MALUMAT

SEPDER
SOSYAL VE EKONOMİK PERSPEKTİF DERNEĞİ

Araştırma Makalesi

Durağan Nüfus, Artan Konut Talebi: Hopa'da Hanehalkı ve Coğrafya Kıskacı

Ahmet Şafak EŞMELER[1]

[1]Arş. Gör. Dr.; Artvin Çoruh Üniversitesi, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi, asesmeler@artvin.edu.tr. ORCID: 0000-0003-1477-6777

Öz: Emlak piyasasında yaşanan değişimler, genellikle, hızlı nüfus hareketlerinin sonucu olarak değerlendirilmektedir. Bu araştırma ise nüfusun durağan seyrettiği taşra merkezlerinde gayrimenkul değerlerinin neden ve nasıl yükseldiği konusuna odaklanmaktadır. Araştırma, demografik durağanlığa karşın emlak fiyatlarındaki dramatik artışı; topografik engellerin neden olduğu arz kısıtlılığı ve hanehalkı parçalanmasının getirdiği yeni konut talebi üzerinden sosyolojik bir perspektifle açıklamaktadır. Bu minvalde çalışmanın temel sorunsalı; fiziksel coğrafyanın sunduğu imar kısıtları ile hanehalkı yapısındaki sosyolojik dönüşümün, yerel emlak değerlerini belirlemedeki karşılıklı etkileşimini ortaya koymaktır. Araştırmada, topografik engeller nedeniyle mekânsal genişleme imkânları sınırlı olan Artvin'in Hopa ilçesi çalışma sahası olarak tercih edilmiştir. TÜİK ve Endeksa'dan elde edilen veriler ışığında yapılan analizler; Hopa'nın istatistiksel olarak, görece, durağan seyreden nüfusuna karşın; yükselen emlak piyasasının ardında yatan temel dinamiğin, coğrafi sınırlara eklenen hanehalkı parçalanması olduğunu ortaya koymaktadır. Hanehalkının yıllar içerisinde parçalanması ise Hopa'nın iç dinamiklerinden temel alsa da Dünya'daki ve Türkiye'deki genel eğilimden azade gelişmemektedir. Netice olarak çalışma, nüfusun sayısal toplamı artmasa dahi hanehalkı parçalanmasının, imar edilebilir alan kısıtı yaşayan kent merkezlerinde konut birimi bazında asimetrik bir talep artışını tetiklediğini saptamaktadır.

Anahtar Kelimeler: Hopa, Hanehalkı Parçalanması, Coğrafi Kısıt, Emlak Piyasası

Jel Kodları: R21, R31, J11

Stagnant Population, Rising Housing Demand: The Household and Geography Pincer in Hopa

Atıf: EŞMELER, A. Ş. (2026). Durağan Nüfus, Artan Konut Talebi: Hopa'da Hanehalkı ve Coğrafya Kıskacı. MALUMAT, (3), 1–14. https://doi.org/10.65298/malumat.17

Geliş Tarihi: 20/04/2026
Kabul Tarihi: 06/06/2026

Telif Hakkı: © 2024. (CC BY) (https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

Abstract: Changes in the real estate market are generally evaluated as a result of rapid population movements. This research, however, focuses on why and how real estate values rise even in provincial centers where the population remains stagnant. The study explains the dramatic rise in real estate prices despite demographic stagnation from a sociological perspective, attributing it to supply constraints caused by topographical barriers and new housing demand resulting from the fragmentation of households. The central research question of this study is to examine the mutual interaction between the development constraints imposed by the physical geography and the sociological transformations in household structure in determining local property values. The study selected the Hopa district of Artvin as its research area, as opportunities for spatial expansion there are limited due to topographical barriers. Analyses conducted in light of data obtained from TÜİK (Turkish Statistical Institute) and Endeksa reveal that despite Hopa's statistically relatively stagnant population, the main dynamic behind the rising real estate market is household fragmentation added to geographical boundaries. While the fragmentation of households over the years is rooted in Hopa's internal dynamics, it is not entirely independent of broader global and national trends. Consequently, the study finds that even if the total population does not increase, household fragmentation triggers an asymmetric rise in demand for housing units in city centers facing constraints on developable land.

Keywords: Hopa, Household fragmentation, Geographical constraint, Real estate market

Jel Codes: R21, R31, J11

1. GİRİŞ

Emlak piyasalarına dair geleneksel iktisadi yaklaşımın etkisiyle şekillenen akademik literatür, genellikle hızlı nüfus hareketleri, göç dalgaları ve bunlarla ilişkili olarak ortaya çıkmış olan konut talebini merkeze almaktadır. Ancak bu çalışmalar, nüfusun durağan seyrettiği birçok taşra merkezinde ortaya çıkan dramatik emlak piyasası artışlarını açıklamakta yetersiz kalabilmektedir. Bu durum, konut talebi üzerinde etkili olan nüfus istatistiğine ek olarak hanehalkı muhteviyatının da göz önünde bulundurulması gerektiğini göstermektedir. Bu minvalde araştırma, durağan nüfus artışına karşın, konut arzının neden yetersiz kalabildiğini bir örnek üzerinden açıklamaya çalışmaktadır.

Doğu Karadeniz üzerine yapılan çalışmalar, sahil şeridinde yer alan kentlerin sarp coğrafyaları ve sınırlı imar alanlarından hareketle konut arzının sorun oluşturduğuna değinmektedir (Eşmeler & Budak, 2025: 626). Saiz'in (2010) arz esnekliği yaklaşımıyla benzerlik gösteren bu bakış açısı, kentleri dağ ve deniz arasında sıkışan mekânlar olarak tanımlayarak, konut arzının fiyat değişimlerine karşı neden duyarsız kalabileceğine yönelik de önemli bir açıklama sağlamaktadır. Bununla beraber, coğrafi engellerin sebep olduğu arz kısıtları tartışılsa da; bu süreci etkileyen hanehalkı muhteviyatı yeterince dikkate alınmamaktadır.

Bu aşamada, Dieleman'ın (2001) yaşam seyri olarak ifade ettiği yaklaşım bu konudaki eksikliği giderebilecek teorik zemini sağlamaktadır. Dieleman'a göre konut talebi, sadece nüfus verileriyle değil; evlilik, boşanma, yalnız yaşama yönelimleri gibi ortalama hanehalkı büyüklüğünü düşüren ancak hane birimi sayısını artıran etmenlerle de değerlendirilmelidir. Hopa'da meydana gelen hanehalkı parçalanması, nüfus görece durağan seyretmesine karşın, yeni mesken talebini artırmaktadır. Bu durum da emlak piyasasında düzenli bir baskı oluşmasına sebep olmaktadır. Dolayısıyla, coğrafi engellerin konut arzını kısıtladığı kentsel alanda, toplumsal değişim ve dönüşümün de talep yönünde bir baskı oluşturması, konutu ihtiyaçtan öteye taşıyarak bir rant nesnesine dönüştirmektedir.

