

Sanayi çalışanlarının konut/konut alanı özellikleri ve yeni yer seçme eğilimleri

Dilşen ONSEKİZ* , Orhan KUNTAY

Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Programı, Maltepe, Ankara

Özet

Süreç içerisinde, öznel değerlendirmeler ve davranış biçimlerine görece sorgulanan yerseçim tercihlerinin, güncel çalışmalarda giderek artan bir ilgi alanı oluşturduğu görülmektedir. Bu çalışmanın amacı, sanayi çalışanlarının ikamet etmekte oldukları konut/konut alanı özellikleri üzerinden yer seçim özelliklerinin (tercihlerin) incelenmesi ve öznel tercihler ve davranış biçimlerine göre yeni yer seçme (yer değişikliği yapma) eğilimlerinin üç temel süreç üzerinden (mevcut konuta uyum sağlama, mevcut konut değişikliği yapma ve yeni yerseçme) sorgulanmasıdır. Bu bağlamda, çalışmada, farklı eğilimlerin ortaya çıkmasındaki etken ve nedenler belirlenerek, planlamaya girdi sağlanmakta ve sanayi çalışanlarının tercih ve taleplerine yönelik uygun konut/konut alanı geliştirme göstergeleri belirlenmektedir. Araştırma, 1980 sonrası yaşanan sanayileşme süreçlerine bağlı olarak, ülke ekonomisinde söz sahibi Yeni Sanayi Odaklarından biri haline gelen Kayseri Kentinde; sanayi işgücünün %66.2'sini oluşturan Organize Sanayi Bölgesi'nde, anket soruşturması yöntemi ile gerçekleştirilmiştir. Alanda %2 oranında örneklem sorgulanarak, yüz yüze görüşme tekniği ile toplam 1000 anket uygulanmıştır. Araştırma sonucunda, il ölçeğinde çalışma alanının konumlanmasına bağlı olarak sanayi çalışanlarının bu alana en yakın ilçeleri öncelikli olarak tercih ettikleri bununla birlikte mülk sahipliği düzeyi ve bedelsiz konut elde etme olanaklarını bulan sanayi çalışanları için ucuz konutun işyerine yakınlıktan daha belirleyici bir ölçüt olduğu; mülk sahibi olma ve bedelsiz konut elde etme gibi konut maliyetini azaltan olanakların il ölçeğinde ve konut-işyeri erişim kolaylığı ile konuta ilişkin kalite ve konfor koşullarının ise kentsel ölçekte yer değişikliği yapma talebini düşüren etkenler ve konut/konut alanı seçiminde sanayi çalışanları için bağımlı değişkenler/belirleyici göstergeler olduğu ortaya konulmuştur.

Anahtar Kelimeler: *Sanayi çalışanları, konut alanı, yerseçme eğilimi, Kayseri.*

*Yazışmaların yapılacağı yazar: Dilşen ONSEKİZ. dilsen@erciyes.edu.tr; Tel: (352) 437 49 01 dahili: 35 407. Makale metni 17.03.2009 tarihinde dergiye ulaşmış, 11.06.2010 tarihinde basım kararı alınmıştır. Makale ile ilgili tartışmalar 28.02.2011 tarihine kadar dergiye gönderilmelidir.

Housing/housing area characteristics and relocation tendency of industrial employees

Extended abstract

Location tendency and preference, interrogated according to the subjective evaluations and behaviours seems as an important interest area at current studies. In this study, it is aimed to examine the location preferences of industrial employees according to their housing/housing area characteristics and it is aimed to interrogate the relocation tendency of industrial employees in the context of three different tendency processes. These processes are;

- (1) Adaptation process to existing/dwelled housing: It is the tendency to continue to stay in the same house in the same neighbourhood*
- (2) Changing process of the existing/dwelled housing: It is the tendency of changing the existing/dwelled housing in the same/dwelled neighbourhood or it can be determined as choosing tendency of another housing in the same neighbourhood.*
- (3) Relocation process: This process can be determined with two different tendencies. The tendency of choosing another neighbourhood and another housing in the same city or the tendency of choosing another city to move*

The main purpose of this study is to determine the factors and reasons which revealed the different relocation tendencies and to determine the planning indicators of housing/housing areas devoted to the preferences and demands of industrial employees.

Research study is realized at Organized Industrial Zone in Kayseri City. Industrialization processes that realized after 1980's are caused the development of middle-scaled cities which have certain accumulations. These cities are called as "New Industrial Districts". The main development reasons of New Industrial Cities are; cheap labour, certain capital base, nearness to raw material, benefit from the public investments. Among the "New Industrial Districts", Kayseri has an important position at the economy of country. It is seen that with the spatial distribution and location of industry, labour increased seriously in Kayseri City. For this reason, it is chosen as the sample city.

To classify general tendencies, the survey is implemented among the employees of the "I. Organized Industrial Zone" which consist of the significant part (66.2%) of the industrial workforce in Kayseri. A questionnaire study consist of 37 questions is applied to the 1000 industrial employees (approximately 2% of employees) in this zone. The questionnaire consists of 6 different question profiles. These are; working life, social status and income, household profile, housing location-working area accessibility, ownership, relocation expectations and demands.

According to the results of the questionnaire study, first of all, the profile of industrial employees special to sample city is determined and the characteristics of housing/housing area are revealed in this article. And then, in the context of these different characteristics; preferences, choices and satisfaction levels of industrial employees are evaluated with the aid of a "Comparative Point Model" according to their main location tendencies.

At the end of the study, it is determined that, as a determinative factor, "cheap housing" can be more important than "near location to the working area" for industrial employees which reduce the cost of housing as the opportunity of free housing or housing ownership (host level) in the whole city scale. And in the city scale/at the city centre, "arrival comfort of housing/housing area to working area" (location near to the working area and/or existence and sufficiency of public transport possibilities to the working area) and "the physical criterion of housing" (housing size, building newness, sufficiency of comfort conditions, existence and sufficiency of infrastructure) are determined as dependent variables at the preference of housing/ housing area for industrial employees. At the same time, these are determined as the reducing factors of relocation demand for industrial employees. Cause of the special characteristics to the sample city (existence of regular housing areas planned with the development of industrial areas), industrial employees can find appropriate housing/housing area devoted to their demand and preferences. For this reason, "adaptation process to existing/dwelled housing" is determined as the dominant location tendency and the level of relocation demand is very low among the employees.

Keywords: *Industrial employees, housing area, location tendency, Kayseri.*

Giriş

Sanayi çalışanlarının yerleşme eğilimlerine ilişkin çalışmalar genellikle, kazançlar-yerleşimi etkileşimi, işçilerin hareketliliği, çalışma alanı erişebilirliği, konut pazarı-iş yapısı, işçilerin sosyolojik yapı ve cinsiyet farklılıkları ile ilişkili konuları ele almaktadır.

