

TERÖRÜN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİSİ: DİYARBAKIR İLİ SUR İLÇESİ ÖRNEĞİ¹

THE IMPACT OF TERRORISM ON REAL ESTATE VALUES: THE DIYARBAKIR PROVINCE, SUR DISTRICT EXAMPLE

Yeşim ALİEFENDİOĞLU² - Taner ALPASLAN³

Geliş Tarihi: 14.7.2018

Kabul Tarihi: 08.11.2018

Özet

Birçok medeniyete ev sahipliği yapmış olan Anadolu, bilinen en eski kültür başkentleri arasında yer almaktadır. Anadolu ve Trakya Yarımadası'nı ve Mezopotamya Bölgesi'nin kuzeyini sınırları içinde barındıran Türkiye'nin tarihi açıdan sahip olduğu zenginliklerinden biri olan Diyarbakır surları Dünya kültür mirasları listesinde olduğu görülmektedir. Anadolu ve yakın çevresinde kurulan devletler tarih boyunca terör olaylarıyla uğraşmak zorunda kalmışlardır. Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan itibaren tarih tekerrür etmeye devam etmiştir. Bu çalışmada terörün gayrimenkul değerine etkisi hakkında genel bilgilendirme yapıldıktan sonra örnek olarak Diyarbakır İli Sur İlçesi incelenmiştir. Çalışma, Türkiye'de bu konudaki ilk çalışma olması açısından önem arz etmektedir. Çalışmada terör, terörizm ve gayrimenkulü konu alan basılı ve elektronik kaynak taranmış, TKGM'den yasal yollar ile alınan taşınmaz satış verileri ve bölgede yaşayan halk, gayrimenkul piyasasında faaliyet gösteren ofis, büro, şirketler ve mahalle muhtarlarını kapsayan bir anket çalışması yapılmıştır. Araştırılan kaynaklar ve elde edilen veriler ışığında terör ve terörizmin gayrimenkul piyasasına etkileri ortaya konulmaya çalışılmıştır. Terör ve gayrimenkul insanlık tarihi kadar eski unsurlar olduğu terör ve gayrimenkul değeri arasında ters orantılı bir ilişki olduğu tespit edilmiştir. Çalışmanın literatür analizinden sonraki kısmında Diyarbakır İli Sur İlçesi'ne ait veriler analiz edilmiş terörün gayrimenkul sirkülasyonuna ve değerine etkisinin % 98 olduğu tespit edilmiştir. Çözüm süreci, açılım süreci gibi devletin attığı pozitif adımlar ile gayrimenkul piyasalarında hareketlenme eğilimi gösterdiği, henek operasyonları gayrimenkul sektörünün de sekteye uğradığı ve yapılacak kentsel yenileme çalışmalarından % 68 oran ile bölge halkının memnun olduğu sonuçlarına varılmıştır. Terörün gayrimenkul değerlerine doğrudan olumsuz etki yaptığının tespiti yapılarak, Diyarbakır İli Sur İlçesi terör ve terörizm unsurlarından temizlenerek Bölge halkının görüşleri doğrultusunda gelir düzeyini arttıracak projeler ile halkı ekonomik refaha ulaştırmak gerektiği çalışma sonuçlarına göre vurgulanmalıdır.

Anahtar Kelimeler: Terör, Gayrimenkul, Sur İlçesi, Gayrimenkul Piyasaları ve Yerel Ekonomik Gelişme İlişkileri

Jel Kodları: R3, R 30, R38

Abstract

Anatolia, which has hosted many civilizations, is among the oldest known cultural capitals. The Diyarbakır Fortress and Hevsel Gardens Cultural Landscape, one of the most important historical assets of Turkey, which encompasses the Anatolia and Thrace Peninsulas as well as the northern part of the Mesopotamia

¹ Bu çalışma, Doç. Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU danışmanlığında Taner ALPASLAN (2018) tarafından Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Tezsiz Yüksek Lisans programında hazırlanmış olan "Terörün Gayrimenkul Değerine Etkisi: Diyarbakır İli Sur İlçesi Örneği" başlıklı dönem projesinden üretilmiştir.

² Doç. Dr., Ankara Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Gayrimenkul Geliştirme Yönetimi Bölümü, aliefendioglu@ankara.edu.tr.

³ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, taneralpaslan51@gmail.com.

within its boundaries, is in the World Cultural Heritage List. The states established in Anatolia and its immediate vicinity have had to deal with terrorist events throughout the history. The history has continued to repeat itself since the establishment of the Republic of Turkey. In this study, after providing general information about the effects of terrorism on real estate values, the Diyarbakır Province, Sur District was examined as an example. This study is important in terms of being the first study on this subject in Turkey. In the study, various printed and electronic resources on terrorism and real estate were reviewed and a survey was conducted covering the immovable sales data obtained from the TKGM (General Directorate of Land Registry and Cadastre) through legal means as well as the people living in the region and offices, bureaus, companies operating in the real estate market, and neighborhood mukhtars (headmen). In the light of the resources searched and the data obtained, an attempt has been made to reveal the effects of terrorism on the real estate market. It has been determined that terror and real estate are as old as human history and there is an inversely proportional relationship between terrorism and real estate values. In the section following the literature analysis, the data belonging to the Sur district of Diyarbakır Province have been analyzed and it has been determined that the effect of terrorism on real estate circulation and its value is 98 percent. It has been concluded that with the positive steps taken by the government such as the solution process and the reconciliation initiative, the real estate market showed a tendency to revive, the ditch (hendek) operations negatively affected the real estate sector and the people of the region are 68% satisfied with the urban renewal works to be conducted. It should be emphasized based on the results of the study that terror has a direct negative impact on real estate values, the Diyarbakır Province, Sur District needs to be cleaned from the elements of terrorism, and it is necessary to provide economic prosperity to the people with the projects that will increase the income levels of the people, in line with the opinions of the people of the region.

Key Words: Terror, Real Estate, Sur District, Real Estate Markets and Local Economic Development Relations

Jel Codes: R3, R 30, R38

1. GİRİŞ

Terör ve gayrimenkul insanlık tarihi kadar eski unsurlar olup terör ve gayrimenkul değeri arasında ters orantılı bir ilişki vardır. Türkiye'nin üzerinde kurulu olduğu topraklar olan Anadolu tarih boyunca terör olaylarına maruz kalmıştır. Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan itibaren tarih tekerrür etmeye devam etmiştir. Anadolu ve yakın çevresinde kurulan devletler tarih boyunca terör olaylarıyla uğraşmak zorunda kalmıştır. Romalılar, düşmanlarını işlek yerlerde öldürdükten sonra kalabalığa karışıp kaybolmalarıyla halk arasında korku ve dehşete sebep olan Sicariilerle, Selçuklular; Haşhaşilerle, Osmanlılar ise Makedon ve Ermeni çetelerinin yarattığı terör olayları ile mücadele etmişlerdir.

Türkiye ekonomisinin lokomotiflerinden olan gayrimenkul sektörü uluslararası boyuttaki küresel ekonomik krizler, siyasi krizler gibi unsurların yanı sıra terör olaylarından da olumsuz etkilenebilmektedir. Dünya üzerinde yaşanan kaos ortamı, özellikle komşu ülkelerde yaşanan iç karışıklıklar ve uluslararası alanda etkin olan terör örgütü Irak ve Şam İslam Devleti (İŞİD) ile Türkiye'de yaklaşık 40 yıldır etkin olan Kürdistan İşçi Partisi'nin (PKK) olumsuz faaliyetleri sonucunda gayrimenkul sektöründe sekteye uğranmasına sebebiyet vermiştir.

Terör eylemlerinin verdiği en büyük zarar can kayıplarıdır. Yaşanan can kayıplarının yanı sıra, ekonomik alanda yarattığı belirsizlik ortamı da terörün yol açtığı kayıplar arasında yer almaktadır (Çeken, 2016). Terör yarattığı korku ve kaos ortamı ile gayrimenkul değerini olumsuz anlamda etkilemektedir. Birçok yerli ve yabancı gerçek ve tüzel kişinin kısa ve uzun vadede yatırım yapmasını sınırlamaktadır. Aynı zamanda terör olayları yaşandığı bölgeye yapılacak yatırımları da sekteye uğratmaktadır. Türkiye'de terör olayları sadece komşu ülkelerde yaşanan iç karışıklıklarla değil bazı Avrupa ülkelerinin açık bazı Avrupa ülkelerinin de üstü kapalı destek vermesi ile gelişmekte ve halka korku salmaya devam etmektedir. Terörün yaşandığı bölgeler ve şehirlerde halka korku salarken ekonomi ve gayrimenkul sektörü üzerinde de olumsuz etkisini

sürdürmektedir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde yaşanan terör olayları nedeni ile yatırımlar ve yatırımcılar başka bölgelere hatta başka ülkelere kaymaktadır. Terör olayları yaşandığı bölgelerin ve ülkelerin geri kalmasına ve hem ekonomik hem kültürel hem de siyasal anlamda ilerleyişini daraltmasına neden olmaktadır. Hükümetlerin ve devletin eğitim, sosyal yaşam gibi hizmetlerini yapmasının önüne set çekmektedir.

Bu çalışmanın amacı, terör ve gayrimenkul değeri ilişkisini incelemek terörün gayrimenkul değerine yaptığı olumsuz etkiyi gerçekleri ile ortaya koymaktır. Daha önce çalışılmamış bir konu olması ve terör olayları nedeni ile değerinden daha az bedeller ile elden çıkarılan gayrimenkullerin ülke ekonomisine verdiği zararlar açısından önem taşımaktadır.

2. TERÖR VE TERÖRİZM KAVRAMLARI, AMACI VE NEDENLERİ

Terör sözcüğü Latince kökenli “terrere” sözcüğünden türemiş olup korku salmak, dehşete düşürmek, yıldırma anlamına gelmektedir. Terör, en basit tanımıyla; insanları yıldırma, sindirme yoluyla onlara belli düşünce ve davranışları benimsetmek için zor kullanma ya da tehdit etme eylemidir (Kalem, 2011). Terör Türk Dil Kurumu (TDK)’na göre yıldırma, cana kıyma ve malı yakıp yıkmak, korkutma, tedhiş anlamlarını taşımaktadır. Terörle Mücadele Kanunu (TMK)’na göre “Terör; cebir ve şiddet kullanarak; baskı, korkutma, yıldırma, sindirme veya tehdit yöntemlerinden biriyle, Anayasa’da belirtilen Cumhuriyetin niteliklerini, siyasi, hukuki, sosyal, laik, ekonomik düzeni değiştirmek, Devletin ülkesi ve milletiyle bölünmez bütünlüğünü bozmak, Türk Devleti’nin ve Cumhuriyet’in varlığını tehlikeye düşürmek, Devlet otoritesini zaafa uğratmak veya yıkmak veya ele geçirmek, temel hak ve hürriyetleri yok etmek, Devletin iç ve dış güvenliğini, kamu düzenini veya genel sağlığı bozmak amacıyla bir örgüte mensup kişi veya kişiler tarafından girişilecek her türlü suç teşkil eden eylemlerdir”. Terör kelimesinin her literatürde farklı tanımı bulunmakla beraber TDK’da farklı, TMK’da farklı olması da dikkat çekicidir. Terör ve terörist tanımı kişilere, topluluklara, gruplara ve devletlere göre değişmektedir.

Amerikan Savunma Bakanlığı’nın 1998 tarihli güvenlik raporlarında terör için; “genellikle, politik olarak, bir hedef kitleyi etkilemeye yönelik olarak ulus altı gruplar veya gizli ajanlar tarafından silahsız hedeflere karşı kullanılan kasıtlı şiddettir” tanımı yapılmıştır (Kalem, 2011). Terör olaylarını açık bir şekilde tanımlamak oldukça zordur. Terör olaylarını diğer şiddet olaylarından, isyan, iç savaş ve savaş gibi olaylardan ayrı tutmak oldukça güçtür. Terör olaylarının sadece başlangıç nedenleri, ortaya konma şekilleri, boyutları ve sonuçları bakımından farklılıkları vardır. Terör rizikosunun diğer sigorta rizikolarından en büyük farkı ise insan eliyle meydana gelmesi ve boyutları itibarıyla çok büyük zararlar meydana getirmesidir. Terör olayları sadece maddi zararlar vermemekte birçok insanın ölmesine, sakat kalmasına neden olmakta ve aynı zamanda ülke ekonomisine de çok büyük darbeler vermektedir. Terör olaylarının çeşitli siyasi boyutları olduğu gibi kurulu düzene ve isleyişe karşı da bir başkaldırı özelliği olduğunu söylemek mümkündür (Akpınar, 2004).

Daha kapsayıcı ve güncel anlamıyla ise terör; “terörizmi herhangi bir siyasi, dini ya da çıkar odaklı oluşumun ya da bu gibi bir oluşuma mensup kişi veya kişilerin, şiddeti, siyasi, ekonomik ya da kültürel bazı kazanımlar elde edebilmek için; sivil hedeflere veya karşılıklı mücadele içerisinde oldukları kesimlerin ve güçlerin, bilfiil şiddete dayalı mücadele içerisinde olmayan birimlerine karşı sonuç elde etmek adına, sistemli ya da sistemli olmayan bir yöntem olarak kullanması” olarak tarif edilmektedir (Kalem, 2011).

Bütün bu unsurları içine alan tanımı Emniyet Genel Müdürlüğü Terörle Mücadele Daire Başkanlığı’na göre terörizm “Savaş ve diplomasi ile kazanılamayan sonuçları elde etmek, korkutmak ve itaat ettirmek için bir teoriye, felsefeye ve ideolojiye dayanılarak siyasî maksatlarla, iradi olarak terör ve şiddetin sistemli ve kapsamlı bir şekilde kullanılması şeklindedir”.

Terör örgütlerinin amaçları genel anlamda farklılık göstermektedir. Bu farklılıklar, örgütlerin faaliyette bulundukları ülkelere ve çıkış noktalarına göre çeşitlilik göstermektedir (Kasımoğlu 2010). Bir terör kurbanı olan siyaset bilimci Kışlalı (1998) “Adi şiddette amaç bir varlığa zarar vermek ya da onu yok etmektir. Oysa terörist için, şiddet bir amaç değil araçtır. Örneğin sıradan bir katil, bir insanı ölmesini istediği için öldürür. Terörist içinse, önemli olan o insan ya da insanlar değil, onları öldürdüğü zaman toplumda yaratacağı etkidir. Bir trene bomba koyduğunda, trende kimlerin olduğu, ölecek olanların kimliği doğrudan bir önem taşımaz. Bu nedenledir ki; şiddetsiz terör olmaz, ama her şiddet de terör değildir. Atilla Yayla’nın da altını çizdiği gibi, terör eylemlerinde psikolojik sonuçlar fiziksel hedeflerden çok daha önemlidir. Terörizm hesaplı bir şiddettir. Amacı, olabildiğince çok insan öldürmek değil, kitlelerin eylemlerinden etkilenmesini sağlamaktır. Kitlelerin dehşete kapılmasını, bir umutsuzluk içinde teröristin isteklerine boyun eğmesinden başka çare olmadığı düşüncesini sağlamaktır” terörizmin amacını bu şekilde ifade etmektedir.

Terörizmin benimsediği diğer amaç ise, kargaşa yaratarak toplumun direnme gücünü kırmak, yerleşik sosyal ve siyasal zaafalarını deşifre ederek, arkasındaki halk desteğini zayıflatmaktır. Bu amaca ulaşmak için de terör, toplumda var olan eşitsizliklerden, haksızlıklardan, dengesizliklerden, resmi makamların olumsuz uygulamalarından faydalanmaktadır. Sonrada bu olumsuzlukların sembolik fail ve kurumlarına saldırarak onlardan halk adına sözde intikam almaktadır (Kasımoğlu, 2010). Terörizm amacı bir ideolojiye veya siyasal anlaşmazlığa, korku ve dehşet salarak dikkat çekilmesidir. İletişim teknolojisinin gelişmesini örgüt yararına kullanarak yapılan eylemleri dünyaya duyurmayı ve dünya çapında sempatizan kazanmayı başarmışlardır. Bilişim uzmanlarını kullanarak sosyal medya ve internet sayfaları üzerinden yapılan canlı yayın demeç bildiri gibi argümanlarla kuzeyden güneye doğudan batıya tüm dünyaya ulaşarak bulundukları ülke sınırlarını aşmışlardır.

