

## BULDAN'DA EMLAK PİYASASININ DÜNÜ ve BUGÜNÜ

**Öğr. Gör. Dr. Cumali ERDEMİL, Öğr. Gör. Yahya Kemal GÜL,  
Öğr. Gör. Nuray KESKİN**

*Pamukkale Üniversitesi Buldan Meslek Yüksekokulu  
cerdemil@pau.edu.tr, ykgul@pau.edu.tr, nurayk@pau.edu.tr*

### ÖZET

Bu çalışmanın temel amacı, Buldan'daki emlak piyasasının mahalleler itibariyle geçmişteki ve günümüzdeki durumunu, yapıların çeşitli özelliklerini ortaya koyarak, konut talebini ve bu talebi karşılayacak konut arzının ne boyutta olduğunu incelemektir. Çalışma 1989 – 2005 yılları arasındaki dönemi kapsamaktadır. Buldan'daki mahallelerin yerleşim tarihçelerine değinerek, buralardaki konutların özelliklerinin neler olduğu, hangi mahallerde konut talebinin yoğunlaştığı ve bunun nedeni, konut arzının dar olduğu mahallerin hangileri olduğu yapılan analizler sonucunda ortaya konulmaya çalışılmıştır. Yıllar itibariyle Buldan'da, konut talebinin, konut arzından daha fazla olmasının nedenleri ortaya konularak, bunun dengelenebilmesi için konut talebinin nasıl azaltılabileceği ve konut arzının nasıl arttırılabileceği üzerinde önerilerde bulunulmuştur.

### GİRİŞ

Konut, hem ekonominin gelişmesine en fazla katkı yapan hem de ekonomik gelişmenin bir göstergesi olarak alınabilir. Konut ilişkili olduğu iş kolları açısından bakıldığında ekonomiyeye çok önemli etkisi olan bir sektördür. Bir yandan yapımında kullanılan malzemelerin çokluğu diğer yandan istihdam etkisi ile işsizliği etkileyen en önemli sektörlerden birisidir.

Bu çalışmada, 1989-2005 yılları arasında, Buldan İlçesi 16 Merkez Mahallesini içeren yapı kullanım izin belgeleri incelenerek bu dönemdeki konut arzı ortaya konulmaya çalışılmıştır. Konut arzının yıllar itibariyle değişimine bakılmış ve konut talebinin arza

göre durumu incelenmiştir. Yapıların, mesken mi, işyerimi olduğuna, sobalı mı, kaloriferli mi olduğuna, yapıların kat dağılımlarına ve genel alan dağılımlarına (m2 olarak) bakılmıştır. Analizler için veriler SPSS 11,5 programı kullanılmıştır. Analiz, Buldan ilçe merkezindeki mahallelerin 16 yılı içeren toplu mesken/işyeri dağılımını gösterecek şekilde düzenlenmiştir. Yıllar itibariyle Buldan'da, konut talebinin, konut arzından daha fazla olmasının nedenleri ortaya konularak, bunun dengelenebilmesi için konut talebinin nasıl azaltılabileceği ve konut arzının nasıl artırılabilceği üzerinde önerilerde bulunulmuştur.

## 1. BULDAN İLÇESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ

### 1.1. Buldan'ın Tarihi

Buldan ilçesinde ilk yerleşim M.Ö. 2000'li yıllara kadar gitmektedir. İlçeye sırasıyla Persler, Frikler, Siluslar, Lidyalılar, Hititler, Romalılar ve Bizanslılar egemenlik kurarak yerleşmişlerdir.<sup>1</sup> Buldan adının ilk geçtiği kaynaklar arasında 1530 yılında yazılmış olan "Muhasabe-i Vilayet-i Anadolu Defterini" gösterilmektedir.<sup>2</sup> Bu defterde Lazıkiye (Denizli), Kütahya Livası içinde bir kaza olarak gösterilmektedir. Bu kazanın köylerinden biri Kaş-Yenice bucağına bağlı BULADAN köyü yani bugünkü Buldan'dır.

İlçe, Roma İmparatorluğu'nun M.S. 395'te Doğu ve Batı Roma İmparatorlukları'na ayrılmasından sonra Selçuklu Türklerinin gelişine kadar Bizans yönetiminde kalmıştır. Bu tarihten sonra Osmanlı İmparatorluğunda kalan Buldan, Kurtuluş Savaşı sırasında 1920'de Yunanlılarca işgal edilmiş, 04 Eylül 1922'de bağımsızlığına kavuşmuştur.

Buldan 1779'da Aydın İline bağlı bucak, 1807 yıllarında yine Aydın'a bağlı ilçe olmuştur. 1883'te de Denizli sancağına bağlanmış ve Denizli'nin 1923'de il olması üzerine Buldan, Denizli'ye bağlı ilçe olmuştur.<sup>3</sup>

### 1.2. Buldan'ın Nüfusu Ve İdari Yapısı

Buldan İlçesi Merkez 13.946, Yenicekent Kasabası 2.644 ve köyler toplam 10.336 olmak üzere 2000 yılı sayımlarına göre toplam nüfusu 26.926 kişiden oluşmaktadır.

Buldan İlçesine bağlı; Aktaş, Alacaoğlu, Alandız, Beyler, Boğazçiftlik, Bostanyeri, Bozalan, Bölmekaya, Catak, Çamköy, Derbent, Dımbazlar, Doğan köy, Gülalan, Hasanbeyler, Kadıköy, Karaköy, Kaşıkçı, Kurudere, Kavnoluk, Kırandamı, Mahmutlu, Oğuz, Sarımahmutlu, Süleymanlı, Türübey, Yayla, Yeniçam köyleri olmak üzere; **28 köyü mevcuttur**. Buldan İlçe Merkezinde ise Çaybaşı, Güroluk, Turan, Yalçinkaya, Helvacılar, Karşıyaka, Yeni Mahalle, Düzalan, Dörteylül, Gölbaşı, Bursa, Çarşı, Kurtuluş, Yeşildere olmak üzere **16 mahallesi** vardır.

<sup>1</sup> <http://www.denizli.gov.tr/denizligovtr/index.php?module=ContentExpress&func=display&ceid=29>

<sup>2</sup> Halil İNALCIK, 1993, "Giriş", *438 Numaralı Muhasebe-i Vilayet-i Anadolu Defteri (İçinde)*, Başbakanlık Devlet Arşivleri Genel Müdürlüğü Yayınları, Ankara.

<sup>3</sup> <http://www.denizli.gov.tr/denizligovtr/index.php?module=ContentExpress&func=display&ceid=29>

İlçe insanının, dokuma ticaretiyle uğraşması ilçenin gelişimini hızlandırmış ve ticari ilişkiler nedeniyle dışa açılma nispeten çabuklaşmıştır. Buldan'ın geleneksel özelliklerinden biri de ev-atölye birlikteliğidir. Tezgah ve makine, evin bir odasına veya bir köşesine yerleştirilmiştir. Tüm aile birlikte bu işi yapmaktadır ve dokumanın tarihi Buldan'da çok eskilere M.Ö. 2000'li yıllara kadar uzanmaktadır.<sup>4</sup>

## 2. BULDAN EVLERİNİN DÜNÜ

Eski Buldan evleri kentsel SİT kapsamında koruma altına alınmış olup özellikleri korunmaya çalışılmaktadır. Geçmiş yıllarda bilinçsizce yıkımına izin verilen ve yerlerine beton evlerin yapıldığı eski Buldan evleri Safranbolu evlerinden daha üstün iken sayıca az kalmış bulunmaktadır. Ahşap ve cumbalı olan eski Buldan evlerinin saçak ve bacaları, Cumbalı sundurmaları ayrı bir güzellik taşır. Bacalarda göze çarpan gerdanlıklar bambaşkadır. Aynı zamanda bu evler birbirinin Manzarasını engellememektedir.