Bu çalışmanın temel amacı; Artvin'in Hopa ilçesini odak noktası yaparak, fiziksel coğrafyanın neden olduğu imar kısıtları ile hanehalkı yapısındaki değişimin yerel emlak piyasası üzerindeki karşılıklı etkisini ortaya koymaktır. Çalışmanın literatüre katkısı, konut piyasaları üzerindeki tartışmaları yalnızca iktisadi bir analizle değil, coğrafi kısıtlar ve sosyolojik unsurlarla harmanlayan bir kıskaç metaforuyla ele almasıdır. Çalışmanın özgün tarafı ise geleneksel iktisadi beklentiler ve teorik yaklaşımlardan farklı olarak; Hopa'daki dramatik fiyat artışlarını, mekânsal kısıtlar ve asimetrik talep olgusu üzerinden ele alarak, benzer topografik şartlardan muzdarip olan Karadeniz kentlerinde de kullanılabilecek bir yaklaşım benimsemesidir.

Bu minvalde, giriş bölümünü ardından sırasıyla; araştırmanın çalışma sahası tanıtılmış, kuramsal çerçevesi oluşturulmuş ve araştırma yöntemi tanımlanmıştır. Bulgular ve tartışma bölümü ise üç alt başlığa ayrılmıştır. Bunlar a) *mekânsal kısıt ve arz esneksizliği*, b) *demografik paradoks ve asimetrik talep* ve c) *Hopa'daki emlak piyasası üzerine* isimli başlıklardır. Sonuç bölümünde ise elde edilen verilerden hareketle, geleneksel nüfus kestirimlerini aşan ve yerel dinamikleri dikkate alan kentsel planlama politikalarına yönelik önerilerin de bulunduğu bir genel değerlendirme yapılmıştır.

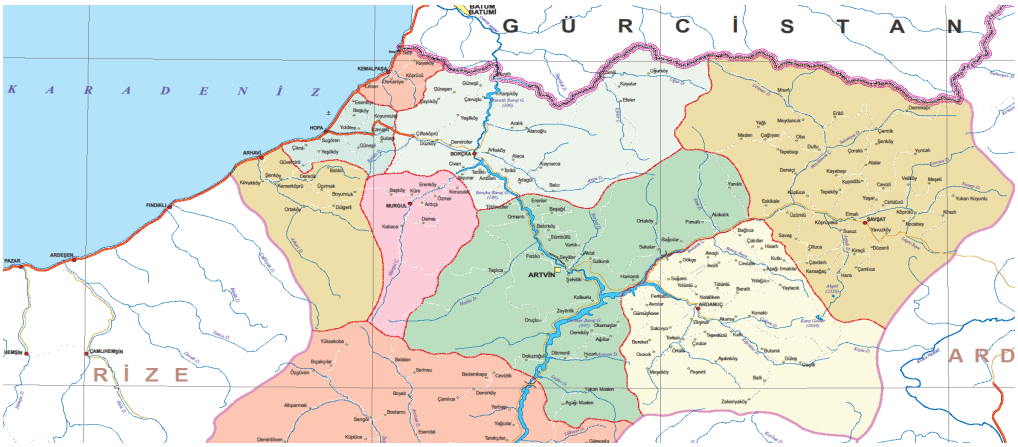
2. ÇALIŞMA SAHASI

Artvin'in Hopa ilçesi, Türkiye-Gürcistan sınırında yer alan Sarp Sınır Kapısı'na ortalama 25 kilometre uzaklıkta konumlanmıştır. İlçenin Kuzeydoğusunda Kemalpaşa[1], Doğusunda Borçka, Güneybatısında Arhavi ve Kuzeybatısında Karadeniz

[1] Orijinal kaynakta Hopa, bir sınır ilçesi olarak düşünüldüğü için Kuzeydoğusunda Gürcistan yönetimine tabi olan Acara Özerk Cumhuriyeti'nin yer aldığı söylenmiştir. Buna karşın "25 Ağustos 2017 tarihli ve 30165 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 15/08/2017 tarihli, 694 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Bazı Düzenlemeler Yapılması Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 202. Maddesinin İkinci fıkrasında; Ekli (9) sayılı listede adları yazılı köyleri kapsamak ve Kemalpaşa Beldesi merkez olmak üzere, Artvin İlinde Kemalpaşa adıyla bir ilçe ve aynı adla belediye kurulmuştur" (Yüksek Seçim Kurulu, 2017). Dolayısıyla, bu tarihten itibaren Hopa, Türkiye-Gürcistan sınırına fiziki sınır bulundurmamaktadır.

bulunmaktadır. Deniz seviyesinden 10 metre yükseklikte olan Hopa'nın en yüksek noktası 1513 metreyle Yavuz Sultan Selim Tepesi'dir. Toplam yüzölçümü ise 289 km2'dir. Deniz kıyısından başlayan Sultan Selim Dağları, Borçka'dan sonra Kaçkar Dağları'na dönüşmektedir (Metin & Koyuncu, 2013: 4).

Şekil 1: Artvin Siyasi Haritası[2]



Doğu Karadeniz kıyı şeridinde yer alan Hopa'da, akarsuların aşındırmasıyla meydana gelmiş ve derinliği 300-1000 metre arasında değişen kıyı ovaları üzerine yerleşim yeri oluşturulmuştur (Koday, 1995: 9). Bu coğrafi konumlanma, kent merkezinin imar edilebilir alan konusunda sorun/kısıt yaşamasına neden olmaktadır.

Şekil 2: Hopa İlçe Merkezi Uydu Görünümü. Kaynak: (Google, 2026)

Sarp Sınır Kapısına yakınlık, Hopa Limanı'nın varlığı ve Artvin ili için kavşak konumunda olması sebepleriyle Hopa, günlük insan sirkülasyonunun yoğun şekilde hissedildiği bir kentsel alana sahiptir. Bu avantajlara karşın, Karadeniz sahili boyunca uzanan coğrafi yapısı sebebiyle, bayındır hale getirilebilir alan konusunda oldukça kısıtlıdır. Ancak, Sundura Mahallesi olarak bilinen, Şekil 2'de de görüldüğü üzere, Hopa

[2] Harita Genel Müdürlüğü. (t.y.). *İl ve ilçe yüzölçümleri*. https://www.harita.gov.tr/il-ve-ilce-yuzolcumleri (Erişim Tarihi: 16.04.2026).

Deresi'nin Karadeniz'e döküldüğü bölgeden Borçka'ya doğru uzanan bölüm bu kısıtın istisnasını oluşturmaktadır (Eşmeler & Budak, 2025: 619).

Bunlarla beraber, Hopa'nın demografik özelliklerine bakıldığında, Artvin ilinin geneline kıyasla nüfus artış hızı en yüksek ilçe olmasına karşın, yıllar içerisinde azalış ivmesi gösterdiği anlaşılmaktadır (Hopa Belediyesi, 2025: 7). Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 2025 yılı itibariyle kent merkezinin nüfusu 27.844'tür. Merkez ilçenin en yoğun iki mahalleleri ise 8547 kişi ile Sundura Mahallesi ve 5720 nüfusa sahip Ortahopa Mahallesi'dir (TÜİK, 2026). Yukarıda da söylendiği üzere, Sundura Mahallesi Hopa'nın imar edilebilir arazi kısıtının görece aşılabildiği bir bölgesidir. Ayrıca, Hopa'nın en kalabalık nüfusuna sahip olan bu mahalle, coğrafi ve iklimsel koşullarının oluşturduğu sel ve taşkın sorunlarıyla da sıklıkla yüzleşmek zorunda kalması sebebiyle konut arz talep dinamiğinde önemli bir kırılma oluşturmaktadır.

