

Konut ve çevresel kalite memnuniyetini yükselten faktörler

Ömer Lütfi KELLEKÇİ, Lale BERKÖZ

İTÜ Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, 34437, Taşkaşla, Taksim, İstanbul

Özet

Bu çalışmada konut ve çevresel kalite memnuniyetini arttıran faktörlerin saptanması için, konut, konut çevresi kavramları, konut ve çevresel kalite memnuniyeti konusu araştırılmış, kullanıcıların konut ve çevresel kalite memnuniyeti kavramsal modeli oluşturulmuş, İstanbul Metropolitan Alanı'nda konut ve çevresel kalite memnuniyetinin belirleyicileri olan faktörlerin saptanması için planlı gelişen toplu konut alanlarında yapılan anketlerin faktör analizi tekniğiyle değerlendirilmesiyle, toplu konut kullanıcılarının konut ve çevresel kalite memnuniyet düzeyinde etkili olan; kolay erişilebilirlik, çevresel kalite değişkenleri, çevrenin güvenliği, komşuluk ilişkileri, konut çevresi görünümü ve ekonomik değer ile ilgili faktör grupları belirlenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Konut ve konut çevresi, konut ve çevresinden memnuniyet, konut ve çevresel kalite.

The factors that increase dwelling and environmental quality satisfaction

Abstract

In this study, in order to assess the factors that improve dwelling and environmental quality satisfaction, the concepts of dwelling and its environment, and the subject of dwelling and environmental quality satisfaction have been investigated. The conceptual model of dwelling and environmental quality satisfaction has been developed, which takes up the subject of user satisfaction in dwelling and environment quality as a whole. The factors increasing level of satisfaction in dwelling and environment quality have been specified. Totally, 400 questionnaire inquiries have been made in planned housing estate areas in Istanbul Metropolitan Area. Factor analysis has been applied to the data collected in these inquiries. As a result of the analysis, in order to increase the level of user satisfaction in housing and environmental quality, the following factors have been determined according to their level of importance.: Under the subject of convenient accessibility, centrality and accessibility to educational institutions, to open areas, to health institutions, and to public transportation have constituted the first level of factors. The second subject of environmental quality variables includes satisfaction in recreational areas, in centrality, in the social structure – physical features of the settlement – satisfaction in transportation and accessibility, and satisfaction in social facilities. The third subject of environmental security is composed of structural and environmental security of the housing as well as life and property security. Under the subject of neighbor relationships, social homogeneity and distanced neighbor relationships constitute the fourth level of factors. The last subject of appearance of housing environment and economic value consists of the compatibility between the physical appearance of the housing area and user status.

Keywords: Dwelling and dwelling environment, satisfaction in dwelling and its environment, dwelling and environmental quality.

*Yazışmaların yapılacağı yazar: Ömer Lütfi KELLEKÇİ. kellekci2001@yahoo.com; Tel: (532) 541 48 44.

Bu makale, birinci yazar tarafından İTÜ Mimarlık Fakültesi'nde tamamlanmış olan "Kullanıcıların konut ve çevresel kalite memnuniyetinin belirleyicileri: İstanbul Metropolitan alan örneği" adlı doktora tezinden hazırlanmıştır. Makale metni 05.05.2005 tarihinde dergiye ulaşmış, 30.06.2005 tarihinde basım kararı alınmıştır. Makale ile ilgili tartışmalar 30.06.2007 tarihine kadar dergiye gönderilmelidir.

Giriş

Konut önemi, üretimi ve çevresi ile toplumsal bir sorundur. Ekonomik, sosyal ve politik nedenlerle üretilen toplu konutlar kentlerimizin planlı gelişmelerinde, ülkesel ölçekte büyük kentlerde yığılma haline geçişin önlenmesinde, nüfusun dengeli dağılımının sağlanmasında, bölgeler arası dengesizliğin ve açık alanların yok olmasının giderilmesinde önemli uygulama araçlarıdır. Toplu konutlar kullanıcıların konut ve çevresel kalite memnuniyetlerini en üst düzeyde sağlayacak sosyal ve teknik donatım tesislerini bünyelerinde barındırmaları, kentteki diğer fonksiyon alanları ve sosyal-teknik altyapı ile güçlü şekilde bütünleşme sağlandığı takdirde sağlıklı bir kentleşmeye yardımcı olmaktadır.

Bu çalışmada, konut ve çevresel kalite memnuniyetini açıklayan kavramsal model oluşturulmuş ve İstanbul Metropolitan Alanı'nda planlı gelişen toplu konut alanlarında yapılan anket soruşturması ile, konut ve çevresel kalite memnuniyetini etkileyen faktörler belirlenmiştir.

Konut ve konut çevresi kavramı

Konut terimi konut alanı çevresinde barınak olmaktan daha anlamlıdır. İyi bir konutun, kullanıcısının refah ve mutluluğuna katkısı önemlidir. Konut barınak olmanın yanısıra, kullanıcısının toplumdaki yerini ve statüsünü yansıtmaktadır. Konut ekonomik, estetik ve fiziksel değerlerle ilişkilidir. Sonuç olarak da konut kullanıcının aradığı ve memnun olduğu temel değer sistemi ile sonuçlanmaktadır. Konutun anlamını anlamak değişik kişisel ihtiyaçları içine alan karmaşık, çok boyutlu bir süreçtir.

Kişinin evi yaşadığı yer, gündelik hayatındaki sığınağı, sosyo-ekonomik yapıdaki statüsü, kendisinin simgesi ve birçok psikolojik ve sosyal özellikleri olan insanların yaşadıkları çevreyle olan duygusal ilişkilerinin olduğu yerdir (Francescato, 1998).

Konut tanımlamasında, fiziksel ve mekânsal konular kadar, sosyal, kültürel, bilişsel ve davranışsal konulara da yer verilmelidir. Konutla ilgili araştırmalar konutun özel ve kişisel bir yer

olduğunu vurgulamaktadır. Konut fiziksel bir yer olduğu kadar, aynı zamanda bilişsel bir yerdir. İnsanın var olduğu en merkezi yer, hayatında önemli olayların geçtiği, kişinin kendini konforlu, yakın ve sıcak hissettiği, sevdiği, kendini iş hayatından kopmuş hissettiği yerdir (Tognoli, 1987).

