

## Kayseri’de konut alanı yer seçimi ve hanehalkı hareketliliği

**Fusun KOCATÜRK\*, Fulin BÖLEN**

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

### Özet

*Kentleşmenin gelişimiyle birlikte konut alanı yer seçimi ve hanehalkının yer seçimi davranışları konut pazarı içinde ele alınan önemli konular arasına girmiştir. Farklı sosyo-ekonomik yapılarıdaki hanehalkının yer seçimi davranışları, kentsel yapının gelişiminde etkin bir rol oynamaktadır. Bu çalışmada hanehalkının sosyo-ekonomik özelliklerinin, hareketlilik özelliklerinin ve konut alanı yer seçimi tercihlerinin Kayseri kentsel mekanına etkisi araştırılmıştır. Neo-klasik yer seçimi kuramları ve davranışsal yaklaşımlar içinde ele alınan bu çalışmada, Speare'nin konut memnuniyet modeli Kayseri koşullarına göre geliştirilerek, rasgele yöntem ile planlı konut alanları, toplu konut alanları ve gecekondu önleme bölgelerinden seçilmiş örnek alanlarda uygulanmıştır. Araştırmanın bulgularına göre konut ve komşuluktan memnuniyet hareketlilik kararında belirleyici öğelerdir. Elde edilen bulgular değerlendirilerek Kayseri’de, konut alanlarında yaşam kalitesinin iyileştirilmesi için uygulanabilecek konut politikaları ve planlama ile ilgili öneriler yapılmaktadır.*

***Anahtar Sözcükler:** Hanehalkı hareketliliği, konut alanı yer seçimi, memnuniyet.*

### Residential location and household mobility in Kayseri

#### Abstract

*Parallel to the growth of urban development residential and household location behaviors have become important research topics within the housing market. Location decisions of different social groups play a crucial role in the development of urban structure. In this study, socio-economic characteristics of households, their mobility and location preferences are analyzed to show their impact on the urban development of Kayseri. The empirical analysis utilizes the database of a survey conducted by the researchers. The survey is conducted in the planned residential districts, mass housing areas and squatter prevention areas of Kayseri. The sites are selected by the random sampling method. A regression analysis is used for the investigation of the determinants of household location and mobility. The model used in the study is developed in accordance with the neo-classical location concepts and is a modification of Speare's housing satisfaction model. House satisfaction and neighborhood satisfaction are two dependent variables that are analysed in the study with respect to their relationship with household, house and neighborhood characteristics. The study demonstrates that the house satisfaction and neighborhood satisfaction are among the important determining factors in the decision to move. These findings are significant for the improvement of the quality of life in residential districts in Kayseri and contribute to the explanation of the household behavior. They are put forth as inputs for policy makers in planning and housing markets in Kayseri as well as those working in the field of comparative research on household location and mobility.*

***Keywords:** Household mobility, residential location, satisfaction.*

---

\*Yazışmaların yapılacağı yazar: Fusun KOCATÜRK, fusun@erciyes.edu.tr; Tel: (352) 4374901 dahili 35151.

Bu makale, birinci yazar tarafından İTÜ Mimarlık Fakültesi’nde tamamlanmış olan “Kayseri’de konut alanlarının yer seçimi ve hanehalkı hareketliliği” adlı doktora tezinden alınmıştır. Makale metni 09.12.2003 tarihinde dergiye ulaştırılmış, 21.07.2004 tarihinde basım kararı alınmıştır. Makale ile ilgili tartışmalar 31.03.2006 tarihine kadar dergiye gönderilmelidir.

## Giriş

Nüfus artışı, sanayileşme ve kentleşme ile birlikte konut alanlarının yer seçimi ve hane halklarına sunulan konut ve komşuluk çevreleri yaşam kalitesi açısından önem kazanmıştır. Konu ile ilgili araştırmalar farklı disiplinler tarafından geliştirilmekte ve şehir planlama sürecinde planıcı ve yöneticiler tarafından değerlendirilmesi gereken girdiler sağlamaktadır.