Kazançlar ve yerleşimi etkileşimi kapsamında; Blau ve Beller (1992), Katz ve Murphy (1992), Murphy ve Welch (1992), işgücü ekonomileri, kadınlar ve azınlıkların ücret oranları, eğitim dönüşümleri arasındaki ilişkileri irdelemişlerdir. Gabriel ve Rosenthal (1999), demografik özelliklerin kazançlar üzerindeki etkilerinin yerleşimi ile etkileşimini incelemişlerdir. İşçilerin hareketliliği kapsamında; Dohmen (2005) çalışmasında, konut sahipliği seçiminde yüksek-nitelikli işçilerin, düşük-nitelikli işçilerden neden daha hareketli olduğunu irdelemiştir. İşyeri-konut alanı erişimi kapsamında; Plaut (2006), işyerine yolculuğun hanehalkının tüm üyelerinin yerleşim kararlarının bir yansıması olduğunu ifade etmiştir. Lau ve Chiu (2003), çalışmalarında, Hong-Kong özelinde düşük gelirli işçilerin erişebilirliğinin toplu taşıma etkinliği, kompakt kent yapısı ve dinamik ekonomik büyümenin işlevselliğine bağlı olduğunu belirtmiştir. Konut pazarı ve iş organizasyonu ile ilişkili olarak; Fu, Tse, Zhou (2000), işçilerin bireysel konut seçimlerinin yanı sıra sübvansel konutlara erişimlerini etkileyen kişisel ve ailesel koşullara bağlı olarak, mülk konut satın alma eğilimlerini incelemişlerdir. Wang ve Li (2006), konut satın alma kararlarında komşuluk ve yerleşimine ilişkin özelliklerin, yerleşme özelliklerinden daha önemli olduğunu; ayrıca aile geliri, yaş, eğitim, iş organizasyonu yapısı gibi özelliklerin çeşitli derecelerde konut tercihini etkilediğini ifade etmişlerdir. Sosyolojik yapı ve cinsiyet farklılıkları bağlamında; Sheng ve Shresta (1998), genç, bekar ve göçmen kadın fabrika işçilerinin, 3 işçi tarafından paylaşılan düşük-gelirli kiralık apartmanlara yönelik özel konut taleplerini; işçiler, şirket yönetimleri ve kiralık apartmanlar etkileşiminde ele almışlardır. Arifin ve Dale (2005), göçmen kadın işçilerin konut ihtiyaçlarını yaşam hikayelerinden yola çıkarak, konut ihtiyaçlarını algılamalarında etkilendikleri fak-

törleri incelemişlerdir. Süreç içerisinde, öznel değerlendirmeler ve davranış biçimlerine görece sorgulanan yer seçim tercihlerinin, güncel çalışmalarda giderek artan bir ilgi alanı oluşturduğu görülmektedir.

Bu çalışmada ise, sanayi çalışanlarının ikamet etmekte oldukları konut/konut alanı özellikleri üzerinden yer seçim özellikleri (tercihleri) incelenmekte ve öznel tercihler ve davranış biçimlerine göre yeni yer seçme (yer değişikliği yapma) eğilimleri 3 temel süreç üzerinden sorgulanmaktadır. Farklı eğilimlerin ortaya çıkmasındaki etken ve nedenler belirlenerek, sanayi çalışanlarının tercih ve taleplerine yönelik uygun konut/konut alanı geliştirme göstergeleri ortaya konulmaktadır. Yerleşme eğilimleri, mevcut konuta uyum sağlama, mevcut konut değişikliği yapma ve yeni yerleşme süreçleri üzerinden sorgulanmaktadır.

Mevcut konuta uyum sağlama eğilimi; İkamet etmekte olduğu konutta oturmaya devam etme isteğini ve tercihini ifade etmektedir. Mevcut konuta uyum sağlama talebi, konutu olduğu gibi kabul ederek kullanma tercihi ya da konut içerisinde mobilya düzenlemesi (ranza ekleme vb.), parke döşeme, kapı, pencere değişimi, mutfak dolapları ve fayans yenileme vb. küçük tadilatlar gerçekleştirilerek ikamet etmeye devam etme kararı anlamına gelmektedir. Bu küçük tadilatların temel niteliği, yapının fiziki formuna müdahale edilmeden (oda ekleme, duvar yıkma, oda birleştirme vb. gerçekleştirilmeden); yalnızca konfor koşullarının artırılmasına yönelik gerçekleştirilen düzenlemeler olmasıdır. Bu tür talep farklılaşmasında, ikamet edilmekte olan konut ve konut alanına/mahalleye yönelik bir yer değişikliği söz konusu değildir.

Mevcut konut değişikliği yapma eğilimi; Konut ve konut alanı arasındaki etkileşim bağlamında, ikamet edilmekte olan konutun özellikleri ile içinde bulunduğu yaşam çevresi özelliklerine görece, aynı konut alanında/mahallede başka bir konut seçme ya da başka bir konuta taşınma isteğini ve tercihini ifade etmektedir. Bu tür talep farklılaşmasında, yalnızca konuta yönelik yer değişikliği söz konusudur. İkamet edilmekte

olan konuttan aynı konut alanında/mahallede ve/veya yaşam çevresinde, başka bir konuta taşınma durumudur. İkamet edilmekte olan konut alanı ve/veya mahalleye yönelik bir yer değişikliği yapılmamaktadır.

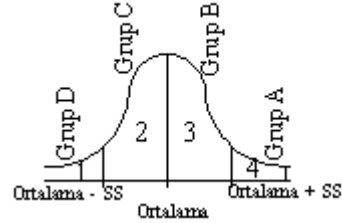
Yeni yerleşme eğilimi; Başka bir konut alanında, yeni bir konutta ikamet etme isteğini ve tercihini ifade etmektedir. Bu tercih, aynı kentte başka bir mahallede yeni bir konut seçimi ya da başka bir kentte yeni konut ve konut alanı seçim kararı anlamına gelmektedir. Bu tür talep farklılaşmasında, hem konut hem de konut alanı/mahalleye yönelik yer değişikliği söz konusudur.

Materyal ve yöntem

Sanayi çalışanlarının konut/konut alanı özelliklerinin ve yeni yer seçme eğilimlerinin belirlenmesine yönelik araştırma, Onsekiz (2007) anket sorgulaması verileri kullanılarak gerçekleştirilmiştir. Kayseri kenti sanayi gelişiminde 1980 sonrası kurulan Organize Sanayi Bölgesi önemli bir yer tutmaktadır. Bölgede yaklaşık 3000 mühendis ve kalifiye eleman ile 46300 işçi çalışmaktadır ve kentin sanayi işgücünün (74473 kişi), önemli bir bölümünü (%66.2) oluşturmaktadır. Bu nedenle, sanayi çalışanlarının genel eğiliminin ortaya konulması amacıyla, Kayseri Organize Sanayi Bölgesi örneklem alanı olarak seçilmiştir. Bu alanda sanayi çalışanlarına %2 oranında sorgulama yapılması öngörülerek, toplam 1000 anket uygulanmıştır. Anket soruşturması, yüz-yüze görüşme yöntemi ile gerçekleştirilmiştir. Homojen dağılım gösteren bir anket çalışması yapılması hedeflenerek, denek seçimi, örneklem alanda farklı sektörlerde çalışanlar arasından gerçekleştirilmiştir. Toplam firma sayısı %1 oranının altında kalan sektörler değerlendirme dışı bırakılarak, en büyük paya sahip toplam 15 sektör kapsam içine alınmış, çalışan sayılarıyla orantılı olarak anketler, bu sektörlerin çalışanlarına uygulanmıştır.