Buldan'da dokumanın çok eskilere uzanması, coğrafi yapı olarak dağlık ve ormanlık bir bölgeyi içermesi, ilerleyen dönemlerde bağıcılığın yaygınlaşması, yine değişik meyve ve sebze üretiminin iklimsel koşullar açısından uygunluğu gibi nedenlerle ilk yerleşimlerin ardından bölge sürekli göç almaya ve gelişmeye başlamıştır.

Buldan'ın ilk yerleşim yerlerinde ve mahallelerinde Buldan evleri, dokuma kültürünün etkilediği bir mimari özelliği göstermektedir. Buldan halkı yaşadığı evlerin bir bölümünü atölye haline getirmiş, ev atölye birlikteliğini yaratmıştır. Ticaret ve dokumacılık zamanla gelişmiş, her yerde büyük beğeni ve popülerlik kazanan Buldan kumaşları zamanla Osmanlı saraylarına şal ve kaftan kumaşları olmayı başarmıştır. Dokumanın sağladığı bu büyük ekonomik zenginlik mimariyi de zenginleştirmiştir. Bu zenginlik cami ve medrese gibi dini yapılar yanında "Türk Evi"nin en güzel örneklerinin inşa edilmesini de sağlamıştır. Refah düzeyi artan halk özellikle konutlarında mimari özelliklerin bulunduğu iki katlı, cumbalı, iç avluları bulunan evler yapmaya ve süslemeye başlamıştır. Yine bölgenin dağlık ve ormanlık bir bölge olması doğrama, süsleme, tahta oyma işçiliğinde usta kişilerin yeteneklerini sergilemeleri için bir fırsat olmuştur. Özellikle evlerin saçaklarında, bacalarında motiflerin ve usta ellerin izleri hala yaşamaktadır.

Buldanlıların konutlarının iç ve dış dizaynında, renk seçiminde, dokumada kullandıkları renkler ve motifler etkili olduğu söylenebilir. Lale, karanfil gibi çiçekler ve çeşitli dallar özellikle 16. Yüzyılda çok kullanılmıştır. Renkler başta kırmızı olmak üzere çini mavisi, güvez, pişmiş ayva ve safran sarısıdır. Desenler geometrik ve bitkiseldir. Renklere ise kırmızı, sarı ve beyaz hakimdir.<sup>5</sup>

Eski Buldan evlerin koruma altına alınarak yeni kuşaklara aktarılması ve kültürel zenginliklerimizin yaşatılması için; Denizli ili özel idaresi tarafından, Hacıevliler ailesine ait ev 03.01.2005 tarihinde satın alınmış, Röleve ve restorasyon çalışmaları

<sup>4</sup> <http://www.buldan.bel.tr/ilcemiz.html>

<sup>5</sup> <http://www.buldan.bel.tr/ilcemiz.html>

yapılarak, Anıtlar Yüksek Kurulu'na 28.03.2005 tarihinde başvurulmuştur. Anıtlar Yüksek Kurulunun gündeminde olan konu, izin alınca restorasyon çalışmalarına başlanacaktır.

Özgün "Buldan Türk Evi"nin en güzel örneklerinden olan Evliyazadeler evi bitirildiği zaman "Buldan Kültür Evi" olarak hizmet verebilecek, Buldan'ı gezen ve Kültürü merak eden araştırmalar için güzel bir Laboratuvar oluşturabilecektir.<sup>6</sup>

### 3. GÜNÜMÜZ BULDAN İLÇESİNİN MAHALLELERİ VE EVLERİ

Günümüz Buldan ilçesi 16 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahallelerin bazıları eski yapıları halen korumakta ve konut arzı bakımından fazla bir mesafe kaydedememekte iken, Cumhuriyet, Dört Eylül vb. mahallelerde ise kaloriferli, asansörlü, lüks konutların her geçen gün çoğaldığı göze çarpmaktadır. Aşağıda Buldan'ın mahalleleri teker teker incelenerek, konut arz ve talep durumları ve özellikleri ortaya konulmaya çalışılmıştır.

#### 3. 1. Çaybaşı Mahallesi

Çaybaşı mahallesi, Buldan'ın kurucularından olan Abbas Bey'in, 1580 yıllarında bu mevkiye göç etmesiyle birlikte kurulmuştur. O dönemde balta girmedik ormanlıkların bulunduğu bu mevkideki ağaçlar kesilerek ıslah edilmiş ve günün şartlarına göre ilk defa toprak damlı evler inşa edilerek buranın yerleşime açılması sağlanmıştır. Nüfusun artıp çoğalmasıyla beraber bu mevkii, mahalle olunca kurucusuna izafeten Abbas Mahallesi olarak adlandırılmaya başlanmıştır. Uzun yıllar söylenegelen bu isim 1938 yılında Çaybaşı Mahallesi olarak değiştirilmiştir.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> <http://www.denizli.gov.tr/denizligov.tr>

<sup>7</sup> <http://www.buldan.net/modules.php?name=Buldan&file=mahalle>

**Tablo 1. Çaybaşı Mahallesinde 1989 – 2005 Yılları Arasında Alınan Yapı Kullanım İzin Belgelerinin Yıllara Göre Dağılımı**

Yıllar	Alınan Yapı Kullanım İzin Belgesi Adedi								
	Mesken			İşyeri			Toplam		
	S	K	T	S	K	T	S	K	T
1989	1	-	1	-	-	-	1	-	1
1990	2	-	2	-	-	-	2	-	2
1991	2	-	2	-	-	-	2	-	2
1992	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1993	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1994	4	-	4	-	-	-	4	-	4
1995	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1996	3	-	3	-	-	-	3	-	3
1997	-	-	-	1	-	1	1	-	1
1998	-	-	-	2	-	2	2	-	2
1999	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2000	6	-	6	-	-	-	6	-	6
2001	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2002	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2003	2	-	2	-	-	-	2	-	2
2004	1	-	1	-	-	-	1	-	1
2005	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOPLAM</b>	<b>21</b>	<b>-</b>	<b>21</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>24</b>	<b>-</b>	<b>24</b>

Kaynak: Buldan Belediyesi.