Konut çevresi ise, hem konutu, hem de komşuluk ve toplumsal çevreyi içeren bir kavramdır ve kişinin çevresindeki karmaşık dünyası ile sosyal ve fiziksel ilişkisi olarak tanımlanmaktadır. Psikoloji, sosyoloji, coğrafya, antropoloji, mimarlık ve planlama bu çok disiplinli çalışma alanına katkıda bulunmaktadır. Bu alanda yapılan çalışmalar yirmi yılı aşkın bir süredir kullanım sonrası değerlendirme, devingenlik ve yer değiştirme, kültürler arası karşılaştırma, konutta kalabalıklık, yaşlılar gibi özel gruplara yönelik çalışmalar, konut tercihi, konuttan memnuniyet konularını kapsamaktadır (Türkoğlu, 1993).

Konut çevresi içinde konut ve konut topluluğu ikamet edenlerin gereksinmelerinin karşılanması, tatmin olması ve bireylerin/toplumun genel sağlığının iyileşmesi açısından temel bir yaşam bölgesidir. Fiziksel, psikolojik ve sosyo-kültürel çevre içinde yer alan konut ve konut çevresi ile içinde yer aldığı çevrelerden ortaya çıkan problemlerin doğurduğu çeşitli gereksinimler ikamet edenlerin tatminini ve davranışını etkilemekte, birey/aile ve toplumun genel sağlığı, mutluluğu ve refahını yönlendirmektedir (Lawrence, 1987). Konut ve konut çevresinde ikamet edenlerin beklentileri ve tatminine ilişkin gereksinimleri, insanın temel gereksinimleri çerçevesinde birçok araştırmacı tarafından tartışılmakta ve saptanmaya çalışılmaktadır (Lawrence, 1987). Cooper (1975) çevre ve toplum içinde fiziksel ihtiyaçların birincil ve korunma gereksiniminin ikincil ve diğerlerinin daha sonra yer aldığı Maslow'un (1970) insan gereksinimleri hiyerarşisini değiştirerek, konut gereksiniminin hiyerarşik bir sıralamasını oluşturmaktadır. Bu listeye göre konut insanın

1. Barınma,
2. Güvenlik,
3. Konfor,

4. Sosyalleşme ve kendini ifade etme,
5. Estetik gereksinmelerini

sırayla karşılamaktadır.

Rapaport (1977) konutun bulunduğu yerden izole edilmiş, ayrı olarak düşünülmemeyeceğini, aksine bireyler, komşular ve konut alanındaki imkânların konut yerleşim sistemini oluşturduğunu belirtmiştir.

Komşuluk kavramı belirgin ve kesin bir tanım olarak verilemez. Komşuluğun tanımı konut kullanıcılarının ne anladıkları ve nasıl olmasını istedikleri şeklindedir. Genel olarak komşuluk tanımlaması iki şekilde yapılmaktadır: 1) Fiziksel durum, çevreleyen alan ve imkânlar (tesisler, olanaklar), 2) Psiko-sosyal durum. Fiziksel tanımda komşuluk konut yakınındaki değişik hizmet kategorilerini (sınıflarını) ve tesisleri içermektedir ki bunlar yoğunluğunun yaya olarak ulaşılabilecek mesafede olan sağlık (hastane, klinik, eczane), rekreasyon (spor, yeşil alanlar), klüpler, ticari, kültürel ve dini tesisleri içermektedir. Psiko-sosyal anlamda ise komşuluk kullanıcıların oluşturduğu sosyal ilişkilerin bağlantısına izin veren zondur (Amerigo, 2002).

Sonuç olarak konut alanı çevresi sadece fiziksel özelliklerle tanımlanamaz. Aynı zamanda komşuluk (N), konut (D) ve komşular (n) olmak üzere üç şekilde gruplanarak tanımlanabilir (nitelendirilebilir). Böylece konut alanı çevresi (RE) için bu üç bileşenin fonksiyonu olacak bir çalışma modeli oluşturulabilir: $RE=f(N,D,n)$ (Amerigo, 2002).

Tognoli (1987) ideal olarak insan ihtiyaçlarının karşılanması ve konuttan memnuniyetin sağlanması ile ilgili olarak konutu tanımlamaktadır:

- Konut hayatın merkezi, kişinin köklerini dayadığı ve bağlı olduğu bir yerdir ve insan hayatının en önemli olayları konutta geçmektedir.
- Konut aynı zamanda, geçmişle olan bağlantısının sağlandığı, kişinin çocukluğunun geçtiği bir yerdir. Yaşam, ölüm ve zaman kavramlarını da içerir.

- Konutla bireysellik, mahremiyet, kişisel-lik, ait olma, yerleşiklik ve kontrol etme, özgürlük ve seçim hissi, sosyal konum ve cinsiyet tanımlamaları da ortaya çıkmaktadır.

- Konut aile ilişkilerinin ve önemli aile olaylarının geçtiği bir yerdir.

- Konutla ilgili diğer önemli bir konu da sosyo-kültürel içeriktir. Fiziksel etkenlerin yanı sıra yaşam tarzı, aile yapısı, kadın ve erkeğin rolü, kişisel-lik, egemenlik sınırı ve sosyal ilişkilerin önem kazandığı bu yaklaşım Rapaport'un (1977) ortaya koyduğu yaklaşımdır.

Konut ve çevresel kalite memnuniyeti

Konut alanı çevresinin kullanıcıların beklentileri, ihtiyaçları, amaçları için ne kadar uygun olduğu ile ilgili memnuniyet değerlendirmesine sıklıkla ihtiyaç duyulmaktadır. Büyük ölçekte bakıldığında herhangi bir değerlendirme konut kullanıcı memnuniyeti belirleyicisidir. Konut alanı konut kullanıcı memnuniyeti, insanların yaşadıkları çevreye olan cevaplarını yansıtmaktadır. Çevre kelimesi sadece konuttan, konut alanı gelişiminden, komşuluktan meydana gelen fiziksel konut alanı bileşenlerinden değil, aynı zamanda sosyal ve ekonomik (düzenleme ve kuruluşlar) durumlarla da ilgilidir. Veri toplama ve analizlerde uygun teknikler kullanılırsa, konut alanı kullanıcı memnuniyeti derecesini belirleyen fiziksel, sosyal ve düzenleyici faktörlerin ölçülmesi mümkündür. Bu bilgi sadece kullanıcıların çevreyle ilgili cevaplarının belirlenmesinde değil, var olan konut alanı özelliklerinin, tasarımının ve yeni yapılacak düzenlemelerin niteliklerinin geliştirilmesi için de kullanılabilir (Francescato, 1998).