Geleneksel yer seçimi kuramlarına göre hanehalkı yer seçimi kararları, kentteki arazi kullanımını, konut hizmetleri tercihi ve ulaşım maliyetleri arasındaki ilişkilerle belirlenmektedir. Konut alanı yer seçimi araştırmaları, ekonomik yaklaşımların yanı sıra toplumsal davranış kalıplarının ele alınması sonucu, konut seçimi, konut pazarı ve hareketlilik temaları içinde geliştirilmektedir.

Bu çalışmada, örnek alan olarak seçilen Kayseri’de hanehalkının yer seçimi davranışları, tercihleri ve konut alanlarının gelişimi, geleneksel yer seçimi kuramları ve davranışsal yaklaşımlar kapsamında incelenmektedir. Hane halkının ekonomik ve toplumsal özellikleri, tercihleri, kent içi hareketlilik eğilimleri ile ilgili bulguları ortaya koyan ve bunları değerlendiren bu araştırma gerek konut pazarının etkin işlemesi gerekse kentsel gelişmenin doğru yönlendirilmesi için katkılar sağlamayı amaçlamaktadır.

## Kuramsal çerçeve

Kentsel sistemlerin arazi değerleri yönünden incelenmesinde neo-klasik ve politik ekonomi farklı yaklaşımlar getirir. Neo-klasik ekonomi serbest rekabet ortamında, tüketim, talep ve yararlılık arasındaki denge üzerinde duran bir ekonomik yaklaşımdır (Alonso, 1964). Neo-klasik ekonomiye dayalı olarak geliştirilen konut alanı yer seçimi modellerinde, hanehalkının bütçe sınırları içinde yararlarını en üst düzeye çıkarmak üzere gelirlerine, arazi fiyatlarına, çalışma alanına olan uzaklığa, ulaşım maliyetlerine ve diğer tüm malların maliyetlerine göre yer seçtikleri var sayılmaktadır. Alonso, Muth, ve diğerleri, makro düzeyde yaptıkları çalışmalarla özellikle konut pazarının anlaşılmasına katkıda bulunmuşlardır (Alonso, 1964, Muth,

1969). Yoğunlukların mekansal dağılımı hakkındaki çalışmalar yoğunlukların kent merkezinden uzaklaştıkça düştüğünü göstermiş, bu çalışmalar 1960’lı yıllarda kentsel büyüklük ile yoğunluk eğiminin araştırılması ile sürmüştür. Bu dönemi, yoğunluk eğimi farklılıklarının sosyal ve ekonomik değişimlerden kaynaklandığı temasının işlendiği 1970’li yıllar izlemiştir. Kentsel yoğunluk ve yer seçimi araştırmalarında yer alan konut alanı yer seçimi konuları, toplumsal davranış biçimlerinin düşünülmesi ile davranışsal yaklaşımlarla birlikte ele alınmaya başlanmış ve konut pazarı, konut seçimi, hareketlilik temaları içinde geliştirilmiştir.

Bölgeler arası göç araştırmalarında, uzun mesafeli hareketlilik daha çok iş fırsatları ile ilişkili görülürken, kısa mesafeli hareketlilikte hem konut çevresi hem de ailenin yapısından kaynaklanan memnuniyetsizlik önemli bir uyarıcı olarak görülmektedir (Gleave ve Cordey-Hayes, 1977). Taşınma kararının ardındaki uyarıcı etkenlerin bireylerin memnuniyetsizliği ile açıklanması, yer seçimi araştırmalarında memnuniyetsizliğe dayalı çeşitli modellerin ve yaklaşımların gelişmesine neden olmuştur.

Ekonomistler tarafından ele alınan dengesizlik modelleri memnuniyetsizlik yaklaşımları ile birleştirilmiş, daha sonra da coğrafik ve sosyolojik modellerle geliştirilmiştir. Goodman (1976) hanehalkının optimal olmayan bir konutta barınmasının konut memnuniyetsizliği yaratacağı varsayımıyla, hanehalkının hareket etme olasılığını, taşınmanın maliyeti ve faydanın doğrusal bir fonksiyonu olarak hesaplamıştır. Onaka (1983) hanehalkının sosyo-ekonomik özellikleri ile konut memnuniyetsizliği arasındaki ilişkiyi incelemek üzere “konut fiyatları hedonik modeli”nden yararlanarak dengesizlik modelini geliştirmiştir. Modelde kent içi hareketliliğin memnuniyetsizlikle ilişkili olduğu, bütçe sınırlamalarının konut seçimi ve hareket kararını etkilediği, konut niteliklerinin seçiminin hedonik fiyat eşitliğine dayalı olduğu düşüncesi temel alınmaktadır.