Çalışmada elde edilen veriler, temel yer seçme eğilimleri üzerinden, ölçüt ve değişken farklılaşmasına göre sorgulanmıştır. Bu sorgulamada “karşılaştırmalı puanlama modeli” geliştirilerek, uygulanmıştır. Şekil 1’de sunulan modelde, her

bir değişkenin 4 farklı kategorideki % değerleri, aralarında ortalama (ort) ve standart sapma (SS) gruplamasına göre karşılaştırma yapılarak değerlendirilmiştir. Belirlenen aralıklara aşağıdaki katsayı puanları verilmiştir. Var olmayan değişken ise 0 puan ile değerlendirilmiştir. Böylece değişkenlerin etki düzeyleri belirlenmiştir.

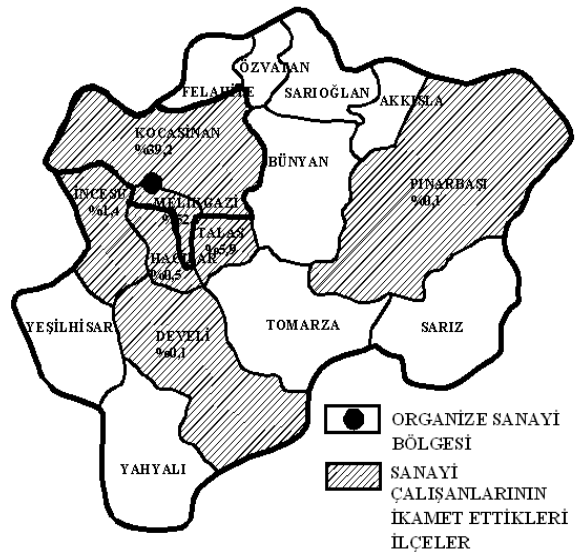


Şekil 1. Karşılaştırmalı puanlama modeli

- Grup A (4 puan) (en yüksek): $x < \text{ort} - \text{SS}$
- Grup B (3 puan) (yüksek): $\text{ort} - \text{SS} < x < \text{ort}$
- Grup C (2 puan) (düşük): $\text{ort} < x < \text{ort} + \text{SS}$
- Grup D (1 puan) (en düşük): $x > \text{ort} + \text{SS}$

Konut/konut alanı özellikleri

Araştırma sonuçlarına göre, sanayi çalışanlarının %92'si merkez ilçede (Büyükşehir ilçeleri olan Melikgazi (%52.8) ve Kocasinan (%39.2) ilçelerinde); %8'i ise Talas (%5.9), İncesu (%1.4), Hacılar (%0.5), Pınarbaşı (%0.1) ve Develi (%0.1) ilçelerinde ikamet etmektedir (Şekil 2).



Şekil 2. Sanayi çalışanlarının ikamet ettikleri ilçelere göre dağılımı

Sanayi çalışanlarının %91.6'sı ilçe merkezlerinde, %7.3'ü kasabalarda ve %1.1'i ise köylerde ikamet etmektedir. Hacılar ve Develi ilçelerinde oturanların tamamı bu ilçelerin merkezlerinde, Pınarbaşı İlçesi'nde oturanların tamamı ise Pazarören Kasabası'nda ikamet etmektedir. İncesu İlçesi'nde oturanların %50'si ilçe merkezinde ve %50'si ise ilçe merkezine bağlı köylerde (Çardaklı, Dokuzpınar, Örenşehir) ikamet etmektedir (Tablo 1).

Tablo 1. Yerleşim kademelenmesi içinde dağılım

İlçe adı	Toplam	İlçe merkezi	Kasaba	Köy
Melikgazi	%52.8	%90.3	%9.1	%0.6
Kocasinan	%39.2	%94.4	%5.3	%0.3
Talas	%5.9	%94.9	%5.3	%0.3
İncesu	%1.4	%50	-	%50
Hacılar	%0.5	%100	-	-
Develi	%0.1	%100	-	-
Pınarbaşı	%0.1	-	%100	-
Toplam	%100	%91.6	%7.3	%1.1

Melikgazi İlçesi'nde oturan sanayi çalışanlarının %90.3'ü ilçe merkezinde, %9.1'i kasabalarda (Hisarcık, Gesi (İldem Toplu Konut Bölgesi), Mimarsinan (Mim-Sin Toplu Konut Bölgesi), Kıranardı) ve %0.6'sı ise ilçe merkezine bağlı Yeşilyurt Köyü'nde ikamet etmektedir. Kocasinan İlçesi'nde oturan sanayi çalışanlarının %94.4'ü ilçe merkezinde, %5.3'ü kasabalarda (Erkilet, Yemliha) ve %0.3'ü ilçe merkezine bağlı Doruklu Köyü'nde ikamet etmektedir. Talas İlçesi'nde oturan sanayi çalışanlarının %94.9'u ilçe merkezinde, %5.1'i ise kasabalarda oturmaktadır (Erciyes, Zincidere). Kasaba ve köylerde oturanları, -toplu konut alanları hariç- genelde Kayseri'li evsahibi nüfus oluşturmaktadır. "İl hinterland sınırı"nın belirlenmesiyle birlikte, Melikgazi, Kocasinan, Hacılar, Talas, İncesu, büyükşehir belediye ilçeleri; Kıranardı, Hisarcık, Erciyes, Gesi, Zincidere, Mimarsinan, Erkilet, büyükşehir ilk kademe belediyeleri; Yeşilyurt, Dokuzpınar, Örenşehir, Çardaklı, mahalleye dönüşen köyler kapsamına alınmıştır.

Sanayi çalışanları arasında, kiracılık oranı (%49.2) kadar evsahipliği oranı da (%40.8) yüksektir. Çalışanların %9.8'si ise bir akra-

ba/hemşeri/ tanıdık evinde bedelsiz oturmaktadır. Kiracı nüfus aylık toplam kira bedeli 100-150YTL (%50.7) veya 151-200YTL (%32.9) arasında değişen konutlarda ikamet etmektedir.