Konut herkesin görece olarak rahat yaşayacağı bir yer olmalıdır. İnsanların çoğu, yaşam çevrelerinin çocuklarını büyütebilecekleri, kişisel-liği olan, uyunabilecek, yemek yenilebilecek, rahat davranılabilecek ve kendilerini yenileyebilecekleri gibi bir çevre olmasını istemektedirler. Bu da iyi düzenlenmiş, sıkıntılı, gürül-

tüden, kalabalıktan, tehlikeden, hava kirliliğinden, çöpten ve diğer kötü özelliklerden yoksun bir çevreyi tarif etmektedir (Jacobs vd., 1987).

Memnuniyet ölçümünde dikkat edilecek konulardan biri, herhangi bir nesneden memnuniyetin ölçümünün değişken olduğudur. Memnuniyet derecesi kişiye, zamana, sosyal ölçülere ve beklentilere göre değişiklik göstermektedir (Türkoğlu, 1993).

Her zaman memnuniyeti ölçmenin belli bir zaman, yer ve örneklerle sınırlı olduğunu unutmamak gerekir. Öte yandan, bir konuttan memnuniyet araştırmasını yorumlarken göz önünde bulundurulması gereken diğer konuları da özetlemek gerekirse (Francescato vd., 1987):

- Önce problemi ortaya koymak gerekir. Konut literatürü politikaların, programların, planların sık sık başarısızlıklara uğradığı örneklerle doludur. Kullanıcıların konut ve çevresini nasıl algıladıklarının, giderek daha fazla önemi olduğu ortaya çıkmaktadır. Problemler tanımlanırsa; politikaların, stratejilerin ve programların başarı şansı artacaktır.
- Diğer bir konu konutun başlıca amaçlarından birinin de, konut kullanıcısını memnun etmesi olmasıdır. Konuttan memnuniyetin ölçülmesinin konut konusuna dolaylı yoldan bir yaklaşım olduğu söylenebilir. Konutun hangi elemanı ve yönü insanlar için anlamlıdır. Konut kullanıcısının konut konusundaki davranışları ile ilgili olarak neye istekli olduğunu ve ne hissettiğini anlamak ve bu konuda hangi politikanın oluşturulması konusunda bilgilenmek için önemli bir ölçüm gerçekleştirilmiş olur.
- Memnuniyetin ölçülmesinde bir başka önemli konu da memnuniyetsizlik nedenleri, genel memnuniyetsizlikle ilişkili olduğu için her zaman çözüm bulunması gereken konunun, gerçek memnuniyetsizlik nedeni olmayabileceğinin de göz önüne alınması gerekliliğidir.

Konut kullanıcı memnuniyeti konut alanı çevresine karşı olan bağımlı davranış olarak davranışsal açıdan tanımlanmalıdır. Rosenberg ve Hovland'ın tanımladıkları gibi, davranışın farklı bileşenlerine bakıldığında (bilişsel, duygusal ve davranışsal), bazı araştırmacılar konut kullanıcı memnuniyetini tanımlarken duygusal bileşenlerden oluşan bir tanımları yaparken, diğerleri algılamının etkin olduğu tanımları yapmaktadırlar (Amerigo, 2002).

Duygusal bileşenin ağırlık kazandığı tanımlarda konut kullanıcı memnuniyeti belirli yaşanan mekândan oluşan memnuniyet ve mutluluk hislerinin yaşanan mekâna karşı duyulmasıdır (Gold, 1980; Weidemann ve Anderson, 1985). Bilişsel bileşenin ağırlıklı olduğu tanımlarda kullanıcıların konut kullanıcı memnuniyeti içinde buldukları durum ile standartlar arasındaki beklenti ve istekleri arasındaki karşılaştırmalarından oluşmaktadır (Campbell vd., 1976; Marans ve Rodgers, 1975; Wiesenfeld, 1992). Bilişsel yaklaşımda Bardo ve Hughey (1984), Canter ve Rees (1982), Morrissy ve Handal (1981) eğer konut alanı çevresi kullanıcılarının istek ve zorunlu ihtiyaçları arasındaki aralık küçülüyorsa, konut alanı kullanıcı memnuniyetinin arttığını belirtmişlerdir.

Konut ve konut çevresi memnuniyeti ile ilgili geliştirilen kavramsal model

Literatürde yapılan çalışmalarda, araştırmacılar çeşitli istatistiksel tekniklerle memnuniyet modellerini incelemek için

1. Konut kullanıcısı demografik özellikleri değişkenleri,
2. Konut kullanıcısı fiziksel çevre değişkenleri,
3. Konut kullanıcısının konut çevresi değerlendirmesi: algılama, komşuluk durumları, yönetim, komşular arası sosyal ilişkiler, güvenlik, erişilebilirlik, konut çevresi görünümü gibi değişkenleri kullanmışlardır.

Literatürde şimdiye kadar yapılan nesnel ve öznel değerlerin birlikte algılanmasını ölçen çalışmalarda, araştırmacıların ortaya koydukları modellerde, modelin tümünü ele almak yerine, alt bölümlerdeki kısımlara yöneldikleri gözlen-

mektedir. Oysa bu çalışmada kullanıcıların konut ve çevresel kalite memnuniyetini bir bütün olarak (nesnel kişisel özellikler ışığında kişisel algılama sonunda elde edilen öznel kişisel değerlendirmeler, nesnel fiziksel çevre özellikleri ışığında kişisel algılama neticesinde yapılan öznel fiziksel çevre değerlendirmeleri ve nesnel sosyal çevre özellikleri ışığında kişisel algılama neticesinde yapılan öznel sosyal çevre değerlendirmeleri sonucunda) tanımlayan kavramsal bir model oluşturulmuştur. Oluşturulan kavramsal model ile konut ve çevresel kalite memnuniyeti belirleyicileri olan tüm değişkenler bir arada ele alınmış ve bu karmaşık kavramsal model ile konut ve çevresel kalite memnuniyeti belirleyicisi olan faktörler; nesnel kişisel özelliklere göre nesnel fiziksel ve sosyal çevrenin öznel kişisel değerlendirilmesi ile belirlenmiştir (Şekil 1).