Zafer (1999)’a göre; terörizmin oluşmasında etken olan en az on faktör olduğu ve bunları; teröristin kimliği hakkında uzlaşamama, terörizmin sebebinin tam olarak anlaşılamaması, bazı devletlerin birbiri üzerindeki emellerinden dolayı terörü desteklemeleri, uluslararası bir terörizm şebekesinin varlığı, dinin politikaya alet edilmesi, ahlakta çifte standart, hükümetlerin sorunlara çözüm üretememesi, teröristlerin hafif cezalara çarptırılması, dünya hukukunun umursamazlığı ve medyanın rolü olarak sıralanmaktadır. Terörü toplumun ekonomik ve sosyo-kültürel yapısına da bakılarak değerlendirilmelidir. Literatürde terörün nedenleri sosyal, siyasal, ekonomik ve hukuki faktörler olarak gruplandırılmıştır (Baybaş, 2007).

Siyasal nedenler; politikanın özünde, toplum için belirli sorunlar üzerinde barış ve düzen sağlayabilmek için siyasal mücadelenin çerçevesinde barışçıl yöntemlerle farklı çözümler öneren grupların bu çözüm yollarını hayata geçirebilmek için verdikleri iktidar mücadelesi yatmaktadır. Mücadelenin sınırları belirlenmediğinde veya sınırlar aşıldığında terör, kaos, anarşi ve hatta iç savaş kaçınılmaz hal alacaktır.

Terörizme başvurulmasını kolaylaştıran nedenleri, siyasi rejimin benimsenmemesi, hükümet otoritesinin yetersizliği, hükümet otoritesinin bazı grupların çıkarları için kullanılması, mevcut siyasal partilerin ideolojileri arasındaki mesafenin açıklığı, siyasi partiler arası çekişmelerin uzlaşmazlığa dönüşmesi, yasama, yargı ve yürütme erkleri ve devlet organları arasında kuvvetli fikir ayrılıklarının doğması, hükümet bunalımlarının kronik hale gelmesi, devlet kuruluşlarının yozlaşması, yolsuzlukların çoğalması, iktidarın çağın gereklerine göre kendisini yenilememesi ve devletin yönetim becerilerinden yoksun bir siyasal kadro ile yönetilmesi olarak belirtmek mümkündür (Anonim, 2006).

Sosyal nedenler; terörizm, çok boyutlu sosyal bir olay ve karmaşık sorunlar bütünüdür. Terörün sosyal bir olay olarak değerlendirilmesinde, toplumun değer yargıları, alışkanlıkları, gelenek ve

göreneklerinin bütününcü incelenerek bir yargıya ulaşılması mümkün olmaktadır. Bu anlamda toplumun değer yargıları, alışkanlıkları, gelenek ve görenekleri zaman içerisinde değişikliğe uğramakta ve bu değerler, çağın ihtiyaçlarına göre değişim göstermektedir (Kasımoğlu, 2010). Sosyal dengelerin hızlı bir şekilde değişmesi ile toplumda artan uyumsuzluklar ve kültür sapmaları terörün ortaya çıkmasını tetikleyerek, kaosların ortaya çıkmasını ve bireylerin öfke ile birlikte şiddet beslemesi ve şiddet yanlısı bu bireylerin de toplumu etkilemelerine neden olmaktadır. Sosyal açıdan etkilenen bireyler sığınacak bir liman olarak ideolojiler çatısında toplanarak terör eğilimleri göstermektedir.

Toplumda feodal kalıntıların bulunması, din, mezhep ve tarikat ayrılıklarının olması, eğitim düzeyinin düşüklüğü, kan davası geleneği, toplumun katı bir şekilde dini inançlara bağlı olması, etnik ayrılıkların bulunması, azınlık unsurlarının varlığı, kişisel ve toplumsal hak ve özgürlüklerin kısıtlı düzeyde olması, toplumun ideolojik kamplara ayrılması, güvenlik güçlerinin kamuoyunda itibarını yitirmesi, genel ahlak anlayışının yozlaşması ve toplumun bölünmezlik bilincini kaybetmesi, terörün sosyal nedenleri olarak sayılmakta ve sosyal faktörlerin terörizmin oluşması için gerekli alt yapıyı (potansiyeli) yarattıkları savunulmaktadır. Tamamen ters görüşler de ileri sürülmektedir; terörizm ve benzeri başkaldırı hareketlerinin artışı da; aile, kabile, aşiret, millet, devlet gibi kavramların insanlar üzerindeki etkisinin yok olması veya gittikçe azalması, dini, insani, ahlaki ve vicdani değerlere bağlılığın azalması veya bunların deformasyonu, idealist felsefi değerlerin yerini materyalist anlayışını alması, insanların ihtiyaç ve ihtiraslarının artması gibi hususlar etkin olmaktadır (Anonim, 2006).

Ekonomik nedenler; terörün meydana gelmesinde ve faaliyetlerini sürdürmesindeki en önemli etkenin ekonomik sebepler olduğu açıktır. Marksistler, ekonominin siyasetin temel yönlendiricisi olduğunu, liberaller de siyasetin her alanda olduğu gibi ekonomiyi de belirlediğini ifade etmektedirler. Ekonomideki yapısal değişiklikler ve üretim şeklinin değiştirilmesi faaliyetleri sırasında, daha tutucu ve ekonomik anlamda toplumsal değişmeye karşı olan, geleneksel küçük üreticiler, mülk ve sermaye sahipleri ile bunların karşısında yer alan gruplar arasında gerginlik ve çatışmalar olabilmektedir. Geçiş döneminde ekonomik sınıflar arası çıkan çatışmaları terör eylemlerinin çıkmasına kaynaklık edebilmektedir (Baybaş, 2007).

Hukuki nedenler; Hukuk müesseselerin geç ve ağır işlemesi, hukuk kurallarının ve hukuk kurumlarının çağın gerisinde kalması, mahkemelerin yozlaşması ve taraf haline gelmesi, cezaların, hukuk kurallarının ve müeyyidelerinin caydırıcılık özelliğini yitirmesi ve toplumun adaletle olan inancının sarsılması, terörün ortaya çıkışını önemli ölçüde etkileyen faktörler olarak düşünülmektedir. Hukuki faktörler, aynı zamanda diğer tüm faktörlerin de bir sonucu olmaktadır (Anonim, 2006).

3. TERÖRÜN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİSİ DİYARBAKIR İLİ SUR İLÇESİ ÖRNEĞİ

3.1. Sur İlçesi'nin Coğrafi, Sosyolojik, Ekonomik ve Demografik Yapısı

Sur İlçesi Diyarbakır'ın dört merkez ilçesinden biri olup, 2008 yılında, 5747 Sayılı Kanunla, Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde ve Diyarbakır'ın en eski yerleşim merkezinde kurulmuştur. Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin orta bölümünde yer alan Sur İlçesi, Dicle Nehri'nin kenarında, denizden 660 m yükseklikte, Karacadağ'ın lavları üzerine kurulmuştur. İlçede egemen olmuş büyük uygarlıkların bıraktığı izlerine ve çok sayıda tarihi eserlere, ilçenin her yerinde rastlamak mümkündür. Yenişehir, Bağlar Merkez İlçeleri ve Çınar, Bismil, Silvan, Hazro, Kocaköy, Dicle ve Eğil İlçeleri ile çevrilidir. Sur İlçesi 2013 TÜİK verilerine göre 123.311 olan nüfusu 2016 yılı nüfusu verilerine göre % 5,52 azalış ile 116.858 gerilemiştir. 2016 verilerine göre nüfusun % 49,53'ü erkek % 50,47'si kadın nüfusa sahip ve İl genelinde ise % 6,98 oran ile beşinci sıradadır. İl dengeli bir dağılıma sahiptir. Diyarbakır İl genelinde 2008 yılı ile 2016 yılları arasında % 12

nüfus artışı olmasına rağmen aynı yıllara oranla Sur İlçe nüfusunda yaklaşık % 16 azalma olduğu görülmektedir. Diyarbakır ilinin en eski yerleşim merkezinde kurulu olan Sur İlçesi yaşam kalitesi endeksi skoru olarak il içerisinde 4. sırada yer almaktadır. İlçenin güvenlik endeksi ve sağlık endeksi dışındaki alt endekslerde Diyarbakır İli içerisinde ilk sıralarda yer aldığı görülmektedir. Adını ilçeyi çevreleyen tarihi Diyarbakır surlarından alan Sur İlçesi doktora mezunu olanların toplam nüfus içerisindeki oranı il içerisindeki en yüksek değere sahip bulunmaktadır. İlçede okul öncesi eğitimde öğretmen başına düşen öğrenci sayısının yüksekliği olumsuz bir eğitim göstergesi olarak dikkat çekmektedir. İlçede 10.000 kişiye düşen banka şube sayısının il içerisindeki en yüksek değer olan 1,13 olarak gerçekleşmesi ilçenin finansal piyasalar endeksinde ön planda yer almasına olanak tanımaktadır. Diyarbakır İli içerisinde doğalgaz altyapısına sahip olan kısıtlı sayıdaki ilçelerden biri olan Sur ilçesi kişi başına düşen aktif yeşil alan miktarının en yüksek olduğu ilçe durumundadır (Şeker vd. 2014).

Sur İlçesi, temel göstergeler endeksine dahil olan güvenlik endeksinde Diyarbakır İli içerisinde 13. sırada yer alırken, sağlık endeksinde 8. sırada, sosyal yaşam endeksinde 2. sırada, demografik yapı endeksinde 5. sırada ve eğitim endeksinde ise 3. sırada yer almaktadır. Okuryazar nüfus oranının % 74,89 ile il ortalamaları düzeyinde gerçekleştiği ilçede şube başına düşen öğrenci sayılarının yüksekliği dikkat çekicidir. Diyarbakır ilinin merkezinde yer alan ilçede 2013 yılında 1.603 adet asayiş olayı meydana gelmiştir. Sur İlçesinde bin kişi başına düşen polis sayısı 0,68 ile il ortalamalarının oldukça altında gerçekleşmekte, buna karşın bin kişi başına düşen asayiş suç oranı ise 12,99 ile il ortalamalarının üzerinde gerçekleşmektedir. Sur İlçesi, ekonomik yapı endeksine dâhil olan alt endekslerden turizm endeksinde Diyarbakır İli içerisinde ilk sırada yer alırken, ticari hayat endeksi, finansal piyasalar endeksi, tarım endeksi ve ekonomik kapasite endekslerinde ise 4. sırada yer almaktadır. İlçede sosyal yardımlaşma ve dayanışma vakıflarınca yardım yapılan nüfusun oranı % 14,15 olarak il ortalamasının altında gerçekleşmektedir. Diyarbakır ilinin ikinci en yüksek vergi tahsilâtına sahip ilçesi konumundaki Sur ilçesinde istihdam oranı da il içerisinde en yüksek ikinci değer olan % 14,30 düzeyinde gerçekleşmektedir. 25 adet sit alanı bulunan ilçe tarihi dokusu ile turizm endeksinde Diyarbakır İli içerisinde ilk sırada yer almaktadır. Sur İlçesi, çevresel yapı endeksini oluşturan alt yapı ve çevre endeksi ve ulaşım endeksinde 4. sırada yer almaktadır. Köy yollarının asfalt oranının % 95 seviyesinde gerçekleştiği kişi başına düşen aktif yeşil alan miktarı, bu alanda ilçeyi il içerisinde ilk sıraya taşımaktadır. Doğalgaz alt yapısına sahip bulunan ilçede kişi başına düşen çevresel harcama tutarı 54,16 TL düzeyindedir. Sur İlçesi, kentsel ve kişisel yaşam endeksini oluşturan alt endekslerden kentsel yaşam endeksine göre il içerisinde 6. sırada yer alırken, kişisel yaşam endeksinde ise 3. sırada yer almaktadır. İlçede kişi başına düşen kamu yatırımı tutarı il ortalamalarının altında ve 65,29 TL düzeyinde gerçekleşirken, kişi başına düşen belediye harcaması tutarı Diyarbakır il ortalamalarının üzerinde ve 221,38 TL düzeyinde gerçekleşmektedir. İlçede yaşayanların kentsel yaşam ve kamu hizmetlerinden memnuniyet seviyeleri il ortalamalarına yakın düzeydedir (Şeker vd. 2014).

Diyarbakır il olarak PKK terör örgütünün en çok önem verdiği iller arasında ilk sırada yer almaktadır. Çalışma konusu Sur İlçesi Diyarbakır ilinin ilk ve en eski yerleşim yeri olması nedeni ile önemini arttırmaktadır.

3.2. Satış Verilerinin Değerlendirilmesi ve Analizi

2008 yılı ile 2016 yılları arasında Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM)’nden alınan satış verileri yıllara göre bölge de yaşanan süreçlere göre ve TAKBİS verilerinde kayıtlı olan taşınmaz değerlerine göre ayrı ayrı değerlendirilmiştir. Değerlendirmeler sonucunda veriler analiz edilerek tablolar ve grafikler oluşturulup yorumlanmıştır. Satış verilerinin analizi yapılırken mahalle/köy isimleri TAKBİS verileri baz alınarak değerlendirilmiştir.

Yıllara Göre Satış Verilerinin Değerlendirilmesi ve Analizi

Taşınmaz satış verileri yıllara göre düzenlenmiş bir değerlendirme yapılmış ve taşınmaz niteliklerine göre ayrılmıştır. Taşınmaz niteliklerine göre ayrıştırma yapılırken arsa yapı yapılmaya uygun belli bir imar planına tabi olan taşınmazlar ayrı; imar planı dışında kalan ekili ve dikili tarıma elverişli araziler ayrı; üzerinde yapı bulunan ana taşınmazlar ve kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilmiş bağımsız bölüm numarası almış taşınmazlar ayrı gruplar halinde değerlendirilmiştir.

Yıllara göre toplam satış adetleri analizi yapılırken TKGM Bilgi Sistemi olan TAKBİS'den alınan satış verileri baz alınarak değerlendirme yapılmıştır. Verileri incelendiğinde Diyarbakır İli Sur İlçesi Abdaldede Mahallesi ilçe merkezinde olmasına rağmen küçük bir mahalle olmasından dolayı satış adetleri çok fazla değişkenlik gözlemlenmemektedir. Merkez mahalleleri olan Abdaldede, Alipaşa, Bağıvar, Camiikebir, Cemalyılmaz, Cevatpaşa, Çaruği, Dabanoğlu, Esenbağ, Hasırlı, İnönü ve İskenderpaşa Mahalleleri'nin satış adetleri köylerde gerçekleşen satış adetlerine göre daha az olduğu gözlemlenmektedir. 2008 yılında mahalle satış adetleri % 50,64 iken 2015 yılında % 27,66; 2016 yılında ise % 27,28'e kadar gerilemiştir. 2015 yılının son çeyreği ile 2016 yılının ilk aylarında hendek operasyonlarının yapılmış olması buna etken olarak değerlendirebilmek mümkündür. Bağıvar Mahallesi dalgalı bir satış adetine sahiptir. Satış adetleri yıllara göre değişkenlik gösterse de ilçe merkezine uzak olmasına rağmen gayrimenkul sirkülasyonunun olduğundan söz edebilmek mümkündür. 2012 yılında 337 adet satış adeti ile en üst seviye satış sayısına ulaşmıştır. Sur İlçesi merkez mahallesi olan İnönü Mahallesi'nde satış adetleri en fazla 128 adet ile 2010 yılında gerçekleşmiş olup; 2016 yılında 26 adet ile en alt seviyede kalmıştır. Merkez mahallelerinden olan İskenderpaşa Mahallesi'nde 2016 yılına kadar çok fazla bir değişim gözlemlenmemiştir. Hendek Operasyonların son dönemine denk gelen 2016 yılında en az satış adeti olan 67 adete gerilemiştir. İskenderpaşa ve İnönü Mahalleleri sınır komşusu olmasına rağmen İnönü Mahallesi Hendek operasyonlarının yapıldığı bölgeye daha yakın olması nedeniyle daha çok etkilenmiştir. 2010 yıllarında açılım ve çözüm sürecinin aktif olduğu 2016 yılının ilk çeyreğinde hendek operasyonlarının olduğu göz önüne alınacak olursa terörün gayrimenkul satışlarına etkisi daha net bir şekilde anlaşılacaktır. Abdaldede ve Alibardak Mahallesi ilçe merkezinde en büyük mahallerinden biri olmasına rağmen satış adetlerinde çok fazla dalgalanma gerçekleşmemiştir.