3. KURAMSAL ÇERÇEVE

Coğrafi özelliklerin kentsel alanlardaki imar edilebilir arazi üzerinde oluşturduğu kısıtlılığın, emlak piyasasında yukarı yönlü bir fiyat hareketine sebep olması beklenen bir sonuçtur. Bununla beraber, coğrafi kısıtlar ve kentsel gelişim arasındaki ilişkiyi irdeleyen Saiz (2010), literatürdeki mevcut çalışmaların emlak piyasasındaki farklılıkları açıklarken, ağırlıklı olarak, yerel arazi kullanım düzenlemelerine odaklandığını söylemektedir. Nitekim Türkiye'deki akademik literatürün de, genel anlamda, imar planları üzerinden ilerlemiş olması bu bakış açısıyla uyumludur. Ancak Saiz'e göre bu yaklaşım, kendi içerisinde tutarlı sonuçlar verse de, fiziksel coğrafyanın düşük arz esnekliği üzerindeki doğrudan etkisini geri planda bırakması nedeniyle eksiktir.

Buradan hareketle Saiz, kendi yaklaşımını inşa ederken, öncelikle ABD'deki kent merkezlerinin 50 km yarıçapı içerisinde kalan imar edilebilir kentsel alanları uydu verileri aracılığıyla tespit etmiştir. Bu verilerle, 50 km yarıçap dâhilinde bulunan su kütleleri (deniz, göl, nehir vb.) ve dik topografyanın (özellikle eğimi %15'i aşan sarp araziler), konut arz esnekliği üzerinde belirleyici birer doğal engel oluşturduğunu ortaya koymuştur. Bu fiziksel engeller, piyasadaki arz-talep dengesinin konut üretimi aleyhine bozulmasına ve fiyatların yukarı yönlü hareketine neden olmaktadır. Saiz'in ampirik verilerle kanıtlamış olduğu imar edilebilir arazi kısıtlılığı; konut üretim kapasitesinin sınırlanmasına ve dolayısıyla arzın fiyat esnekliğinin düşmesine neden olmaktadır. Bu durumun kökeninde, imar edilebilir arazilerin kısıtlı olduğu kentsel alanlarda artan talebin yeni inşaatlara dönüşememesi yer almaktadır. Bu arz esneksizliği, piyasa baskısıyla beraber mevcut konut stok değerinin aşırı derecede artmasına neden olmaktadır (Saiz, 2010: 1255-1286). Neticede Saiz'in modeli, coğrafi kısıtların kentsel yoğunlukla birleştiği alanlarda, konutun barınma ihtiyacının ötesine geçerek kıt bir rant nesnesine dönüştürdüğünü ortaya koymaktadır.

Saiz'in (2010) modeli; emlak piyasasındaki yükselişi coğrafi kısıtlar ve ekonomik faktörler üzerinden açıklarken, talep tarafını nüfus verileriyle sınırlı tutmaktadır. Bu yaklaşımın coğrafi kısıtlar vurgusuyla uyum gösteren alanlarda, emlak piyasasının yukarı yönlü hareketinin tam anlamıyla anlaşılabilmesi için sosyolojik dinamiklerin de göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Bu noktada, Dieleman'ın (2001) konut hareketliliğini hanehalkının parçalanmasının yol açtığı iç dinamiklerde arayan görüşü devreye alınmalıdır. Dieleman'a (2001: 253) göre, konut talebinde hanehalkının evlilik, boşanma ya da bağımsız yaşama gibi tercihleri de oldukça etkilidir. Böylelikle, durağan bir nüfus birikim sürecine sahip olan kentsel alanlarda, emlak piyasasını etkileyen coğrafi kısıtlara ek olarak sosyolojik unsurların da değerlendirilebilme imkânı sağlanabilmektedir.

Özetle, Saiz'in öne çıkarttığı kısıtlı arz ile Dieleman'ın vurguladığı asimetrik talep birleştirilerek nüfus bakımından durağan olan Hopa gibi kentsel alanlarda konutun neden kısıtlı bir rant nesnesine dönüştüğü sosyolojik unsurlar da dikkate alınarak açıklanabilir hale gelmektedir. Bu çalışmanın verileri, yukarıda anlatılan iki yaklaşımdan hareketle yorumlanmıştır.

4. YÖNTEM

Araştırma, deneysel olmayan nicel araştırma türlerinden 'ilişkisel' ve 'boylamsal' desenler üzerine kurgulanmıştır. Deneysel olmayan nicel araştırmanın temel özelliği, bağımsız değişkenin araştırmacının yönlendirmesiyle değiştirilememesidir. *Bu desen, belirli bir durum veya olgu hakkında ya da değişkenler arasındaki ilişkilerin büyüklüğü ya da yönünü açık bir biçimde tasvir etmeye çalışan betimsel bir araştırma türüdür* (Christensen ve ark., 2015: 45). Bu bağlamda ilişkisel çalışma, en basit haliyle, iki değişkenin ölçülmesi ve aralarındaki ilişki seviyesinin belirlenmesini temel almaktadır. Neticede, basit bir ilişkisel çalışma diğer nicel araştırma yaklaşımlarına dâhil edilebilmektedir. Boylamsal araştırmalarda ise veriler, belirli bir zaman dizini içerisinde tekrarlanan ölçümlerle toplandığından, değişkenler arasındaki ilişkinin zamansal seyri ve dönüşüm hızı daha açık bir şekilde gözlemlenebilmektedir (Christensen ve ark., 2015: 45-51). Bu desenin gereği olarak, Hopa ilçesindeki hanehalkı dönüşümü ve konut fiyat hareketleri arasındaki bağlantı, 2008-2026 dönemini kapsayacak şekilde zaman dizinsel açıdan ele alınmıştır.

Söz konusu desenin veri toplama aşamasında ise Neuman'ın (2014: 479) tanımladığı *ikincil veri analizi* yöntemi benimsenmiştir. Bu yöntemin uygulanması aşamasında politikada kullanılan her türlü toplumsal refah ölçütü olarak tanımlanan *toplumsal göstergeler*den faydalanılmıştır. Toplumsal göstergeleri örneklemek gerekirse aile, sağlık, nüfus, barınma, sosyal güvenlik ve beslenme gibi kalemler ilk akla gelenlerdir. Bu minvalde çalışmada, Hopa'ya dair demografik veriler için TÜİK'ten faydalanılırken; konut piyasasına ilişkin verilerin elde edilmesinde ise Türkiye genelinde gayrimenkul veri analitiği sunan ve makine öğrenmesi temelli otomatik değerleme modelleri kullanan Endeksa veri tabanına (Endeksa, 2026) başvurulmuştur. Endeksa, geniş veri tabanı ve güncel piyasa bilgileriyle kira ve satış fiyatlarındaki değişimleri takip etmek amacıyla sıkça kaynak olarak kullanılmaktadır (Örs, 2025: 139). Hâlihazırda bu kaynaktan istifade ederek yapılmış yüksek lisans tezleri (Kaveloğlu, 2022) ve çeşitli akademik yayılar bulunmaktadır (Aslan, 2022; Örs, 2025: 139; Gengeç ve Baykal, 2025).