Sanayi çalışanları sırasıyla, 5 kat üzeri yüksek katlı apartmanlarda (%36), 1-2 katlı müstakil konutlarda (%33.3) ve az katlı apartmanlarda (%28.8) oturmaktadır. Gecekonuda oturanların oranı ise %1.9'dur. İkamet edilen konut büyüklükleri, genellikle 101-150m² (%39.6) ve 100m² (%32.6) arasında değişmektedir. 100m²'den küçük konutlarda oturanların oranı %22.5; 150m²'den daha büyük konutlarda oturanların oranı ise %5.3'tür. Konutlar genellikle 3 oda 1 salon (%47.7) olmakla birlikte, 2 oda 1 salon konutların oranı da (%36.3) yüksektir.

Konutların %60'ı 1990 sonrası yapılan binalardır. Bununla birlikte, yaklaşık yarısının (%47.6) bakım/onarım/tadilat ihtiyacı bulunmaktadır. Elektrik (%99.6) ve su (%99.8) gibi altyapı kullanımları hemen hemen konutların tamamında bulunmaktadır. Telefon varlığı ise görece daha düşüktür (%88.7). Isınma sistemleri arasında konutların %16.5'inde doğalgaz ve %27.1'inde kalorifer kullanımları mevcuttur. İnternet (%6.8), Kablolu TV (%6.2) ve Uydu yayını (%19.5) gibi altyapı özellikleri varlığı ise düşük oranda kalmaktadır.

Sanayi çalışanlarının %73.8'i konutlarından memnundur. Konutun güneş alması (%24.23), iyi ısınması (%22.29) ve büyük/geniş olması (%20.5) başlıca konut memnuniyet nedenleridir. Konutundan memnun olmayanlar (%26.2) için ise, binanın eski olması ve konfor şartlarının yetersiz olması (%24.19), konutun küçük olması (%20.19) ve iyi ısınmaması (%19.6) başlıca konut memnuniyetsizliği nedenleridir. İkamet edilmekte olan konut alanlarının büyük bölümünde çocuk oyun alanı (%76.3), park alanı (%72.2), sağlık tesisi (sağlık ocağı, poliklinik, hastane vb.) (%87.2) bulunmaktadır. Sinema, tiyatro, sergi salonu vb. kültürel tesis varlığı ise %21.9'dur. Ancak bu donatıların kullanım ve sayı bakımından yetersiz olarak değerlendirildiği de belirlenmiştir. Yetersiz bulunma oranı sırasıyla, çocuk oyun alanı için %46.1, park alanı için %45.6, sağlık tesisi için %40.5'tir.

Konut alanlarında altyapı ve kanalizasyon sorunu (%54.3), spor alanı ve sportif faaliyet eksikliği sorunu (%59.2), kültürel tesis ve faaliyet eksikliği sorunu (%56.7), yol ve kaldırım eksikliği sorunu (%54.3) başlıca çevre sorunlarıdır. Çevre kirliliği (%48.3), otopark sorunu (%44.2), çöp ve temizlik sorunu (%38.8), trafik ve toplu taşıma sorunu (%38.8) gibi sorunlar daha düşük oranlarda yaşanmaktadır. Su sorunu (%12.2) ise konut alanlarında en az yaşanan çevresel sorundur.

Sanayi çalışanlarının konut alanı tercih etme nedenleri arasında, ucuz konut (%39.1), akraba varlığı (%19), işyerine yakınlık (%15.1), iyi yaşam koşulları (%12.7) başlıca tercih nedenleridir. Arsa veya evin kendisine ait olması, evlilik, kooperatiften ev alma, şehir merkezine yakınlık gibi diğer etmenler ise %1 oranının altında kalan tercih nedenleridir.

Sanayi çalışanlarının %84.1'i oturdukları konut alanlarından memnundur. Sessiz, sakin ve gürültünün az olması (%35.6) başlıca konut alanı memnuniyet nedenidir. Bunu sırasıyla suç işleme oranının düşük olması/güvenli olması (%18.55), konutların ucuz olması (%15.56), toplu taşıma olanaklarının yeterli olması (%15.13) ve altyapının tamamlanmış ve yeterli olması (%11.14) gibi nedenler takip etmektedir. Konut alanından memnun olmayan (%15.9) sanayi çalışanları arasında ise, suç işleme oranlarının yüksek ve güvenli olmaması (%24.22), konutların pahalı olması (%21.33), gürültü kirliliği (%17.74), yetersiz toplu taşıma olanakları (%16.11) ve yetersiz altyapı olanakları (%14.78) başlıca konut alanı memnuniyetsizliği nedenleridir.

Yeni yerleşme eğilimleri

Sanayi çalışanlarının oturulan konut ve konut alanından taşınma tercihlerine görece yerleşme eğilimleri incelenmiştir. Araştırma sonuçlarına göre sanayi çalışanlarının %77.9'u oturmakta oldukları konut ve konut alanından taşınmayı düşünmemektedir (Tablo 2). Taşınma eğiliminde olanların oranı ise %22.1'dir. Taşınmayı düşünenlerin, %33.98'i aynı mahallede başka bir konut, %57.46'sı başka bir mahallede başka bir

konut ve %8.56'sı ise başka bir kent tercih etmektedir.

Tablo 2. Yerleşme eğilimleri

Yerleşme Eğilimleri	Yerleşme Talebi	Oran
Mevcut konuta uyum sağlama	Aynı konut alanında ve aynı konutta oturmaya devam etme talebi	%77.9
Mevcut konut değişikliği yapma	Aynı mahallede farklı bir konut seçme/ mahalle içinde konut değiştirme talebi	%7.51
Yeni yerleşme (%14.59)	Farklı mahallede farklı bir konut seçme/konut ve mahalle değiştirme talebi	%12.7
	Başka bir kente taşınma /kent değiştirme talebi	%1.89

Yerleşme eğilimlerine göre değerlendirildiğinde, sanayi çalışanlarının %77.9'unun "mevcut konuta uyum sağlama eğilimi", %7.51'inin "mevcut konut değişikliği yapma eğilimi" ve %14.59'unun ise "yeni yerleşme eğilimi" gösterdikleri görülmektedir. Yeni yerleşme eğiliminde, farklı mahallede farklı bir konut seçme tercihi %12.7 ve farklı bir kent seçme tercihi ise %1.89'dur.

Yerleşme eğilimlerini farklılaştıran özellikleri belirlemek ve temel göstergeleri ortaya koymak amacıyla, temel yerleşme süreçleri; konut ve konut alanı özellikleri üzerinden karşılaştırmalı olarak sorgulanmıştır.