Nesnel kişisel özellikler demografik faktörler sosyo-ekonomik geçmiş yaşam tarzı ve diğer konut kullanıcısının memnuniyetini etkileyecek konut sahipliliği, daha önce yaşanan konut tipi, yaş, cinsiyet, eğitim durumu, hane halkı geliri, meslek, hane halkı büyüklüğü gibi özelliklerden oluşmaktadır.

Konut ve konut çevresi kalite memnuniyetinde belirleyici etken olan öznel kişisel değerlendirmeler konut kullanıcılarının davranışsal ve psikolojik faktörleri gibi öznel özelliklerini içermektedir.

Konut ve çevresel kalite memnuniyeti ile belirlenilen ilişkili olan, konut çevresinin fiziksel özelliklerini gösteren fiziksel nesnel boyut konut birimlerinde nesnel olarak ölçülen komşuluğu, yoğunluğu, yer seçimi özelliklerini içermektedir. Konut tipi, konut büyüklüğü, oda sayısı,

konutun bulunduğu kat, donatı alanları, altyapı özellikleri ve diğer fiziksel özelliklerdir.

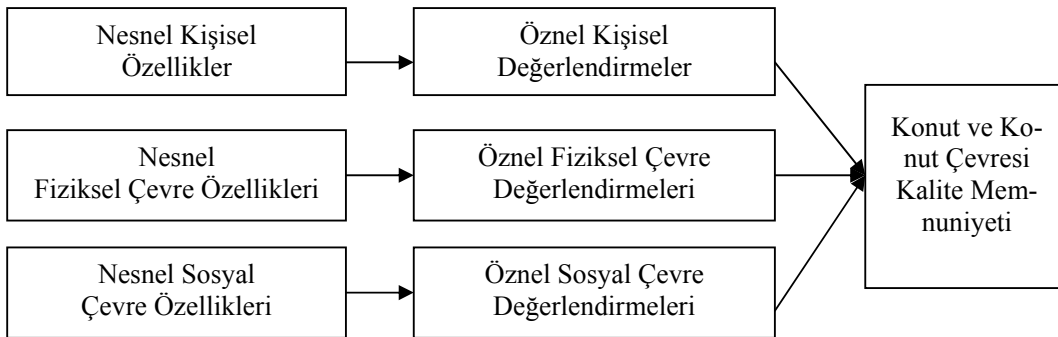
Fiziksel öznel boyut; konut alanı fiziksel çevresinin, konut alanı kullanıcısı tarafından algılanması ve değerlendirilmesi ile ilgilidir. Bu aşama konut alanı kullanıcılarının çevrenin nesnel özelliklerini algılamaları ve değerlendirilmeleri farklı olduğundan, memnuniyeti etki-leyen önemli faktörleri içermektedir.

Sosyal nesnel boyut konut alanında ikamet süresini, güvenlik/emniyet, arkadaşlık, komşularla ilişkiler, konut alanına bağlılık ve mahremiyetle ilgili özellikleri içermektedir.

Sosyal öznel boyut konut sosyal çevresinin özelliklerinin algılanması ve değerlendirilmesidir. Bunlar konut alanında ikamet süresini, güvenlik/emniyet, arkadaşlık, komşularla ilişkiler, konut alanına bağlılık, mahremiyetle ilgili özellikler ve değerlendirmelerdir.

Çalışma alanı

Kullanıcıların konut ve çevresel kalite memnuniyeti belirleyicilerinin saptanmasına yönelik örneklemin seçimi, ülke nüfusunun yaklaşık %13'ünü barındıran İstanbul Metropolitan Alanı'nda, Eminönü merkezine 10-15km., 15-20km., 20-25km., 25+km. uzaklıktaki zonlardaki 5000 kişi üzerinde nüfus barındıran toplu konut alanları temel alınarak (Toplu Konut İdaresi, Emlak Bankası ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından üretilen), barındırdıkları nüfusla orantılı olarak anket kotası uygulanmıştır. Hane reisleri ile yüzyüze görüşülerek toplam 401 adet anket yapılmıştır.



Şekil 1. Konut kullanıcısı konut ve çevresel kalite memnuniyeti ile ilgili geliştirilen kavramsal model

Verilerin analizleri

Anketlerin tamamlanmasından sonra, cevaplar anket formlarında kodlanarak bilgisayarda oluşturulan veri dosyalarına kaydedilmiş ve analiz edilmek üzere toplam değişken elde edilmiştir. Bilgisayar ortamına aktarılmış olan değişkenlere ait verilerin analizi SPSS for Windows (Statistical Package for Social Sciences) istatistiksel analiz programı kullanılarak gerçekleştirilmiştir. Veri analizlerinin en önemli amacı birçok bağımsız değişkenle bağımlı değişken konut kullanıcısı konut ve çevresel kalite memnuniyeti arasındaki ilişkiyi ortaya çıkartmak, konut ve çevresel kalite memnuniyeti belirleyicileri olan faktörleri saptamaktır.

Araştırma bulguları

Anket formundaki yaşanan konut alanında çeşitli fonksiyon alanlarına erişilebilirlikle ilgili 13 değişkene, konutun çevre özellikleri ile ilgili görüşleri gösteren altı değişkene, oturlan çevrenin çeşitli olanakları ile ilgili 18 değişkene, oturlan çevrenin güvenlik derecelerini gösteren altı değişkene, oturlan çevredeki komşuluk ilişkilerini gösteren yedi değişkene ve konut çevresi görünümü ile ilgili görüşleri gösteren beş değişkene faktör analizi tekniklerinden “Faktör Ayırıştırma Tekniği” (Factor Extraction Technic) olarak “Temel Bileşen Analizi” (Principal Component Analysis) ve “Eksen Döndürme Yöntemi” (Factor Rotation) olarak da “Varimax” döndürme uygulanmıştır. Anlamlı faktörlerin belirlenmesinde “Öz” değerleri ile “scree” sınaması kullanılmıştır.