Konut alanı yer seçiminin “konut” seçimine bağlı olarak belirlendiği bir yaklaşımla sürdürülen sonraki çalışmalarda, hanehalkının yer

seçimi ve konut pazarının mekansal yapısı birlikte ele alınmış, konut seçiminde komşuluk karakteristikleri, ulaşım biçimi ve erişilebilirliğin önemini değerlendirmek üzere çeşitli modeller geliştirilmiştir (Clark ve Van Lierop, 1986).

Konut pazarı ile ilgili diğer araştırmalar, konut memnuniyetini oluşturan bileşenleri ve bireysel davranışları anlamaya yönelik olup konut seçimine neden olan, mekansal ve toplumsal özellikler ile bu özelliklerin pazar fiyatına nasıl yansıdığı konularını ele almaktadır (MacLennan, 1982; Bölen vd., 1994).

Hareketlilik konusunun davranışsal yaklaşımlar içinde ele alınması sonucu konut memnuniyeti, taşınma arzusu ve hareketlilik davranışı arasındaki karmaşık ilişkileri çözmek üzere araştırmacılar yapısal eşitlik modelleri geliştirmişlerdir (Cadwallader, 1992). Pickvance beklenen hareketlilik ile arzulanan hareketliliği saptamada, aile döngüsü ve mülkiyet durumunun önemli rol oynadığını göstermiş ve hanehalkı özelliklerinin hareketliliğin temel belirleyicisi olduğunu ileri sürmüştür (Pickvance, 1974). Speare hanehalkı özelliklerini belirterek konut memnuniyetini saptamak için ele aldığı beş değişken arasındaki ilişkiyi incelemek üzere "path analitik modeli" oluşturmuştur. Modelde konut memnuniyetinin taşınma kararının en önde gelen belirleyicisi olduğu savunulmaktadır (Speare, 1974). Memnuniyet, hareketlilikte yer seçimi özellikleri ile hanehalkının özelliklerine aracılık eden bir değişken olarak görülür. Yaş, gelir, mülkiyet, iskan süresi gibi değişkenlerin hareketliliği doğrudan etkilemediği, konut memnuniyet düzeyine bağlı olarak dolaylı olarak etkilediği düşünülür. Speare'nin modeli, Bach ve Smith (1977), Newman ve Duncan (1979), Landale ve Guest (1985), Lu (1999) tarafından geliştirilmiştir. Ancak bu çalışmalarda, yapısal değişkenler Speare'nin varsayımları ile aynı kabul edilme-yerek, bazı değişkenlerin memnuniyetten bağımsız olarak ve çok daha kuvvetli şekilde hareketliliği etkilediği belirtilmiştir. Bununla beraber, Speare'nin modelinde şu temel sorunlar bulunmaktadır: a) arka plandaki değişkenler hareketliliği memnuniyet aracılığı ile dolaylı olarak değil bağımsız olarak etkileyebilmekte ve b) mem-

nuniyet ile ilgili değişkenler taşınma davranışının üzerinde zayıf bir etki yaratmaktadır. Daha sonra yapılan birçok çalışmada, yapısal değişkenlerin memnuniyetten bağımsız olarak hareketlilik üzerinde önemli etkileri bulunduğu belirtilmiştir. Lu (1998) taşınma niyeti ve konut memnuniyetinin kısa dönemde önemli olabileceğini, uzun dönemde ise demografik özellikleri yansıtan yapısal değişkenlerin, taşınma niyetinin ve yaşanan duruma göre değişkenlerdeki saptamaların taşınmada görece bir önemi olacağını savunmuştur. Bu nedenle konut memnuniyetinin yanı sıra daha birçok değişkenin hareketlilikte etkili olacağını, taşınma davranışının arkasında çok karmaşık ilişkiler bulunduğunu belirtmiştir.