Ayrıca, verilerin kullanımında, yöntemin doğasından kaynaklanan kısıtlamalar göz önünde bulundurulmuştur. Nitekim Neuman'a (2014: 482) göre, bir hükümet kuruluşunun ya da araştırma kuruluşunun verileri derlemiş olması kusursuz oldukları anlamına gelmediği için araştırma sorusunun bağlamı dikkate alınarak rasyonelize edilmeleri gerekmektedir. Örneğin, bu çalışma açısından, Hopa'nın 2017 yılında idari sınırlarının değişmesi (Kemalpaşa'nın ayrı bir ilçe olması) veriler üzerinde istatistiksel kırılma oluşturmaktadır. Bu kırılma, analizlerin geçerliliğini korumak için dikkatle takip edilerek yorumlar bu değişim gözetilerek yapılmıştır.

Son olarak araştırma, Artvin iline bağlı Hopa ilçe merkeziyle sınırlı tutulmuştur. Çalışmada kullanılan emlak piyasası veri seti, Endeksa veri tabanının sunduğu 2021-2026 dönemiyle; demografik veriler ise TÜİK'in 2008-2025 yılları arasındaki istatistikleriyle kısıtlıdır.

5. BULGULAR VE TARTIŞMA

Bu çalışmanın bulgular ve tartışma bölümü, yukarıda belirtilmiş olan kuramsal çerçeve ve yöntem bölümlerinin ışığında üç alt başlıkta kurgulanmıştır. İlk alt başlıkta, Saiz'in (2010) yaklaşımlarından hareketle Hopa'nın coğrafi ve iklimsel koşulları yorumlanmıştır. İkinci alt başlıkta, Dieleman'ın (2001) hanehalkı parçalanması yaklaşımı ekseninde, TÜİK'ten alınan demografik veriler aracılığıyla Hopa'ya dair sosyolojik bir analiz yapılmıştır. Son alt başlıkta ise Endeksa'dan elde edilmiş olan gayrimenkul değerleri ilk iki alt başlıkta temellendirilmiş olan ölçütlerle harmanlanarak tartışılmıştır.

a) Mekânsal Kısıt ve Arz Esneksizliği

Hopa'nın imar edilebilir kentsel alan konusunda kısıt yaşadığından ve bu durumun istisnası konumundaki bölgesinin de Hopa Deresi'nin birikintilerinin üzerine kurulmuş olan Sundura Mahallesi olduğundan yukarıda bahsedilmiştir. Bu istisnai özelliğin, coğrafi ve iklimsel nedenlerden ötürü taşkın ve sellere sebep olduğu da anlaşılmaktadır.

Bu afetlerin oluşturduğu riskler nedeniyle kentin diğer alanlarına (Örneğin Ortahopa ve Merkezkuledibi Mahalleleri gibi) oranla daha düşük emlak değerleriyle karşılaşılmaktadır. Hopa'daki emlak piyasasına ilişkin değerlendirmeler Hopa Deresi, Karadeniz İklim koşulları ve ilçenin genel topografik özellikleri incelenmeden tam anlamıyla anlaşılamaz.

Hopa, Doğu Karadeniz'de bir kıyı yerleşimi olması nedeniyle Türkiye ortalamasına nispetle oldukça yüksek miktarda yıllık yağış almaktadır. Nitekim Karadeniz Bölgesi'nin sahil kesimlerindeki yağışın 1000 mm'nin üzerinde olduğu bilinmektedir (Oğuz ve ark., 2016: 539). Yüksek yağış oranına ek olarak, Hopa'nın yüksek ve eğimli bir arazi yapısına sahip olması sel ve taşkınların sıklıkla gerçekleşmesine zemin hazırlamaktadır (Uzuner & Selim, 2019: 62). Bu sorunu derinleştiren etmen ise farklı amaçlar doğrultusunda taşkın alanlarının tahrip edilmesidir. Nitekim Hopa'da dere yataklarının kenarındaki taşkın alanlarının kentsel yerleşim, sanayi kuruluşu, yol gibi amaçlar için daraltıldığı ve taşkın alanlarının büyük oranda tahrip edildiği görülmektedir (Yüksek, 2016: 27-42).

Hâlihazırda Hopa'nın yerleşim alanlarının büyük kısmı Karadeniz sahili boyunca uzanan dar bir çizgide (Ortahopa Mahallesi-Merkezkuledibi Mahallesi) ve Hopa Deresi'nin dolgu alanlarında (Sundura Mahallesi) yer almaktadır. İç kısımlarda yükseklik artmakta ve bu yamaçlarda binalar, yollar, çay tarlaları, fındık ve meyve bahçeleri dağınık ve seyrek şekilde konumlanmaktadır (Uzuner & Selim, 2019: 63). Ayrıca, Karadeniz sahil yolunun kent merkezini boylu boyunca kesmesi, kentsel alan ile deniz arasındaki bağlantıyı kopartmıştır. Bu durum, kent sakinlerini kıyıyla buluşturacak yeni sosyal kullanım alanlarına gereksinim duymalarına da neden olmaktadır (T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2020: 30).

Bu noktada, Hopa Deresi'nin konumu oldukça önem arz eder hale gelmektedir. Hopa Deresi şehir merkezlerinden geçerek Karadeniz'e ulaşmaktadır. Derenin denize yakın kısımlarda genişliği 56-60 metre civarındayken, kıyıdan 500 metre ilerlendiğinde genişliğin 15-20 metrelere kadar indiği görülmektedir. (Uzuner & Selim, 2019: 63). Taşkın ve sel riski yüksek olan bu alanın yerleşim yeri olarak kullanılması can ve mal güvenliğini tehlikeye attığı gibi emlak piyasası açısından da kentin diğer alanlarıyla farklar oluşmasına sebep olmaktadır. Örneğin, Hopa'da 2015 yılında meydana gelen taşkın ve heyelan kentin üç farklı alanında tahribata sebep olmuştur. Bu alanlar Sundura Deresi, Yoldere Köyü ve Sugören Köyü'dür (Yüksek & Anılan, 2016: 128-130). Meydana gelen felaketin ardından bölgede konut fiyatları üzerinde yapılan bir çalışma, Sundura Mahallesi'nde emlak fiyatlarının %30-50 oranında düşüş yaşandığını göstermektedir. Ayrıca, afetin yaşandığı bölgede fiyatların görece cazip olarak seyretmesine karşın satışların düşük seyretmesinin, arsa payı karşılığı inşaat yapan firmaların tercihlerini değiştirerek diğer bölgelere yönelmesine neden olmuştur (Uzuner & Selim, 2019: 65-72). Bu durum, Hopa'nın geri kalanındaki (Ortahopa, Merkezkuledibi Mahalleleri gibi) güvenli olduğu düşünülen imar alanları üzerindeki fiyat baskısını artırmış ve barınma maliyetlerini yukarı çekmiştir.