İkamet özellikleri farklılaşması

Sanayi çalışanlarının ikamet etmekte oldukları ilçeler göz önünde bulundurulduğunda, Hacılar, Develi ve Pınarbaşı ilçelerinde oturanların tamamının mevcut konutlarına uyum sağlama eğiliminde oldukları görülmektedir. İncesu ilçesinde oturanlar ise mevcut konuta uyum sağlama ve/veya aynı mahallede farklı konut seçme eğilimi göstermektedir. Diğer yerleşme eğilimi süreçlerini benimseyen sanayi çalışanları "merkez ilçeler" Kocasinan ve Melikgazi ilçeleri ile kent merkezi ile bütünleşme eğilimi içerisinde olan Talas ilçesinde dağılım göstermektedir (Tablo 3).

denleri; sessiz, sakin, gürültüsüz yaşama mekanları (%32.89) ve yeterli toplu taşıma olanakları (%18.99) başlıca konut alanı memnuniyet nedenleridir. Konut alanından işyerine, servis (%62) veya otobüs (%22) kullanılarak ortalama 30-45dk. arasında erişim sağlanmaktadır. Bu grupta evsahipliği oranı daha yüksektir (%52.19). Evsahipleri için akraba ve hemşerilere yakınlık (%27.58), ucuz konut (%22.28) ve gelişen bölgede yatırım yapma isteği (%10.87) konut alanı seçiminde belirleyicilerdir. Görece düşük orandaki kiracılar (%38.9) için ise; ucuz konut (%31.86), işyerine yakınlık (%25.55) konut alanı seçim nedenleridir. Ancak kiracıların aylık 151-200YTL kira bedeli olan konutları tercih ettiği (%40.79) ve konut kira bedellerinin diğer gruplardan yüksek olduğu görülmektedir.

Bu grupta yer alanların %48.58'i 100m²'den büyük konutlarda oturmaktadır ve bunların yaklaşık yarısının (%22.51) konutu ise 120m²'nin üzerindedir. Diğer gruplara göre bu grubun en geniş/büyük konutlarda oturduğu görülmektedir. Yüksek katlı apartmanlarda (%39.4) veya 1-2 katlı müstakil konutlarda (%30.8), genellikle 1991-2000 yılları arasında yapılan (%44.18) binalar tercih edilmiştir. Konutlarda doğalgaz (%20) ve kalorifer (%31.6) altyapı kullanımları varlığı en yüksek düzeydedir. Bu grupta yer alanların daha kaliteli konutlarda oturduğu görülmektedir. Bu durumu destekleyen bir diğer gösterge ise konutta tadilat ihtiyacı varlığının en düşük düzeyde (%11.12) olduğu grup olmasıdır. Boya-badana (%34.89), banyo-mutfak-wc yenileme (%15.43) gibi iç mekâna yönelik bu tadilat türleri konuta yoğun fiziksel müdahale gerektirmeyen basit tadilatlardır. Diğer gruplar gibi, bu grubun tercih ettiği konut alanlarında da sağlık tesisi (%88.5), oyun alanı (%79.4), park alanı (%73.9) gibi sosyal donatı varlığı yüksek düzeydedir. Ancak bu grubun konut alanı seçiminde özellikle konutun kendisine ve kalitesine ilişkin verilerin ayırt edici özellik gösterdiği görülmektedir.

En kaliteli konutlarda oturan bu grup, en yüksek gelir düzeyine de sahiptir. Ailede 1 kişi (%57.7) çalışmakla birlikte, aylık toplam aile geliri 500-1000YTL (%49.1) düzeyindedir. Diğer gruplarda ise asgari ücretle çalışanların oranı daha yük-

sektir. Ortalama hanehalkı büyüklüğü 4.47'dir ve genel ortalamanın (4.5) altındadır. Eğitim düzeyi de yüksektir (lise veya üniversite mezunu %36.39). Bu grubun %37.8'i göçle gelmiştir ve göç eden nüfus içerisinde payı en düşük düzeydedir. Yoğun olarak (%48.67) 1991-2000 döneminde yaşanan göç için iş imkanları (%64.1) ve akraba varlığı (%15.8) temel göç etme nedenleridir. İller arası göç (%80.9) daha çok Yozgat, Nevşehir, Sivas gibi çevre illerden; il içi göç (%19.91) Yahyalı, Bünyan ve Sarız ilçelerinden gerçekleşmiştir.

Mevcut konut değişikliği yapma eğiliminde konut/konut alanı özellik farklılaşması

Konut memnuniyet oranı (%46.4) düşük, konut alanı memnuniyeti (%94.7) yüksek düzeyde olan gruptur. Konutların güneş almaması (%27.84) ve küçük olması (%26.58) başlıca konut memnuniyetsizliği nedenleridir. Bu grup genelde 100m²'den küçük (%30.72) yada 100m²'lik (%28.8) konutlarda oturmaktadır. Diğer gruplar ile karşılaştırıldığında en küçük konutlarda bu grubun oturduğu görülmektedir. Konutlar küçük olmasının yanı sıra aynı zamanda eskidir. Genellikle 1971-1980 (%31.42) ve 1981-1990 (%28.57) yıllarında yapılan konutlar tüm gruplar içindeki en eski konutlardır. Bu nedenle konutların tadilat ihtiyacı en yüksek düzeydedir (%81.03). Kapı-pencere değişimi (%40) ve ısı yalıtım (%20) temel tadilat gereksinimleridir. Az katlı apartman konutlarında (%36.8) ve 1-2 katlı müstakil evlerde (%33.3) oturan bu grubun çoğunluğu kiracı nüfustur (%69.19). Kiracı nüfus aylık kira bedeli 100-150YTL arasında değişen (%68.57) en ucuz konutlarda oturmaktadır. Bu grubun bir diğer ayırt edici özelliği de ev sahibi olmayan ve kirada ödemeyen nüfusun bir başka değişle bir tanıdık/yakınının evinde bedelsiz oturan nüfus oranının (%15.51) yüksek olmasıdır. Mülkiyet özellikleri/yapısı ile karşılaştırıldığında konut maliyeti en düşük düzeydedir. Konutların ucuz, binaların eski olması, tadilat ihtiyacının çok yüksek düzeyde olması gibi özellikler ise konut kalitesinin düşük olduğunu göstermektedir.

Genellikle ailede 1 kişinin çalıştığı bu grup, (%52.6) asgari ücretle geçinmektedir. Gelir düzeyi düşük olan iki gruptan birisidir. VCD

(%40), DVD (%17.9) gibi daha ucuz konfor kullanımları varlığının, bulaşık makinesinden (%15.5) yüksek olması bunu destekleyen bir göstergedir. Hanehalkı büyüklüğü (4.3) en küçük düzeydedir, çekirdek aile özelliği göstermektedir. Hanehalkı büyüklüğü ile ihtiyaca yönelik küçük konut seçilmesi ilişkilendirilebilir. Ancak yapılaşma kalitesine ilişkin göstergeler ise gelir düzeyi ile bağlantılı olarak belirleyici nitelik göstermektedir. Bu gruptaki nüfusun yaklaşık yarısı (%48.2) kente göçle gelmiştir. Yoğun olan iller arası göç (%89.3), daha çok Sivas, Yozgat ve K.Maraş illerinden gerçekleşmiştir. 1991-2000 (%39.28) ve 1981-1990 (%28.57) dönemlerinde meydana gelen göç akınının temel nedenleri, iş imkanları (%72.4) ve daha iyi yaşam koşullarıdır (%24.1). Konut alanlarında yüksek düzeydeki elektrik (%100), su (%100), telefon (%83.3), uydu yayını (%28.2), doğalgaz (%14), kalorifer (%10) gibi altyapı kullanımları varlığı bu grup için yerleşiminde belirleyicidir. Aynı zamanda sosyal donatı varlığı da belirleyici özellik göstermektedir. Diğer gruplara göre en yüksek düzeydeki sağlık tesisi (%92.2) ve kültürel tesis (%30.2) varlığı ile park alanı (%67.3) ve oyun alanı (%71.7) gibi kullanımlar, bu grup için konut alanı kalitesini ve beklentilerini ortaya koyan temel göstergelerdir.