### **Kayseri'de hareketlilik**

Bu çalışmada geliştirilen modelde Speare'nin konut memnuniyet modeli temel alınmıştır. Model, konut memnuniyetinin, hanehalkı, konut ve semt özelliklerini içeren yapısal değişkenlere bağlı olarak hareketliliği etkilediği varsayımına dayanmaktadır. Memnuniyet konut ve semt memnuniyeti olarak iki ayrı grupta ele alınmış, hareketlilik taşınma düşüncesi (planı) ve taşınma arzusu olarak ayrı ayrı değerlendirilmiştir. Modelde taşınma arzusunun taşınma düşüncesini etkileyeceği, taşınma kararının, hanehalkı, konut, komşuluk ve yoğunluk özelliklerine bağlı olarak verileceği düşünülmüştür. Bu alanda yapılan daha önceki araştırmalardan farklı olarak, yapısal değişkenlere yoğunluk özellikleri de eklenerek, farklı yoğunluk bölgelerinin yer seçimine etkileri belirlenmeye çalışılmıştır.

### **Araştırma yöntemi, varsayımlar ve Kayseri ile ilgili hanehalkı verileri**

Kuramsal çerçevede belirtildiği gibi, araştırmanın amacı Kayseri'de konut yer seçiminde hanehalkı, konut, komşuluk ve yoğunluk özelliklerinin etkilerini incelemektir. Örneklem alanında 521 adet anket yapılmış, anket sonuçları tanımlayıcı analizler, çapraz tablolar, korelasyon, faktör analizi ve regresyon analizleri ile değerlendirilmiştir.

Temel varsayımlar:

Varsayım 1. Hanehalkı hareketliliğinde barınma memnuniyeti temel belirleyicidir.

Varsayım 2. Geleneksel yer seçimi kuramlarında olduğu gibi arazi ve yoğunluk değerleri yer seçiminde ve hareketlilikte etkilidir. Buna bağlı alt varsayımlar,

Varsayım 2.1. Geleneksel yer seçimi kuramlarının tersine, seçilen örnek alanda kent merkezinden uzaklıkla arazi fiyatları ve yoğunluk düşmemekte, konut yer seçimi bu faktörlere bağlı olarak yapılmamaktadır.

Varsayım 2.2. Hanehalkının değişik yaş grubu, gelir düzeyi ve ev sahipliği özelliklerine, değişik konut, semt ve yoğunluk özelliklerine göre yer seçimi kararı ve hareketliliği değişmektedir.

### **Araştırma alanı**

Araştırmada örneklem büyüklüğü, hanehalkının sosyo-ekonomik yapısı ve yoğunluk farklılıkları gözetilerek belirlenmiştir. Üç farklı gelir grubunun yaşadığı ve imar planına göre gelişmiş alanlar, organize toplu konut alanları ile gecekondulu bölge farklı yoğunluk yapısı ve yapısal özellikleri nedeniyle örneklem alanı içine alınmıştır. Bu amaçla, Kayseri’de Büyükşehir Belediyesi ve Talas İlçesi sınırları içinde alan örnekleme yöntemiyle belirlenen konutlarda toplam 521 anket yapılmıştır.

### **Araştırma sonuçları**

Anket sonuçlarına göre araştırma alanında hanehalkı büyüklüğü 4.1’dir. Hanehalkının %78.9’u çekirdek aile, %16.1’i basit geniş aile, %4.6’sı çok aileli ve %0.4’ü aile olmayan gruptadır. Yaş gruplarına bakıldığında, nüfusun %37.2’si 1–19 yaş, %17.7’si 20–29 yaş, %15.4’ü 30–39 yaş, %14.2’si 40–49 yaş, %11’i 50–64 yaş, %4.5’i 65 yaşın üstünde olup genç nüfusun yüksek oranda olduğu görülmektedir. Bunların %49.9’u evli, %46.7’si bekar, %3.4’ü dul’dur. Hanehalkı reislerinin %7.4’ü okuryazar olmayıp, %42.6’sı ilkokul, %17.6’sı ortaokul, %23.1’i lise, %9.2’si üniversite mezunudur. Hanehalkı reislerinin %77’si gelir getiren bir işte çalışmaktadır.