Çaybaşı Mahallesi, Buldan'ın ilk mahallesidir. Yeni dönem incelemeleri içinde bu mahallenin eski yapısını koruduğu çok fazla yeni yapılaşmanın olmadığı görülmektedir. 1989 yılından 2005 yılı sonrasına kadar yapılan yapı kullanım izin belgeleri incelemeleri sonucu, yeni yapılan evlerin ve işyerlerinin dağılımları Tablo 1'de gösterilmektedir. Tablo1, incelendiğinde toplamda 24 Adet yapı kullanım izin belgesi verildiği, bunlardan sadece 3'ünün işyeri ruhsatı olduğu ve bunların da,1997-1998 yılları arasında verildiği sonucuna ulaşılabilir. 1992, 1993, 1995, 1999, 2001, 2002 ve 2005 yıllarında bu mahallede herhangi bir yapı kullanım izin belgesi verilmemiştir. Tablo 1'den anlaşılmaktadır ki, Çaybaşı mahallesi Buldan'da son yıllarda konut yapımı açısından pek rağbet görmemektedir. Bunun en önemli nedeni ise; şu anki ilçe merkezine uzak oluşudur. Yapılan 24 binanın tamamı soba ile ısınmaktadır.

### 3. 2. Güroluk Mahallesi

Güroluk Mahallesi, Buldan'ın ilk kurucularından olan Hıdır ağa ve mahiyetindekilerin, Çağış mevkiinden 1579 yılında buraya göç etmesiyle kurulmuştur. 1580 yılında yine

çağıştan geldikleri bilinen Alıcı Oğulları' da buraya yerleşmişler ve buranın ismine de Düzalan demişlerdir. Yine bölgenin sık ormanlarla kaplı olmaları nedeniyle bazı ağaçlar kesilerek yapılanma yoluna gidilmiş ve buraya yapılan toprak damlı evlerin ismine de Hıdır Evleri adı verilmiştir. Güroluk Mahallesi halen görülen bazı toprak evlerin o zamanlardan kaldığı söylenir. Hıdır ağa kalabalık bulunan mahiyetindeki kişilerin ibadetini sağlamak üzere Buldan'da hiç cami yokken ilk defa buraya cami yaptırmıştır. Mahallede o zamanlar su olmadığından yine ilk defa caminin yanına taş oluklu çeşmeyi yaptırmış ve bu çeşmenin ismi Hıdır'ın oluşu olarak anılmaya başlanmış daha sonraları bu isim kısaltılarak burada bulunan tarihi çeşmeye günümüzde de söylendiği gibi "Hıdıroluk" çeşmesi denmeye başlanmıştır. Bu isim benimsendikten sonra mahalleye de adını vermeye başlamış bir müddet Hıdıroluk diye anılan mahallenin ismi 1938 yılında Güroluk olarak değiştirilmiştir.<sup>8</sup>

**Tablo 2. Güroluk Mahallesi 1989 – 2005 Yılları Arasında Alınan Yapı Kullanım İzin Belgelerinin Yıllara Göre Dağılımı**

Yıllar	Alınan Yapı Kullanım İzin Belgesi Adedi								
	Mesken			İşyeri			Toplam		
	S	K	T	S	K	T	S	K	T
1989	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1990	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1991	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1992	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1993	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1994	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1995	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1996	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1997	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1998	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1999	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2001	1	-	1	-	-	-	1	-	1
2002	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2003	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2004	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2005	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOPLAM</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>

Kaynak: Buldan Belediyesi.

<sup>8</sup> <http://www.buldan.net/modules.php?name=Buldan&file=mahalle>

Güroluk Mahallesi'ne verilen yapı kullanım izin belgeleri Tablo 2'den incelendiğinde; 1989 yılından 2005 yılına kadar olan süre içinde sadece 2001 yılında 1 tane mesken yapılmıştır. Bu mesken, yığma olarak zemin üzerine bir kat ilave edilerek yapılmıştır. Mahalle, şehirden uzaklığı nedeniyle konut açısından pek talep görmediğinden Tablo 2'den de görüldüğü üzere Gelişime kapalı bir mahalle olarak kalmıştır.

### 3. 3. Turan Mahallesi

Bugün Dörteylül mahallesinin alanıyla beraber adı geçen mahallenin bulunduğu bölgeye Tatarlar mahallesi adı verilmekteydi. Kırimdan gelen muhacir Tatar Türkmenlerinden oluşan grupların oluşturduğu söylenmektedir. 1938 yılında tatar ismi kaldırılıp Turan ismi konulmuştur. 1955 yılında ise çayın diğer tarafında kalan kısım Dörteylül Mahallesi olarak anılmaya başlanmış ve böylece bu mahallede bugünkü halini almıştır.<sup>9</sup>

**Tablo 3. Turan Mahallesinde 1989 – 2005 Yılları Arasında Alınan Yapı Kullanım İzin Belgelerinin Yıllara Göre Dağılımı**

Yıllar	Alınan Yapı Kullanım İzin Belgesi Adedi								
	Mesken			İşyeri			Toplam		
	S	K	T	S	K	T	S	K	T
1989	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1990	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1991	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1992	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1993	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1994	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1995	11	-	11	1	-	1	12	-	12
1996	2	-	2	-	-	-	2	-	2
1997	2	-	2	-	-	-	2	-	2
1998	2	-	2	-	-	-	2	-	2
1999	3	-	3	-	-	-	3	-	3
2000	1	-	1	-	-	-	1	-	1
2001	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2002	1	-	1	-	-	-	1	-	1
2003	3	-	3	-	-	-	3	-	3
2004	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2005	3	-	3	-	-	-	3	-	3
<b>TOPLAM</b>	<b>28</b>	<b>-</b>	<b>28</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>29</b>	<b>-</b>	<b>29</b>

Kaynak: Buldan Belediyesi.

<sup>9</sup> <http://www.buldan.bel.tr/ilcemiz.html>

Turan Mahallesiinde 1989 -2005 yılları arasında toplamda 29 yer için yapı kullanım izin belgesi verilmiş, bunlardan sadece 1995 yılında 1 tane işyerine rastlanmıştır. Diğerleri meskendir. Yapı kullanım izin belgeleri incelendiğinde yapılan inşaatların hepsi sobalıdır.

### 3. 4. Yalçınkaya Mahallesi

Eskiden bu mahallemizin ismine Zehrenti adı verilmekteydi. 1938 yılında diğer mahallelerle birlikte buranın da ismi değiştirildi. Yokuş ve kayalık bir alan üzerinde olması nedeniyle buraya Yalçınkaya adı verildi. Kuzey ve güney bölümü dere olup batısı iki dere arasında kalan düz kısımda kuruludur. Doğusu yamaçtır ve evlerin yoğunluklu olarak bulunduğu yer burasıdır.

Yalçınkaya Mahallesi dağlık ve yokuş bir alan üzerinde olması nedeniyle yeni yapılaşma görülmemiştir. 1989-2005 yılları arasında bu mahallede hiçbir mesken yada işyeri için yapı kullanım izin belgesi verilmemiştir.

### 3. 5. Helvacılar Mahallesi

Helvacılar mahallesinin oluşumu, Okkaloğlu aşiretinin halen Seydaliler çamı denilen yere gelip yerleşmeleriyle başlar. Daha sonraları Saltık aşiretinin de buraya gelip yerleştiği bilinmektedir. Külhalan köyündeki Saltıklıların buraya hayvancılık amacıyla gelip yerleştikleri söylenmektedir. Burayı mekan tutan aşiretlerin sadece helva yapması ve bunun pişirmek için uygun toprak ocaklara sahip olmaları nedeniyle buraya Helvacılar mahallesi adı verilmiştir.

Helvacılar Mahallesi'nde de çok fazla bir yapılaşma olmamıştır. Yalnızca 1994 ve 2002 yıllarına ait toplamda 4 adet ruhsat verilmiştir. Bu ruhsatlar meskene aittir.