Farklı mahallede farklı konut seçme eğiliminde konut/konut alanı özellik farklılaşması (yeni yerleşme)

Konut memnuniyeti (%26) ve konut alanı memnuniyeti (%34.1) en düşük düzeydedir. Küçük konut (%23.02), işyerine uzaklık (%19.07) ve güneş alma sorunu (%19.07) temel konut memnuniyetsizliği nedenleridir. Yüksek suç işleme oranı/güvensiz çevre (%35.08) ve yetersiz toplu taşıma olanakları (%14.91) ise başlıca konut alanı memnuniyetsizlik nedenleridir. Bu grup genelde 100m²'den küçük (%23.28) yada 100m²'lik (%39.2) konutlarda oturmaktadır. Konutların küçük olmasının yanı sıra yaklaşık yarısının (%45.1) 1981-1990 döneminde yapılmış olması, binaların eski olduğunu da göstermektedir. Ancak bir önceki gruba göre konutlar daha büyük ve yenidir. Konutların %68'inin tadilat ihtiyacı vardır. Boya-badana (%41.37), döşeme-parke yenileme (%13.79) ve çatı tamiri (%10.34) gibi gereksinim duyulan tadilatlar

hem iç mekana hem de yapının kendisine ilişkin düzenlemelerdir. Genelde, az katlı apartmanlar (%34.7) ve 1-2 katlı müstakil evlerde (%33.6) ikamet edilmektedir. Bu grupta kiracılık oranı (%61.45) yüksektir. Kiracı nüfus aylık 100-150YTL (%66.1) kira bedeline sahip konutlarda oturmaktadır. Ucuz konut (%51.72), akraba, hemşeri varlığı (%13.79) kiracıların temel konut alanı tercih nedenleridir.

Ailede 1 kişinin çalıştığı (%71.8) bu grubun, %50'si asgari ücretle geçinmektedir. Gelir düzeyi düşük olan iki gruptan biridir. Hanehalkı büyüklüğü (4.51), genel ortalama düzeyindedir. Eğitim düzeyi yüksektir (lise veya üniversite mezunu %36.19). Konutta bilgisayar kullanımının en yüksek düzeyde olması (%12.9), eğitim seviye ile ilişkilendirilebilir. Bu grupta yer alan nüfusun %40.8'i göçle kente gelmiştir. İl içi göç, oranları %10-%20 arasında değişen önceki iki gruba göre bu grupta daha yoğundur (%31.5). İl içi göç daha çok İncesu, Yeşilhisar ve Felahiye ilçelerinden gerçekleşmiştir. Göçler yoğun olarak 1991-2000 döneminde yaşanmıştır (%52.5). İş imkanları (%75.4), akraba varlığı (%13.2) temel göç nedenleridir. İkamet edilen konut alanlarında oyun alanı (%72.6), park alanı (%63.45), kültürel tesis (%12) gibi sosyal donatı varlığı diğer gruplara göre daha düşük oranlardadır ve çevre kirliliği (%75.3), çöp ve temizlik (%74.16) gibi çevresel sorunlar yoğun olarak yaşanmaktadır. Konut alanı kalitesi diğer gruplara göre düşük düzeydedir.

Farklı kent seçme eğiliminde konut/konut alanı özellik farklılaşması (yeni yerleşme)

Konut memnuniyeti (%53.8) ve konut alanı memnuniyeti (%61.5) ortalama bir düzeydedir. Bununla birlikte; sosyo-ekonomik profil farklılığı bu grubu diğerlerinden ayıran temel özelliğidir. %69.2'si ilkökul mezunudur ve eğitim seviyesi diğer gruplara göre düşüktür. Hanehalklarının %30.7'sinde ailede 3 kişi çalışmaktadır. Aylık toplam aile geliri (%53.8) 500-1000YTL'dir. Diğer gruplarla karşılaştırıldığında gelir düzeyi, çalışan kişi sayısına göre düşüktür. Bunu destekleyen bir diğer gösterge ise bulaşık makinesi gibi statü ayırt edici konfor kullanımı oranının en düşük düzeyde olmasıdır. Evsahipliği ve kiracılık oranları yaklaşık eşit

düzyededir. Ucuz konut varlığı hem kiracılar (%60) hem de evsahipleri (%57.1) için konut alanları seçiminde temel belirleyicidir. Bu grup 5.3 değeri ile en yüksek hanehalkı büyüklüğüne sahiptir ve geniş aile özelliği göstermektedir. Geniş aile yapısına rağmen, (%58.8) büyük bölümü, 100m² ve altındaki küçük konutlarda oturmaktadır. Bu konutlar genellikle 1-2 katlı müstakil evler (%46.1) ve gecekondulardan (%23.1) oluşmaktadır. Konutların %61.53'ünün tadilat ihtiyacının olması ve çatı tamirinin (%67) temel tadilat türü olması konut kalitesinin düşük olduğunu göstermektedir. Konutlarda kalorifer (%7.6) ve doğalgaz kullanımı (%15.3) da oldukça düşüktür. Bu nedenle konut memnuniyetsizliği nedenleri arasında ısınma sorunu (%35.29) birinci sırada yer almaktadır. Yüksek suç işleme oranı/güvensiz çevre (%35.71) temel konut alanı memnuniyetsizliği nedeni olarak belirlenirken, bu durum gecekonduda oturan nüfus oranının yüksek olması ile ilişkilendirilebilir. Bu grubun konut ve konut alanı seçimlerinde ucuz konut (%44) ve işyerine yakın konut (%35.71) temel belirleyiciler ve aynı zamanda memnuniyet göstergeleridir.