### **Konuttan memnuniyet**

Araştırma alanında konut kullanıcılarının ev sahipliği oranı %59.8’dir. Bunu %32.3 ile kiracılar, %1.4 ile lojmanda oturanlar, %6.6 ile

akrabalarının evinde oturanlar izlemektedir. İnceleme alanındaki ev sahipliği oranı, D.İ.E. verilerinde Kayseri Büyükşehir Belediyesi sınırları için belirtilen %60 ev sahipliği oranı ile uyum göstermektedir (D.İ.E., 2000). Hanehalkının %17.4’ü başka bir evlerinin olduğunu belirtmişlerdir.

Araştırma alanındaki konut büyüklükleri incelendiğinde en yüksek grubu % 63.7 oranı ile 100–149m<sup>2</sup>’lik konutların oluşturduğu, %18 oranında 80–99m<sup>2</sup>’lik, %11 oranında 150–249m<sup>2</sup>’lik, %6.9 oranında 40–79m<sup>2</sup>’lik, %0.4 oranında 250m<sup>2</sup>’nin üstündeki konutların oluşturduğu görülmektedir. Kayseri’de 100–149m<sup>2</sup>’lik ortalama daire büyüklüğü tüm gelir gruplarının ortak tercihi olarak ortaya çıkmaktadır.

Hanehalkının %37.9’unun kişi başına 20–29m<sup>2</sup> daire alanında, %16.6’sının kişi başına 30–39m<sup>2</sup> ve %34.2’sinin 40+m<sup>2</sup> daire alanında yaşadıkları görülmektedir. Kayseri’de kişi başına konut alanı Türkiye ortalamasının biraz üstündedir.

Araştırma alanında konut bloklarının düzenlenişi ile ilgili değerlendirme sonuçlarına göre hanehalkının %24.7’si diğer blokların konumunun kendi bloklarını rahatsız ettiğini belirtmektedirler. Rahatsızlık nedenleri, %40.8 oranında diğer blokların güneşi engellemesi, %32.6 oranında hava hareketini engellemesi, %49.3 oranında blokların iç içe olması, %29.9 oranında manzarayı bozması, %14.1 oranında gürültü gelmesi şeklinde gösterilmektedir. Hane halklarının %17.1’i mahremiyet yönünden rahatsızlık duymaktadır. Yapı yoğunluğu ve düzeni yönünden en çok rahatsızlık duyulan semtler incelendiğinde, gecekondulu bölgede dar yan bahçe mesafeli yapı düzeni nedeni ile imar planlı gelişen bazı semtlerde 2 ya da 3’ün üstündeki KAKS değerinden kaynaklanan yapı yoğunluğu nedeni ile, gecekondulu bölgelerinde ise düzensiz yapılaşma nedeni ile rahatsızlıklar duyulduğu anlaşılmaktadır. Hanehalkının %56.8’inin konutlarından memnuniyet duydukları, %30.1’inin ise vasat düzeyde memnuniyet duydukları görülmektedir. Genel olarak, araştırma alanında konuttan memnuniyet düzeyi gelir düzeyi arttıkça artmaktadır.

### Semtten memnuniyet

Hanehalkının %71.3'ü yaşadıkları semtten memnun olduklarını, %9.6'sı kararsızlıklarını belirttikleri için yüksek oranda bir semt memnuniyeti olduğu söylenebilir.

Semtın özellikleri incelendiğinde, semtin yerinin beğenilme oranının %53 olduğu, semtin beğenilme nedeninin, %43.6 oranında hane reisinin işine ulaşım kolaylığı, %61.8 oranında da çarşıya/merkeze yakınlığı ile ilgili olduğu belirtilmektedir. Semtin beğenilmeme nedeni olarak en yüksek oranda yeşil alan yetersizliği, hava kirliliği olması, otopark yetersizliği, kültürel tesislere uzaklık gösterilmektedir.

### Regresyon analizi

Hanehalkı tercihleri ve yer seçimi davranışları, tanımlayıcı analizler, çapraz tablolar ve regresyon analizleri ile sınanmıştır. Semt özelliklerine ilişkin değişkenler, değişken sayısını azaltmak ve daha anlamlı olmasını sağlamak üzere faktör analizine tabi tutulmuştur. Faktör grupları belirlendikten sonra, korelasyon analizi ve çoklu regresyon analizi uygulanmıştır.