### 3. 6. Karşiyaka Mahallesi

Geyleli Dağının Haydar sırtlarına yaslanmıştır. Cedit aşiretinin yaklaşık olarak 380 yıl önce gelip yerleşmesiyle kurulduğu bildirilmektedir. Dalkılıç Ağa'da buraya yerleşip uzunca bir süre hüküm sürmüştür. Cabarların atası olarak bilinen Yörük Ali namıyla meşhur aşiretin de, burada mekan tuttuğu bilinmektedir. Aynı bölgede yer alan yıkılar mevki ise adını Saltıkoğulları başkanı Ömer ağa ile dalkılıç Ali ağanın yaptığı savaş nedeniyle; Ömer ağanın savaşta yenilerek Külalan köyüne yerleşmesi sonucu boş kalan evlerinin Dalkılıç Ali tarafından yakılıp yakılmasıyla verilmiştir. Halen bu mevki ye aynı isim verilmeye devam etmektedir. Mahalle merkeze yakın olması itibariyle doğuya bakan köylerden gelen yörüklerin birleşmesiyle genişlemeye başlamış ve mahallenin aşağı kısmına Yörükler mahallesi denilmiştir.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> <http://www.buldan.net/modules.php?name=Buldan&file=mahalle>



**Tablo 4. Karşıyaka Mahallesi'nde 1989 – 2005 Yılları Arasında Alınan Yapı Kullanım İzin Belgelerinin Yıllara Göre Dağılımı**

Yıllar	Alınan Yapı Kullanım İzin Belgesi Adedi								
	Mesken			İşyeri			Toplam		
	S	K	T	S	K	T	S	K	T
1989	3	-	3	-	-	-	3	-	3
1990	11	-	11	-	-	-	11	-	11
1991	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1992	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1993	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1994	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1995	7	-	7	1	-	1	8	-	1
1996	2	-	2	-	-	-	2	-	2
1997	7	-	7	-	-	-	7	-	7
1998	15	-	15	-	-	-	15	-	15
1999	10	-	10	-	-	-	10	-	10
2000	4	-	4	1	-	1	5	-	5
2001	2	1	3	-	-	-	2	1	3
2002	13	-	13	-	-	-	13	-	13
2003	12	-	12	-	-	-	12	-	12
2004	12	-	12	-	-	-	12	-	12
2005	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOPLAM</b>	<b>98</b>	<b>1</b>	<b>99</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>100</b>	<b>1</b>	<b>101</b>

Kaynak: Buldan Belediyesi.

Mahallede 1989-2005 yılları arasında yalnızca 1 evde kalorifer ruhsatına rastlanmıştır. Diğerleri sobalıdır. Toplamda 101 yapı kullanım izin belgesi verilmiş bunun 99'si mesken 2'si ise işyeri içindir.

### 3. 7. Yeni Mahalle

Düz saha üzerine 1800 yıllarından sonra kurulmaya başlanmıştır. Önceleri Çarşı mahallesi'nin çevrelerinde idi. Eskiden buraya Vakıflar mahallesi denilirdi. 1938 yılında Yeni Mahalle adı verilmiştir. Eskiden Sarıgöl yolu bu mahallenin ortasından geçerek Sabuncu Deresinden giderdi. 1920 yılında düşman bu yoldan gelmiş fakat 2 sene 10 gün sonra yine geldiği yerden ilçemizi terk etmek zorunda kalmıştır.

**Tablo 5. Yenimahallede 1989 – 2005 Yılları Arasında Alınan Yapı Kullanım İzin Belgelerinin Yıllara Göre Dağılımı**

Yıllar	Alınan Yapı Kullanım İzin Belgesi Adedi								
	Mesken			İşyeri			Toplam		
	S	K	T	S	K	T	S	K	T
1989	10	-	10	-	-	-	10	-	10
1990	4	-	4	-	-	-	4	-	4
1991	20	-	20	-	-	-	20	-	20
1992	19	-	19	-	-	-	19	-	19
1993	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1994	9	-	9	-	-	-	9	-	9
1995	20	-	20	-	-	-	20	-	20
1996	25	-	25	1	-	1	26	-	26
1997	23	-	23	-	-	-	23	-	23
1998	28	-	28	-	-	-	28	-	28
1999	18	-	18	-	-	-	18	-	18
2000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2001	27	-	27	1	-	1	28	-	28
2002	10	-	10	1	-	1	11	-	11
2003	11	-	11	2	-	2	13	-	13
2004	3	-	3	-	-	-	3	-	3
2005	9	-	9	-	-	-	9	-	9
<b>TOPLAM</b>	<b>236</b>	<b>-</b>	<b>236</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>241</b>	<b>-</b>	<b>241</b>

Yeni Mahallenin mesken/ işyeri dağılımına bakıldığında mahallede 1989-2005 yılları arasında toplam 241 ruhsat verildiği bunların 236'sünün mesken 5'inin ise işyeri olduğudur. Yapıların tamamı sobalıdır.

### 3.8. Cumhuriyet Mahallesi

Günümüzde iyice genişleyerek büyüyen Yeni Mahallenin içinden yeni bir mahalle çıkmış buraya da Cumhuriyet Mahallesi adı verilmiştir. Cumhuriyet ve Yeni Mahalle bugün, ilçemizin en kalabalık mahallelerini oluşturmaktadır. Düz bir satıh üzerine kurulu olması mahallelerin gelişmesine ön ayak olmuş ve şehrin bu şekilde aşağıya doğru kaymasını sağlamıştır. Bugün tamamen devlet daireleri kamu binaları ile yüksekokulu içerisinde barındırmaktadır.

Cumhuriyet Mahallesi içerisinde mesken/işyeri dağılımlarına bakıldığında mesken sayısının çokluğu kadar işyeri sayısının çokluğu da dikkat çekmektedir. 1989-2005 Yılları arasında 692 ruhsatın 614'ü mesken için 81'i işyeri için verilmiştir.

Tablo 6. Cumhuriyet Mahallesi'nde 1989 – 2005 Yılları Arasında Alınan Yapı Kullanım İzin Belgelerinin Yıllara Göre Dağılımı

Yıllar	Alınan Yapı Kullanım İzin Belgesi Adedi								
	Mesken			İşyeri			Toplam		
	S	K	T	S	K	T	S	K	T
1989	26	-	26	3	-	3	29	-	29
1990	31	-	31	-	-	-	31	-	31
1991	29	-	29	-	-	-	29	-	29
1992	34	3	37	-	-	-	34	3	37
1993	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1994	53	-	53	-	-	-	53	-	53
1995	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1996	51	33	84	-	-	-	51	33	84
1997	84	9	93	17	-	17	101	9	110
1998	40	16	56	1	-	1	41	16	57
1999	29	-	29	3	-	3	32	-	32
2000	36	-	36	2	-	2	38	-	38
2001	40	-	40	6	-	6	46	-	46
2002	22	-	22	13	-	13	35	-	35
2003	8	-	8	8	-	8	16	-	16
2004	4	30	34	9	10	19	13	40	53
2005	9	27	36	4	8	12	13	35	48
<b>TOPLAM</b>	<b>496</b>	<b>115</b>	<b>614</b>	<b>63</b>	<b>18</b>	<b>81</b>	<b>559</b>	<b>133</b>	<b>692</b>

Buldan'ın mahalleleri içerisinde ilk kaloriferli mesken/işyeri özelliğine Cumhuriyet Mahallesi'nde rastlanmaktadır. Mahallenin bu özelliği ile de sürekli yeni inşaat alanları yaratılmaya çalışılmaktadır ve bu inşaat alanları da artık kaloriferlidir. Bu mahalle aynı zamanda mesken/ işyeri olarak en yüksek rayiç bedelle değerlendirilmektedir. Çarşıya, okullara ve bütün işyerlerine yakın oluşu da bu mahalleye olan ilgiyi artırmaktadır.