Birinci aşamada tüm değişkenler için oluşturulan korelasyon matrisinde geçersiz yanıtlar için “pairwise” yöntemi kullanılmıştır.

“Kaiser-Meyer-Olkin” (KMO) ölçüsü örnek kütlelenin faktör analizine uygunluğunu gözlenen korelasyon katsayısı ile kısmi korelasyon katsayılarının önem derecelerini karşılaştırarak test eden bir indeks değeridir. KMO değeri 0.90 ise örnek kütlelenin faktör analizine uygunluğu “mükemmel”, 0.80 ise “oldukça uygun”, 0.70 ise “uygun”, 0.50 ve altı ise örnek kütlelenin faktör analizine uygun olmadığını gösterir. Örnek kütleler için yapılan KMO sınamaları, örnek kütlelerin faktör analizine uygun olduğunu göstermektedir.

Faktör analizi neticesinde, yaşanan konut alanında çeşitli fonksiyon alanlarına erişilebilirlikte konutun çevre özelliklerinde, oturlan çevrenin çeşitli olanaklarından memnuniyette, çevrenin güvenliğinde, komşuluk ilişkilerinde ve konut çevresi görünümünde dolayısıyla kullanıcıların konut ve çevresel kalite memnuniyeti düzeyinin artmasında etkili olan faktör grupları belirlenmiştir. Bunlar;

- Kullanıcıların konut ve çevresel kalite memnuniyet düzeyinde etkili olan kolay erişilebilirlik konusunda faktör grupları önem derecelerine göre sırasıyla: merkezîyet, eğitim kurumlarına erişilebilirlik, açık alanlara erişilebilirlik, sağlık kurumlarına erişilebilirlik ve toplu taşıma erişilebilirliktir (Tablo 1).

- Konut alanı kullanıcılarının yaşadıkları konutun çevre özellikleri konusundaki kriterlere ilişkin düşüncelerini gösteren iki faktör grubu, önem derecelerine göre sırasıyla; çevrenin bakımı ile bina ve trafik yoğunluğudur (Tablo 2). Bakımlı bir konut çevresi pozitif bir imaj yaratmakta ve konut kullanıcılarının konut çevresiyle ilgili şikayetlerini azaltmakta, konut alanı çevre kalitesini arttırmakta, konut ve çevresel kalite memnuniyetini yükseltmektedir. Bu sonuç Becker (1974), Galster ve Hesser (1981), Türkoğlu (1997) nun çalışmalarındaki sonuçlarla paralellik göstermektedir.

- Çevresel kalite değişkenlerini gösteren beş faktör grubu da, önem derecelerine göre rekreasyon alanlarından memnuniyet, merkezi konumda bulunmaktan memnuniyet, yerleşmenin sosyal yapısından- fiziksel özelliklerinden memnuniyet, ulaşım ve erişilebilirlikten memnuniyet, sosyal donatılardan memnuniyet olarak belirlenmiştir (Tablo 3). Yüksek derecede memnuniyet planlı yerleşim ve topluluğa sağlanan imkânlarla ilişkilidir. Planlı bir yerleşimde rekreasyon alanları, merkezi konumda bulunmak, yerleşmenin sosyal-fiziksel özellikleri, ulaşım ve erişilebilirlik, sosyal donatılar, çocuk oyun alanları, kültür ve eğlence aktiviteleri ve güvenlik, konut çevresi kalitesinden memnuniyete pozitif etki etmektedir. Bu sonuçlar da Michelson’un (1977), Savasdisara’nın (1988) ve Amerigo ve Aragones’in (1990) araştırmalarındaki bulgularla paralellik göstermektedir.

- Konut alanı kullanıcılarının yaşadıkları çevrenin güvenliği konusundaki kriterlere ilişkin düşüncelerini gösteren iki faktör grubu önem derecesine göre konutun yapısal, çevresel güvenliği ile can ve mal güvenliği olarak belirlenmiştir (Tablo 4). Araştırmada çevrenin güvenliği konusunda ön plana çıkan konutun yapısal, çevresel güvenliği ile can ve mal güvenliği, Jacobs (1961), Newman (1972), Weidemann ve Anderson'un (1982), Perkins (1987), Marans (1979), Francescato ve diğerleri (1979), Lawton ve Yaffe (1980), Anderson ve diğerlerinin (1983) ve Cook (1988)'un çalışmalarıyla paralellik göstermektedir.
- Toplu konut alanı kullanıcılarının komşuluk ilişkileri ile ilgili düşündükleri üç faktör grubu önem derecelerine göre sırasıyla komşuluk ilişkileri, sosyal homojenlik ve mesafeli komşuluk ilişkisi olarak belirlenmiştir (Tablo 5). Konut alanı memnuniyetinde komşuluk ilişkileri ile komşuluk ilişkilerinin kalitesinin önemliliği Galster ve Hesser (1981), Lansing ve diğerlerinin (1970), Deutschman (1972), Marans ve Rodgers'in (1975) araştırmalarıyla da paralellik göstermektedir. Sosyal homojenlik neticesinde sosyal bütünleşmeyle kullanıcı memnuniyetinin yükseltilmesi bulgusu

Rent ve Rent'in (1978) araştırma sonuçlarıyla benzerdir.

- Konut çevresi görünümü ve ekonomik değer ile ilgili belirlenen faktör grupları önem derecesine göre toplu konut alanının fiziksel görünümü ile kullanıcı statüsü ile uyumluluktur (Tablo 6). Komşuluk biriminin fiziksel görünümünün daha iyi olması komşuluktan memnuniyete belirgin olarak katkıda bulunmaktadır. Literatürdeki araştırmalar konut kullanıcıları konut ve konut çevresi memnuniyeti ile konut çevresindeki görsel kalitenin algılanması arasında anlamlı bir ilişkinin olduğunu göstermiştir. Bu sonuca paralel olarak, Allport ve Vernan (1931), Gurin ve diğerleri (1960), Dalkey (1972), Francescato ve diğerleri (1979) ve Hourihan (1984) da konut kullanıcılarının konut çevresinden memnuniyetlerini değerlendirmelerinde konut çevresinin görsel durumunun önemini belirtmişlerdir. Enosh ve diğerleri (1984), yaptıkları çalışmada, konut çevresi görünümüyle (güzellik, çekicilik, temizlik) ilgili cevaplarının konut kullanıcılarının yaşadıkları çevreyle ilgili memnuniyetinde doğrudan ve dolaylı etkisi olduğunu göstermiştir. Jirovec ve diğerleri de (1985) aynı sonuçlara ulaşmıştır.