Regresyon analizinde konut memnuniyeti, semt memnuniyeti, taşınma düşüncesi ve taşınma arzusu bağımlı değişken, hanehalkı özellikleri, konut ve semt özellikleri ile yoğunluk özellikleri bağımsız değişken olarak ele alınmıştır. Bağımlı değişkenlerle bağımsız değişkenler arasında saptanan ilişkiler aşağıda özetlenmektedir:

“Konut Memnuniyeti Bağımlı Değişkeni” ile en yüksek ilişkisi olan bağımsız değişken “Gelir”dir. Bunu  $m^2$ /kişi, konut mülkiyeti ve brüt yoğunluk izlemektedir.

“Semt Memnuniyeti Bağımlı Değişkeni” ile en yüksek ilişkisi olan bağımsız değişkenler, “Semt Özellikleri” (“otopark olanağı”, “yeşil alan varlığı”, “çevrenin sosyal yapısı”, “manzaralı olması”, “çevredeki yapıların yerleşim düzeni”, “semtin yeri”, “kültürel tesislere yakınlık”, “çöp toplama” v.b. düzenlilik), ve “Daire Büyüklüğü”dür. Bunu “İskân Süresi” ve “Komşuluktan Memnuniyet”, “Semt Güvenliği”, “Mahremiyet”, “Brüt Yoğunluk” ve “Akrabalara Yakınlık” izlemek-

tedir. Semt özellikleri, iskan süresindeki artış, komşuluktan memnuniyet ve güvenliğin olması semt memnuniyetini artırmaktadır.

“Taşınma Düşüncesi Bağımlı Değişken”i ile en yüksek ilişkisi olan bağımsız değişken, “Ada İçi KAKS”dır. Bunu iskân süresi, komşuluktan memnuniyet, gelir ve semt özellikleri izler. Semt memnuniyeti azaldıkça, taşınma arzusu ve gelir arttıkça, taşınma düşüncesi artmaktadır.

“Taşınma Arzusu Bağımlı Değişken”i ile en yüksek ilişkisi olan bağımsız değişken, “Kişi Başına Düşen Birim Konut Alanı”dır. Bunu iskan süresi ve komşuluktan memnuniyet, semt özellikleri, hanehalkı reisinin eğitimi, semt güvenliği, gürültü ve algılanan yoğunluk izler. Kişi başına düşen konut alanı azaldıkça, taşınma arzusu artmaktadır. İskan süresi arttıkça semt özelliklerine paralel olarak taşınma arzusu azalmaktadır. Hanehalkı reisinin eğitim düzeyi taşınma arzusunu etkilemekte, eğitim düzeyi arttıkça taşınma arzusu artmaktadır. Semtin güvensiz hissedilmesi ve algılanan yoğunluğun yüksek olması taşınma arzusunu artıran faktörlerdir.

Yapılan analizler sonucu, “Gelir”, “Ada İçi KAKS”, “İskan Süresi”, “Semt Özellikleri”, “ $m^2$ /kişi”, “Hanehalkı Reisinin Eğitim Düzeyi”, “Güvenlik”, “Gürültü” ve “Algılanan Yoğunluğun”, hareketliliği doğrudan etkilediği, “Konut Mülkiyeti”, “Brüt Yoğunluk”, “Akrabalara Yakınlık” ve “Mahremiyet”in konut ve semt memnuniyeti aracılığı ile hareketliliği etkilediği sonucuna varılmıştır (Tablo 1). Ayrıca Kayseri’de semt memnuniyetinin konut memnuniyetinden önemli olduğu görülmektedir.

Alınan sonuçlar, konut ve semt memnuniyetinin taşınma kararında çok etkili olduğunu, ancak değişkenlerin hanehalkının taşınma kararı ve taşınma arzusunu yalnızca konut ve semt memnuniyeti aracılığı ile etkilemediğini, bazı değişkenlerin doğrudan etkili olduğunu göstermektedir. Gelir, semt özellikleri, iskan süresi,  $m^2$ /kişi ve güvenlik, hareketlilikte hem doğrudan hem de dolaylı olarak etkilidir.