Cumhuriyet mahallesi, m2 sel olarak alan dağılımlarında 100-383 m2 arasındaki alanlarda yoğun bir artış vardır. Bu durum Cumhuriyet Mahallesi'ndeki konutların alanlarının genişliğini, lükslüğünü göstermektedir. Merkeze yakınlığı da göz önüne alındığında Buldan İlçesi'nin en pahalı mahallesi görünümü vermektedir.

### 3. 9. Düzalan Mahallesi

Düzalan Mahallesi, Buldan'ın ilk kurucularından olan Alıcı aşireti başkanı Mehmet Ağa, ile mahiyetindekilerin, 1580 yıllarında göç ederek buraya yerleşmeleriyle ortaya çıkmıştır. Alacaoğlu köyünün ilk kurucularının buraya hayvancılık yapmak üzere gittikleri günümüzde bilinmektedir. Bugün ki caminin yerinde ilk kez alıcı aşiretinin başkanı Mehmet Ağa tarafından mescit olarak yaptırılmış, bu maksatla mescidi

yaptıranın da lakabıyla bu mahalleye Alıcı mescit adı verilmiştir.350 sene kadar bu şekilde anılan bu mahalle 1938 yılında Düzalın olarak değiştirilmiştir. Buldan'ın en yüksek yerleşim birimi olduğu için altta kalan bölgeler kuşbakışı olarak çok iyi bir şekilde görünür.

Düzalan mahallesi, ilçe merkezinden uzak, yüksek bir yerleşim yeri olduğu için fazla konut talebi olmadığından, konut arzıda buna bağlı olarak az olmuştur. 1989-2005 yılları arası yapılan analiz sonucunda sadece 7 tane yapı kullanım izin belgesinin verildiği görülmüştür.

### 3. 10. Dört Eylül Mahallesi

Daha önce Turan mahallesinin tanıtımında anlatıldığı üzere 1938 yılında bu mahalleden ayrılarak oluşmaya başlanmıştır. Buldan'ın kurtuluşunun her an hatırlanması için 24/05/1955 tarihli karar ile resmen mahalle haline dönüştürülmüştür.

**Tablo 7. Dört Eylül Mahaltesinde 1989 – 2005 Yılları Arasında Alınan Yapı Kullanım İzin Belgelerinin Yıllara Göre Dağılımı**

Yıllar	Alınan Yapı Kullanım İzin Belgesi Adedi								
	Mesken			İşyeri			Toplam		
	S	K	T	S	K	T	S	K	T
1989	2	-	2	-	-	-	2	-	2
1990	14	-	14	-	-	-	14	-	14
1991	4	-	4	-	-	-	4	-	4
1992	6	27	33	-	-	-	6	27	33
1993	22	-	22	1	-	1	23	-	23
1994	9	-	9	-	-	-	9	-	9
1995	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1996	36	-	36	-	-	-	36	-	36
1997	10	-	10	14	-	14	24	-	24
1998	4	10	14	9	-	9	13	10	23
1999	21	14	35	-	-	-	21	14	35
2000	6	-	6	2	-	2	8	-	8
2001	4	-	4	-	-	-	4	-	4
2002	10	-	10	4	-	4	14	-	14
2003	18	-	18	-	-	-	18	-	18
2004	8	-	8	-	-	-	8	-	8
2005	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOPLAM</b>	<b>174</b>	<b>51</b>	<b>225</b>	<b>30</b>	<b>-</b>	<b>30</b>	<b>204</b>	<b>51</b>	<b>255</b>

Dörteylül Mahallesi de gelişen bir mahalle görünümündedir. 1989-2005 yılları arasında toplamda 255 yapı kullanım izin belgesinin 225’ü mesken 30’u işleri için verilmiştir. Yine Buldan’da kaloriferli mesken/işleri Cumhuriyet Mahallesinden sonra en fazla bu mahallede görülmektedir.

Dörteylül mahallesinde de zemin artı 5 kata kadar bir yapılaşma gözlenmektedir. Şehir merkezi denilen yerin bu mahallenin sınırları içerisinde olması, nisbeten lüks metre karesi büyük konutların burada bulunması bu mahalleye olan ilgiyi artırmış, buna bağlı olarak konut arzıda artmıştır.

### 3. 11. Gölbaşı Mahallesi

1890 yılından beri yörüklerin yerleşmeleri ve Bozalan ve Bostanyeri köylerinden buraya göçlerin başlamasıyla ilk oluşumların başladığı söylenebilir. Eskiden beri Karşıya mahallesinin devamı olup adına ise Cedit ve Yörükler Mahallesi adı verilirdi. Belediye meclisinin 12/05/1955 yılında aldığı bir kararla Karşıyaka mahallesinden ayrılarak oluşturulmasına karar verilmiştir. Valinin de onayı ile resmen 16/07/1955 yılında mahalle olmuştur.<sup>11</sup>

**Tablo 8. Gölbaşı Mahallesinde 1989 – 2005 Yılları Arasında Alınan Yapı Kullanım İzin Belgelerinin Yıllara Göre Dağılımı**

Yıllar	Alınan Yapı Kullanım İzin Belgesi Adedi								
	Mesken			İşyeri			Toplam		
	S	K	T	S	K	T	S	K	T
1989	8	-	8	-	-	-	8	-	8
1990	12	-	12	-	-	-	12	-	12
1991	8	-	9	-	-	-	8	-	8
1992	5	-	5	-	-	-	5	-	5
1993	14	-	14	-	-	-	14	-	14
1994	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1995	23	-	23	-	-	-	23	-	23
1996	13	-	13	4	-	4	17	-	17
1997	14	-	14	1	-	1	15	-	15
1998	19	-	19	-	-	-	19	-	19
1999	22	-	22	4	-	4	26	-	26
2000	20	-	20	-	-	-	20	-	20
2001	18	-	18	1	-	1	19	-	19
2002	20	-	20	-	-	-	20	-	20
2003	1	-	1	-	-	-	1	-	1
2004	12	-	12	2	-	2	14	-	14
2005	17	5	22	3	-	3	20	5	25
<b>TOPLAM</b>	<b>225</b>	<b>5</b>	<b>230</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>15</b>	<b>240</b>	<b>5</b>	<b>245</b>

<sup>11</sup> Buldan Belediyesi, Fen İşleri Müdürlüğü, 2006.