Sonuçlar

Çalışma alanının il ölçeğinde konumu göz önünde bulundurulduğunda; araştırma sonuçlarına göre; deneklerin dörtte üçünden fazlasının (%92) çalışma alanına en yakın ilçelerde (Büyükşehir ilçeleri olan Melikgazi ve Kocasinan) ikamet ettikleri belirlenmiştir. Çalışma alanına yakınlık sanayi çalışanları için ikamet yeri seçiminde en belirleyici etkidir. Bu alana görece uzak ilçelerde ikamet eden sanayi çalışanları için ise mülkiyet özelliği belirleyicidir (İncesu, Hacılar, Talas ilçelerinde evsahibi olma, çalışma alanına daha uzak olan Develi, Pınarbaşı ilçelerinde bedelsiz konutta oturma yerseçim nedenleridir). Mülk sahibi olma ve bedelsiz konut elde etme olanaklarının yerseçiminde belirleyici olduğu çalışma alanına uzak ilçelerde ikamet edenler, yer değişikliği yapma eğilimi göstermezken, bu eğilimin kent merkezinde ikamet eden sanayi çalışanları arasında daha yüksek olduğu belirlenmiştir. Davranış biçimlerine ve öznal tercihlere göre kente özgü sanayi çalışanı profilinin yer değişikliği yapma eğilimlerini or-

taya çıkaran etken ve nedenlerin belirlenmesi amacıyla, kent merkezinde, konut ve konut alanı özelliklerine ilişkin sorgulanan değişken ve bağılı ölçütler; Tablo 4'te dört farklı eğilim sürecindeki belirleyicilik düzeyine göre "karşılaştırmalı puanlama modeli" ile değerlendirilmiştir. Puan yüksekliği belirleyicilik düzeyini ifade etmektedir.

Araştırma sonuçlarına göre, toplam deneklerin dörtte üçünden fazlasının (%77.9) "mevcut konuta uyum sağlama eğiliminde" olduğu; yer değişikliği yapma ve/veya yeni yer seçme talebinin bulunmadığı belirlenmiştir. "Konut/konut alanı-işyeri erişimi" (işyerine yakınlık nedeni ile konut alanı tercihi, toplu taşıma olanaklarının yeterliliğine ilişkin memnuniyet) ölçütleri ile "konuta ilişkin fiziki ölçütler" (konut büyüklüğü, bina yeniliği ve konfor şartlarının yeterliliği, altyapı varlığı ve yeterliliği), bu eğilimin bağımlı değişkenleridir. Bunların yanı sıra suç işleme oranı düşük güvenli çevre, çevre sorunlarının varlığı, sosyal donatı yeterliliği, iyi yaşam koşullarının varlığı, sessiz sakin, gürültüsüz yaşam çevresi gibi ölçütlerde önemsenen göstergeler olarak belirlenmiştir (Tablo 4). Bu eğilim, aynı mahalle, aynı konut yapısı, aynı yaşam çevresi ve aynı teknik altyapı seviyesini açıklamaktadır. Fakat bu koşulların uyum süreci içinde, konutun konfor koşullarına müdahalelere bağlı olarak, sanayi çalışanlarının bu yapıyı kendi temel konfor ihtiyaçlarına ve sosyo-ekonomik seviyelerine göre değiştirmeleri, iç mekan kullanımları ve konfor şartlarını iyileştirmeleri aşamaları yer almaktadır.

Araştırma ve analiz sonuçlarına göre, sanayi çalışanlarının %7.51'i mevcut konut değişikliği yapma (ikamet edilmekte olan mahallede başka bir konut seçme) eğilimdedir. Bu süreçte yaşam alanı özelliklerinin yeterliliği ve sosyal çevre (uzun süreli ikamet, tanıdık çevre, akraba/arkadaş/ hemşeri varlığı) ölçütlerinin bağımlı değişkenler olduğu ve mahalle memnuniyetinin yüksek olmasına rağmen konuta ilişkin özelliklerin ihtiyacı ve talebi karşılamadığı görülmektedir. Bu durumda sanayi çalışanları konutun fiziki özelliklerinden (büyüklük, konfor şartları, yapı kalitesi, altyapı) dolayı aynı mahalle içerisinde farklı bir konuta taşınma talebi göstermektedir.

Tablo 4. Yerleşme eğilimleri/süreçlerinde konut ve konut alanı özelliklerinin değerlendirilmesi

Özellik	Değişken	Ölçüt	Mevcut konuta uyum sağlama	Mahalle içinde farklı konut seçme	Farklı mahallede farklı konut seçme	Farklı kent seçme
Konut	Büyüklik	Konut büyüklüğü (m2)	4	1	2	3
		Büyük olması nedeniyle memnuniyet	1	4	2	3
	Yenilik/konfor	Küçük olması nedeniyle memnuniyetsizlik	2	4	3	2
		Bina yeniliği (yapım yılları)	3	1	3	4
	Konutta altyapı	Binanın yeni ve konfor koşullarının yeterli olması nedeniyle memnuniyet	4	3	1	2
		Binanın eski ve konfor koşullarının yetersiz olması nedeniyle memnuniyetsizlik	4	3	3	1
	Isınma	Toplam altyapı varlığı	4	2	3	1
		Tamamlanmış ve yeterli altyapı nedeniyle memnuniyet	3	3	3	0
	Güneş alma	Tamamlanmamış ve yetersiz altyapı nedeniyle memnuniyetsizlik	4	0	3	2
		İyi ısınma nedeniyle memnuniyet	2	3	3	1
Bakım	Isınma sorunu nedeniyle memnuniyetsizlik	2	2	2	4	
	Güneş alması nedeniyle memnuniyet	2	2	4	2	
Konut maliyeti	Güneş almaması nedeniyle memnuniyetsizlik	3	4	2	2	
	Tadilat ihtiyacı	1	3	3	3	
Konut alanı -işyeri erişimi	Ucuz konut nedeniyle konut alanı tercihi	2	3	4	1	
	Ucuz konut nedeniyle konut alanı memnuniyeti	2	2	2	4	
Ulaşım	Pahalı konut nedeniyle konut alanı memnuniyetsizliği	2	4	2	2	
	İşyerine yakınlık nedeniyle konut alanı tercihi	3	2	2	0	
Güvenlik	Yeterli toplu taşıma olanakları nedeniyle konut alanı memnuniyeti	1	2	4	2	
	Yetersiz toplu taşıma olanakları nedeniyle konut alanı memnuniyetsizliği	4	0	3	2	
Teknik altyapı	Konut-işyeri erişimi	İşyerine yakınlık nedeniyle konut memnuniyeti	3	2	2	4
	İşyerine uzaklık nedeniyle konut memnuniyetsizliği	2	1	4	3	
Sosyal çevre	Güvenli çevre	Suç işlenme oranının düşük/güvenli olması nedeniyle memnuniyet	3	4	2	2
	Suç işlenme oranının yüksek/güvenli olmaması nedeniyle memnuniyetsizlik	2	2	3	3	
Sosyal altyapı	Kentsel çevre ve altyapı kalitesi	Altyapı sorunlarının yaşanma durumu (kanalizasyon, su)	2	4	2	2
		Çevre sorunlarının yaşanma durumu (çevre kirliliği, çöp ve temizlik)	3	3	3	1
Sosyal çevre	Yaşam koşulları	Sosyal donatı yetersizlik sorunu (spor, kültürel tesis)	3	3	3	1
		Trafik/ulaşım sorunları yaşanma durumu (op, yol ve kaldırım düzenlemesi, trafik sorunu)	2	3	3	1
Sosyal çevre	Yaşam koşulları	Sosyal donatılara yakınlık	2	2	1	4
		(oyun, park, sağlık tesisi, sinema vb.)	2	2	1	4
Sosyal çevre	Yaşam koşulları	İyi yaşam koşulları nedeniyle konut alanı tercihi	3	1	3	3
		Akraba/arkadaş/hemşeri varlığı nedeniyle konut alanı tercihi	2	4	1	3
Sosyal çevre	Yaşam koşulları	Sessiz, sakin, gürültüsüz olması nedeniyle konut alanı memnuniyeti	3	3	2	1
		Gürültü kirliliği nedeniyle konut alanı memnuniyetsizliği	3	2	1	4
Sosyal çevre	Yaşam koşulları	Uzun süreli ikamet nedeniyle konut alanı tercihi	2	4	2	0
		Tanıdık/bildik çevre	2	4	2	0