Sur İlçesi köyleri olan Ağaçlıdere, Alçık, Alibardak, Arapaslanoğlu, Arapderesi, Bağıvar, Bahçecik, Beybulak, Büyükören, Büyükçelikli, Büyükkadı, Çubuklu, Dervişhasan, Doğanlı, Doğuçanakçı, Dumrul, Erimli, Evreni, Gültepe (Sayarlar), Hacıosman, Hacıis, Harmanlar, Hızırilyas, Kapaklıpınar, Karabaş, Karaçalı, Karaçimen, Kartaltepe, Kavaklıbağ, Kayayolu, Kenefcar, Kengerli, Kavaklıbağ ve Kırmasirt Köylerinde satış adetleri mahallelere göre daha fazla olduğu gözlemlenmektedir. Bunun en büyük etkeni de Sur İlçesi'nin ekonomisinin tarıma dayalı olmasından kaynaklanmaktadır. Köylerde gerçekleşen satışlar toplam satışlara oranlandığında 2008 yılında % 49,36 iken 2015 yılında % 72,33, 2016 yılında % 72,72, 2013 yılında % 70,87'lik bir orana yükseldiği tespit edilmiştir. Köylerde gerçekleşen satışlarda Karaçalı, Çubuklu ve Büyükkadı Köylerini ayrı değerlendirmek gerekmektedir. Özellikle Karaçalı Köyü ilçe merkezine yakınlığı ve Dicle Vadi Projesi'nin uygulama alanında ve çevresinde olması nedeniyle gayrimenkul sirkülasyonu daha fazla gerçekleştiği tespit edilmiştir. Silvan-Diyarbakır Karayolu'na cephesi bulunması bu bölgede gayrimenkul değerine pozitif etki sağlamıştır (Tablo 1).

Tablo 1. Diyarbakır İli Sur İlçesi Yıllara Göre Mahalle Bazında Satış Adetleri

Mahalle/Köy Adı	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Abdaldede	8	12	-	17	9	7	9	10	10
Ağaçlıdere	16	60	23	66	34	39	69	31	145
Alçık	6	29	12	40	18	29	19	10	-
Alibardak	33	8	89	241	450	247	114	18	64
Alipaşa	32	38	135	98	65	19	11	11	4
Arapaslanoğlu	18	26	16	13	40	-	4	6	37
Arapderesi	5	4	1	3	-	9	3	-	-
Bağıvar	56	117	93	213	337	170	191	251	164
Bahçecik	7	5	13	31	4	10	2	10	2
Beybulak	4	19	23	45	14	6	-	18	33
Büyükakören	4	3	8	7	11	2	79	1	43
Büyükçelikli	3	5	1	45	23	13	1	-	2
Büyükkadı	41	19	32	40	138	190	160	158	141
Camiikebir	70	106	65	46	35	54	36	125	70
Cemalyılmaz	1	14	7	11	9	14	7	7	5
Cevatpaşa	36	56	41	57	54	44	47	54	28
Çaruği	124	170	119	100	104	118	139	143	193
Çubuklu	76	45	67	145	124	106	12	117	343
Dabanoğlu	46	47	33	60	72	32	44	34	36
Dervişhasan	26	81	63	69	183	193	25	254	153
Doğanlı	6	6	1	1	11	1	4	3	-
Doğuçanakçı	13	98	60	22	15	31	16	-	33
Dumrul	6	5	24	17	81	15	11	17	24
Erimli	27	26	19	126	14	183	109	121	87
Erveni	3	2	24	18	-	2	13	51	111
Esenbağ	-	-	37	-	-	14	19	22	47
Gültepe(Sayarlar)	-	-	-	-	1	17	2	42	-
Haciosman	32	31	3	3	131	22	35	-	17
Haciis		-	1	102	107	64	28	20	14
Harmanlar	4	13	58	17	13	2	7	-	-
Hasırlı	25	29	24	34	26	23	20	15	37
Harmanlar	4	13	58	17	13	2	7	-	-
Hızırilyas	-	7	17	2	1	-	4	23	45

İnönü	54	74	128	93	85	63	95	83	26
İskenderpaşa	129	149	138	145	142	105	138	115	67
Kabasakal	9	3	11	7	11	38	61	92	5
Kapaklıpınar	-	-	49	87	50	48	-	9	4
Karabaş	14	24	65	53	45	146	154	147	120
Karaçalı	193	246	310	531	577	706	517	1.333	928
Karaçimen	2	6	86	8	3	5	45	21	26
Kartaltepe	18	23	16	11	11	10	5	7	8
Kavaklıbağ	97	311	117	163	129	178	102	172	59
Kayayolu	-	14	3	4	31	9	-	6	16
Kefnecar	-	-	-	3	-	53	34	3	1
Kengerli	14	5	6	3	10	17	-	40	53
Kırmasirt	63	111	274	120	68	211	58	4	50

Yıllara göre toplam satış verilerinin analizi yapılırken taşınmaz cins ve nitelikleri göz ardı edilerek toplam satış verileri üzerinden genel bir değerlendirme yapılmıştır. Yıllara göre toplam satış analizinde en düşük veri olan 1.321 ile 2008 yılına ait olduğu tespit edilmiştir. 2008 yılı satış adetleri ile en yüksek veri olan 2015 yılı satış adetleri arasında % 173 oran ile artış gözlemlenmektedir. 2014 yılında oluşan satış adetleri, ortalama satış adeti olan 2.716,89'un % 9,86 oranla altında kalmıştır. 2014 yılında gerçekleşen satış adetleri verileri ile açılım sürecinin başlangıcına denk gelen 2010 yılı verileri birbirine yakın değerlerdir, 2013 yılı sonlarında çözüm sürecinin sona ermesi 2014 yılı satış verilerindeki azalmanın bir göstergesi olarak değerlendirilmesi mümkündür.

Yıllara göre arsa-arazi satış verilerinin analizi yapılırken tapu kayıtlarında üzerinde yapı bulunmayan arsa, sulu tarla, susuz tarla, bağ, bahçe gibi taşınmazların satış verileri değerlendirilmiştir. Yıllara göre yapısız taşınmaz satış analizinde en düşük veri olan 968 adet ile 2008 yılına aittir. 2008 yılı satış adetleri ile en yüksek adet olan 2015 yılı satış adetleri arasında % 317,5 oran ile artış gözlemlenmektedir. 2014 yılında oluşan satış adetleri, ortalama satış adeti olan 2.227,66'nın % 12,6 oranla altında kalmıştır. 2013 yılı sonlarında çözüm sürecinin sona ermesi 2014 yılı satış adetlerindeki azalmanın bir göstergesi olarak değerlendirilebilmesi mümkündür.

Yıllara göre arsa-arazi satış verilerinin analizi yapılırken; TAKBİS'de tapu kayıtlarında üzerinde yapı bulunmayan arsa, sulu tarla, susuz tarla, bağ, bahçe gibi taşınmazların satış verileri değerlendirilerek mahalle bazında üzerinde yapı bulunmayan taşınmazlar incelenmiştir. Tablodaki veriler incelendiğinde; Abdaldede Mahallesi ilçe merkezinde olmasına rağmen küçük bir mahalle olmasından dolayı satış çok az olduğu gözlemlenmektedir. Merkez mahalleleri olan Abdaldede, Alipaşa, Bağvar, Camiikebir, Cemalyılmaz, Cevatpaşa, Çaruği, Dabanoğlu, Esenbağ, Hasırlı, İnönü ve İskenderpaşa Mahallelerinin satış adetleri köylerde gerçekleşen satış adetlerine göre daha az olduğu tespit edilmiştir. 2008 yılında mahalle satış adetleri % 27,14 iken 2012 yılında % 9,02'lik bir orana sahiptir. 2008 yılından itibaren toplam arsa-arazi satışlarında merkez mahallelerinde negatif yönde bir gelişme gözlemlenmektedir. 2015 yılının son çeyreği ile 2016 yılının ilk aylarında Hendek Operasyonları'nın yapılmış olmasını buna etken olarak gösterebilmek mümkündür. Bağvar Mahallesi dalgalı bir satış adetine sahiptir. Arsa-arazi satış adetleri yıllara göre değişkenlik gösterse de ilçe merkezinin dışında olmasına rağmen gayrimenkul

sürkülasyonunun olduğundan söz edebilmek mümkündür. Bağıvar Mahallesi 2012 yılında 293 adet arsa- arazi satış adeti ile en üst seviye ulaşmıştır. Merkez mahallelerinden olan İskenderpaşa Mahallesinde 2016 yılına kadar çok fazla bir değişim gözlemlenmemiştir. Hendek Operasyonların son dönemine denk gelen 2016 yılında genel ortalamasının üçte bir oranda azalarak 10 adete gerilemiştir.

Sur İlçesi köyleri olan Ağaçlıdere, Alçık, Alibardak, Arapaslanoglu, Arapderesi, Bağıvar, Bahçecik, Beybulak, Büyükören, Büyükçelikli, Büyükkadı, Çubuklu, Dervişhasan, Doğanlı, Doğuçanakçı, Dumrul, Erimli, Evreni, Gültepe (Sayarlar), Hacıosman, Hacıis, Harmanlar, Hızırilyas, Kapaklıpınar, Karabaş, Karaçalı, Karaçimen, Kartaltepe, Kavaklıbağ, Kayayolu, Kenefcar, Kengerli, Kabasakal ve Kırmasirt Köylerinde satış adetleri mahallelere göre daha fazla olduğu gözlemlenmektedir. Bunun en büyük etkeni de Sur İlçesi'nin ekonomisinin tarıma dayalı olmasından kaynaklanmaktadır. Köylerde gerçekleşen satışlar toplam satışlara oranlandığında 2008 yılında % 49,36 iken 2015 yılında % 72,33; 2016 yılında % 72,72; 2013 yılında % 70,87'lik bir orana yükseldiği tespit edilmiştir (Tablo 2).

Tablo 2. Diyarbakır İli Sur İlçesi Yıllara Göre Mahalle Bazında Yapısız Satış Adetleri

Mahalle/Köy Adı	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Abdaldede	-	1	1	2	2	2	2	1	-
Ağaçlıdere	16	59	23	66	33	35	69	31	145
Alçık	6	29	12	40	18	28	19	9	-
Alibardak	32	8	88	239	449	245	114	18	64
Alipaşa	-	-	6	-	1	2	2	-	-
Arapaslanoglu	18	26	16	12	40	9	4	6	36
Arpaderesi	5	4	1	3	-	-	2	-	-
Bağıvar	55	108	81	161	293	148	113	188	126
Bahçecik	8	5	13	31	4	10	-	10	2
Beybulak	4	19	20	45	14	6	-	18	31
Büyükkören	4	3	8	7	10	2	79	1	42
Büyükçelikli	3	5	1	45	23	12	1	-	2
Büyükkadı	40	18	31	37	138	168	159	158	132
Camiikebir	2	8	8	6	8	3	2	8	3
Cemalyılmaz	-	2	-	1	-	-	-	-	5
Cevatpaşa	5	12	8	20	9	4	19	9	-
Çaruği	120	160	96	89	93	108	109	112	144
Çubuklu	76	45	67	144	123	105	12	116	340
Dabanoğlu	12	7	8	9	8	6	5	3	7
Dervişhasan	24	81	62	68	183	193	25	252	152
Doğanlı	6	6	1	1	-	1	4	3	-
Doğuçanakçı	13	90	59	22	10	26	8	-	32
Dumrul	6	5	24	16	13	14	11	17	23

Erimli	24	23	15	115	74	174	90	114	76
Erveni	3	1	24	18	14	2	13	51	110
Esenbağ	-	-	-	-	-	15	18	22	47
Gültepe (Sayarlar)	-	-	37	-	1	14	2	-	-
Haciosman	31	31	3	3	129	21	34	40	16
Haciis	-	-	58	98	98	64	28	18	14
Harmanlar	4	13	1	16	8	2	7	-	-
Hasırlı	6	7	7	5	8	5	3	2	5
Hızırilyas	-	7	15	2	1	-	4	23	43
İnönü	8	4	8	9	12	3	6	3	4
İskenderpaşa	39	31	33	35	29	26	31	28	10
Kabasakal	9	3	11	7	11	34	61	92	5
Kapaklıpınar	-	-	45	87	50	48	-	8	4
Karabaş	12	24	60	42	31	133	137	141	110
Karaçalı	187	232	303	524	564	698	515	1327	919
Karaçimen	-	6	80	8	3	4	45	20	26
Kartaltepe	17	20	16	11	10	8	2	7	8
Kavaklıbağ	97	309	115	161	128	169	102	165	58
Kayayolu	-	14	3	4	29	9	-	6	16
Kefnecar	-	-	-	3	-	53	34	3	1
Kengerli	14	5	6	3	10	17	-	40	53
Kırmasirt	62	110	271	117	67	210	56	4	47

Yıllara göre arsa satış adetleri verilerinin analizi yapılırken TAKBİS’de mahalle bazında tapu kayıtlarında taşınmaz cinsi arsa olan, taşınmazların satış adetleri incelenmiştir. Abdaldede, Alipaşa, Bağıvar, Camiikebir, Cemalyılmaz, Cevatpaşa, Çaruği, Dabanoğlu, Esenbağ, Hasırlı, İnönü ve İskenderpaşa Mahalleleri arsa satışlarının olduğu mahalleler olarak dikkat çekmektedir. Çaruği Mahallesi 2008-2016 yılları arasından 89,22 adet ortalama ile arsa sürkilasyonun en fazla olduğu mahalle olduğu tespit edilmiştir. Çaruği Mahallesi’ni, 35,67 adet ortalama ile Bağıvar Mahallesi takip etmektedir. İlçe merkezinde bulunan İskenderpaşa Mahallesi’nde 2008-2016 yılları arası ortalama satış adeti 29 adet ile üçüncü sırada yer almaktadır. Bağıvar ve Çaruği Mahalleleri İlçe’nin güneyinde kalması yapılaşmanın ve kentleşmenin İlçe’nin güneyine yöneldiği kanaatine ulaşmak mümkün olacaktır. Diğer mahalle ve köyler ise 2008-2016 yılları arası ortalama arsa satış adetleri düşük seviyelerde kalmıştır. Büyükkadı, Cemalyılmaz, Esenbağ, Haciis, Haciosman, Karabaş ve Kartaltepe Mahallelerinde arsa satış adetleri ortalama satış adetleri birin altında kalması bu mahallelerde yapılaşmanın çok düşük seviyelerde olduğunun göstergesi olarak değerlendirebilmek mümkündür (Tablo 3).

Tablo 3. Diyarbakır İli Sur İlçesi Mahalle Bazında Yıllara Göre Arsa Satış Adetleri

Mahalle/Köy Adı	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Abdaldede	-	1	1	2	2	2	2	1	-
Alibardak	-	-	1	2	4	3	1	-	-
Alipaşa	-	-	6	6	1	2	2	-	-
Bağıvar	-	1	6	33	42	39	28	96	76
Büyükkadı	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Camiikebir	2	8	8	6	8	3	2	8	3
Cemalyılmaz	-	2	-	1	-	-	-	-	-
Cevatpaşa	3	6	4	7	2	3	5	7	2
Çaruği	112	129	70	50	72	76	83	85	126
Dabanoğlu	12	7	8	9	8	6	5	3	7
Doğuşanakçı	-	5	1	-	-	1	2	-	1
Erimli	-	-	-	2	2	1	2	-	1
Esenbağ	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Haciosman	1	-	-	-	-	-	-	1	-
Haciis	-	-	-	1	1	-	-	1	-
Hasırlı	5	7	6	5	8	5	3	2	5
İnönü	8	4	8	9	12	3	6	3	4
İskenderpaşa	39	31	33	34	29	26	31	28	10
Karabaş	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Karaçalı	5	1	20	18	5	12	7	11	10
Kartaltepe	-	-	-	-	-	-	1	-	-

Yıllara göre arsa satış adetlerinin analizi yapılırken; tapu kayıtlarında üzerinde taşınmaz cinsi arsa olan taşınmazların satış adetleri değerlendirilmiştir. Üzerinde yapı bulunmayan fakat imar durumu dolayısıyla yapı yapılmaya uygun taşınmazlarda yapılan analiz ile genel bir değerlendirme yapılmıştır. Yıllara göre arsa satış adet analizinde; toplam satışlar ve arsa-arazi satış adetlerine göre farklılık göstererek 172 adet ile 2010 yılında en düşük ve 247 adet ile 2016 yılına en yüksek satış gerçekleşmiştir. Arsa satış adetleri verilerinde çok farklılık gözlemlenmemektedir. Arsa satış adetleri ortalaması 199,88 olup yıllar içinde yapılan satışlar bu ortalamanın yakınlarında seyretmektedir. Diyarbakır İli Sur İlçesi'nde yapılan 2008-2016 yılları arasındaki toplam satışlar içerisinde toplam arsa satışı % 7,36 oran ile düşük seviyede olup Sur İlçesi'nde arsa adetinin az olduğu ve toplam satış adetleri içerisinde düşük oranda olduğu kanısına varabilmek mümkündür.