Gölbaşı Mahallesi genelinde 245 yapı kullanım izin belgesinin 230'u mesken 15'i işyeridir. Meskenlerin 215'i sobalı, 15'i kaloriferlidir. İşyerlerinin tamamı sobalıdır. Bu mahalledeki evlerin geneli bahçeli yapıda ve en fazla iki katlıdır. Bu mahallemize konut talebi oldukça fazladır. Nedeni ise köyden gelen göçlerin ağırlıklı olmasıdır.

Mahallede en fazla 3. kata kadar bir dağılım vardır. Zaten mahallenin genel görüşüne bakıldığında da daha rahat arsa kullanımı gözlenmektedir. Evler bitişik nizamda değil dağınık bahçe içinde kalmaktadır. Üstelik bu mahalleye genellikle köylerden göçlerin ağırlıklı olması da bu yapıda etken olabilir. Bu nedenle evler müstakil bir yapıda başlamakta imkanları ölçüsünde diğer yıllarda kat artırımları görülmektedir.

### 3. 12. Bursa Mahallesi

İlçenin en eski yerleşim merkezlerinden birisidir. İlçe merkezinin kuzey kısmında yer alır. Toplamı tepesinin arka kısmına dayanır ve arazinin engebeli olması nedeniyle düz kısım çok azdır ve bu durum ulaşım ve yerleşimin sağlıklı olarak yapılmasını engellemektedir. Mahallenin kuruluşu için çeşitli rivayetler mevcut olmakla beraber; en kuvvetli olasılığın Moğol istilasında dağılan Türk oymaklarının bir kısmının BURSA'ya göç etmelerine müteakip oradan da bir bölümünün buraya gelmiş olabilecekları üzerine dayanmaktadır. Mahalle bursa adını ise buradan almaktadır. Mahalle Buldan'ı batıdan doğuya doğru keser ve yayla (Süleymaniye Yaylası) yolu mahalleyi ikiye böler. İlçeye bağlı köylere bir geçiş noktası olduğu için lokal anlamda önem arz etmektedir. Doğusundaki Sabuncu deresi ile son bulur.

Bursa Mahallesi de 1989-2005 yılları arasında çok fazla bir yapılaşmanın olmadığı, toplamda 8 adet mesken yapı kullanım izni belgesinin verildiği görülmektedir. Bunlardan 89 yılında 70 m<sup>2</sup>'lik bir mesken sadece yığma kargirdir. Diğerleri betonarmadır.

### 3. 13. Çarşı Mahallesi

Buldan'da yerleşimin yavaş yavaş büyümesiyle beraber kurulmasına ihtiyaç duyulan bir mahalledir. Bahadırlar sülalesinin ilk yerleşimiyle mahallenin de oluşumu başlamıştır. Bu yerleşimden daha önce eldeki bilgilere göre MEKRİ adında bir derebeyinin bu civarda hüküm sürdüğü bilinmektedir. Karaman Beyliğinden bir grubun yaklaşık 220 sene önce Alamsallı köyünden buraya gelerek burayı mekan tutmuşlardır. İlk bucak merkez binası şimdiki Zafer İlköğretim Okulu'nun bulunduğu yere inşa edilmiştir. Bu mahallenin de bu yıllarda kurulduğu tahmin edilmektedir. Daha önce Yeşildere Mahallesiyle birlikte iken sonraları ayrılarak Çarşı Mahallesi ismini almıştır.

**Tablo 9. Çarşı Mahallesinde 1989 – 2005 Yılları Arasında Alınan Yapı Kullanım İzin Belgelerinin Yıllara Göre Dağılımı**

Yıllar	Alınan Yapı Kullanım İzin Belgesi Adedi								
	Mesken			İşyeri			Toplam		
	S	K	T	S	K	T	S	K	T
1989	2	-	2	-	-	-	2	-	2
1990	3	-	3	-	-	-	3	-	3
1991	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1992	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1993	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1994	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1995	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1996	1	-	1	-	-	-	1	-	1
1997	1	-	1	-	-	-	1	-	1
1998	2	-	2	3	-	3	5	-	5
1999	1	-	1	-	-	-	1	-	1
2000	2	-	2	-	-	-	2	-	2
2001	1	-	1	-	-	-	1	-	1
2002	4	-	4	1	1	-	5	-	5
2003	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2004	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2005	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOPLAM</b>	<b>19</b>	<b>-</b>	<b>19</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>23</b>	<b>-</b>	<b>23</b>

Çarşı Mahallesi'nin 1989-2005 yılları arasındaki dağılımlarına bakıldığında toplamda 23 ruhsatın verildiği bunların 19'unun mesken 4'ünün ise işyeri olduğudur.

### 3. 14. Kurtuluş Mahallesi

Buldan'ın ilk kurucularından olduğu bilinen Araplı Aşireti beyi İlyas Ağa'nın 1580 tarihinde halen Çağış mevki olarak adlandırılan Çarşamba-i Lazikiye'den (Çağış) buraya göç etmesiyle başlar. Buldan'ın ilk kurucularından olan Hıdır, Abbas ve İlyas isminde üç kardeşin bugün Buldan'ın kurucuları oldukları bilinmektedir. Bu ağanın buraya gelip yerleşmesiyle beraber mahallenin de adına Arap İlyas mahallesi denmeye başlanmıştır. Bu mahalle 1920 Yunan işgali sırasında düşman kuvvetlerinin karargahı olmuştur. Düşmanın öncelikle buradan üstün gayretler ile temizlenmesi neticesiyle 1938 yılında mahallenin eski ismi değiştirilip KURTULUŞ adını almıştır. Mahalle şehrin hemen hemen ortasında kuruludur. Atatürk Caddesi mahalleyi ikiye ayırır.

**Tablo 10. Kurtuluş Mahallesi'nde 1989 – 2005 Yılları Arasında Alınan Yapı Kullanım İzin Belgelerinin Yıllara Göre Dağılımı**

Yıllar	Alınan Yapı Kullanım İzin Belgesi Adedi								
	Mesken			İşyeri			Toplam		
	S	K	T	S	K	T	S	K	T
1989	1	-	1	2	-	2	3	-	3
1990	3	-	3	-	-	-	3	-	3
1991	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1992	2	-	2	-	-	-	2	-	2
1993	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1994	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1995	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1996	4	-	4	-	-	-	4	-	4
1997	3	-	3	-	-	-	3	-	3
1998	2	-	2	1	-	1	3	-	3
1999	3	-	3	-	-	-	3	-	3
2000	-	-	-	3	-	3	3	-	3
2001	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2002	1	-	1	-	-	-	1	-	1
2003	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2004	1	-	1	-	-	-	1	-	1
2005	2	-	2	3	-	-	5	-	5
<b>TOPLAM</b>	<b>22</b>	<b>-</b>	<b>22</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>31</b>	<b>-</b>	<b>31</b>

Kurtuluş Mahallesi'nde 1989-2005 yılları arasında 22 adet mesken ruhsatı 9 adet işyeri ruhsatı verilmiştir. Toplamda ruhsat sayısı 31'dir. Ruhsatların tamamı sobalıdır. Kurtuluş Mahallesi'nin kat sayılarına bakıldığında 5 kata kadar bir yapılaşmanın bulunduğu gözlenmektedir. Bu mahallede 100-116 m2 arasında bir yoğunluk olduğu görülmektedir.