Tablo 1. Yaşanılan konut alanında fonksiyon alanlarına erişilebilirlikle ilgili faktörlerin belirlenen boyutları

Temel Bileşen Analizi – Varimax Döndürme

Faktörler	Faktör Ağırlığı	Öz Değer	Açıklanan Varyans (%)
1. Faktör: Merkeziyet		3.739	21.6
V58 Alışveriş merkezine erişilebilirlik	.775		
V59 Merkeze erişilebilirlik	.772		
V56 İşe erişilebilirlik	.705		
V70 Eğlence alanlarına erişilebilirlik	.654		
V57 Günlük ihtiyaçların karşılandığı markete erişilebilirlik	.642		
2. Faktör: Eğitim kurumlarına erişilebilirlik		1.429	12.2
V67 Temel eğitim alanlarına erişilebilirlik	.742		
V68 Liseye erişilebilirlik	.740		
3. Faktör: Açık alanlara erişilebilirlik		1.249	11.8
V64 Otopark alanlarına erişilebilirlik	.824		
V62 Gezinti alanlarına erişilebilirlik	.627		
V61 Spor alanlarına erişilebilirlik	.538		
4. Faktör: Sağlık kurumlarına erişilebilirlik		1.139	11.2
V65 Sağlık ocağına erişilebilirlik	.861		
V66 Hastaneye erişilebilirlik	.619		
5. Faktör: Toplu taşıma erişilebilirlik		.912	8.4
V72 Toplu taşıma duraklarına erişilebilirlik	.927		

KMO: 0.80

Tablo 2. Oturulan konutun çevre özellikleri ile ilgili olarak belirlenen faktör grupları

Temel Bileşen Analizi – Varimax Döndürme			
Faktörler	Faktör Ağırlığı	Öz Değer	Açıklanan Varyans (%)
1. Faktör: Çevrenin bakımı		2.585	34.1
V76 Çevredeki açık alanların bakımı yeterlidir	.899		
V77 Çevredeki yeşil alanların bakımı yeterlidir	.839		
V75 Bu konut alanında geceleri aydınlatma yeterlidir	.694		
2. Faktör: Bina ve trafik yoğunluğu		1.420	32.7
V79 Bu konut alanı yaşayan insan sayısına göre küçüktür	.859		
V80 Çevredeki binalar benim binama çok yakındır	.809		
V78 Bu konut alanında trafik yoğunluğu(motorlu araçlar) fazladır	.725		

KMO: 0.67

Tablo 3. Oturulan çevrenin çeşitli olanaklarından memnuniyetle ilgili olarak belirlenen faktör grupları

Temel Bileşen Analizi – Varimax Döndürme			
Faktörler	Faktör Ağırlığı	Öz Değer	Açıklanan Varyans (%)
1. Faktör: Rekreasyon alanlarından memnuniyet		4.224	14.1
V87 Gezinti alanlarından memnuniyet	.827		
V88 Dinlenme alanlarından memnuniyet	.796		
V86 Spor alanlarından memnuniyet	.723		
V84 Yeşil alanlardan memnuniyet	.493		
V85 Çocuk oyun alanlarından memnuniyet	.459		
2. Faktör: Merkezi konumda bulunmaktan memnuniyet		2.128	13.0
V99 Kent merkezine erişilebilirlikten memnuniyet	.832		
V93 Eğlence alanlarından memnuniyet	.748		
V96 Alışveriş olanaklarından memnuniyet	.745		
3. Faktör: Yerleşmenin sosyal yapısından, fiziksel özelliklerinden memnuniyet		1.466	12.9
V98 Sosyal ilişkiler ve komşuluk ilişkilerinden memnuniyet	.817		
V97 Altyapı(su,elektrik,doğalgaz,telefon,kablo tv) memnuniyet	.815		
V92 Sosyal etkinliklerden memnuniyet	.735		
V100 Manzaradan memnuniyet	.577	1.367	10.5
4. Faktör: Ulaşım ve erişilebilirlikten memnuniyet			
V81 Yaya yollarından memnuniyet	.655		
V82 Araç yollarından memnuniyet	.645		
V89 Otopark alanlarından memnuniyet	.629		
V94 Toplu taşıma olanaklarından memnuniyet	.455		
5. Faktör: Sosyal donatılardan memnuniyet		1.255	7.5
V90 Sağlık alanlarından memnuniyet	.744		
V91 Eğitim alanlarından memnuniyet	.668		

KMO: 0.76

Tablo 4. Çevrenin güvenliği ile ilgili olarak belirlenen faktör grupları

Temel Bileşen Analizi – Varimax Döndürme			
Faktörler	Faktör Ağırlığı	Öz Değer	Açıklanan Varyans (%)
1. Faktör: Konutun yapısal, çevresel güvenliği		2.258	31.2
V102 Konut alanının yangına karşı güvenliği	.732		
V104 Konut alanının trafik kazalarına karşı güvenliği	.701		
V103 Konut alanının doğal afetlerden(deprem,sel, vb..) güvenliği	.650		
V107 Genel olarak ailenin konut alanında güvende olması	.627		
2. Faktör: Can ve mal güvenliği		1.062	24.2
V106 Konut alanının cinayete karşı güvenliği	.796		
V105 Konut alanının hırsızlığa karşı güvenliği	.610		
KMO: 0.74			

Tablo 5. Komşuluk ilişkileri ile ilgili olarak belirlenen faktör grupları

Temel Bileşen Analizi – Varimax Döndürme			
Faktörler	Faktör Ağırlığı	Öz Değer	Açıklanan Varyans (%)
1. Faktör: Komşuluk ilişkileri		2.829	40
V112 Komşuluk ilişkilerinden memnun olma	.967		
V114 Genel olarak konut alanındaki komşulardan memnuniyet	.957		
V113 Sosyal ilişkilerden memnun olma	.924		
2. Faktör: Sosyal homojenlik		1.295	16.8
V108 Gelir düzeyi,eğitim,köken bakımından konut alanında yaşayan insanların benzer olması	.877		
V109 Binada ve yakın çevredeki birçok insanın tanınması	.630		
3. Faktör: Mesafeli komşuluk ilişkisi		1.017	16.7
V111 Gerektiğinde komşulardan yardım alabilme	.735		
V110 Yakın çevredeki komşulardan yeterince mahremiyetin olması	.586		
KMO: 0.72			