Yıllara göre arsa m² birim fiyatı analizi yapılırken TKGM'den alınmış satış verilerinde bulunan TAKBİS hisse devir bedelleri ve satılan m² değerleri baz alınarak yapılmıştır. Yıllara göre arsa m² birim fiyatı verilerinin incelenmesi neticesinde; Kartaltepe, Karabaş ve Büyükkadı tek dönemde veri olduğu gözlemlenmektedir. Cemalyılmaz Mahallesi ilçe merkezinde olmasına rağmen tek dönem veri bulunmaktadır. Bunun nedeni mahalle sınırlarının küçük olması, genellikle yapı taşınmaz olması ve arsa adetinin az olması olarak değerlendirilebilir. Hasırlı,

Bağıvar, Camikebir, Dabanoğlu, Cevatpaşa, İnönü, İskenderpaşa ve Karaçalı Mahalleleri'nde her dönem arsa satışı gerçekleşmiş olduğu gözlemlenmektedir. Sur İlçe merkezinde bulunan İskenderpaşa ve İnönü Mahalleleri m² birim fiyatlarının Hendek Operasyonlarının yapıldığı dönem olan 2015 ve 2016 yıllarında düşüş göstermesi, açılım ve çözüm süreçleri dönemi olan 2011 ile 2014 yılları arasında yüksek olması terörün gayrimenkul değerlerinin etkisinin bir göstergesi olarak değerlendirilebilmek mümkündür (Tablo 4).

Tablo 4. Diyarbakır İli Sur İlçesi Yıllara Göre Mahalle Arsa Satış m² Birim Fiyatları (m²/TL)

Mahalle/Köy Adı	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Abdaldede	-	934,58	382,43	1.137,07	543,78	1.869,16	409,40	424,36	-
Alibardak	-	-	-	1,78	1,23	3,42	4,65	-	-
Alipaşa	-	-	989,95	751,65	424,26	517,11	-	-	-
Bağıvar	-	10,00	10,01	8,61	15,17	16,82	23,17	24,84	25,66
Büyükkadı	-	-	-	-	-	24,99	-	-	-
Camikebir	448,90	469,08	635,18	558,92	553,40	328,29	341,70	256,69	763,84
Cemalyılmaz	-	667,17	-	-	-	-	-	-	-
Cevatpaşa	295,83	775,15	843,59	353,69	475,10	1.704,25	1.160,11	957,29	1.050,29
Çaruği	7,25	6,73	41,06	20,71	25,01	25,11	24,93	43,60	37,45
Dabanoğlu	185,97	155,35	913,00	839,25	661,90	148,65	722,26	728,43	1.202,66
Doğu Çanakçı	-	75,89	23,58	-	-	120,75	15,09	-	50,53
Erimli	-	-	-	83,28	51,61	-	224,72	-	843,75
Haciosman	10,35	-	-	-	-	-	-	16,75	-
Haciis	-	-	-	24,62	14,51	-	-	61,26	-
Hasırlı	140,86	158,50	136,60	158,35	132,74	158,87	468,74	215,61	262,96
İnönü	674,36	886,97	3.490,64	1.082,40	1.765,72	1.329,87	1.871,25	1.383,58	667,98
İskenderpaşa	530,57	566,85	915,23	650,45	1.048,06	947,89	1.055,10	893,90	655,58
Karabaş	-	-	-	-	-	-	-	-	16,20
Karaçalı	4,81	1,20	22,07	24,23	19,48	16,62	50,13	29,40	54,76
Kartaltepe	-	-	-	-	-	-	2,54	-	-

Yıllara göre arazi satış adetleri verilerinin analizi yapılırken; TAKBİS'de mahalle bazında tapu kayıtlarında taşınmaz cinsi tarla, sulu tarla, susuz tarla, bağ ve bahçe olan taşınmazların satış adetleri incelenmiştir. Bağıvar, Cevatpaşa, Çaruği, Esenbağ, Hasırlı, Kabasakal ve Kırmasirt Mahallelerinde arazi satışı olduğu gözlemlenmektedir. Sur İlçesi'nin güneyinde kalan Kırmasirt ve Bağıvar Mahallesinde arazi satışlarının fazla olması kısa vadede yapılaşmaya açılacak alanların olabileceği düşüncesini uyandırmaktadır. Karaçalı Köyü 2008-2016 yılları arasında

ortalama arazi satış adeti 575,11 ile en çok arazi satışı yapılan köy olması yatırımcıların dikkatini çekmektedir. Abdaldede, Alipaşa, Camiikebir, Cemalyılmaz, Dabanoğlu, İnönü ve İskenderpaşa Mahallelerinde arazi satışının gerçekleşmemiş olması bu mahallelerin ilçe merkezinde olduğundan kaynaklanmaktadır (Tablo 5).

Tablo 5. Diyarbakır İli Sur İlçesi Mahalle Bazında Yıllara Göre Arazi Satış Adetleri

Mahalle/Köy Adı	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ağaçlıdere	16	59	23	66	33	35	69	31	137
Alçık	6	29	12	40	18	28	19	9	-
Alibardak	32	8	87	237	445	242	114	18	64
Arapaslanolu	18	26	16	12	40	9	4	6	36
Arpaderesi	5	4	1	3	-	-	2	-	-
Bağıvar	55	107	75	128	251	109	85	91	50
Bahçecik	8	5	13	31	4	10	-	10	2
Beybulak	4	19	20	45	14	6	-	18	31
Büyükakören	4	3	8	7	10	2	79	1	42
Büyükçelikli	3	5	1	45	23	12	1	-	2
Büyükkadı	40	18	31	37	138	167	159	158	132
Cevatpaşa	2	6	4	13	7	1	13	2	3
Çaruğı	8	31	26	39	21	32	26	27	12
Çubuklu	76	45	67	144	123	105	12	116	340
Dervişhasan	24	81	62	68	183	193	25	252	152
Doğanlı	6	6	1	1	-	1	4	3	-
Doğuçanakçı	13	85	58	22	10	25	6	-	31
Dumrul	6	5	24	16	13	14	11	17	23
Erimli	24	23	15	113	72	173	88	114	75
Erveni	3	24	24	18	14	2	13	51	110
Esenbağ	-	-	-	-	-	15	18	22	47
Gültepe (Sayarlar)	-	-	37	-	1	14	2	-	-
Hacıosman	30	31	3	3	129	21	34	39	16
Hacıis			58	97	97	64	28	17	14
Harmanlar	4	13	1	16	8	2	7	-	-
Hasırlı	1	7	1	-	-	-	-	-	-
Hızırilyas	-	-	15	2	1	-	4	23	43
Kabasakal	9	3	11	7	11	34	61	92	5
Kapaklıpınar	-	-	45	87	50	48	-	8	4

Karabaş	12	24	60	42	31	133	137	141	108
Karaçalı	182	228	283	506	559	686	508	1316	908
Karaçimen	2	6	80	8	3	4	45	20	26
Kartaltepe	15	20	16	11	10	8	1	7	8
Kavaklıbağ	97	301	107	161	128	169	102	165	57
Kayayolu	-	14	3	4	29	9	-	6	16
Kefnecar	-	-	-	3	-	53	34	3	1
Kengerli	14	5	6	3	10	17	-	40	53
Kırmasirt	62	110	271	117	67	210	56	4	47

Yıllara göre arazi satış adetleri analizinde; en düşük adet olan 781 adet ile 2008 yılına gerçekleşmiştir. 2008 yılı satış adetleri ile en yüksek satış adeti olan 2015 yılı satış adetleri arasında % 362 oran ile artış gözlenmektedir. Yılların ortalaması olan 2.027,11 altında olan 2014 yılında oluşan satış adetleri, 2013 yılı sonlarında çözüm sürecinin sona ermesi 2014 yılı satış adetlerinin azalmasının bir göstergesi olarak değerlendirilmesi mümkündür. Diyarbakır İli Sur İlçesi'nde yapılan 2008-2016 yılları arasındaki toplam satışlar içerisinde toplam arazi satışı % 74,61 oran ile en üst seviyededir. Bu veriler ışığında Diyarbakır İli Sur İlçesi'nin tarıma dayalı bir ekonomiye sahip olduğu sonucuna ulaşmak mümkündür.

Yıllara göre arazi m² birim fiyatı analizi yapılırken; satış verilerinde bulunan TAKBİS hisse devir bedelleri ve satılan m² birim değerleri baz alınarak yapılmıştır. Yıllara göre arazi m² birim fiyatı verilerinin incelenmesi neticesinde; Abdaldede, Alipaşa, Camikebir, Cemalyılmaz, Dabanoğlu, İnönü ve İskenderpaşa Mahallelerinde arazi satış verisinin olmadığı gözlemlenmektedir. Bu Mahalleler Sur İlçesi'nin ilçe merkezi olması dolayısıyla yerleşim alanları olduğu ve ekili dikili tarım yapılacak arazinin mevcut olmadığını göstermektedir. Cevatpaşa Mahallesi Sur İlçesinin doğusunda, dağ kapı çıkışı tarafında, gazi caddesinin bitimini, Dicle Nehri kıyısında bulunması ve en önemlisi ilçe merkezi olması nedeni ile m² birim fiyatının diğer mahallelere göre daha yüksek olmasını nedenleri arasında saymak mümkündür. Karaçalı Mahallesi m² birim fiyatları olarak diğer köylere göre daha yüksek değerde olması o bölgenin hareketli olmasının bir göstergesidir (Tablo 6).

Tablo 6. Diyarbakır İli Sur İlçesi Yıllara Göre Mahalle Arazi m² Satış Birim Fiyatları (m²/TL)

Mahalle/Köy Adı	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ağaçlıdere	0,29	0,47	1,67	1,15	0,61	0,64	1,18	1,30	0,84
Alçık	0,32	0,24	0,39	0,52	0,44	0,53	0,81	0,89	-
Alibardak	0,42	0,34	1,28	0,51	0,43	0,42	0,85	0,70	0,81
Arapaslanoğlu	0,31	0,53	0,37	0,43	0,50	0,52	0,82	0,84	1,01
Arpaderesi	-	0,25	0,20	0,32	-	-	-	-	-
Bağıvar	0,18	0,33	0,42	0,55	0,49	0,49	1,37	1,63	1,27
Bahçecik	0,43	0,28	0,43	0,44	0,47	0,96	-	0,82	0,86
Beybulak	3,47	0,39	0,43	0,48	1,49	2,89	-	0,84	0,85
Büyükakören	0,33	0,15	0,38	0,66	0,47	0,50	10,69	0,87	0,85
Büyükçelikli	0,32	0,31	0,20	0,63	0,49	0,49	0,80	-	0,86

Büyükkadı	0,25	0,27	0,50	0,65	1,01	0,65	1,20	1,52	0,84
Cevatpaşa	91,20	99,59	712,8 5	272,3 7	117,0 3	458,5 0	210,2 8	131,4 7	79,49
Çaruği	1,74	0,90	1,20	2,57	0,80	1,00	5,52	1,74	2,77
Çubuklu	0,64	0,24	0,91	0,60	0,51	0,68	0,50	9,60	1,46
Dervişhasan	0,38	0,45	0,47	0,95	1,01	0,66	2,24	1,69	0,65
Doğanlı	0,30	0,39	0,08	0,43	-	0,56	0,49	-	-
Doğuçanakçı	0,25	0,43	0,42	0,42	0,32	0,38	0,81	-	0,71
Dumrul	0,25	0,36	0,36	0,44	0,41	0,60	0,82	0,90	1,01
Erimli	0,41	0,27	0,24	0,48	0,53	0,44	1,48	1,10	1,32
Erveni	0,94	0,35	0,33	2,02	0,74	1,06	1,01	1,81	0,99
Esenbağ	-	-	-	-	-	0,94	0,82	0,88	0,89
Gültepe (Sayarlar)	-	-	0,39	-	0,71	0,50	0,81	-	-
Haciosman	0,81	0,39	2,30	0,42	0,54	0,50	0,73	1,08	0,88
Haciis	-	-	5,30	2,12	0,95	0,86	1,02	0,80	0,89
Harmanlar	0,18	0,29	0,20	0,44	0,57	0,50	0,80	-	-
Hasırlı	185,6 7	-	220,0 0	-	-	-	-	-	-
Hızırilyas	-	0,30	0,42	0,42	0,46	-	0,64	0,86	0,72
Kabasakal	0,14	0,16	0,33	0,45	0,47	0,60	15,60	13,03	0,87
Kapaklıpınar	-	-	0,42	0,50	0,52	0,54	-	0,62	0,86
Karabaş	0,17	0,87	0,70	1,85	0,91	1,87	0,64	0,89	1,05
Karaçalı	4,16	0,83	2,71	1,83	3,61	3,40	4,78	5,37	4,06
Karaçimen	0,33	0,46	0,31	0,42	0,46	4,01	0,47	1,81	0,81
Kartaltepe	0,32	0,30	0,28	0,43	0,48	1,12	1,28	0,84	0,86
Kavaklıbağ	0,51	0,27	0,57	0,68	0,57	0,63	1,08	0,94	1,06
Kayayolu	-	0,64	0,40	0,42	0,50	-	-	0,84	0,88
Kefnecar	-	-	-	9,76	-	1,77	0,42	2,88	0,86
Kengerli	0,71	0,84	0,53	1,91	2,03	0,30	-	10,91	0,89
Kırmasirt	1,19	1,16	0,63	1,88	2,30	1,03	0,78	0,86	1,49

Yıllara göre yapıli taşınmaz satış adetlerinin analizi yapılırken tapu kayıtlarında üzerinde yapı bulunan kargir ev, kerpiç ev gibi taşınmazların satış verileri, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilmiş, bağımsız bölüm numarası almış taşınmazlar bir arada değerlendirilmiştir. Yıllara göre TAKBİS verilerine göre; üzerinde yapı bulunan taşınmaz satış analizinde en düşük 362 adet ile 2008 yılında gerçekleşmiştir. 2008 yılı satış adetleri ile en yüksek adet olan 2010 yılı satış adetleri arasında % 62,41 oran ile artış gözlemlenmektedir. Hendek Operasyonları sonrasına denk gelen 2016 yılı satış adetleri ortalama satış 491 adet in % (-) 19,66 oranla altında kaldığı tespit edilmiştir. 2015 yılının son aylarında başlayıp 2016 yılı ilk çeyreği arasında meydana gelen Hendek

Operasyonları sonrası yapı taşınmaz satış adetlerinde gerçekleşen düşüş hendek operasyonlarının bir göstergesi olarak değerlendirebilmek mümkündür. Diyarbakır İli Sur İlçesi'nde yapılan 2008-2016 yılları arasındaki toplam satışlar içerisinde toplam yapı taşınmaz satışı % 18,07 oran ile orta seviyede tespit edilmiştir. Yıllara göre yapı taşınmaz satış adetlerinin analizi yapılırken tapu kayıtlarında üzerinde yapı bulunan kargir ev, kerpiç ev gibi taşınmazların satış verileri ve kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilmiş bağımsız bölüm numarası almış taşınmazlar bir arada değerlendirilerek tablo oluşturulmuştur (Tablo 7).

