**İKLİM DEĞİŞİMİ ETKİLERİNİN YOL AÇABİLECEĞİ TEHLİKELER ÖZELİNDE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ PAYDAŞLARININ BİLGİ VE BİLİNÇ DÜZEYİNİN BELİRLENMESİNE YÖNELİK BİR ARAŞTIRMA**

**Özet**

İklim değişikliğinin doğrudan ve dolaylı etkileri söz konusu olduğunda toplumların genel bakışı her ne kadar sıcaklık artışı üzerinden değerlendirilmekte ise de meteorolojik kaynaklı olaylarda da önemli oranda değişikliklere neden olduğu gözlenmektedir. Kuraklık, seller, heyelanlar, şiddetli fırtınalar, hortumlar gibi sonuçlar doğurabilen aşırı hava olaylarının sıklığı ve şiddetinde gözlenen artış, okyanus ve deniz suyu seviyelerinde yükselme, okyanusların asit oranlarında gözlenen artış, buzulların erimesi gibi etkenler sonucunda ekosistemde yer alan tüm canlıların yanı sıra insan toplulukları için de hem yerel hem de küresel ölçekte önemli afet riskleri oluşturmaktadır. Özellikle son yıllarda dünya üzerinde iklim değişikliğine bağlı olduğu düşünülen doğal afetlere bakıldığında; ani gelişen olayların (kasırga, aşırı yağış, heyelan, tayfun, su baskını, orman yangını gibi) veya yavaş gelişen olayların (kuraklık gibi) oluş sıklıkları ve şiddetlerinde artış meydana geldiği gözlenmektedir. İnsan yerleşimlerinin olduğu bölgelerde de gözlemlenen bu durum son yıllarda ülkemizde de hem can hem de maddi kayıplara yol açan afetler ile ilişkilendirilmektedir. Ülkemizde yerleşim alanlarında meydana gelen doğa kaynaklı, özellikle atmosferik kökenli ve iklim değişiminin tetiklediği de düşünülen afetler ile kentleşme pratikleri arasında önemli bir ilişki olduğu düşünülmektedir. Kentsel alanların gelişme ve özellikle konut alanları için yer seçiminde, ortaya çıkabilecek afet tehlike ve risklerinin dikkate alınmaması sonucunda yakın ve orta vadede gayrimenkul sektöründe önemli ekonomik kayıpları ortaya çıkartma durumu ile karşı karşıya kalınabileceği öngörülebilir. Bu araştırmada hedeflenen, iklim değişikliğinin tetiklediği düşünülen, sıklığı ve şiddetinde artışlar gözlemlenen doğal afet tehlike ve risklerinin kentsel alanlarda yol açtığı kayıpları değerlendirmek, bu kayıplar üzerinden gayrimenkul sektöründe yer alan paydaşların algı ve tepkilerini incelemek ve iklim değişimine uyum süreçleri için Türkiye özelinde geliştirilebilecek bir dirençli kent oluşturma stratejisi için altlık çalışması üretmektir. Çalışma alanı örneklemi olarak Balıkesir ilinin Bandırma ilçesinin Hacı Yusuf ve Levent mahalleleri ile Bursa ili Nilüfer ilçesi Dumlupınar ve Sakarya mahalleleri yerleşim alanlarının değerlendirilmesi yapılacaktır. Çalışmaya konu olan alanlar meteorolojik afet tehlikelerinin var olduğu, zaman zaman etkilerinin gözlemlendiği ve bu tip afetlerin tetikleyebileceği toprak kayması, heyelan, kaya düşmesi, sel gibi ikincil afetlere de maruz kalabilme ihtimali yüksek, yoğun yapılaşmış ve yapı üretim süreçlerinin devam ettiği olan bölgeler olmasıdır. Bu çalışma içerisinde daha önce başlanmış olan ve halen devam etmekte olan geniş katılımlı web tabanlı anket uygulaması ve sektör paydaşları ile yüz yüze görüşmeler yapılarak gayrimenkul sektöründe yer alan aktörlerin görüş ve tecrübeleri değerlendirilecektir. Uygulanan anket araştırması ve yüzyüze görüşme çalışması sonucunda toplanan veriler istatistiksel metod ile değerlendirilerek sonuçlar üzerinden gayrimenkul sektörünün iklim değişimi açısından uyum süreçlerinde karşılaşabileceği sorun alanları da tespit edilmeye çalışılacaktır.Aynı şekilde, gayrimenkul sektöründe rol alan paydaşların bilinç seviyeleri ve iklim değişimine uyum süreçlerinde önemli bir katalizör olan farkındalık seviyeleri konusunda değerlendirmeler yapılabilecektir. Bu değerlendirmeler sonucunda da sektörde ve sektör paydaşlarında güçlendirilmesi gereken alanlar ortaya konabilecektir. Bu araştırmanın önemi iklim değişikliği ve buna bağlı olarak kentsel alanlarda ortaya çıkabilecek doğal afet tehlikeleri karşısında kentleşme sürecinde iklim değişimine uyum stratejileri geliştirilmesine yönelik paydaşların katılımını öngören bir model altlığı oluşturmaktır. Çalışma kapsamında ortaya konulacak öneriyi oluşturan bileşenler gayrimenkul sektörü ve paydaşları açısından erişilebilir, kullanılabilir, denetlenebilir ve yenilenebilir özellikte bir model altlığı meydana getirmeye yönelik olacaktır.

**Anahtar sözcükler:** İklim değişikliği, Kentleşme, Doğal afetler, Gayrimenkul.

 **Doç. Dr. Ali Tolga ÖZDEN Ali Cemil ŞAHİN**

**Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi ANREVA Kurumsal Gayrimenkul Değerleme**

 **Gayrimenkul Geliştirme A.B.D Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**

**tolgaozden@comu.edu.tr****cemilsahin101@gmail.com**