Netice olarak, Hopa'nın topografik verileri, Saiz'in (2010) konut arzı için tanımladığı fiziksel kısıtlarla uyum göstermektedir. İlçenin eğimi %15'i aşan sarp yamaçları ve Sultan Selim Dağları'nın sahil şeridine olan dikey baskısı, kentin gelişimini dar kıyı şeridine hapsetmektedir. Bu kısıtlı alanda Sundura Mahallesi, taşkın riskine rağmen tek genişleme alternatifi olarak gözükmektedir. Ancak Uzuner ve Selim'in (2019) belirttiği üzere, bu bölgedeki afet riskinin oluşturduğu fiyat düşüşleri, kentin geri kalanında görece güvenli olduğu varsayılan alanlar (Ortahopa, Merkezkuledibi vb.) üzerinde spekülatif bir rantın oluşmasına ve yerel arz daralmasının çarpan etkisiyle fiyatlara yansımasına neden olmaktadır.

b) Demografik Paradoks ve Asimetrik Talep

Yukarıdaki alt bölümde, Hopa'nın coğrafi ve iklimsel koşullarının imar edilebilir kentsel alanlar üzerinde oluşturduğu baskı konu edilmiştir. Bu bölümde ise Saiz'in (2010) emlak piyasasındaki talepte ihmal ettiği kısmı, yani mevcut demografinin muhteviyatı

irdelenecektir. Böylelikle, Hopa'nın zaman içerisinde, neredeyse, hiç artmayan nüfusuna karşın; konut talebinin azalmamasına sebep olan sosyolojik sebepler açığa çıkartılmaya çalışılacaktır. Dolayısıyla, dikkat edilmesi gereken değişkenlerin başında konut değiştirme süreçleri gelmektedir.

Dieleman'a (2001: 253-259) göre, bir konuttan diğerine taşınmak, yaşam seyri olarak adlandırılan sürecin bir parçasıdır. Bu süreç; aile yaşamındaki gelişmeler, eğitim, iş olanakları ve sağlık gibi bir dizi sebeple doğrudan ya da dolaylı olarak ilişkilidir. Ancak, başka bir konuta taşınma motivasyonunda ve zamanlamasında genellikle evlilik, çocuk doğumu, boşanma, eşin vefatı gibi sebepler öne çıkmaktadır. Dieleman, hanehalklarının taşınma kararları ile konut piyasasının makro koşulları arasında özyinelemeli (recursive) bir ilişki, yani birbirini besleyen kopmaz bir bağ olduğu görüşündedir. Buna göre, hanehalklarının kolektif şekilde aldığı konut değişimi kararları, yerel emlak piyasası üzerinde belirli bir devir hızı ve fiyat düzeyi meydana getirmektedir. Oluşan bu koşullar ise bir döngü şeklinde bireylerin taşınma imkânlarını kısıtlamakta ya da genişletmektedir.

Bu açıklamalardan hareketle, Dieleman'ın (2001) özyinelemeli ilişki olarak tarif ettiği süreçleri takip edebilmek için Hopa'nın demografik değişkenlerine göz atmak gerekmektedir. Bu minvalde, TÜİK üzerinden yapılan taramalarla Hopa'nın toplam nüfus ve hanehalkı istatistikleri elde edilmiş ve Tablo 1'de paylaşılmıştır.

Tablo 1: Artvin Hopa Toplam Nüfus ve Hanehalkı istatistikleri[3]

Yıl	Nüfus	Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü	Toplam Hanehalkı Sayısı
2008	31,728	4.2	
2009	31,496	4.2	
2010	32,016	4.05	
2011	32,619	3.93	
2012	33,129	3.78	8,621
2013	33,724	3.72	8,911
2014	34,234	3.64	9,253
2015	34,852	3.57	9,500
2016	35,406	3.5	9,743
2017	26,805	3.41	7,500
2018	25,775	3.34	7,354
2019	26,958	3.4	7,573
2020	27,631	3.39	7,895
2021	28,136	3.28	8,238
2022	28,231	3.22	8,474
2023	27,176	3.12	8,398
2024	27,806	3.1	8,649
2025	27,844	3.05	8,809

Tablo 1 detaylı şekilde incelendiğinde, Hopa'daki emlak piyasasının yukarı yönlü hareketleri ile nüfus arasındaki asimetrik ilişki daha net şekilde okunabilmektedir. Görüldüğü üzere toplam nüfus, 2008-2025 yılları arasında 27.000-28.000 arasında salınmaktadır (Not: 2017 yılındaki dramatik düşüşün sebebi, Kemalpaşa'nın Hopa'dan ayrılarak başlı başına bir ilçe olmasıdır. İlgili resmi yazı için bkz: "Çalışma Sahası" başlığına bakılabilir). Nüfusun durağan seyrine karşın hanehalkı sayısı istikrarlı şekilde artış göstermektedir. Bu durum, ortalama hanehalkı büyüklüğünün sürekli olarak erimesiyle (4.2'den 3.05'e) beraber yorumlandığında, Dieleman'ın (2001) işaret ettiği sosyolojik süreçlerle ilgili önemli bir veri sağlamaktadır.

[3] Kaynak: https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=155&locale=tr (Erişim Tarihi: 29.03.2026).

Bu sosyolojik dönüşümü incelemek için hanehalkı parçalanmasını tetikleyen demografik dinamiklerin de anlaşılması gerekmektedir. Mevcut hanehalkı parçalanmasını açıklayan etkenler bireylerin "hiç evlenmeme", "boşanma" kararları ve/veya "mevcut evlilik sayılarının azalması" gibi sebeplerle doğrudan ilişkilidir. Bu durumu analiz edebilmek için aşağıdaki tablolar oluşturulmuştur. Tablo 2, 2008-2025 yılları arasında hiç evlenmemiş ve boşanmış kişi sayılarını; Tablo 3 ise 2014-2025 yılları arasındaki evlilik sayılarını göstermektedir.

Tablo 2: Hopa'daki 15-85 Yaş Aralığında "Hiç Evlenmemiş" ve "Boşanmış" Kişi Sayıları[4]

Yıl	Hiç Evlenmedi			Boşanmış		
	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam
2008	2202	1514	3716	69	101	170
2009	2094	1493	3587	74	106	180
2010	2150	1508	3658	91	110	201
2011	2140	1503	3643	97	124	221
2012	2421	1574	3995	110	141	251
2013	2436	1688	4124	105	167	272
2014	2439	1732	4171	137	172	309
2015	2663	1991	4654	142	170	312
2016	2821	2231	5052	163	184	347
2017	2743	2154	4897	172	211	383
2018	2696	2161	4857	191	222	413
2019	2937	2260	5197	207	236	443
2020	3000	2310	5310	237	259	496
2021	3095	2397	5492	266	281	547
2022	3105	2399	5504	274	309	583
2023	2907	2234	5141	298	344	642
2024	2963	2391	5354	330	381	711
2025	3087	2459	5546	374	422	796

Tablo 3: Yıllara Göre Hopa'daki Evlilik Sayısı[5]

Yıl	Evlilik Sayısı
2014	239
2015	269
2016	197
2017	219
2018	167
2019	165
2020	129
2021	176
2022	179
2023	189
2024	184
2025	151

[4] Kaynak: https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?locale=tr (Erişim Tarihi: 03.04.2026).
[5] Kaynak: https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=155&locale=tr (Erişim Tarihi: 12.04.2026).