Tablo 6. Konut çevresi görünümü ve ekonomik değer ile ilgili olarak belirlenen faktör grupları

Temel Bileşen Analizi – Varimax Döndürme			
Faktörler	Faktör Ağırlığı	Öz Değer	Açıklanan Varyans (%)
1. Faktör: Toplu konut alanının fiziksel görünümü		1.635	30.7
V116 Bu toplu konut alanının enteresan bir görünümü vardır	.801		
V115 Bu toplu konut alanında monotonluk hâkimdir, binalar ve yapılar birbirinin aynıdır	-.663		
V117 Bu toplu konut alanı güzel görünmektedir	.656		
2.Faktör: Kullanıcı statüsü ile uyumluluk		1.065	23.3
V118 Bu toplu konut alanı benim gelir düzeyimi, kariyerimi yansıtmaktadır	.807		
V120 Genelde konutum bulunduğu bölge açısından gelecek için iyi bir yatırımdır	.701		
KMO: 0.61			

Konut ve çevresel kalite memnuniyeti belirleyicisi olan bütün özelliklerin göz önüne alınarak, analizler sonucunda kullanıcıların konut ve çevresel kalite memnuniyetinin belirleyicileri olan bu faktör gruplarının elde edilmesi bu konuya yeni açılımlar getirmiştir.

Sonuç

Araştırmada oluşturulan konut kullanıcısı konut ve çevresel kalite memnuniyeti ile ilgili kavramsal model gelecekte konut ve çevresel kalite memnuniyeti konusunda çalışma yapacak araştırmacılara ışık tutacaktır.

Konut kullanıcısı konut ve çevresel kalite memnuniyeti belirleyicilerinin saptanması için yapılan faktör analizleri, memnuniyet derecesinin yükselmesinde en önemli faktörlerin erişilebilirlik konusunda merkeziyetin, yaşanan çevre özellikleri konusunda çevrenin bakımının, çevresel kalite değişkenleri konusunda rekreasyon alanlarından memnuniyetin, güvenlik konusunda konutun yapısal-çevresel güvenliğinin, komşuluk ilişkileri konusunda komşuluk ilişkilerinin, konut çevresi görünümü ve fiziksel görünüm konusunda ise fiziksel görünüm olduğunu göstermiştir. Bu da, İstanbul Metropolitan Alanı'nda: Toplu Konut İdaresi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Emlak Bankası tarafından üretilen toplu konut alanlarında, kullanıcıların konut ve çevresel kalite memnuniyetlerinin artmasında merkeziyetin, çevrenin bakımının, rekreasyon alanlarından memnuniyetin, konutun yapısal -çevresel güvenliğinin, komşuluk ilişkilerinin ve toplu konut alanı fiziksel görünümünün en yüksek oranda etkili olduklarını göstermiştir.

Bu çalışma, konut alanı kullanıcılarının konut ve çevresel kalite memnuniyetinin yükselmesinde etkili olan faktörlerin varlığını ortaya koymuştur. Bu yüzden tasarlanan konut alanını kullanacak insan kitlesinin demografik ve sosyo-ekonomik yapısının çok iyi tahmin edilmesi ve bu konutu kullanacak olan kitlenin konut ve çevresel kalite memnuniyetini yükseltecek faktörlerin belirlenmesi gerekmektedir. Plancılar, tasarımcıların çalışmalarında kullanıcıların konut ve çevresel kalite memnuniyetini

yükseltecek bu faktörleri göz önüne almaları gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Küreselleşme sürecinde tüm dünyada olduğu gibi, ülkemizde de insanların değişen yaşam koşulları neticesinde, kullandıkları konuttan ve konut çevresi kalitesinden beklentileri değişmektedir. Bu değişim konut ve çevresel kalite memnuniyeti belirleyicileri olan faktörlerin belirlenmesi ve konut alanlarının planlanmasında kullanıcıların yaşam kalitesinin artırılmasını sağlayacak faktörlere göre planlama yapılması gereğini ortaya çıkarmıştır.

Konut ve çevresel kalite memnuniyetinin yükselmesi insanların yaşam kalitesini artırmakta, dolayısıyla insanların hayatlarından memnuniyetlerini etkilemektedir. İnsanların yaşamaktan zevk aldıkları, mutlu oldukları konut alanları kullanıcıların ruhsal tatminini artırmakta, hayatta başarılı olmalarına yardımcı olmaktadır. Bu yüzden de bu çalışmanın sonuçları ülkesel konut politikalarında yol gösterici olmalı, kullanıcı memnuniyetini yükselten faktörler yapılacak planlamalarda göz ardı edilmemelidir.

Bu çalışmanın bulguları sonucunda konut alanı plancıları, tasarımcıları ve üreticileri, konut kullanıcılarının demografik ve sosyo-ekonomik özellikleri doğrultusunda, kullanıcıların konut ve çevresel kalite memnuniyetinde etkili olan faktörleri göz önüne alarak, insanların yaşam kalitelerinin, memnuniyet derecelerinin artmasına çözüm arayışlarına katkıda bulunacaklardır.

Kullanıcıların konut ve çevresel kalite memnuniyeti konusundaki tercih yapısını ortaya çıkaran memnuniyeti yükseltici güncel faktörler, planlama ile ilgili kişi ve kurumlarca planlama çalışmalarında girdi olarak kullanılmalıdır. Böylece toplumun istek ve beklentileri göz önüne alınmış, halkın planlamaya katılımı da sağlanmış olur.

Kaynaklar

Allport, F.H., Vernon, P.E., (1931). *A study of values*. Boston: Houghton-Mifflin.