Tablo 7. Diyarbakır İli Sur İlçesi Mahalle Bazında Yıllara Göre Üzerinde Yapı Bulunan Taşınmaz Satış Adetleri

Mahalle/Köy Adı	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Abdaldede	8	11	11	15	7	5	7	9	10
Ağaçlıdere	-	1	-	-	1	4	-	-	-
Alçık	-	-	-	-	-	1	-	1	-
Alibardak	1	-	1	2	1	2	-	-	-
Alipaşa	32	38	129	92	64	17	9	11	4
Arapaslanoglu	-	-	-	1	-	-	-	-	1
Arpaderesi	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Bağıvar	1	9	12	52	44	22	78	63	38
Bahçecik	-	-	-	-	-	-	2	-	-
Beybulak	-	-	3	-	-	-	-	-	-
Büyükakören	-	-	-	-	1	-	-	-	1
Büyükçelikli	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Büyükkadı	1	1	1	3		22	1	-	9
Camiikebir	68	98	57	40	27	51	34	117	67
Cemalyılmaz	11	12	7	10	9	14	7	7	5
Cevatpaşa	31	44	33	37	45	40	28	45	23
Çaruği	4	10	23	11	11	10	30	31	49
Çubuklu	-	-	-	1	1	1	-	1	3
Dabanoğlu	34	40	25	51	64	26	39	31	32
Doğuçanakçı	-	-	-	-	-	-	8	-	1
Dervişhasan	2	8	1	1	1	5	-	2	1
Dumrul	-	-	-	1	2	1	-	-	1
Erimli	3	3	2	11	7	9	19	7	11
Erveni	-	1	4	-	-	-	-	-	1
Esenbağ	-	-	-	-	-	2	1	-	-
Haciosman	1	-	-	-	2	1	1	2	1
Haciis	-	-	-	4	9	-	-	2	-

Harmanlar	-	-	-	1	5	-	-	-	-
Hasırlı	19	22	17	29	18	18	17	13	32
Hızırilyas	-	-	2	-	-	-	-	-	2
İnönü	46	70	120	84	73	60	89	80	22
İskenderpaşa	90	118	105	110	113	79	107	87	57
Kabasakal	-	-	-	-	-	4	-	-	-
Kapaklıpınar	-	-	4	-	-	-	-	1	-
Karabaş	2	-	5	11	14	13	17	6	10
Karaçalı	6	14	7	7	13	8	2	6	9
Karaçimen	-	-	6	-	-	1	-	1	-
Kartaltepe	1	3	-	-	1	2	3	-	-
Kavaklıbağ	-	2	2	2	1	9	-	-	1
Kayayolu	-	-	-	-	2	-	-	--	-
Kırmasirt	1	1	3	3	1	1	2	7	3

Yıllara göre bağımsız bölüm satış adetlerinin analizi yapılırken; tapu kayıtlarında günün geçerli imar planlarına göre üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilmiş bağımsız bölüm numarası almış taşınmazlar bir arada değerlendirilmiştir. Yıllara göre TAKBİS verilerine göre; üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilmiş bağımsız bölüm numarası almış taşınmaz satış analizinden anlaşıldığı üzere en düşük veri olan 72 adet ile 2013 yılına ait olduğu tespit edilmiştir. 2013 yılı satış adetleri ile en yüksek adet olan 2015 yılı satış adetleri arasında % 322 oran ile artış gözlenmektedir. Hendek Operasyonları sonrasına denk gelen 2016 yılı satış adetleri Ortalama satış adeti olan 123,67 adetin % 6,74 oranla ortalama satış adetinin üzerine çıkmıştır. Diyarbakır İli Sur İlçesi'nde yapılan 2008-2016 yılları arasındaki toplam satışlar içerisinde toplam yapıli taşınmaz satışı % 4,55 oran ile alt seviyede olması, Sur ilçesinin yapılaşmasının düzensiz ve eski olduğunu ve bağlı imar planlarını dışında yapılaşmanın fazla olduğunu sonucuna ulaşmak mümkün olacaktır.

Yıllara göre bağımsız bölüm satış adetlerinin analizi yapılırken tapu kayıtlarında o günün geçerli imar planlarına göre üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilmiş bağımsız bölüm numarası almış taşınmazlar bir arada değerlendirilmiştir. Satış adet verilerinden anlaşıldığı üzere; bağımsız bölüm satışı yapılan mahalle adeti çok az olması ile yapılaşmasının düzensiz olduğu sonucuna ulaşmak mümkündür. Tablo incelendiğinde düzenli yapılaşmanın İnönü, Camiikebir ve Bağışar Mahallelerinde olduğu sonucuna ulaşmak mümkündür. İnönü Mahallesi ile sınır komşusu olan İskenderpaşa Mahallesi düzenli bir yapılaşma sağlayamadığı söyleyebilmek mümkündür (Tablo 8).

Tablo 8. Diyarbakır İli Sur İlçesi Mahalle Bazında Yıllara Göre Bağımsız Bölüm Satış Adetleri

Mahalle/Köy Adı	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Bağışar	-	-	-	40	30	5	76	60	30
Camiikebir	47	55	21	4	12	21	11	92	46
Cevatpaşa	4	3	1	3	6	4	3	5	3
Çaruği	2	7	15	9	8	7	30	27	43

Çubuklu	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Dabanoğlu	8	-	7	9	18	-	6	-	3
İnönü	16	31	77	39	28	31	37	47	5
İskenderpaşa	-	2	2	4	3	3	3	1	2

Yıllara göre yapıli taşınmaz satış adetlerinin analizi yapılırken; tapu kayıtlarında kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilmemiş ana taşınmaz üzerine müstakil yapı yapılmış taşınmazlar bir arada değerlendirilmiştir. Yıllara göre yapı bulunan ana taşınmaz satış analizinden anlaşıldığı üzere en düşük adet diğer satış analizlerine göre farklılık göstererek 2016 yılında gerçekleşmiştir. En yüksek adet ise 457 adet ile 2010 yılına aittir. Yapı bulunan ana taşınmaz satış adetlerinde açılım süreci ve çözüm süreci ile birlikte bir artış gözlenmekte çözüm sürecinin bitimi ve Hendek Operasyonlarının başlaması ve bitışı ile en alt seviyelere düşmektedir. Hendek operasyonlarının yapıldığı bölgenin ilçe merkezi olduğu göz önünde bulundurularak üzerinde yapı bulunan ana taşınmaz sayısının ilçe merkezinde fazla olduğu sonucuna ulaşabilmek mümkündür. Diyarbakır İli Sur İlçesi'nde yapılan 2008-2016 yılları arasındaki toplam satışlar içerisinde toplam yapı bulunan ana taşınmaz satışı % 13,56 oran ile orta seviyelerde olduğu tespit edilmiştir. Yıllara göre yapıli taşınmaz satış adetlerinin analizi yapılırken tapu kayıtlarında üzerinde yapı bulunan kargir ev ve kerpiç ev gibi taşınmazların satış verileri ve kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilmemiş bağımsız bölüm numarası almamış taşınmazlar bir arada değerlendirilerek tablo oluşturulmuştur. İskenderpaşa Mahallesinin satış adetleri dikkat çekmekte olup Sur İlçe merkezinde bulunan İskenderpaşa, İnönü, Alipaşa, Camiikebir, Cevatpaşa, Dabanoğlu ve Hasırlı Mahallelerinde 2008-2016 yılları arasında üzerinde yapı bulunan ana taşınmaz adetleri ortalamasının 41,19 adet olması yapılaşmasının müstakil bir, iki katlı kargir veya kerpiç evlerden oluştuğu sonucuna ulaşmak mümkündür (Tablo 9).

Tablo 9. Diyarbakır İli Sur İlçesi Mahalle Bazında Yıllara Göre Üzerinde Yapı Bulunan Ana Taşınmaz Satış Adetleri

Mahalle/Köy Adı	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Abdaldede	8	11	11	15	7	5	7	9	10
Ağaçlıdere	-	1	-	-	1	4	-	-	-
Alçık	-	-	-	-	-	1	-	1	-
Alibardak	1	-	1	2	1	2	-	-	
Alipaşa	32	38	129	92	64	17	9	11	4
Arapaslanoğlu	-	-	-	1	-	-	-	-	1
Arpaderesi	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Bağıvar	1	9	12	12	14	17	2	3	8
Bahçecik	-	-	-	-	-	-	2	-	-
Beybulak	-	-	3	-	-	-	-	-	-
Büyükakören	-	-	-	-	1	-	-	-	1
Büyükçelikli	-	-	-	-	-	1	-	--	0
Büyükkadı	1	1	1	3	-	22	1	-	9
Camiikebir	21	43	36	36	15	30	23	25	21

Cemalyılmaz	11	12	7	10	9	14	7	7	5
Cevatpaşa	27	41	32	34	39	36	25	40	20
Çaruği	2	3	8	2	3	3	-	4	6
Çubuklu	-	-	-	1	1	-	-	1	3
Dabanoğlu	26	40	18	42	46	26	33	31	29
Doğuçanakçı	-	-	-	-	-	-	8	-	1
Dervişhasan	2	8	1	1	1	5	-	2	1
Dumrul	-	-	-	1	2	1	-	-	1
Erimli	3	3	2	11	7	9	19	7	11
Erveni	-	1	4	-	-	-	-	-	1
Esenbağ	-	-	-	-	-	2	1	-	-
Haciosman	1	-	-	-	2	1	1	2	1
Haciis	-	-	-	4	9	-	-	2	-
Harmanlar	-	-	-	1	5	-	-	-	-
Hasırlı	19	22	17	29	18	18	17	13	32
Hızırilyas	-	-	2	-	-	-	-	-	2
İnönü	30	39	43	45	45	29	52	33	17
İskenderpaşa	90	116	103	106	110	76	104	86	55
Kabasakal	-	-	-	-	-	4	-	-	-
Kapaklıpınar	-	-	4	-	-	-	-	1	-
Karabaş	2	-	5	11	14	13	17	6	10
Karaçalı	6	14	7	7	13	8	2	6	9
Karaçimen	-	-	6	-	-	1	-	1	-
Kartaltepe	1	3	-	-	1	2	3	-	-
Kavaklıbağ	-	2	2	2	1	9	-	-	1
Kayayolu	-	-	-	-	2	-	-	-	-
Kırmasirt	1	1	3	3	1	1	2	7	3

Dönemlere Göre Satış Oranlarının Değerlendirilmesi ve Analizi

Taşınmaz satış verileri Türkiye'nin Doğu ve Güneydoğu bölgeleriyle ilgili çözüme yönelik politikaları ve politikalar sonucu meydana gelen dönemler tarihlere ayrıştırılarak açılım süreci öncesi 01.08.2008 ile 19.10.2009 tarihleri arası (647 gün), açılım süreci 19.10.2009 ile 28.12.2011 tarihleri arası (809 gün), çözüm süreci öncesi 28.12.2011 ile 28.12.2012 tarihleri arası (366 gün), çözüm süreci 28.12.2012 ile 25.09.2013 tarihleri arası (271 gün), çözüm süreci sonrası 25.09.2013 ile 02.12.2015 tarihleri arası (798 gün), Hendek Operasyonları 02.12.2015 ile 13.03.2016 tarihleri arası (102 gün) ve Hendek Operasyonları sonrası 13.03.2016 ile 31.12.2016 tarihleri arası (293 gün) olarak dönemlere ayrılmış ve veri analizleri buna göre yapılmıştır. Satış adetleri ile sürecin gerçekleştiği gün adedi ile oranlanarak satış oranları elde edilmiş, satış

adetleri ölçülebilir seviyeye getirilmiştir. Taşınmazlar niteliklerine göre ayrılmış ve taşınmaz niteliklerine göre ayrıştırma yapılırken arsa (yapı yapılmaya uygun belli bir imar planına tabi olan taşınmazlar), arazi (imar planı dışında kalan ekili ve dikili tarıma elverişli alanlar), üzerinde yapı bulunan ana taşınmazlar ve kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilmiş bağımsız bölüm numarası almış taşınmazlar olarak gruplar halinde değerlendirilmiştir. Dönemlere göre toplam satış verilerinin analizi yapılırken taşınmaz cins ve nitelikleri göz ardı edilerek toplam satış verileri üzerinden genel bir değerlendirme yapılmıştır. Hendek Operasyonları Döneminde en fazla satış adeti diğer dönemlerde olduğu gibi Karaçalı Mahallesi olduğu tespit edilmiştir. Sur merkezinde bulunan bölge halkının yaşamını sürdürdüğü mahalleler olan Abdaldede, Alipaşa, Cemalyılmaz, Bağıvar, İnönü, Camikebir, Cevatpaşa, Çaruği, Dabanoğlu, Esenbağ, Hasırlı ve Iskenderpaşa Mahallelerinde çözüm süreci döneminde dönem içi satış adetleri oranı % 23,68 açılım süreci içinde % 36,35 açılım süreci ile çözüm süreci arasında % 34,49 iken Hendek Operasyonları Döneminde % 13,48 olarak tespit edilmiştir. Hendek operasyonları sırasında aynı mevkiide yer alan Ağaçlıdere, Alibardak, Alçık ve Kengerli Köylerinde hiç satış gerçekleşmemiştir. Hendek Operasyonlarının merkezinde bulunan Dabanoğlu Mahallesinde 6 adet ve Hasırlı Mahallesinde 1 adet satış gerçekleşmiştir. Terörün ve Hendek Operasyonlarının gayrimenkul değerine etkisi olduğunu göstermektedir (Tablo 10).

Tablo 10. Diyarbakır İli Sur İlçesi Mahalle Bazında Dönemlere Göre Toplam Satış Adetleri

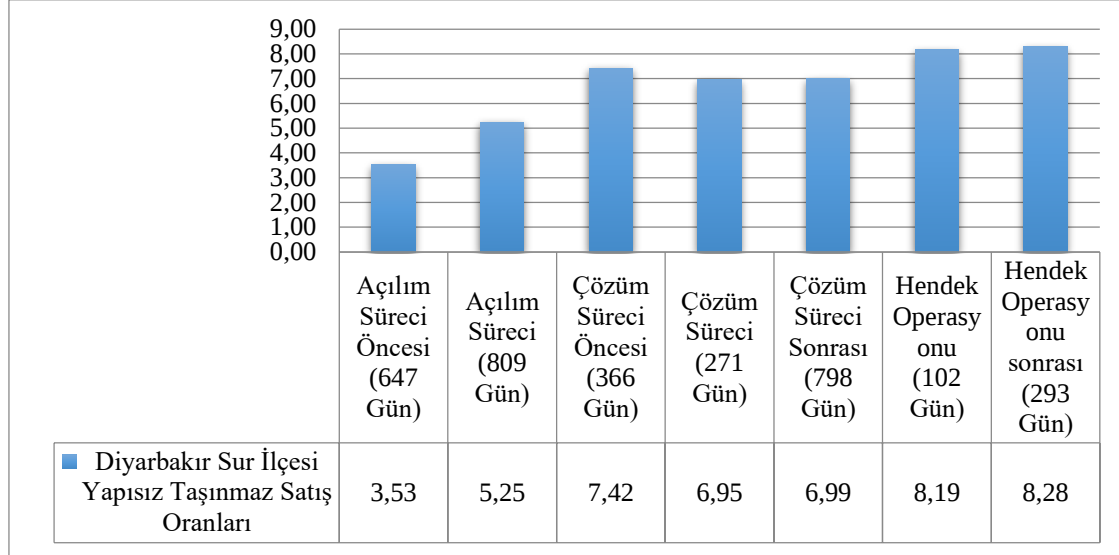
Mahalle/Köy Adı	Açılım Süreci Öncesi (647 Gün)	Açılım Süreci (809 Gün)	Çözüm Süreci Öncesi (366 Gün)	Çözüm Süreci (271 Gün)	Çözüm Süreci Sonrası (798 Gün)	Hendek Op. (102 Gün)	Hendek Op. Sonrası (293 Gün)
Abdaldede	18	31	9	6	12	1	17
Ağaçlıdere	61	104	34	21	118	-	137
Alçık	34	53	18	21	36	-	1
Alibardak	41	330	450	233	146	-	64
Alipaşa	62	241	64	17	15	2	12
Arapaslanoğlu	44	25	44	8	8	6	37
Arpaderesi	8	5	-	-	3	-	-
Bağıvar	169	300	346	103	436	34	203
Bahçecik	10	47	4	6	16	-	-
Beybulak	22	69	14	5	11	10	31
Büyükakören	7	15	11	2	80	1	42
Büyükçelikli	7	47	-	28	9	-	2
Büyükkadı	54	78	132	144	357	65	89
Camikebir	165	121	36	35	66	2	182
Cemalyılmaz	23	20	9	11	11	2	9
Cevatpaşa	78	109	56	29	74	4	66
Çaruği	228	285	104	75	282	44	186
Çubuklu	115	218	96	104	104	167	231

Dabanoğlu	86	98	74	24	58	6	58
Dervişhasan	95	144	183	135	335	30	125
Doğanlı	11	3	-	-	8	-	-
Doğuçanakçı	110	83	4	11	43	-	33
Dumrul	11	41	15	14	29	11	13
Erimli	52	136	91	140	254	35	71
Erveni	3	44	14	0	51	32	94
Esenbağ	-	-	-	6	51	2	46
Gültepe (Sayarlar)	-	37	1	-	16	-	-
Hacıosman	58	11	131	-	84	13	19
Hacıis	-	160	107	7	90	13	16
Harmanlar	17	18	13	-	9	-	-
Hasırlı	49	63	26	17	29	1	48
Hızırilyas	6	20	1	-	27	2	43
İnönü	112	236	86	62	107	8	90
İskenderpaşa	249	308	144	75	203	13	135
Kabasakal	12	18	11	31	160	4	1
Kapaklıpınar	-	136	50	48	2	7	4
Karabaş	36	120	45	110	306	27	122
Karaçalı	393	883	569	404	1967	306	817
Karaçimen	8	94	2	6	0	13	27
Kartaltepe	29	38	11	2	20	-	8
Kavaklıbağ	396	251	154	170	275	2	63
Kayayolu	2	19	31	9	6	14	2
Kefnecar	-	3	10	52	36	3	1
Kengerli	17	11	67	17	40	0	53
Kırmasırt	170	398	1	26	247	4	46

Dönemlere göre toplam satış analizinde en düşük oran 4,74 ile açılım süreci öncesi gerçekleşmiştir. Açılım süreci öncesi oranı ile en yüksek oran olan Hendek Operasyonu sonrası oranı arasında % 133,54'lük bir artış gözlemlenmektedir. Açılım sürecinin bitmesi ile oranlar arasında çok fazla değişkenlik göstermemişlerdir. Hendek Operasyonlarının bitimi ile 2,4 puan artış ile % 27,68 artış gösterdiği tespit edilmiştir.