Her bir değişkenin 4 farklı kategorideki (eğilim süreci) % değerleri, aralarında ort ve SD gruplaması yapılarak, katsayı puanları verilmiştir. (Grup A (4 puan): $x < \text{ort} - \text{SD}$; Grup B (3 puan): $\text{ort} - \text{SD} < x < \text{ort}$; Grup C (2 puan): $\text{ort} < x < \text{ort} + \text{SD}$; Grup D (1 puan): $x > \text{ort} + \text{SD}$). Var olmayan değişken ise 0 puan ile değerlendirilmiştir.

Burada temel amaç, aynı yaşam çevresi içerisinde konuta ilişkin büyüklük, ısınma ve konfor koşullarının iyileştirilmesi süreci ile daha yeni binalarda kaliteli konut hizmetleri sağlanmasıdır.

Araştırma ve analiz sonuçlarına göre sanayi çalışanlarının %12.7'si farklı bir mahallede farklı bir konut seçme (yeni yerleşme) eğilimi göstermektedir. Düşük konut ve konut alanı kalitesi bu grubun yerleşme talebindeki temel belirleyicilerdir. Küçük ve konforsuz konut, yetersiz kentsel donatı imkanları, kentsel çevre sorunları konut alanı değiştirme talebini ortaya çıkarmaktadır. Bu süreçte temel amaç kentsel servis/hizmetlerden, toplu taşıma olanaklarından daha iyi yararlanma, asgari seviyede konut maliyetine bağlı olarak, maksimum seviyede sosyal olanaklar, erişim seviyesi ve teknik altyapının elde edilmesidir.

Araştırma sonuçlarına göre, sanayi çalışanlarının çok düşük bir oranı (%1.89) farklı bir kente taşınma eğilimi göstermiştir. Farklı sosyo-ekonomik özellikler, kente uyum sürecini etkilemiştir. Geniş aile, küçük konut, düşük gelir, gecekondulu konutu gibi etmenler bu grubun iş olanaklarına rağmen kentte yaşama güçlüğü çektiğinin göstergesidir. Bu süreçteki temel amaç yabancılaşmanın ortadan kaldırılması ve daha iyi barınma koşullarının sağlanmasına yönelik kent seçimidir.

Çalışmanın sonucunda, il ölçeğinde, mülk sahipliği ve bedelsiz konut elde etme gibi konut maliyetini azaltan olanaklara sahip sanayi çalışanları için “ucuz konut”un, “iş alanına yakınlık” ölçütünden daha belirleyici bir gösterge olduğu belirlenmiştir. Kentsel ölçekte ise, “çalışma alanına erişim kolaylığı” (işyerine yakın yerleşimi ve toplu taşıma olanaklarının etkinliği) ve “konutun fiziki özelliklerinin” (büyüklük, yapı yeniliği, konfor koşulları yeterliliği, altyapı varlığı ve yeterliliği), konut/konut alanı tercihinde bağımlı değişkenler olduğu belirlenmiştir. Bu özellikler/göstergeler aynı zamanda, sanayi çalışanlarının yer değişikliği yapma talebini azaltan etkenlerdir. Konut çevresi koşulları (güvenlik, sosyal çevre vb.) ise tercihte görece önemsenen ayırt edici bir gösterge niteliğindedir.

Kente özgü özellikler (sanayi alanlarının gelişimine bağlı olarak düzenli konut alanlarının süreç içerisinde planlanmış olması) ve kentin sunum olanakları (ucuz ve elde edilebilir konut) nedeniyle, sanayi çalışanları kentte talep ve tercihlerine uygun konut/konut alanı bulabilmiştir. Bu nedenle “mevcut konuta uyum sağlama” sürecinin baskın eğilim olduğu, yeni yerleşme/yer değişikliği yapma talebinin çok düşük düzeylerde kaldığı belirlenmiştir. Yukarıda tanımlanan bu etken ve göstergeler, sanayi çalışanlarının tercih ve taleplerine uygun konut/konut alanı planlanmasında göz önünde bulundurulması ve önemsenmesi gerekli ölçütlerdir.

Kaynaklar

- Blau, F., ve Beller, A., (1992). Black-white earnings over the 1970s and 1980s: Gender differences in trends, *Review of Economics and Statistics* LXXIV, 276-286.
- Dohmen, T.J., (2005). Housing mobility and unemployment, *Regional Science and Urban Economics*, 35, 305-325.
- Fu, Y., Tse, D.K., ve Zhou, N., (2000). Housing choice behavior of urban workers in China's transition to a housing market, *Journal of Urban Economics*, 47, 61-87.
- Gabriel, S.A. ve Rosenthal, S.S., (1999). Location and the effect of demographic traits on earnings, *Regional Science and Urban Economics*, 29, 445-461.
- Katz, L. ve Murphy, K., (1992). Changes in relative wages, 1963-1987: Supply and demand factors, *Quarterly Journal of Economics*, 35-78.
- Lau, J.C.Y. ve Chiu, C.C.H., (2003). Accessibility of low-income workers in Hong Kong, *Cities*, 20, 3, 197-204.
- Murphy, K. ve Welch, F., (1992). The structure of wages, *Quarterly Journal of Economics*, 12, 285-326.
- Onsekiz, D., (2007). Orta Büyüklükteki Kentlerde Sanayi Çalışanlarının Konut/Konut Alanı Talebi Farklılaşması - Kayseri Kenti Örneği, *Doktora Tezi*, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Plaut, P.O., (2006). The intra-household choices regarding commuting and housing, *Transportation Research Part A*, 40, 561-571.
- Wang, D. ve Li, S., (2006). Socio-economic differentials and stated housing preferences in Guangzhou, China, *Habitat International*, 30, 305-326.