- Amerigo, M., Aragonés, J.I., (1990). Residential satisfaction in Council Housing, *Journal of Environmental Psychology*, **10**, 313-325.
- Amerigo, M., (2002). *A Psychological Approach to the Study of Residential Satisfaction, Residential Environments*, London.
- Anderson, J., Weidemann, S., Butterfield, D.I., (1983). Using residents' satisfaction to obtain priorities for housing rehabilitation. *Renewal, rehabilitation and maintenance*. (1). Galve, Sweden: The National Swedish Institute for Building Research.
- Bardo, J. W., Hughey, J.B., (1984). The structure of community satisfaction in an American community. *The Journal of Social Psychology*, **124**, 151-157.
- Becker, F. D., (1974). *Design for Living: The residents' view of multifamily housing*. Ithaca, New York: Center for Urban Development and Research, Cornell University.
- Campbell, A.P., Rogers, W.L., (1976). *The Quality of American Life: Perceptions, Evaluations and Satisfaction*, New York.
- Canter, D., Rees, K., (1982). A Multivariate model of housing satisfaction. *International Review of Applied Psychology*, **31**, 185-207.
- Cook, C.C., (1988). Components of neighborhood satisfaction: Responses from urban and suburban single-parent woman. *Environment and Behavior*, **20**, 2: 115-149.
- Cooper M.C., (1975). *Easter hill village-Some social implications for design*, The Pros Press, New York.
- Dalkey, N.C., (1972). *Studies in the Quality of Life. MA: Delphi and Decision Making* Lexington Books.
- Deutschman, H. D., (1972). The residential location decision: Study of residential mobility. *Socio-economic planning Sciences*, **6**, 349-364.
- Enosh, N., Leslau, A., Shacham, J., (1984). Residential quality assessment: A conceptual modal and empirical test. *Social Indicators Research*, **14**: 453-476.
- Francescato, G., Weidemann, S., Anderson, J.R., Chenoweth, R., (1979). *Residents' satisfaction in HUD-assisted housing: Design and management factors*. Washington D.C.: Office of Policy Development of Housing and Urban Development.
- Francescato, G., Weidemann, S., Anderson, J., (1987). *Residential Satisfaction: it uses and limitations in housing research, Housing and neighborhoods*, New York, Greenwood Press.
- Francescato, G., (1998). Residential satisfaction, in van Vliet-W.(ed.) *Encyclopedia of Housing*, Sage, Monterey, CA
- Hourihan, K., (1984). Context-dependent models of residential satisfaction: An analysis of housing groups in Cork, Ireland. *Environment and Behavior*, **16**, 369-393.
- Jacobs, J., (1961). *The Death and Life of Great American Cities*, New York, Random House, Inc.
- Jacobs, A., Appleyard, D., January (1987). Toward an urban design manifesto, *American Planning Association Journal*, **53**: 112-120.
- Jirovec, R.L., Jirovec, M.M., Bosse, R., (1985). Residential satisfaction as a function of micro and macro environmental conditions among urban elderly men. *Research on Aging*, **7**, 4, 601-616.
- Galster, G.C., Hesser, G.W., (1981). Residential satisfaction: Residential and compositional correlates, *Environment and Behavior*, **13**, 735-758.
- Gold, J.R., (1980). *An introduction to behavioral geography*. Oxford, England, University Press.
- Gurin, G., Veroff, J., Feld, S., (1960). *American View Their Mental Health*, New York, Basic Books.
- Lansing, J. B., Marans, R. W., Zehner, R. B., (1970). *Planned Residential Environment*, Ann Arbor: Institute for Social Research.
- Lawrence, R.J., (1987). *Housing, Dwellings and Homes*, New Mexico.
- Lawton, M.P., Yaffe, S., (1980). Victimization and fear of crime in elderly public housing tenants. *Journal of Gerontology*, **35**: 768-779.
- Marans, R.W., Rodgers, W., (1975). *Toward Understanding of Community Satisfaction. Metropolitan America in Contemporary Perspectives* içinde. Vincent P. Rock (Derleyen), New York: Halsted Press, 299-352
- Marans, R.W., (1979). The determinants of neighborhood quality: An analysis of the 1976 annual housing survey, *U.S. Department of Housing and Urban Development, Housing Survey Studies*, **3**, U.S. Government Printing Office, Washington.
- Maslow, A.H., (1970). *Motivation and personality*, Harper and Row Publishers Inc., New York.
- Michelson, W., (1977). *Environmental Choice, Human Behavior, and Residential Satisfaction*, Oxford University Press, New York.
- Morrissy, E., Handal, P.J., (1981). Characteristics of the residential environment scale: Reliability and differential relationship to neighborhood

- satisfaction in divergent neighborhoods, *Journal of Community Psychology*, **9**, 125-132.
- Newman, O., (1972). *Defensible space*, New York: Macmillan.
- Perkins, N., (1987). Residents' perception of vandalism, safety, and maintenance at four st. louis low income housing developments, *Master's Thesis*, University of Illinois at Urbana-Champaign.
- Rapaport, A., (1977). *Human aspects of urban form*, New York, Pergamar Press.
- Rent, G.S., Rent, C.S., (1978). Low income housing: Factors related to residential satisfaction, *Environment and Behavior*, **10**, 4:459-487.
- Savasdisara, T., (1988). Residents' satisfaction and neighborhood characteristics in japanese urban communities, *Landscape and Urban Planning*, **15**, 201-210.
- Tognoli, J., (1987). Residential environments. *Handbook of Environmental Psychology*, **1**, New York, Plenum Pub. Corp.
- Türkoğlu, H., (1993). İstanbul'da konut bölgelerinde kullanıcıların konut ve yakın çevresinden memnuniyet derecesinin belirlenmesi, İstanbul Teknik Üniversitesi Araştırma Fonu, İstanbul.
- Türkoğlu, H., (1997). Residents' satisfaction of housing environments: the case of Istanbul, Turkey, *Landscape and Urban Planning*, **39**, 55-67
- Weidemann, S., Anderson, J. R., (1982). Residents' perception of satisfaction and safety: A basis for change in multifamily housing, *Environment and Behavior*, **14**: 695-724.
- Weidemann, S., Anderson, J., (1985). A Conceptual framework for residential satisfaction, In I. Altmann, and C. Werner(Eds.), *Home Environments*, New York, Plenum Press, 153-182.
- Wiesnfeld, E., (1992). Public housing evaluation in Venezuela: A case study, *Journal of Environmental Psychology*, **12**, 213-223.