Tablo 1. Hareketliliği etkileyen değişkenler

Dolaylı olarak hareketliliği etkileyen değişkenler		Doğrudan hareketliliği etkileyen değişkenler	
Konut memnuniyeti	Semt memnuniyeti	Taşınma düşüncesi	Taşınma arzusu
Konut mülkiyeti	Brüt yoğunluk	Gelir	Hanehalkı reisinin eğitimi
Gelir	Semt özellikleri	Semt özellikleri	Semt özellikleri
Brüt yoğunluk m <sup>2</sup> /kişi	Akrabalara yakınlık	İskan süresi	İskan süresi
	Mahremiyet	Ada içi KAKS	Güvenlik
	İskan süresi		Gürültü
	Güvenlik		m <sup>2</sup> /kişi
			Algılanan yoğunluk

### Sonuçlar ve değerlendirme

Yapılan çalışma, geleneksel yer seçimi kuramlarında olduğu gibi, kent merkezinden uzaklıkla yoğunluğun ve arazi değerlerinin her zaman azalmadığı, bu konuda plan kararlarının da önemli düzeyde etkili olduğu, konut alanı yer seçiminde hareketliliğin tatminsizlik durumunda ortaya çıktığı, hanehalkının değişik yaş grubu, gelir düzeyi, ev sahipliği özellikleri ve konut, semt ve yoğunluk özelliklerine göre hareketliliklerinin değişeceği varsayımlarına dayandırılmıştır.

Hanehalkı hareketliliğinde konut memnuniyeti temel belirleyicidir (Varsayım 1). Kayseri örnekleme alanında hanehalkının %87'si konuttan, %81'i semtten memnuniyet duyarken, %84'ü taşınma arzusunda, %35'i taşınma düşüncesindedir. Taşınma arzusu yüksek olmakla birlikte, taşınma düşüncesinde olan (taşınma planı yapmış bulunan) hanehalkı oranı yüksek değildir. Hanehalkının taşınma arzusu taşınma düşüncesini etkilemekte, ancak koşullar uygun olduğunda taşınmayı planlamaktadır. Örnekleme alanında yapılan incelemede, konut memnuniyetinin taşınma arzusu, semt memnuniyetinin hem taşınma arzusu hem de taşınma düşüncesi ile yakından ilişkili olduğu ortaya çıkmıştır.

Bu araştırma ile geleneksel kuramların tersine, Kayseri'de arazi değerleri ve yoğunluğun kent merkezinden uzaklığa bağlı olarak azalmadığı görülmektedir. Arazi değerlerini merkeze uzaklık dışında başka faktörler de belirlemektedir (Varsayım 2.1). Kayseri'de doğu-batı yönünde

gelişen ana ulaşım aksı ve bu aksın üzerinde yer alan küçük sanayi ve sanayi alanları, arazi fiyatlarının artmasında etkili olmuşlardır. Bu nedenle, planlı olarak geliştirilmiş olan toplu konut alanı ile alt gelir gruplarının yerleştiği merkeze uzak semtlerde yüksek yoğunluklar oluşmuştur.

Hanehalkının değişik yaş, eğitim, gelir düzeyleri ve ev sahipliği özelliklerine, değişik konut, semt ve yoğunluk özelliklerine göre yer seçimi ve hareketlilikleri değişmektedir (Varsayım 2.2). Buna göre aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır:

Yüksek ve orta gelir grubundakiler alt gelir grubuna göre daha fazla oranda ev sahibidirler. Kayseri'de kişi başına düşen konut alanı taşınma arzusunda kuvvetle etkilidir. Hanehalkı kişi başına düşen konut alanı azaldıkça taşınmayı arzulamaktadır. Ayrıca, tüm gelir gruplarının ortak tercihinin 100-150 m<sup>2</sup>'lik daireler olduğu görülmektedir. Bu nedenlerle, orta büyüklükte konut yapımı teşvik edilmelidir.