Dönemlere göre arsa-arazi satış verilerinin analizi yapılırken tapu kayıtlarında üzerinde yapı bulunmayan arsa, sulu tarla, susuz tarla, bağ ve bahçe gibi taşınmazların satış oranları değerlendirilmiştir. Dönemlere göre yapısız taşınmaz satış analizinden anlaşıldığı üzere en düşük oran 3,53 puan ile açılım süreci öncesine ait olduğu tespit edilmiştir. Açılım süreci ile birlikte oranlar pozitif yönde bir ivme kazanmış olsa da çözüm süreci ve sonrasında yarım puana yakın bir düşüş göstererek Hendek Operasyonları sonrasında ortalama oran olan 6,66 değerinin % 24

üzerine çıkarak 8,28'lik üst seviyeye ulaştığı tespit edilmiştir. Açılım süreci ile birlikte oranlar pozitif yönde ivme kazanması ve Hendek Operasyonları sonrasında en üst seviyeye ulaşması bölgede huzurun ve düzenin oluşmasının bir etkisi olarak değerlendirilebilmek mümkündür (Grafik 1).



Grafik 1. Diyarbakır İli Sur İlçesi Dönemlere Göre Yapısız Taşınmaz Satış Oranları

Dönemlere göre üzerinde yapı olmayan taşınmazlar satış adet verilerinin analizi yapılırken; TAKBİS’de mahalle bazında tapu kayıtlarında taşınmaz cinsi arsa, tarla, sulu tarla, susuz tarla ve bahçe gibi taşınmazların satış adetleri incelenmiştir. Hendek Operasyonları Döneminde en fazla satış adeti diğer dönemlerde olduğu gibi Karaçalı Mahallesinde olduğu tespit edilmiştir. Sur merkezinde bulunan bölge halkının yaşamını sürdürdüğü mahalleler olan Abdaldede, Alipaşa, Cemalyılmaz, Bağıvar, İnönü, Camikebir, Cevatpaşa, Çaruği, Dabanoğlu, Esenbağ, Hasırlı ve İskenderpaşa Mahallelerinde arsa ve arazi satış adetlerinin çok fazla olmadığı gözlemlenmektedir. Hendek Operasyonları sırasında aynı mevkiide yer alan Ağaçlıdere, Alibardak, Alçık ve Kengerli Köylerinde, Sur İlçe merkezinde bulunan Dabanoğlu ve Hasırlı Mahallelerinde hiç arsa ve arazi satış gerçekleşmemiştir. Karaçalı Köyünde dönem içi satış adetleri oranı açılım sürecinde % 20,43’lük bir oran, çözüm sürecinde % 21,19’luk bir oran, Hendek Operasyonları sırasında % 36,53’lük bir orana sahip olduğu tespit edilmiştir. Karaçalı Köyünün dönemler içindeki satış oranının yüksek olmasını Silvan Diyarbakır Karayolu üzerinde bulunması ve Dicle Vadi Projesi kapsamında yer alması olarak açıklayabilmek mümkündür (Tablo 11).

Tablo 11. Diyarbakır İli Sur İlçesi Mahalle Bazında Dönemlere Göre Arsa-Arazi Satış Adetleri

Mahalle/Köy Adı	Açılım Süreci Öncesi (647 Gün)	Açılım Süreci (809 Gün)	Çözüm Süreci Öncesi (366 Gün)	Çözüm Süreci (271 Gün)	Çözüm Süreci Sonrası (798 Gün)	Hendek Op. (102 Gün)	Hendek Op. Sonrası (293 Gün)
Abdaldede	-	4	2	1	3	1	-
Ağaçlıdere	61	103	33	19	116	-	137
Alçık	34	53	18	20	36	-	-
Alibardak	40	327	449	231	146	-	64

Alipaşa	-	12	1	-	4	-	-
Arapaslanoglu	44	24	44	8	8	6	36
Arpaderesi	8	5	-	-	2	-	-
Bağıvar	160	244	294	85	345	26	118
Bahçecik	10	47	4	6	14	-	-
Beybulak	22	66	14	5	11	10	31
Büyükakören	7	15	10	2	80	1	41
Büyükçelikli	7	47	-	28	8	-	2
Büyükkadı	52	74	132	129	349	65	80
Camiikebir	7	17	8	3	10	1	2
Cemalyılmaz	2	1	-	-	-	-	-
Cevatpaşa	15	30	9	3	27	2	4
Çaruğı	215	250	93	66	239	42	120
Çubuklu	115	217	95	103	104	167	227
Dabanoğlu	17	18	9	5	9		7
Dervişhasan	93	142	183	135	335	29	123
Doğanlı	11	3	-	-	8	-	-
Doğuşanakçı	102	82	4	10	30	-	32
Dumrul	11	40	13	13	29	11	12
Erimli	46	122	83	133	231	32	58
Erveni	3	43	14	-	51	32	93
Esenbağ		-	-	6	48	2	46
Gültepe (Sayarlar)	-	37	1	-	16	-	-
Haciosman	57	11	129	-	82	13	16
Haciis	-	156	98	7	90	13	14
Harmanlar	17	17	8	-	9	-	-
Hasırlı	11	14	8	2	8	-	5
Hızırilyas	6	18	1	-	27	2	41
İnönü	12	17	12	3	9	-	4
İskenderpaşa	66	69	30	17	68	3	8
Kabasakal	12	18	11	27	160	4	1
Kapaklıpınar	-	132	50	48	2	7	3
Karabaş	34	104	31	99	286	27	107
Karaçalı	375	867	556	399	1.961	305	804
Karaçimen	8	88	2	5	-	13	26

Kartaltepe	25	37	10	1	16	-	8
Kavaklıbağ	394	248	152	161	275	-	57
Kayayolu	2	19	29	9	6	14	2
Kefnecar	-	3	10	52	36	3	1
Kengerli	17	11	67	17	40	-	53
Kırmasirt	168	392	-	25	245	4	43

Dönemlere göre arsa satış adet verilerinin analizi yapılırken; TAKBİS’de mahalle bazında tapu kayıtlarında taşınmaz cinsi arsa olan taşınmazların satış adetleri incelenmiştir. Abdaldede, Alipaşa, Bağıvar, Camiikebir, Cemalyılmaz, Abdaldede, Alipaşa, Camiikebir, Cemalyılmaz, Cevatpaşa, Çaruği, Dabanoğlu, Esenbağ, Hasırlı, İnönü ve İskenderpaşa Mahalleleri arsa satışlarının olduğu mahalleler olduğu tespit edilmiştir. Çaruği Mahallesi dönemler içerisinde en fazla arsa satışı olan mahalle olduğu gözlemlenmektedir. Çaruği Mahallesi Yeni Mardin Yolu üzerinde kurulu olması, Dicle Nehri’ne kıyısı bulunması ve Diyarbakır Havaalanı’na yakın mesafede olması arsa satış sürkülasyonuna hız katan faktörler olarak değerlendirmek mümkündür. Çaruği Mahallesi ve Bağıvar Mahallesi Sur İlçesi’nde Suriçi Bölgesi’nin dışında olması ve Dicle Nehri kenarında olmaları nedeniyle dönemler içerisinde yapılan arsa satışlarının yaklaşık % 65’lik kısmını karşılamaktadır. Diğer mahalle ve köyler ise arsa satış adetleri düşük seviyelerde kalması planlı yapılaşmanın düşük seviyelerde olduğunun göstergesi olarak değerlendirebilmek mümkündür.

Dönemlere göre arsa satış oranlarının analizi yapılırken tapu kayıtlarında üzerinde taşınmaz cinsi arsa olan taşınmazların satış oranları değerlendirilmiştir. Üzerinde yapı bulunmayan fakat imar durumu dolayısıyla yapı yapılmaya uygun taşınmazlarda yapılan analiz ile genel bir değerlendirme yapılmıştır. Dönemlere göre arsa satış oranı analizinden anlaşıldığı üzere en düşük oranı toplam satış oranı ve yapısız taşınmaz satış oranına göre farklılık göstererek yaklaşık aynı oranlarda olduğu gözlemlenmektedir. Hendek operasyonları sonrasında % 37,5 artarak 0,77 puan ile en yüksek seviyeye ulaşmıştır. Diyarbakır İli Sur İlçesi’nde yapılan dönemler arasındaki toplam satışlar oranı içerisinde arsa satış oranı % 6,93 oran ile düşük seviyededir. Sur İlçesi’nde arsa adetinin az olduğu ve toplam satışlar içerisinde düşük oranda olduğu tespit edilmektedir.

Dönemlere göre arsa m² birim fiyatı analizi yapılırken; TAKBİS’de hisse devir bedelleri ve satılan m² değerleri baz alınarak yapılmıştır. Dönemlere göre arsa TAKBİS m² birim fiyatı verilerinin incelenmesi neticesinde; Kartaltepe, Karabaş ve Büyükkadı tek dönemde veri olduğu gözlemlenmektedir. Cemalyılmaz Mahallesi ilçe merkezinde olmasına rağmen tek dönem veri bulunmaktadır. Bunun nedeni mahalle sınırlarının küçük olması ve genellikle yapı taşınmaz olması ve arsa adetinin az olması olarak değerlendirebilmek mümkündür. Hasırlı, Bağıvar, Camiikebir, Dabanoğlu, Cevatpaşa, İnönü, İskenderpaşa ve Karaçalı Mahallelerinde her dönem arsa satışı gerçekleşmiş olduğu gözlemlenmektedir. Sur İlçe merkezinde bulunan Hasırlı, Dabanoğlu, Alipaşa, Abdaldede, Camiikebir, Cemalyılmaz, Cevatpaşa, İnönü ve İskenderpaşa Mahallelerinde arsa m² birim fiyatlarının diğer mahalle ve köylere göre yüksek olduğu anlaşılmaktadır. Sur İlçe merkezinin dışında bulunan ve en çok arsa satışı olan Çaruği ve Bağıvar Mahallelerinin m² birim fiyatlarının Sur İlçe merkez mahallelerine göre düşük olması arsa sürkülasyonunun açıklanmasına yardımcı olabilmektedir (Tablo 12).

Tablo 12. Diyarbakır İli Sur İlçesi Dönemlere Göre Mahalle Bazında Arsa m² Birim Fiyatları (m²/TL)

Mahalle/Köy Adı	Açılım Süreci Öncesi (647 Gün)	Açılım Süreci (809 Gün)	Çözüm Süreci Öncesi (366 Gün)	Çözüm Süreci (271 Gün)	Çözüm Süreci Sonrası (798 Gün)	Hendek Op. (102 Gün)	Hendek Op. Sonrası (293 Gün)
Abdaldede	-	679,09	543,78	2.056,07	567,82	424,36	-
Alibardak	-	1,78	1,23	3,42	4,65	-	-
Alipaşa	-	920,92	424,26	-	517,11	-	-
Bağıvar	10	8,75	15,17	16,95	22,38	30,92	25,66
Büyükkadı	-	-	-	24,99	-	-	-
Camiikebir	369,94	615,87	553,4	328,29	260,75	1.826,89	320,57
Cemalyılmaz	667,17	-	-	-	-	-	-
Cevatpaşa	568,26	-	475,1	1.704,25	1,025,32	-	1.050,29
Çaruği	6,26	28,17	25,01	28,46	30,98	30,8	37,65
Dabanoğlu	229,73	535,5	661,9	129,34	749,34	-	1.202,66
Doğuçanakçı	75,89	23,58	-	-	14,53	-	50,53
Erimli	-	83,28	51,61	-	224,72	-	843,75
Haciosman	10,35	-	-	-	-	16,75	-
Haciis	-	24,62	14,51	-	-	61,26	-
Hasırlı	181,12	137,23	132,74	116,49	249,68	-	262,96
İnönü	789,12	1.848,64	1,765,72	1.329,87	1,677,42	-	667,98
İskenderpaşa	535,5	797,54	1,001,66	923,9	978,06	1.083,22	569,69
Karabaş	-	-	-	-	-	-	16,2
Karaçalı	4,28	23,13	19,48	22,69	29,02	32,21	40,41
Kartaltepe	-	-	-	-	2,54	-	-

Dönemlere göre arazi satış adetlerinin analizi yapılırken tapu kayıtlarında üzerinde taşınmaz cinsi tarla, susuz tarla, sulu tarla, bahçe v.b. olan taşınmazların satış adetleri değerlendirilmiştir. Dönemlere göre arazi satış oranlarının analizinden anlaşıldığı üzere en düşük oran olan 3,03 ile açılım süreci öncesine ait olup toplam satış oranları ile arazi satış oranları benzerlik göstermektedir. Arazi satış oranları açılım süreci ile birlikte pozitif ivme kazanmıştır. Diyarbakır İli Sur İlçesi'nde yapılan dönemler arasındaki toplam satışlar oranları içerisinde arazi satış oranları % 76,07 oran ile en yüksek seviyede olması Sur İlçesi'nin ekonomisinin tarım dayalı olduğu düşüncesini desteklemektedir.

Yıllara göre arazi satış adetleri verilerinin analizi yapılırken; TAKBİS'de mahalle bazında tapu kayıtlarında taşınmaz cinsi tarla, sulu tarla, susuz tarla bağ ve bahçe olan taşınmazların satış adetleri incelenmiştir. Tablo verileri incelendiğinde; Sur İlçe merkezi mahalleri olan Bağıvar, Cevatpaşa, Çaruği, Esenbağ, Hasırlı, Kabasakal ve Kırmasirt Mahallelerinde arazi satışı olduğu gözlemlenmektedir. Sur İlçesi'nin güneyinde kalan Kırmasirt ve Bağıvar Mahallesinde arazi

satışlarının fazla olması kısa vadede yapılaşmaya açılacak alanların olabileceği düşüncesini uyandırmaktadır. Abdaldede, Alipaşa, Camiikebir, Cemalyılmaz, Dabanoğlu, İnönü ve İskenderpaşa Mahallelerinde arazi satışının gerçekleşmemiş olması bu mahallelerin ilçe merkezinde olduğunun göstergesidir. Bu mahalleler Sur İlçesi'nin ilçe merkezi olması dolayısıyla yerleşim alanları olduğu ve ekili dikili tarım yapılacak arazinin mevcut olmadığını göstermektedir. Esenbağ Mahallesinde ise Çözüm süreci sonrası ve Hendek Operasyonları sonrasında satış adetlerindeki artış ilçe merkezinin dışında olmasına rağmen Esenbağ Mahallesinde gayrimenkul sirkülasyonunun gerçekleşebileceği düşünmek mümkündür.

Cevatpaşa Mahallesi Sur İlçesi'nin doğusunda, dağ kapı çıkışı tarafında, Gazi Caddesi'nin bitimini, Dicle Nehri kıyısında bulunması ve en önemlisi ilçe merkezi olması nedeni ile m² birim fiyatının diğer mahallelere göre daha yüksek olmasını nedenleri arasında sayabilmek mümkündür. Hasırlı ve Cevatpaşa Mahallelerinin m² fiyatlarının yüksek olmasının sebebi Sur ilçe merkezinde bulunması ve arsa m² birim fiyatları ile benzerlik göstermesi nedeniyle Hasırlı ve Cevatpaşa Mahallesinde bulunan arazilerin niteliğini kaybederek arsa niteliğinde olduğunu söylenebilmek mümkündür. Karaçalı Köyü'nün m² birim fiyatları olarak diğer köylere göre yüksek değerde olması o bölgenin hareketli olmasının bir göstergesidir. Satış adet verileri içerisinde de karaçalı mahallesi en çok satış yapılan mahalle olması özelliğini göstermektedir. Beybulak, Alçık, Büyükkören, Büyükçekirlikli, Büyükkadı, Doğanlı, Doğuçanakçı, Dumrul, Harmanlar, Gültepe ve Kengerli Köylerinde arazi m² birim fiyatları ve satış adetleri birbirine yakın değerler olduğu tespit edilmiştir. Beybulak, Büyükkören, Cevatpaşa, Çubuklu, Dervişhasan, Dumrul, Erimli, Karabaş, Karaçalı ve Kırmacı Köy ve Mahallerinde her dönemde satış gerçekleştiği gözlemlenmektedir (Tablo 13).