### 3. 15. Yeşildere Mahallesi

Tam olarak ne zaman ve kimin sayesinde kurulduğu belli olmayan bu mahallenin bir diğer ismi de Hamamboğazı'dır. Eski zamanlarda bu bölgede zengin sıcak su kaynakları bulunduğu için kaynakların başına basit bir hamam yapmışlar buna istinaden de adına ilk defa Hamam deresi adını vermişlerdir.1938 yılında adı değiştirilip Yeşildere olmuştur. İki tarafı bayır olup ortasından çarşıya inen yol geçmektedir. İlk çarşının bu bölgede kurulduğu bilinmektedir. Buldan'ın ilk kültür merkezi olan medrese burada açılmıştır ve bu okula Hamamderesi adı verilmiştir. Yunan kuvvetleri ilçemizden kaçmadan bir hafta önce Çatak'ta bulunan kadınları bu okula getirip hapsedmişlerdir. Tahminen 300 sene önce padişah tarafından görevlendirilerek bu mahalleye yerleşen Bekir Ağa hala adıyla anılan, Maruf Hacıbekir camii de inşa ettirmiştir. 150 sene önce kiremitle etrafının örtüldüğü bilinmektedir.



Yeşildere mahallesinin yapı kullanım izni belgesi incelemesinde 1989-2005 yılları arasında toplamda 9 adet yapı kullanım izin belgesi verildiği 5'inin mesken 4'ünün ise işyeri olduğudur.

#### **4. BULDAN İLÇE MERKEZİNDE ÖZELLİKLE SON 5 YILDA KONUT TALEBİNİ ARTIRAN NEDENLER**

##### **4. 1. Pamukkale Üniversitesi Buldan Meslek Yüksekokulu'nun Açılması ve Öğrencilerin Yarattığı Konut Talebi**

Buldan Meslek Yüksekokulu'nun ilk açılışı olan 2002 yılından bu güne kadar hızla artan öğrenci sayısı, (Takriben 1200 öğrenci) Buldan İlçesindeki konut talebini artıran bir faktör olmuştur. Daha önceki dönemlerde ilçe kendi içine dönük ve hatta hızlı bir şekilde dış ilçe ve illere göç verirken yüksekokulun açılışıyla birlikte öğrencilerin barınmaları için yeterli sayıda yurt olmaması nedeniyle konut talebi artmıştır. Öğrenciler ikili, üçlü, dört'lü gruplar kurarak ev kiralama yöntemi ile barınma sorunlarını çözerken bu durum kiraların çok artmasına neden olmuş ve bu kira gelirinden yararlanmak isteyenler konut talebini artırmışlardır.

##### **4. 2. 23.07.2003 Tarihinde Meydana Gelen Deprem:**

Depremde merkez olarak Buldan İlçesinde çok fazla bir yıkım olmasa da Eldirek köyü merkezli olmak üzere birçok köyünde çok fazla hasarlar meydana gelmiştir. Halkın birçoğu köydeki evleri yıkılınca ya da oturulamayacak duruma gelince ilçe merkezine yerleşmiştir. Bu da Buldan İlçe merkezindeki konut talebini artırmıştır. 23.07.2003 - 29.07.2003 Tarihleri arasında 6 gün boyunca 5,2 büyüklüğündeki deprem diğer günlerde artçılarla devam etmiştir.<sup>12</sup>

##### **4. 3. Okul, Memuriyet Gibi Nedenlerle İlçeye Dışarıdan Gelenlerin Sayısındaki Artışın Yarattığı Konut Talebi**

İlçe'de ilköğretimden yükseköğretime kadar okul sayılarında ve eğitimci sayılarındaki artış, Buldan İlçesi Emlak Piyasasını etkilemiştir. Dışarıdan gelen eğitimci ya kira yöntemi ile ya da ev sahibi olarak Buldan'da kaldıkları süre içerisinde konut talebinin artmasında önemli bir etken olmuşlardır.

##### **4. 5. MYO'nun açılması ile birlikte dışarıya olan göçte bir yavaşlama**

Buldan'ın temel geçim kaynağı dokumacılıktır. Yalnız son yıllarda dokumacılık sektöründe bir durgunluk yaşanmaktadır. Bu nedenle Buldan göç vermekte iken; Pamukkale Üniversitesi Buldan MYO'nun açılması ile Buldan halkı yeni iş alanları ve

<sup>12</sup> [http://www.koeri.boun.edu.tr/sismo/Depremler/onemliler/buldan\\_art.htm](http://www.koeri.boun.edu.tr/sismo/Depremler/onemliler/buldan_art.htm)

kira geliriyle ilgilenmeye başlamıştır. Hatta yurt, sosyal yapılar ve konut yatırımları MYO'lu ile birlikte artma eğilimindedir. Kişiler gitmek yerine değişik iş alanlarını düşünmektedir. Bu da konut talebinde bir artışa neden olmuştur.

#### **4. 6. Özellikle 2004-2006 Yılları Arasında Düşmeye Başlayan Kredi Faiz Oranlarının, Konut Talebi Üzerindeki Etkisi**

Buldan Emlak Piyasasının en önemli etkilerinden birisi konut kredisi faizlerinde yaşanan düşüştür. Orta gelir ve alt gelir grubuna sahip birçok kişi kirada otururken, faiz düşüşlerinden faydalanarak 10 yıla varan vadelerle kendi evinde oturmak için konut satın alma eğilimine girmişlerdir. Bu da konut talebini önemli ölçüde artırmıştır. Buldan'da bu eğilimin çok yüksek olduğu görülmüştür.

#### **4. 7. Yeni Evlenen Gençlerin Çoğul Aile Değil Çekirdek Aile Tercihleri Sonucu Ayrı Ev Açmalarının Yarattığı Konut Talebi**

2005 Buldan Belediyesi verilerine göre 245 evlilik gerçekleşmiştir. Evlenenlerin en az yarısının bile ayrı ev açmaları Buldan Emlak Piyasasında konut talebinin artmasının nedenlerinden biridir.

#### **4. 8. Buldan İlçesinin özellikle Karaköy, Eldirek, Süleymanlı, Yayla Köyü Gibi Yerlerden İlçe Merkezine Göçlerin Artmasının Yarattığı Konut Talebi**

Gerek yaşanan deprem gerekse köylü halkının daha refah ve iyi şartlarda yaşama isteği köylerden Buldan merkeze göçü hızlandırmıştır.

#### **4. 9. Menderes Tekstilin Salihli-Alaşehir Hattındaki İşçi Servisini Kaldırması Ve Bu Hattı Sadece Buldan'a Kadar Sınırlamasının Yarattığı Konut Talebi**

Buldan'da daha önce aile mesleği olan dokumacılıkla uğraşan birçok aile geçim sıkıntısı yaşadığı için tezgahlarını satmak, yada işyerlerini kapatmak durumunda kalmıştır. Denizli'de daha büyük firmalarda tekstil alanında işçi olarak çalışmaya başlayanların sayısında bir artış görülmüştür. Bu kişilerin birçoğu özellikle Denizli'ye göç ederken diğerleri taşınmamış ve Buldan ile Denizli arasında günlük gelip gitmeyi tercih etmiştir. Bu tercihlerinde Menderes Tekstil gibi büyük işyerlerinin sağladığı ulaşım (servis) da etkili olmaktadır. Son bir yıl içerisinde Menderes Tekstil özellikle Buldan Sarıgöl arasındaki servisini kaldırıp Buldan ile sınırlayınca o hat üzerinde yerleşen kişiler işlerini kaybetmemek ve zamanında işe gidip gelmek için yerleşim yerlerini değiştirmişler ve Buldan'a göç etmişlerdir. Bu olayda Buldan'da emlak talebindeki artışı desteklemiştir.