Tablo 2 ve tablo 3'e bakıldığında, Hopa'daki hanehalkı parçalanmasının temel sebebi belirginleşmektedir. 2008 ve 2025 yılları arasındaki süreçte boşanmış birey sayısı 4 kattan fazla (170'ten 796'ya) artış göstermiştir. Ayrıca, hiç evlenmemiş kişilerin sayısı da %40'tan fazla (3716'dan 5546'ya) artmıştır. Bu veriler, çekirdek aile yapısından daha küçük ve bağımsız hane birimlerine geçiş için uygun zemin hazırlamaktadır. Bu durum, Dieleman'ın (2001: 258-259) yaşam seyri olarak ifade ettiği evlilik, boşanma, çocuk doğumu, iş değişikliği vb. olayların, yeni mesken ihtiyacı doğurduğu savıyla paralellik göstermektedir. Ayrıca, eldeki bu verilere Tablo 3'teki evlilik sayıların düşüş göstermesi de (239'dan 151'e) eklendiğinde, geleneksel aile yapısına dair dönüşümün izleri daha belirgin şekilde açığa çıkmaktadır.

Sonuç olarak, Hopa'nın nüfusu durağan seyretse de, toplumsal yapının dinamiklerindeki değişiklikler konut piyasası üzerinde baskı oluşturmaktadır. Dar bir kıyı şeridinde imar edilebilir kentsel alan kısıtı yaşayan Hopa'nın emlak piyasasında, geleneksel aile yapısının değişiminden kaynaklanan mesken ihtiyacı, konutları birer rant nesnesi haline getirme koşullarını pekiştirmektedir.

c) Hopa'daki Emlak Piyasası Üzerine

Yukarıdaki iki alt başlıkta, Hopa'nın coğrafi kısıtlarının konut arzı üzerinde oluşturduğu baskıdan ve kent merkezi nüfusunun durağan seyretmesine rağmen hanehalkı parçalanmasının neden olduğu asimetrik talep artışı ele alınmıştır. Bu alt başlıkta ise söz konusu coğrafi kısıtlar ve sosyolojik dönüşümlerin yerel emlak piyasası üzerindeki somut yansımaları detaylandırılmıştır. Nitekim konut piyasası, sadece maliyet ve/veya faiz oranları gibi makro değişkenlerden ibaret değildir. Bunlara ilave olarak, hanehalklarının yaşam seyri içindeki tercihleri ve bu tercihlerin kısıtlı coğrafi şartlarda meydana getirdiği piyasa baskısı da konut piyasası için dramatik değişikliklere neden olabilmektedir.

Bu bakış açısından hareketle, imar edilebilir kentsel alan kısıtı yaşayan Hopa'daki konut stokunu anlamak adına TÜİK'ten elde edilen Yapı Kullanım İzni almış olan İki ve daha fazla daireli konutların yıllar içerisindeki (2010-2023) sayıları Tablo 4'te verilmiştir. Buna ek olarak, yıllara göre (2013-2025) konut satış sayıları Tablo 5 olarak sunulmuştur.

Tablo 4: Hopa'da Yapı Kullanma İzin Belgesi Alan İki ve Daha Fazla Daireli Binaların Yıllara Göre Sayısı[6]

Yıl	Daire Sayısı
2010	126
2011	61
2012	6
2013	126
2014	41
2015	121
2016	305
2017	188
2018	200
2019	233
2020	487
2021	252

[6] Kaynak: https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?locale=tr (Erişim Tarihi: 12. 04. 2026).

2022	135
2023	145

Tablo 4 değerlendirildiğinde, 2016-2020 yıllar arasında Hopa'daki konut arz hızının (yıllık ortalama 300+ daire) 2021 yılından sonra düşüş gösterdiği anlaşılmaktadır. Bu düşüşün sebepleri, eldeki verilerle açıklanamasa da Türkiye genelindeki ekonomik daralmanın ve konut kredisi faiz oranlarındaki yükselişlerin etkili olduğu savlanabilir. Bunun sebebi, bireyler ve hanehalklarının ulusal çapta gerçekleşen ekonomik, demografik ve siyasi koşullara tepki vermesidir. Bunun temelinde, Dieleman'ın (2001: 257) vurguladığı, bireylerin ve hanehalklarının ulusal çapta gerçekleşen ekonomik, demografik ve siyasi koşullara karşı geliştirdikleri adaptasyon süreçleri yer almaktadır. Nitekim 2010-2020 yılları arasındaki verilere dayanarak yapılan başka bir çalışmada Akbolat (2020: 79), Türkiye'deki konut kredisi faiz oranları ile konut fiyatları arasında ters yönlü bir ilişki olduğunu doğrulamıştır. Buna göre, faiz oranları düştükçe konut talebindeki artışla beraber konut fiyatları da artmaktadır. Diğer açıdan da faiz oranları yükseldikçe konut talebinde düşüş olmakta ve konut fiyatlarının da durgunlaştığı ve hatta düşüş gösterdiği anlaşılmaktadır. Dolayısıyla, Hopa'ya dair eldeki veriler değerlendirilirken, 2021 yılından itibaren ulusal çapta gerçekleşen faiz hareketlerinin de bir dış etken olarak göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

Tablo 5: Yıllara Göre Hopa Konut Satış Sayıları[7]

Yıl	**Konut Satış Sayısı**
2013	415
2014	405
2015	449
2016	565
2017	596
2018	550
2019	612
2020	600
2021	483
2022	502
2023	437
2024	617
2025	558

Tablo 4 için yapılan açıklamalara karşın, Hopa'daki konut satış oranlarını gösteren Tablo 5 incelendiğinde, aynı dönem içerisinde savrulmalar olsa da konut talebinin dramatik değişimler oluşturmadığı anlaşılmaktadır. Bu durum, bir üst başlıkta incelenmiş olan Hopa'daki hanehalkı parçalanmasının oluşturduğu konut talebinin piyasa üzerinde daimi bir baskı unsuru oluşturduğunun da sağlaması hüviyetindedir. Nitekim Tablo 6'da detaylandırılmış olan Endeksa verileri, 2021-2026 yılları arasında Hopa'daki konutların satın alma ve kiralama fiyatlarını m2 cinsinden sunmaktadır. Bu veriler, m2 fiyatlarının kimi dönemler ivme farkları oluştursa da, yukarı yönlü agresif hareketini sürdürdüğünü göstermektedir.

[7] Kaynak: https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?locale=tr (Erişim Tarihi: 29.03.2026).

Tablo 6: Satılık ve Kiralık Konutların m2 Birim Fiyatları (TL) 2021-2026[8]

Yıl	Ay	Satılık Konut m2	Kiralık Konut m2	Yıl	Ay	Satılık Konut m2	Kiralık Konut m2
2021	Ocak	2.592	9	2024	Ocak	19.884	75
2021	Şubat	2.625	9	2024	Şubat	20.200	79
2021	Mart	2.662	9	2024	Mart	20.936	82
2021	Nisan	2.713	9	2024	Nisan	21.056	85
2021	Mayıs	2.781	9	2024	Mayıs	21.609	94
2021	Haziran	2.862	9	2024	Haziran	22.293	110
2021	Temmuz	2.969	9	2024	Temmuz	22.971	125
2021	Ağustos	3.116	9	2024	Ağustos	23.507	135
2021	Eylül	3.303	10	2024	Eylül	23.518	138
2021	Ekim	3.514	10	2024	Ekim	23.355	139
2021	Kasım	3.737	10	2024	Kasım	23.309	139
2021	Aralık	3.968	11	2024	Aralık	23.317	137
2022	Ocak	4.237	11	2025	Ocak	23.339	136
2022	Şubat	4.556	12	2025	Şubat	23.165	133
2022	Mart	4.925	13	2025	Mart	23.946	132
2022	Nisan	5.337	15	2025	Nisan	24.150	131
2022	Mayıs	5.789	16	2025	Mayıs	24.132	134
2022	Haziran	6.280	18	2025	Haziran	24.844	144
2022	Temmuz	6.802	19	2025	Temmuz	25.554	154
2022	Ağustos	7.332	20	2025	Ağustos	26.500	164
2022	Eylül	7.855	21	2025	Eylül	27.070	173
2022	Ekim	8.381	22	2025	Ekim	27.386	173
2022	Kasım	8.942	23	2025	Kasım	27.601	175
2022	Aralık	9.564	23	2025	Aralık	27.532	175
2023	Ocak	10.261	24	2026	Ocak	29.022	167
2023	Şubat	11.030	26	2026	Şubat	29.895	170
2023	Mart	11.864	29	2026	Mart	30.040	169
2023	Nisan	12.750	33				
2023	Mayıs	13.669	38				
2023	Haziran	14.613	44				
2023	Temmuz	15.575	50				
2023	Ağustos	16.548	56				
2023	Eylül	17.541	63				
2023	Ekim	18.548	70				
2023	Kasım	19.539	76				
2023	Aralık	19.521	75				

