiştir. Elde edilen sonuçlara göre ana ulaşım arterlerine olan mesafeler arttıkça kiralık konut sayısının azaldığı ve kira fiyatlarının düştüğü, mesafe azaldıkça kiralık konut sayısının arttığı ve kira fiyatlarının yükseldiği tespit edilmiştir.

Bunun yanı sıra kent merkezinde yer alan kiralık konutların ve konutlara ait kira fiyatlarının mekânsal olarak farklılık göstermesinde ana ulaşım arterleri ile stratejik noktalar ve alanlara ait olan mesafelerin önemli rol oynadığı görülmektedir. Böylece şehir merkezindeki stratejik konumlara ve ana ulaşım arterlerine olan mesafelerin kiralık konut sayısı ve kira fiyatları üzerinde etkilerinin olduğu saptanmıştır.

Bu çalışma kiralık konutların ve kira fiyatlarının mekânsal farklılaşmasında şehir içinde yer alan stratejik konumların ve ana ulaşım arterlerine olan mesafelerin etkilerinin tespiti için bir altlık niteliğindedir.

**KAYNAKÇA**

- Aydınbeğ, C. (1998). "Ekolojik Ortamın İnsanın Kültürel Gelişimine Olan Etkileri ve Akdeniz Bölgesi Jeopolitiği Açısından Değerlendirilmesi". Ankara.
- Bakırcı, M. (1997). "Türkiye'de Yer Değiştiren Şehirlere Yeni Bir Örnek: Samsat". Türk Coğrafya Dergisi.
- Dinç, Y., (2015), "Antakya (HATAY) Şehir Coğrafyası", Basılmış Yüksek Lisans Tezi, MKÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü, Hatay.
- Döker, M. (2013). "Karadeniz Bölgesi'nde Deprem Nüfus İlişkisinin Analizi".
- Esri. (2012). Exploring 911 response data using Hotspot Analysis. <http://www.arcgis.com/home/item.html?id=6626d5cc81a74f1b737028f7a519521> adresinden alındı.
- Hassan, A., & Demirer, D. (2016). "Değiş Tokuş ve Kiralama Uygulamalarının Konaklama İşletmeleri Üzerindeki Olası Etkileri". Turizm Araştırmaları Dergisi.
- İnan, B. Sucu, F., Toy, K., Kezer, Z. (2017). MapInfo Pro Eğitim Kitabı (1. b.). Ankara: Başarsoft.
- Kahraman, S., & Ünsal, Ö. (2014). ArcGIS for Desktop Spatial Analiz (1. b.). Ankara: Esri Türkiye Yayıncılık.
- Kaynar, M. (2013). "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında", s.39.
- Kuban, D. (1996). Türkiye'de Kır Yerleşmelerinin Gelişimi ve Evrimi. Coğrafya Dergisi.
- Kuban, D. (1996). "Ev Üzerine Felsefe Kırıntıları". (Y.Sey, Dü.),s.1-5.
- Küpçü, S. (2015). Coğrafi Bilgi Sistemleri Uygulamaları I (1. b.). (U. Avdan, Dü.) Eskişehir: Anadolu Üniversitesi Yayınları.
- Mutdoğan, S. (2014). "Türkiye'de Çok Katlı Konut Oluşum Sürecinin İstanbul Örneği Üzerinden İncelenmesi".
- Özmal, M., Küçükönder, M., Karabulut, M. (2014). Coğrafi Bilgi Sistemleri Kullanarak Kahramanmaraş Trafik Kaza Analizi. Coğrafyacılar Derneği Uluslararası Kongresi Bildiriler Kitabı (s. 868). Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi, Muğla.
- Rüstemov, V. (2014). Coğrafi Bilgi Sistemleri ve 3D modelleme. KMÜ Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi(16 (Özel Sayı II)), 149. [www.kmu.edu.tr](http://www.kmu.edu.tr) adresinden alındı
- Şak, N. (2013). "Hane Halklarının Konut Tercihinin Belirlenmesinde Logit Modelleri: Mixed Logit Modeli Yaklaşımı".
- Topuz, M., Karabulut, M., & Korkmaz, H. (2016, April). Trend Analysis Of Precipitationin Hatay. Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi(43).
- Toroğlu, E., Kaya, Ö., Özkan, H. (2018). Kahramanmaraş'ta Konutların ve Kira Fiyatlarının Mekansal Arzı.
- Tuna, C. (2000). Mağaradan Kente: Anadolunun Eski Yerleşim Yerleri. İstanbul: İletişim Yayıncılık.
- Tunçdilek, N. (1986). "Türkiye'de Kır Yerleşmelerinin Gelişimi ve Evrimi". Coğrafya Dergisi.
- Yıldırım, R. (2011). "Eskiçağ Tarih ve Uygarlıkları" (4.b.). Yıldız Yayıncılık.