Tablo 13. Diyarbakır İli Sur İlçesi Dönemlere Göre Mahalle Arazi m² Birim Fiyatları (m²/TL)

Mahalle/Köy Adı	Açılım Süreci Öncesi (647 Gün)	Açılım Süreci (809 Gün)	Çözüm Süreci Öncesi (366 Gün)	Çözüm Süreci (271 Gün)	Çözüm Süreci Sonrası (798 Gün)	Hendek Op. (102 Gün)	Hendek Op. Sonrası (293 Gün)
Ağaçlıdere	0,41	0,97	0,61	0,68	1,12	-	0,84
Alçık	0,32	0,47	0,44	0,52	0,77	-	0,81
Alibardak	0,39	0,62	0,43	0,41	0,79	-	1,01
Arapaslanoglu	0,46	0,39	0,48	0,52	0,74	0,84	-
Arpaderesi	0,35	0,24	-	-	0,27	-	-
Bağıvar	0,28	0,49	0,49	0,44	130	1,22	1,29
Bahçecik	0,4	0,43	0,47	1,5	0,75	-	-
Beybulak	0,51	0,52	1,49	0,77	1,34	0,84	0,85
Büyükkören	0,19	0,41	0,47	0,5	2,41	0,86	0,85
Büyükçekirlikli	0,33	0,43	-	0,5	0,69	-	0,86
Büyükkadı	0,23	0,56	1,01	0,79	1,14	1,25	0,72
Cevatpaşa	86,08	350,57	117,03	-	200,9	112,74	120,84
Çaruği	1,22	1,81	0,8	0,53	3,65	-	2,77
Çubuklu	0,65	0,63	0,51	0,66	0,8	5,1	1,68

Dervişhasan	0,47	0,59	1,01	0,67	1,72	0,98	0,64
Doğanlı	0,33	0,1	-	-	0,49	-	-
Doğuçanakçı	0,39	0,43	0,32	0,5	0,38	-	0,71
Dumrul	0,3	0,39	0,41	0,61	0,84	1,21	0,88
Erimli	0,32	0,41	0,52	0,39	1	3,1	1,22
Erveni	0,34	0,86	0,74	-	1,35	1,71	0,96
Esenbağ	-	-	-	0,51	0,91	1,19	0,83
Gültepe (Sayarlar)	-	0,39	0,71	-	0,51	-	-
Haciosman	0,44	0,91	0,54	-	0,83	0,86	0,88
Haciis	-	4,66	0,95	1,11	0,64	0,85	0,89
Harmanlar	0,26	0,43	0,57	0,61	0,74	-	-
Hasırlı	185,67	220,00	-	-	-	-	-
Hızırilyas	0,4	0,38	0,46	-	0,74	0,84	0,61
Kabasakal	0,16	0,35	0,47	-	14,41	0,87	0,86
Kapaklıpınar	-	0,47	0,52	0,54	0,88	0,66	0,86
Karabaş	0,64	1,18	0,91	2,11	0,67	0,86	1,06
Karaçalı	2,86	2,24	3,63	2,29	5,35	4,31	3,71
Karaçimen	0,45	0,33	0,46	1,87	-	0,86	0,81
Kartaltepe	0,35	0,29	0,48	2,5	0,64	-	0,86
Kavaklıbağ	0,29	0,6	0,57	0,63	0,94	-	1,06
Kayayolu	1,16	0,37	0,5	-	0,84	0,87	0,89
Kefnecar	-	9,76	-	1,78	0,49	0,63	0,86
Kengerli	0,7	0,38	2,03	0,3	1,87	-	0,89
Kırmasirt	1,13	0,94	2,3	0,78	1	1,23	1,51

Dönemlere göre yapıli taşınmaz satış oranları analizi yapılırken; tapu kayıtlarında üzerinde yapı bulunan kargir ev ve kerpiç ev gibi olan taşınmazların satış verileri ve kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilmiş bağımsız bölüm numarası almış taşınmazlar bir arada değerlendirilmiştir. TAKBİS verilerine göre; üzerinde yapı bulunan taşınmaz satış analizinden anlaşıldığı üzere en düşük oran olan 0,48 ile Hendek Operasyonları Döneminde olduğu tespit edilmiştir. Hendek Operasyonlarının bitimini kapsayan dönemin en yüksek oran olması ve Hendek Operasyonları ile sonrası arasında oran farkı % 581 gibi çok yüksek bir orana sahip olduğu tespit edilmiştir. Üzerinde yapı bulunan taşınmazların toplam satış oranları içerisinde toplam yapıli taşınmaz oranı % 17,01 ile orta seviyededir. Hendek Operasyonları sonrasında üzerinde yapı bulunan taşınmaz oranlarının üst seviyede olması ve Hendek Operasyonları sürecinde üzerinde yapı bulunan taşınmaz oranlarının en alt seviyede olması Hendek Operasyonlarının taşınmaz satış ve değerine etkisinin bir göstergesi olarak değerlendirmek mümkündür. Diyarbakır İli Sur İlçesi'nin de gerçekleşen Hendek Operasyonlarının Sur İlçe merkezinde gerçekleştiği göz önünde bulundurulursa üzerinde yapı bulunan taşınmaz oranının en alt seviyede olmasını açıklayacak bir neden olarak değerlendirebilmek mümkündür.

Dönemlere göre bağımsız bölüm satış oranları yapılırken; tapu kayıtlarında dönemin geçerli imar planlarına göre üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilmiş bağımsız bölüm numarası almış taşınmazlar bir arada değerlendirilmiştir. Hendek Operasyonları sırasında bağımsız bölüm satışının yok deneye kadar az olması terörün gayrimenkul üzerine etkisini açıkça ifade etmektedir. Yapılan 14 adet satışın 9 adeti İlçe merkezinde olmayan yeni gelişim gösteren Bağıvar ve Çaruği Mahallelerinde olması ve kalan 5 adet satışın da Sur İlçe merkezinin batı tarafında olan İnönü Mahallesinde olması terörden kaynaklı gerçekleşen Hendek Operasyonlarının etkisinin göstergesi olarak değerlendirmek mümkündür (Tablo 14).

Tablo 14. Diyarbakır İli Sur İlçesi Dönemlere Göre Mahalle Bazlı Bağımsız Bölüm Satış Adetleri

Mahalle/Köy Adı	Açılım Süreci Öncesi (647 Gün)	Açılım Süreci (809 Gün)	Çözüm Süreci Öncesi (366 Gün)	Çözüm Süreci (271 Gün)	Çözüm Süreci Sonrası (798 Gün)	Hendek Op. Op. (102 Gün)	Hendek Op. Sonrası (293 Gün)
Bağıvar	-	31	39	4	85	7	75
Camiikebir	102	25	12	15	18	-	137
Cevatpaşa	7	3	7	2	5	-	8
Çaruği	8	25	8	6	43	2	56
Dabanoğlu	8	16	18	1	6	-	3
İnönü	40	123	28	31	38	5	46
İskenderpaşa	2	6	3	3	3	-	3

Dönemlere göre üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilmiş bağımsız bölüm numarası almış taşınmaz satış oranları anlaşıldığı üzere en düşük oran olan 0,14 puan ile Hendek Operasyonları Döneminde gerçekleşmiştir. Üzerinde yapı bulunan taşınmazların toplam satış oranları ile benzer özellikler göstermektedir. Bağımsız bölüm satış oranları, üzerinde yapı bulunan taşınmazların toplam satış oranları içerisinde % 4,61 oran ile alt seviyede olduğu tespit edilmiştir. Bağımsız bölüm satışlarının az olması yapılaşmanın düzensiz ve bir iki katlı kargir ev gibi taşınmazlardan oluştuğunun bir göstergesidir. Gayrimenkul sektörüne bağlantılı olarak İnşaat sektörünün de hareketlenebileceği ve yatırım yapmak için uygun bir bölge olabileceği düşünülmektedir.

Dönemlere göre yapı taşınmaz satış oranlarının analizi yapılırken; tapu kayıtlarında kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilmemiş ana taşınmaz üzerine müstakil yapı yapılmış taşınmaz niteliği kargir ev ve kerpiç ev gibi olan taşınmazlar bir arada değerlendirilmiştir. Dönemlere göre üzerinde yapı bulunan ana taşınmaz satış oranları anlaşıldığı üzere yapı taşınmaz oranlarına benzer özellikler göstermektedir. Hendek Operasyonlarının yapıldığı bölgenin Sur İlçesi'nin merkezinde yapıldığı göz önünde bulundurularak üzerinde yapı bulunan ana taşınmaz oranı İlçe merkezinde fazla olduğu sonucuna ulaşılabilir. Diyarbakır Sur İlçesi'nin de gerçekleşen Hendek operasyonlarının Sur İlçe merkezinde gerçekleştiği göz önünde bulundurulursa üzerinde yapı bulunan taşınmaz oranının en alt seviyede olmasını açıklayacak bir neden olarak değerlendirebilmek mümkündür.

Dönemlere göre yapı taşınmaz satış adetlerinin analizi yapılırken; tapu kayıtlarında üzerinde yapı bulunan kargir ev ve kerpiç ev gibi taşınmazların satış verileri ve kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilmemiş bağımsız bölüm numarası almamış taşınmazlar bir arada değerlendirilerek tablo oluşturulmuştur. Her dönemde satış adeti en fazla olan mahalle İskenderpaşa Mahallesi olduğu tespit edilmiştir. Dönem içerisinde gerçekleşen yapı taşınmaz satışlarının % 25-30 gibi oranda

İskenderpaşa Mahallesiinde gerçekleştirilmektedir. Hendek Operasyonları esnasında İskenderpaşa Mahallesiinin dönem içerisindeki payı % 28,57 olarak üst seviyededir. Sur İlçe merkezinde bulunan diğer mahalleler Abdaldede, Alipaşa, Camiikebir, Cemalyılmaz, Cevatpaşa, Dabanoğlu İnönü ve Hasırlı Mahallelerinde yapılaşmasının müstakil bir, iki katlı kargir veya kerpiç evlerden oluştuğu sonucuna ulaşmak mümkündür. Bağıvar Mahallesiinde yapılaşmanın daha planlı olduğu bağımsız bölüm satışlarının yapıları ana taşınmaz satışlarından daha fazla olmasından anlaşılmaktadır (Tablo 15).

Tablo 15. Diyarbakır İli Sur İlçesi Dönemlere Göre Mahalle Bazlı Yapılı Taşınmaz Adetleri

Mahalle/Köy Adı	Açılım Süreci Öncesi (647 Gün)	Açılım Süreci (809 Gün)	Çözüm Süreci Öncesi (366 Gün)	Çözüm Süreci (271 Gün)	Çözüm Süreci Sonrası (798 Gün)	Hendek Op. (102 Gün)	Hendek Op. Sonrası (293 Gün)
Abdaldede	18	27	7	5	9	-	17
Ağaçlıdere	-	1	1	2	2	-	-
Alçık	-	-	-	1	-	-	1
Alibardak	1	3	1	2	-	-	-
Alipaşa	62	229	63	17	11	2	12
Arapaslanolu	-	1	-	-	-	-	1
Arpaderesi	-	-	-	-	1	-	-
Bağıvar	9	25	13	14	6	1	10
Bahçecik	-	-	-	-	2	-	-
Beybulak	-	3	-	-	-	-	-
Büyükakören	-	-	1	-	-	-	1
Büyükçelikli	-	-	-	-	1	-	-
Büyükkadı	2	4	-	15	8	-	9
Camiikebir	56	79	16	17	38	1	43
Cemalyılmaz	21	19	9	11	11	2	9
Cevatpaşa	56	76	40	24	42	2	54
Çaruğı	5	10	3	3	-	-	10
Çubuklu	-	1	1	1	-	-	4
Dabanoğlu	61	64	47	18	43	6	48
Doğuçanakçı	8	1	-	1	13	-	1
Dervişhasan	2	2	-	-	-	1	2
Dumrul	-	1	2	1	-	-	1
Erimli	6	14	8	7	23	3	13
Erveni	-	1	-	-	-	-	1
Esenbağ	-	-	-	-	3	-	-

Haciosman	1	-	2	-	2	-	3
Haciis	-	4	9	-	-	-	2
Harmanlar	-	1	5	-	-	-	-
Hasırlı	38	49	18	15	21	1	43
Hızırilyas	-	2	-	-	-	-	2
İnönü	60	96	46	28	60	3	40
İskenderpaşa	181	233	111	55	132	10	124
Kabasakal	-	-	-	4	-	-	-
Kapaklıpınar	-	4	-	-	-	-	1
Karabaş	2	16	14	11	20	-	15
Karaçalı	18	16	13	5	6	1	13
Karaçimen	-	6	-	1	-	-	1
Kartaltepe	4	1	1	1	4	-	-
Kavaklıbağ	2	3	2	9	-	2	6
Kayayolu	-	-	2	-	-	-	-
Kırmasirt	2	6	1	1	2	-	3

Örnek alan olarak seçilen Diyarbakır İli Sur İlçesi için taşınmaz piyasası verilerinin toplanmasına yönelik araştırma anket formu hazırlanmıştır. Hazırlanan anket formu, araştırma konusu bölgedeki taşınmaz alım satımın hangi amaçla yapıldığı, alım satımda karşılaşılan güçlükler ve terörün taşınmaz alım-satımına etkisini tespit etmeye yönelik 17 adet sorudan oluşmaktadır. Araştırmanın örneklemini 2017 yılında Diyarbakır İli Sur İlçesinde ikamet edenler, gayrimenkul piyasasında faaliyet gösteren ofis, büro, şirket sahipleri ile mahalle ve köy muhtarlarından tesadüfi örneklem yöntemi ile seçilen 50 kişiden oluşturulmuştur. Diyarbakır genelinde emlakçılar derneğinin 250 üyesi olduğu ve Sur İlçesinde mevcut durumda sadece 50 adet emlakçının faal olarak çalıştığı dikkate alındığında rastgele seçilen 50 kişinin (35 adet emlakçı, 9 adet mahalle muhtarı, 3 adet inşaat şirketi ve 3 adet alım-satım yaptığı tespit edilmiş gerçek kişi) kabul edilebilir görülmektedir.

Anket sonuçları incelendiğinde; Diyarbakır İli Sur İlçesinde Anket yapılan kişilerin % 62'si son 10 yıl içerisinde taşınmaz alım satımı yapmadığı % 38'i ise taşınmaz alım satımı yaptığı tespit edilmiştir. Taşınmaz alım satımı yapanların % 30'u piyasa değerinin altında, % 70'i ise piyasa değerinde alım satımlarını gerçekleştirmişlerdir. Alım satım yapılan taşınmazların % 12,50'si çözüm süreci öncesi, % 45,83'ü çözüm süreci içerisinde, % 33,33'ü çözüm süreci sonrası, % 8,33'ü Hendek Operasyonları sonrasında yapılmış olup Hendek Operasyonları esnasında alım satım yapmamışlardır. Bölge'de huzursuzluk ve terör devam ettiği dönemlerde gayrimenkul alım satım ve gayrimenkul değerlerinde düşüşler olduğu bölgede huzur ve düzen olduğu dönemlerde gayrimenkul piyasasının pozitif yönde etkilendiği sonucuna varılabilir. Gayrimenkul alım satımı yapanların % 65'i aracılık hizmeti veren ofis, büro, şirket gibi kuruluşlardan yardım almamış buna karşılık % 35'i aracılık hizmetlerinden faydalanmıştır. Aracılık hizmetlerinin piyasada pek yaygın kullanılmadığı ama doğru strateji ve oluşumlarla aracılık hizmetlerinin yaygınlaşıp kullanılabileceği düşünmek mümkündür. Taşınmaz alım satımı yapanların % 27,59'u ihtiyaçtan, % 10,34'ü bölgeye yerleşmek/ayrılmak, % 27,59'u ticari faaliyette bulunmak, % 3,45'i tarım faaliyetinde bulunmak ve % 31,03'ü yatırım yapmak amacıyla gerçekleşmiştir. Ticari faaliyette bulunmak ve yatırım yapmak isteyenlerin oranlarının toplamı % 58,62 olması Diyarbakır İli Sur

İlçesi'nde yatırım yapılabileceğinin göstergesi olarak değerlendirmek mümkündür. Taşınmaz alım satımı yapanların % 70'lik gibi büyük bir kısmı alım satım yaptıkları taşınmazların imar planı, konut projesi, alışveriş merkezi projesi vs. içerisinde olmadığı tespit edilmiştir. Ankete katılan kişilerin Diyarbakır İli Sur İlçesi'nde yapılan alım satımlarda % 92 oran ile herhangi bir güçlükle karşılaşmadığını belirtmişlerdir. % 8'lik bir oran tam tersini düşünmekte olup, nedeni sorulduğunda ise baskının 2013-2014 yıllarında Büyükşehir Belediyesi'nin kamulaştırma nedeniyle oluşturulduğunu ve taşınmazların değerinin yaklaşık yarısı bedel ile kamulaştırıldığını ifade etmektedirler.