Tablo 6'daki değişkenler incelendiğinde, 2021-2026 yılları arasındaki kira birim fiyatındaki artışın (yaklaşık 19 kat), satış fiyatlarındaki artışı (yaklaşık 12 kat) geride bıraktığı görülmektedir. Burada iki temel neden ortaya çıkmaktadır. Birincisi, pandemi sonrası oluşan küresel enflasyonist baskı ve buna bağlı gelişen ulusal çaptaki düzenlemelerdir. Diğeri ise Hopa'daki hanehalkı parçalanmasıdır. Yani, çalışmanın temel

[8] Kaynak: https://www.endeksa.com/tr/analiz/turkiye/artvin/hopa/endeks/kiralik/konut (Erişim Tarihi: 29. 03. 2026).

dinamiği olan Hopa'daki hanehalkı parçalanmasını detaylandırırken, bu olguyu daha büyük ölçekli bir baskı unsuru olan ulusal çaptaki kira artış denetimiyle beraber yorumlamak gerekmektedir. Nitekim kiralama bedellerinin 2023 yılındaki dramatik artışının arkasında küresel bir sorunun ulusaldan yerele doğru uzanan etkisi yer almaktadır.

Küresel etki gösteren Covid-19 salgının ardından Türkiye'de hissedilen yüksek enflasyonun kiracılar üzerindeki etkisini hafifletmek için konut kira sözleşmelerindeki yıllık artış oranı geçici bir düzenleme ile sınırlandırılmıştır. Buna göre, TÜFE'nin 12 aylık ortalamasına göre artış tavanı, 7409 sayılı Kanun'un 4. Maddesi ile Türk Borçlar Kanunu'na eklenen Geçici Madde 1 ile %25 olarak sabitlenmiştir.

> "Konut kiraları bakımından bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih ilâ 1/7/2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344 üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır" (Resmi Gazete, 2022).

11 Haziran 2022'de yürürlüğe giren ve uygulama süresi 1 Temmuz 2024'e kadar uzatılan bu düzenleme, Hopa gibi konut arzının kısıtlı olduğu kentsel alanlarda mülk sahiplerinin davranışlarını ve ilan fiyatlarını etkileyen bir dış unsur haline gelmiştir. Tablo 6'daki kiralama ve satış fiyatları arasındaki farkın oluşmasında, bu geçici uygulamadan etkilenmek istemeyen mülk sahiplerinin kiracılardan yüksek bedeller istemeleri etkili olmuştur. Kiralama bedellerinin satış fiyatlarına oranla daha fazla yukarı yönlü hareket etmesine neden olan bu dış etken, konut arzı sorunu yaşayan Hopa'da daha derin bir farklılaşmaya neden olmuştur. Bunun sebebi de çalışmanın çıkış noktası olan Hopa'daki hanehalkı parçalanmasının konut talebini sürekli olarak canlı tutmasıdır.

Sonuç olarak, bu bölümde ele alınan bütün veriler, Tablo 6'da gösterilen fiyat artışlarının imar edilebilir alan kısıtlılığı, hanehalkı parçalanması ve hukuki düzenlemelerin bileşiminden meydana gelen bir sonuç olduğuna işaret etmektedir. Saiz'in (2010) vurguladığı gibi coğrafi engellerin konut arzını sınırlandırdığı Hopa'da, Dieleman'ın (2001) yaşam seyri yaklaşımında belirttiği hanehalkı parçalanmasının piyasa üzerinde asimetrik bir talep baskısı meydana getirdiği görülmektedir. Bu talep baskısı, mülk sahiplerinin yasal sınırlamalardan kaynaklanan (Resmi Gazete, 2022) reel kayıplarını yeni ilan fiyatlarına yansıtmalarıyla beraber, barınma maliyetlerinin artmasına neden olmuştur. Hopa'daki durağan nüfus artışı, topografik kısıtlar ve ulusal hukuki kararların yansımaları kesiştiğinde piyasa beklentileri geleneksel beklentilerden sapma göstermiştir. Bu durum, konutu bir barınma ihtiyacından çıkartarak rant nesnesi haline getirmiştir.

6. SONUÇ

Bu çalışmada, Hopa'daki durağan demografiye karşın konut fiyatlarının neden dramatik artışlar gösterdiği analiz edilmiştir. Böylece, kent merkezindeki emlak piyasasının sadece sayısal nüfus ile ifade edilemeyeceğini ortaya koyulmuştur. Elde edilen bulgular, geleneksel iktisadi yorumlamaların aksine; yerel emlak değerlerindeki artışın temelinde nüfusun artışından ziyade hanehalkının muhteviyatındaki dönüşümün olduğunu göstermektedir. Hopa örneği, nüfusun durağan seyrettiği, hatta idari bölünmeler neticesinde azaldığı dönemlerde dahi toplumsal yapıdaki değişimden kaynaklı olarak konut talebinin nasıl canlı şekilde kalabildiğini kanıtlaması açısından demografik bir paradoks oluşturmaktadır.

Çalışmanın başlığında da geçen kıskaç metaforunun ilk kısmını, Saiz'in (2010) arz esnekliği kuramıyla paralellik gösteren fiziksel kısıtlar meydana getirmektedir. Hopa'nın Karadeniz'in bir kıyı kenti olması, sarp dağlarla sıkışması ve taşkın riski barındıran Hopa Deresi'nin varlığı imar edilebilir alanı sınırlandırdığı için konut arzını yapısal bir esneksizliğe itmektedir. Kıskacın ikinci kısmı ise Dieleman'ın (2001) yaşam seyri olarak nitelediği hanehalkının parçalanmasıdır. Hopa'daki evlilik sayılarının azalması, boşanma oranlarının artışı ve bağımsız yaşama pratiklerinin yükselişi, her bir hane birimi için yeni bir mesken ihtiyacını doğurarak mevcut konut stoku üzerindeki baskıyı şiddetlendirmektedir.