#### **4. 10. Çalışmak amacıyla Yurdun Değişik Yerlerine Göçen Buldanlıların Emeklilik, Hemşerilik Ruhu İçinde Buldan'a Dönmelerinin Yarattığı Konut Talebi**

Daha önceki yıllarda iş bulmak yada kamu görevleri nedeniyle diğer illere giden kişilerin emekliliklerinin gelmesi, yada memleket hasretinin artması ile tekrar dönüş kararı vermeleri de yine Buldan'da emlak talebini arttıran önemli bir nedendir.

#### **4.11. Dış Ülkelerde Çalışan Buldanlıların Memleketlerinde Ev Sahibi Olma İsteklerinin Yarattığı Konut Talebi**

Yurt içinde olduğu gibi yurt dışında çalışanlar da memleket hasreti gidermek, senede bir ay da olsa izinlerini memleketlerinde ve kendi evlerinde geçirmek, yada yatırım amacıyla Buldan'da ev almakta yada yaptırmaktadırlar. Bu da emlak talebinin artışında önemli bir nedendir.

#### **4. 12. Daha Önceleri Ev Sahibi Olan Buldanlıların Yatırım Amacı yada Kaloriferli ve Lüks Konutlarda Oturma İsteği Doğrultusunda İkinci veya Üçüncü Eve Sahip Olma İsteklerinin Yarattığı Konut Talebi**

Buldan'da önceki yıllarda ev sahibi olanlar küçük birikimlerini yeni bir konut için harcamak istemektedirler. Bu kişiler daha önceki yapıda sobalı ve genellikle 96-100 m<sup>2</sup>'si konutlarda otururken artık refah düzeylerini biraz artırmak, rahat etmek gibi nedenlerle kaloriferli, çarşıya yakın, daha büyük konutlarda oturma isteği ve kredilerinde uygun seyri nedeniyle yeni evlere yatırım yapmaktadırlar. Bu düşünce de Buldan Emlak Piyasasında olumlu etkiler grubu içerisindedir.

### **SONUÇ**

Buldan ilçesi emlak piyasasının dünü ve bugününü incelediğimiz bu çalışmada, Belediye kayıtlarından 1989-2005 yılları arasında mahalle mahalle yapı kullanım izin belgeleri incelenerek, toplam mesken/işyeri sayısına ulaşılmaya çalışılmıştır. Bu sayı toplamda 1916 mesken/işyeridir. Bu sayının 1753'ü mesken 163'ü işyeri ruhsatı olarak düzenlenmiştir. İşyeri ruhsat dağılımlarında Cumhuriyet Mahallesi 84, Dört Yol Mahallesi 31, Gölbaşı mahallesi 18 ve Kurtuluş Mahallesi 9 adet ruhsat ile diğer mahallelere göre daha fazla bir yoğunluk görülmektedir. Yine yapıların kaloriferli mi yoksa sobalı olduğuna bakılmış ve 1782 yapının sobalı 134 yapının ise kaloriferli olduğu görülmüştür. Kaloriferli yapılarda 83 yapı ile Cumhuriyet Mahallesi, 51 yapı ile Dört Yol Mahallelerinde yoğunluk görülmektedir. Diğer mahallelere son yıllarda hala kaloriferli konut yapılmamıştır. Kat dağılımlarına bakıldığında Buldan'da yapıların zemin artı 5 kata kadar olduğu görülmektedir. Yalnız son yıllarda birinci derece deprem bölgesi olduğu için 3 kata kadar yapı izni verilmektedir.

Buldan İlçesinde hem kiralar hem de konut fiyatları oldukça yüksektir. Bu bize hem konut talebinin konut arzından, hem de kira için konut talebinin kiraya verilecek konut

arzından fazla olduğunu göstermektedir. Faizlerle konut talebi arasında ki yakın ilişki Buldan'da da gözlenmektedir. Son faiz artışından sonra Buldan'da konut talebinin çok büyük ölçüde azaldığı görülmektedir. Konut arzının arttırılıp, konut talebinin azaltılabilmesi ve konut piyasasında dengenin makul fiyat seviyesinde sağlanabilmesi için aşağıdaki önlemlerin alınması yararlı olacaktır.

- Konut kat sayısının artırılması çalışmalarına hız verilmesi gerekir.
- Meslek Yüksekokulu öğrencilerinden gelen kiralık konut talebinin azaltılması için mutlaka öğrenci yurdunun yapılması ve pansiyon uygulamasının yaygınlaştırılması gerekir.
- Yeni konut üretilecek alanların imara açılması arsa karşılığı üretilecek konut maliyetini azaltacağından konut arzı artacaktır. Bu nedenle gelişebilecek bölgelerde imar çalışmalarının hızlandırılması gerekir.
- Konut üretimini artıracak belediye gibi güvenilir kurumlar önderliğinde kooperatifleşmenin teşvik edilmesi gerekir.

### KAYNAKÇA

İNALCIK, H. , 1993, "Giriş", 438 Numaralı Muhasebe-i Vilayet-i Anadolu Defteri(İçinde), Başbakanlık Devlet Arşivleri Genel Müdürlüğü Yayınları, Ankara.

ALKIŞER, Y. ve YÜREKLİ, H. , 2004, "Türkiye'de "Devlet Konutunun Düniü, Bugünü, Yarını" İTÜ dergisi, Cilt:3, Sayı:1, 63-74, İstanbul

Buldan Belediyesi, Fen İşleri Müdürlüğü.

<http://www.denizli.gov.tr/denizligovtr/index.php?module=ContentExpress&func=display&ceid=29>

<http://www.buldan.bel.tr/ilcemiz.html>

<http://www.denizli.gov.tr/denizligovtr>

<http://www.buldan.net/modules.php?name=Buldan&file=mahalle>

[http://www.koeri.boun.edu.tr/sismo/Depremler/onemliler/buldan\\_art.htm](http://www.koeri.boun.edu.tr/sismo/Depremler/onemliler/buldan_art.htm)

<http://www.arkitera.com/news.php?action=displayNewsItem&ID=5512>

<http://www.atem.org.tr/turkce/mesajlar.aspx?idd=86>

<http://www.buldan.bel.tr/hk4.html>

<http://emlak.milliyet.com.tr/Haber.aspx?HaberNo=1443>

[http://www.turyap.com.tr/pufler/m\\_sektore\\_bakis.html](http://www.turyap.com.tr/pufler/m_sektore_bakis.html)

[http://www.turyap.com.tr/pufler/m\\_satinalma\\_onerileri.html](http://www.turyap.com.tr/pufler/m_satinalma_onerileri.html)

<http://www.die.gov.tr/>

### TEŞEKKÜR

Çalışmamız sırasında yardımlarını esirgemeyen Buldan Belediyesi Personeline, özellikle Fen İşleri Müdürü İnşaat Mühendisi Fuat KOLDEMİR'e yardımlarından dolayı teşekkür ederiz.