Ankete katılanların % 66'sı Sur İlçesi'nde ve çevresinde gelecek yıllarda yapılması planlanan projeler hakkında bilgi sahibi olmalarına karşılık % 34'lük bir kısmın hiç bilgisi bulunmamaktadır. Bilgi sahibi olanlar da kentsel dönüşüm ve yenileme gibi projeler hakkında detaylı bilgileri olmadığını genellikle kulaktan dolma bilgiler ile medya ve sosyal medya üzerinden haberdar olduklarını ifade etmektedir.

Ankete katılanlar, Diyarbakır İli Sur İlçesi'nde arsa ve arazi olarak Dicle Üniversitesi yakınları, Karaçalı Mahallesi, Dicle Vadi Projesi içerisinde kalan veya yakınlarında olan taşınmazlar yatırıma uygun olacağını ifade etmişlerdir. Ticari taşınmaz kapsamında Sur içi bölgesinde Gazi Caddesi üzerinde ticari taşınmazlara yatırım yapılabileceğini ifade etmişlerdir. Ayrıca Hendek Operasyonlarının yapıldığı bölgede TOKİ aracılığı ile yapılacak kentsel dönüşüm alanlarının da yatırıma uygun olabileceği görüşü hakimdir. Ankete katılanlardan % 72'si karar verici pozisyonda olmaları halinde Sur İlçesi'ne yatırım yapabileceklerini neden olarak da bölgenin tarihi dokusunun ve mistik yapısının insanı cezp ettiği ve bölgenin yeniden yapılanmasının gayrimenkul değerini olumlu etkileyeceğini düşünmektedir. Sur İlçesi'ne yatırım yapmayacağını belirtenler % 28'lik bir orana sahiptir. Yatırım yapmama düşüncesinin gerekçesi olarak da bölgenin geleceğinden tedirgin olduklarını, yapılacak restorasyon çalışmalarının aslına uygun yapılmayacağını ve bölgenin tarihi değerinin azalacağı düşüncesinde olduklarını ifade etmişlerdir. Ankete katılanların, % 32,63'ü arazi alım satımı, % 29,47'si arsa, % 23,16'sı ticari taşınmaz alım satımı ve % 14,74'ü ise konut alım satımı yapabileceklerini bildirmişlerdir. Gayrimenkul sektörünün geleceğini hakkında % 54'ü artacağını % 22'si hızla artacağını % 4'ü düşeceğini ve % 22'si değişmeyeceğini düşünmektedir. Sur İlçesi'nde arsa adetlerinin az olması, yapılacak kentsel dönüşüm gibi projelerle bölgede arsa taleplerinin artacağı, buna bağlı olarak da yeni şehir planlarının düzenleneceği düşünülürse Sur İlçesi'nin terör olaylarına maruz kalmadığı sürece gelecekte yatırım için uygun olabileceği düşüncesini uyandırmaktadır.

Gayrimenkul fiyatlarının araştırılması amacıyla yapılan anket çalışmasına katılanların; çözüm süreci öncesinde gayrimenkul fiyatlarının % 66'sı arttığını, % 18'i azaldığını, % 10'u değişmediğini ve % 6'sı ise çok arttığını; çözüm süreci içerisinde gayrimenkul fiyatlarının % 92'si çok arttığını ve % 8'i ise arttığını; çözüm süreci sonrasında gayrimenkul fiyatlarının % 54'ü arttığını, % 38'i azaldığını, % 4'ü çok arttığını ve % 4'ü çok azaldığını, Hendek Operasyonları sırasında gayrimenkul fiyatlarının % 98'i çok azaldığını ve % 2'si azaldığını; Hendek Operasyonları sonrasında ise % 68'i çok azaldığını, % 16'sı azaldığını, % 14'ü değişmediğini ve % 2'si ise arttığını ifade ettiği tespit edilmiştir. Anket sonuçlarından da anlaşıldığı üzere bölgede terör olaylarının olması gayrimenkul fiyatları ile ters orantılı bir değişken olarak değerlendirebilmek mümkündür. Ankete katılanların % 98 gibi büyük bir kısmı terörün gayrimenkul fiyatlarını çok etkilediğini düşünmektedir. Özellikle bu soru bile terörün gayrimenkul fiyatlarını ne derece etkilediğinin bir göstergesi olarak değerlendirebilmek mümkündür. Ankete katılanların % 68'lik bir kısım kentsel dönüşüm gerekliliğine inandığını, % 32'lik bir kısım ise kentsel dönüşüm gerekliliğine inanmadığını ifade etmişlerdir. Kentsel dönüşümün gerekliliğine inananlar bölgede yapılacak yenileme ile gayrimenkul piyasasının da hareketleneceği ve değer kazanacağını düşündüklerini belirtmişlerdir. Kentsel dönüşümün gerekli olmadığını düşünenler ise yeni yapılaşma ile Sur içinin

tarihi dokusunun bozulacağını yeni yapılar ile eski yapılar arasında uyumsuzluk olacağını ifade etmektedir. Ayrıca bölge halkının alt gelir grubu olduğunu apartman ve site yaşamının aidat yakıt gibi giderleri karşılayacak maddi güce sahip olmadıklarını ifade etmektedir. Ankete katılanların görüş ve düşünceleri bölgede terör olaylarının hiç yaşanmaması gerektiğini özellikle Sur İlçesi'nin tarihi yapısının eşsiz bir güzelliğe sahip olduğu ve turizm faaliyetlerinin arttırılarak Sur içini turizm merkezi haline getirilerek bölgeye hareketlilik kazandırılması gerektiği düşüncesinde olduklarını ifade etmişlerdir. Anket sonuçlarından da anlaşıldığı üzere, bölgede terör olaylarının olması gayrimenkul fiyatları ile ters orantılı bir değişken olarak değerlendirilebilmek mümkündür.

4. SONUÇ VE ÖNERİLER

Tarihsel süreçte Orta Doğu'nun en gözde bölgesi olan İpek Yolu ve Baharat Yolu üzerinde bulunan Mezopotamya Bölgesi olarak anılan bölge Türkiye'nin Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri'ni kapsamaktadır. Doğal zenginlikleri yeraltı ve yerüstü kaynakları özellikle dünyanın enerji kaynağı olan petrol rezervleri ve Dicle - Fırat Nehirleri gibi önemli su kaynakları ile önemini arttıran bölge tarih boyunca medeniyetlerin beşiği konumundadır. Mezopotamya Bölgesi her toplumun, her medeniyetin sahip olmak isteyeceği ve geçmişte büyük savaşlara konu olmuş bir bölgedir. 1071 Malazgirt Savaşı ile Doğu Roma İmparatorluğu'nun hükümdarlığında bulunan bölge Selçuklu İmparatorluğu hükümdarlığına alınmış, o günden beri Türk Devletleri himayesinde bulunmaktadır. Türkiye'de Cumhuriyetin ilan edilmesi ile birlikte Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri tartışma konusu olmuş; mevcut sınırlar çizilmiş, Mustafa Kemal ATATÜRK'ün tüm çabalarına rağmen Musul, Kerkük, Erbil ve Süleymaniye Türkiye sınırlarına dahil edilememiştir.

Yapılan anket çalışmasında katılanların; % 98'i terörün gayrimenkul fiyatlarını çok etkilediğini düşünmektedir. Gayrimenkul fiyatlarının araştırılması amacıyla yapılan anket çalışmasına katılanların; çözüm süreci öncesinde gayrimenkul fiyatlarının % 66'sı arttığını, % 18'i azaldığını, % 10'u değişmediğini ve % 6'sı ise çok arttığını; çözüm süreci içerisinde gayrimenkul fiyatlarının % 92'si çok arttığını ve % 8'i ise arttığını; çözüm süreci sonrasında gayrimenkul fiyatlarının % 54'ü arttığını, % 38'i azaldığını, % 4'ü çok arttığını ve % 4'ü çok azaldığını, Hendek Operasyonları sırasında gayrimenkul fiyatlarının % 98'i çok azaldığını ve % 2'si azaldığını; Hendek Operasyonları sonrasında ise % 68'i çok azaldığını, % 16'sı azaldığını, % 14'ü değişmediğini ve % 2'si ise arttığını ifade ettiği tespit edilmiştir. Anket sonuçlarından da anlaşıldığı üzere; Bölge'de terör olaylarının olması gayrimenkul fiyatları ile ters orantılı bir değişken olarak değerlendirebilmek mümkündür. Yatırım yapmayı düşünen gerçek ve tüzel kişiler güvenlik faktörünü göz önünde bulundurarak yatırımlarını gerçekleştirmekte olup terör olaylarının gerçekleştiği bölge ve mevkilere yatırım yapmaktan kaçınmaktadır. Yatırımcılar yatırımlarını daha güvenli bölgelere kaydırmakta, terör olaylarının olduğu bölgelerden uzak durmaktadır. Terör olaylarının olduğu bölgeler de ekonomik olarak gerekli sıçramayı yapamamakta, ekonomik güçleri zayıflamakta ve bölgede bulunan taşınmazları etkin kullanamamakta veya değerinin altında elden çıkartmayı tercih etmektedir. Merkez mahalleleri olan Abdaldede, Alipaşa, Camiikebir, Cemalyılmaz, Cevatpaşa, Çaruği, Dabanoğlu, Esenbağ, Hasırlı, İnönü ve İskenderpaşa Mahallelerinin satış adetleri köylerde gerçekleşen satış adetlerine göre daha az olduğu gözlemlenmektedir. 2008 yılında toplam satışlar içerisinde mahalle satış oranı % 50,64 iken 2015 yılında bu oran % 27,66, 2016 yılında ise % 27,28'e kadar düştüğü tespit edilmiştir. Köylerde gerçekleşen satışlar toplam satışlara oranlandığında 2008 yılında % 49,36 iken 2015 yılında % 72,33; 2016 yılında % 72,72, 2013 yılında % 70,87'lik bir orana yükseldiği tespit edilmiştir. Veriler ışığında Diyarbakır İli Sur İlçesi'nin tarıma dayalı bir ekonomik yapısının olduğu sonucuna da ulaşmak mümkündür.

Diyarbakır İli Sur İlçesi'nde 2008-2016 yılları arasında yapılan toplam satışlar içerisinde arazi satış oranı % 74,61, üzerinde yapı bulunan taşınmaz satış oranı % 18,46 ve arsa satış oranı % 6,93

olarak tespit edilmiştir. Sur merkezinde bulunan bölge halkının yaşamını sürdürdüğü mahalleler olan Abdaldede, Alipaşa, Cemalyılmaz, Bağıvar, İnönü, Camikebir, Cevatpaşa, Çaruği, Dabanoğlu, Esenbağ, Hasırlı ve İskenderpaşa Mahallelerinde çözüm süreci döneminde dönem içi satış adetleri oranı % 23,68, açılım sürecinde % 36,35, açılım süreci ile çözüm süreci arasında % 34,49 iken Hendek Operasyonları döneminde ise % 13,48 olarak tespit edilmiştir. Diyarbakır İli Sur İlçesi'nde yapılan anket çalışmasında bölge halkının terör olaylarından yorulduğu, TC Devleti'nin terörle mücadelesini desteklediği terör olaylarının son bulması ile gayrimenkul geleceğinin pozitif bir ivme kazanacağı % 76 oran ile tespit edilmiştir. Türkiye'de uygulanan çözüm sürecinde terör olayları minimize olmuş olması ile Sur İlçesi'nde ekonomik anlamda bir hareketlenme olması, taşınmaz değerlerine olumlu yansımıştır. Buna karşılık gerçekleşen Hendek Operasyonları sırasında terör en üst seviyesine tırmanmış, Sur içi olarak adlandırılan bölgede taşınmaz fiyatları en alt seviyelere düşmüş, halkının zaten zayıf olan ekonomik gücü taban yaptığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak terörün gayrimenkul değerlerine doğrudan olumsuz etki yaptığını söylemek yanlış olmayacaktır. Diyarbakır İli Sur İlçesi terör ve terörizm unsurlarından temizlenerek Bölge halkının görüşleri doğrultusunda gelir düzeyini arttıracak projeler ile halkı ekonomik refaha ulaştırmak gerekmektedir. Bölge halkının ekonomik, sosyal ve kültürel refaha ulaşması ile bölgede teröre destek de minimum seviyelere inecek ve bölge terörizmden temizlenecektir. Sur İlçesi'ne yapılacak olan kentsel dönüşüm projesi ile daha modern bir görüntüye kavuşturulacak olması halkın yaşam kalitesini arttıracaktır. Hendek operasyonlarında yıkıma uğrayan mevkilerde zarar gören tarihi ve kültürel taşınmazlar aslına uygun olarak restore edilerek Sur İlçesi'nin turizm sektöründe hak ettiği değer kazandırılmalıdır. Turizmin de ekonomiye can vermesi ile Sur İlçesi tarihindeki eski güzel günlerine kavuşacaktır. Gayrimenkul kayıt altına alınarak yapıli veya yapısız olarak her ne şekilde olursa olsun ekonomiye kazandırılması gereken en önemli değerdir. Bölge halkının ekonomik gücünün yükselmesi ve terörün son bulması ile gayrimenkul sektörü de canlanarak değer kazanacak ekonomiye katkı sağlayacaktır.

KAYNAKLAR

Akpınar, Özgür, (2004), Terör Rizikosunun Türk ve Dünya Sigortacılık Sektörü Açısından Değerlendirilmesi ve Terör Olaylarının Sigortalanma Eğilimine Etkisinin İncelenmesine Yönelik Bir Araştırma, Yüksek Lisans Tezi. Marmara Üniversitesi, Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü Bölümü, İstanbul.

Anonim, (2006), Türkiye ve Terörizm Rapor, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, Ankara.

Baybaş, Şükrü, (2007), Türkiye'deki Terör ve Terörle Mücadele Yöntemleri Üzerine Sosyolojik Bir İnceleme, Yüksek Lisans Tezi, Fırat Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Bölümü, Sosyoloji Anabilim Dalı, Elazığ.

Çeken, Hicran, (2016), Terör Olaylarının Turizme Etkisi: Türkiye Üzerine Bir Değerlendirme, Yüksek Lisans Tezi. Yalova Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Uluslararası Ticaret ve Finansman Anabilim Dalı, Yalova.

Kalem, Ahmet, (2011), PKK Terör Örgütünün ETA ve IRA Terör Örgütleri Karşılaştırılması, Yüksek Lisans Tezi, Beykent Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Uluslararası İlişkiler Ana Bilim Dalı, İstanbul.

Kasımoğlu, Hasan, (2010), Terörün Küreselleşmesi ve AB'nin Terörle Mücadele Politikasındaki Dönüşüm, Yüksek Lisans Tezi. Bilecik Üniversitesi, Sosyal Bilimler, Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı, Bilecik.

Kışlalı, Ahmet Taner, (1998), Siyasal Sistemler, Siyasal Çatışma ve Uzlaşma, İmge Yayınları, s. 343, Ankara.

Şeker, Murat; Saldanlı, Arif ve Bektaş, Hakan (2014), TRC2 Bölgesi Yaşam Kalitesi Araştırması
Diyarbakır Şanlıurfa s.152-153, Web Sayfası:
<https://www.researchgate.net/publication/313442208>.

Zafer, Hamide, (1999), Sosyolojik Boyutuyla Terörizm, Beta Yayınları s. 113, İstanbul.