Piyasa verileri üzerinden yapılan incelemede, yukarıda sayılmış olan yerel değişkenlere ek olarak ulusal ve küresel süreçlerin de etkileri göz önünde bulundurulmuştur. Bilhassa küresel çapta meydana gelen Covid-19 pandemisinin ardından başlayan enflasyonist süreç, ulusal çapta %25 kira artış sınırlaması getirilmesine sebep olarak, Hopa'daki mülk sahiplerini bu hukuki düzenlemeye karşı pozisyon almaya itmiştir. Bu önlem, reel kayıpların engellenmesi için kiralama bedellerinin dramatik şekilde yukarı çekilmesi anlamına gelmiştir. Bu durum, kısıtlı konut arzı olan Hopa'da konut kiralama fiyatlarını satış fiyatlarındaki artışın da ötesine taşımıştır. Böylelikle, arz sınırı olan Hopa'daki konutların spekülatif bir rant nesnesi haline gelmesinin önü açılmıştır.

Sonuç olarak çalışma, Doğu Karadeniz'in sarp dağlardan oluşan coğrafyasında deniz kıyısı ve sulak alanlarla sıkışmış bir taşra kentinde, emlak piyasasının beklenen piyasa değerlerinden farklılaşan özellikler sergilediğini ortaya koymaktadır. Bu bakımdan, imar edilebilir kentsel alan açısından benzer nitelikler sergileyen diğer Karadeniz il ve ilçeleri için de önemli bir veri seti ortaya koyulmuştur. Dolayısıyla, Hopa'da ve benzeri kentsel alanlarda, geleneksel nüfus kestirimlerine dayalı planlama modellerinin revize edilmesinin elzem olduğu; hanehalkı muhteviyatının genel örüntü yönü ve mekânsal kısıtların yol açtığı arz engellerinin de dikkate alınması gerektiği anlaşılmaktadır.

KAYNAKLAR

Akpolat, A. G. (2020). Türkiye'de konut fiyatları ile konut kredisi faiz oranları arasındaki asimetrik nedensellik ilişkisi: 2010: 1-2020: 3 aylık dönemi. *Uluslararası Sosyal ve Ekonomik Çalışmalar Dergisi*, 1(1), 67-83.

Aslan, A. S. (2022). Boş Konutların Barınma Sorununa Etkisi: İstanbul Örneği. *Mimar.ist*, 3(75), 97-103.

Christensen, L. B., Johnson, R. B., ve Turner, L. A. (2015). *Araştırma Yöntemleri: Desen ve Analiz*. (A. Alpay, Çev.). Anı Yayıncılık.

Dieleman, F. M. (2001). Modelling Residential Mobility; A Review of Recent Trends in Research. *Journal of Housing and The Built Environment*, 16(3), 249-265.

Endeksa. (2026). *Artvin, Hopa İlçesi Konut Piyasası Endeks Verileri*. https://www.endeksa.com/tr/analiz/artvin/hopa/konut-fiyati (Erişim Tarihi: 30.03.2026).

Eşmeler, A. Ş., & Budak, S. (2025). Dedikodu ve Söylentinin Kentsel Ayrışmadaki Etkisi Üzerine Taşrada Bir Çalışma: Hopa Örneği. *İdealkent*, 17(48), 996-1024.

Harita Genel Müdürlüğü. (t.y.). *İl ve ilçe yüzölçümleri*. https://www.harita.gov.tr/il-ve-ilce-yuzolcumleri (Erişim Tarihi: 16.04.2026).

Hopa Belediyesi. (2025). *Hopa İlçesi Ortahopa Mah. 399 Ada Muhtelif Parseller İlave İmar Planı Değişikliği.* https://hopa.bel.tr/wp-content/uploads/2025/09/PLAN-RAPORU-2.pdf (Erişim Tarihi: 03.04.2026).

Gengeç, A. G. G., & Baykal, T. M. (2025). Komşu Mahallelerdeki Konut Fiyat Farklılıklarının Mekansal Analizlerle İncelenmesi: Ankara Çankaya İlçesi Örneği. *Türk Uzaktan Algılama ve CBS Dergisi*, 6(2), 343-359.

Google. (t.y.). [Hopa, Artvin uydu görüntüsü]. 04.04. 2026 tarihinde https://www.google.com/maps adresinden erişildi.

Kaveloğlu, B. (2022). İstanbul İli Konut Satış/Kira Değer Endeksleri Mekansal Otokorelasyon Analizi. *Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi*.

Koday, Z. (1995). Hopa ilçesinin coğrafyası. *Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayımlanmamış Doktora Tezi*.

Metin, O., & Koyuncu, Ö. (2013). Sarp Sınır Kapısının Hopa'da Yaşayan Ailelere Etkileri. *Afyon Kocatepe University Journal of Social Sciences/Afyon Kocatepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 15(1), 1-29.

Neuman, W.L. (2014). *Toplumsal Araştırma Yöntemleri "Nitel ve Nicel Yaklaşımlar"*. Çev: S. Özge, 2. Cilt, Yayınodası, Ankara.

Oğuz, E., Ulupınar, Y., Oğuz, K., Aksoy, M., Akbaş, A. İ., Köse, S., & Çelik, S. (2016). Artvin-Hopa Bölgesinde Meydana Gelen Taşkın ve Heyelan Olayının İncelenmesi. *Ulusal Heyelan Sempozyumu*. 531-550.

Örs, E. (2025). Türkiye'de Sabit Nominal Tutarla Alınan Kira Depozitolarının Enflasyon Karşısındaki Reel Değer Kaybı. *Sakarya Üniversitesi İktisat Dergisi*, 14(2), 136-155.

Saiz, A. (2010). The Geographic Determinants of Housing Supply. *The Quarterly Journal of Economics,* 125(3), 1253-1296.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. (2020). *Artvin ili Hopa ilçesi kıyı düzenleme amaçlı imar planı açıklama raporu. Artvin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü*. https://webdosya.csb.gov.tr/db/artvin/duyurular/artvin-ili--8230-45256-20201105143903.pdf (Erişim Tarihi: 03.04.2026).

T.C. Resmi Gazete. (2022, 11 Haziran). Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (Kanun No. 7409). *Resmi Gazete* (Sayı: 31863). https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2022/06/20220611-1.htm (Erişim Tarihi: 21.04.2026).

Türkiye İstatistik Kurumu. (2026). Merkezi Dağıtım Sistemi (MEDAS) [Veri seti]. 04.04.2026 tarihinde https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr adresinden erişildi.

Uzuner, M., & Selim, H. (2019). Arhavi-Hopa Artvin Civarında Oluşan Doğal Afetlerin Nedenleri ve Gayrimenkul Sektöründeki Yansımaları. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi*, 2(1), 61-74.

Yüksek, Ö. (2016). Doğu Karadeniz Taşkınlarında Heyelanların Etkisi ve Taşkın Sebepleri. *I. Ulusal Heyelan Sempozyumu.* 119-136.

Yüksek, T. (2016). Küresel İklim Değişimi ve Arazi Bozulumu Perspektifinden Hopa ve Borçka'daki Sel-Heyelan Olaylarına Genel Bir Bakış. *I. Ulusal Heyelan Sempozyumu*. 27-42.

Yüksek Seçim Kurulu. (2017, 25 Ağustos). *Artvin İlinde Kemalpaşa Adıyla İlçe Kurulması ve Seçim Çevrelerinin Düzenlenmesi Hakkında Karar* (Karar No: 2017/802). https://www.ysk.gov.tr/doc/karar/dosya/6003/2017-802.pdf (Erişim Tarihi: 14.04.2026).