İskan süresi ve komşuluktan memnuniyet arttıkça hareketlilik azalmaktadır. Otopark olanağı, yeşil alan varlığı başta olmak üzere, çevrenin sosyal yapısı, manzaralı olması, daire büyüklüğü hareketlilikte çok etkilidir. Hanehalkı taşınmayı planlarken gelir de önemli bir faktör olmakta, gelir düzeyindeki artış ile taşınma planı yapılabilmektedir.

Hanehalkı reisinin eğitim düzeyi konut ve çevresinden beklentilerini etkilemektedir. Eğitim düzeyindeki artış taşınma arzusunu artırmakla

birlikte, ancak koşulları uygun olduğunda hanehalkı taşınma kararı alabilmektedir. Konut sahipliği konut memnuniyetini artırmaktadır. Konut sahipliğinin, konut memnuniyeti aracılığı ile hareketliliği etkilediği görülmektedir.

Brüt yoğunluk arttıkça, konut ve semt memnuniyeti artmaktadır. Kentte brüt yoğunluk genel olarak yüksek değildir. Kayseri’de yoğunluğun görece olarak daha yüksek bulunduğu semtler, yaklaşık son yirmi beş yıl içinde oluşmuş, daha büyük dairelerin bulunduğu, daha nitelikli semt özelliklerine sahip alanlardır. Hanehalkının görece olarak daha yüksek yoğunluklu alanları daha memnuniyet verici bulması bu nedenlerle doğal görülmelidir.

Bu çalışmada elde edilen sonuçlar, Speare’nin elde ettiği sonuçlardan farklılık gösterir. Speare’nin modelinde, konut memnuniyeti hareketlilikte en önemli değişken olarak görülür ve konut sahipliği dışındaki diğer değişkenlerin hareketliliği dolaylı olarak etkilediği savunulur. Yapılan araştırmada, konut ve semt memnuniyetinin diğer yapısal değişkenler ile hareketlilik arasında aracılık eden bir değişken gibi davrandığı görülmektedir. Ancak, Speare’nin çözümlemesinin tersine, hareketlilikte bir çok değişken doğrudan etkili olmaktadır. Kayseri’de konut sahipliği, konut memnuniyeti aracılığı ile hareketliliği etkilerken, gelirin doğrudan etkili olduğu izlenmektedir. En önemli etkenler, m<sup>2</sup>/kişi, iskan süresi, semt özellikleri ve gelirdir. Batıda yapılan araştırma sonuçlarından farklı olarak, Kayseri’de, semt memnuniyeti konut memnuniyetinden daha önemli bulunmaktadır.

Hanehalkının ev sahibi olunmasını en büyük taşınma nedeni olarak gösterdiği de dikkate alındığında, konut gereksiniminin karşılanmasında çözümün kiralama değil ev sahipliğinde arandığı görülmektedir.

Kayseri’de düşük yoğunluklu alanlarda konut ve çevre kalitesi düşüken, yüksek yoğunluklu alanlarda konut ve çevre kalitesi yüksektir. Düşük yoğunluklu alanların çoğunluğu, gecekondu ve kaçak yapılaşmanın olduğu ya da alt gelir grubunun yerleştiği alanlardır. Merkeze

yakın konumdaki semtlerin brüt yoğunluğu, merkezdeki çözülme ile zamanla azalmıştır. Bu alanlar düşük semt nitelikleri ile çevre kalitesi zayıf olan alanlardır. Son yıllarda oluşan semtler, daha büyük daireler ve mevzuatın gerektirdiği standartlara yakın sosyal ve teknik donatı alanları bulunan, plan gereği daha yüksek yoğunluklu oluşan alanlardır. Bu nedenle yeni gelişen konut alanlarının çevre ve yaşam kalitesi daha yüksektir.

Toplumun olanak bulduğunda daha düzenli çevrelere doğru hareketlilik göstermesi, konut alanlarının planlamasında, uygulamasında ve mevcut konut alanlarında semt niteliklerinin yükseltilmesi gerekliliğini ortaya koymaktadır.

Bu bulgular, Kayseri’de konut alanlarının düzenlenmesinde kamuya önemli görevler düştüğünü göstermektedir. Konut talebinin kamu tarafından farklı sosyal grupların tercihleri doğrultusunda, yönlendirilebilmesi için, mevcut ve yeni konut alanlarında çevre kalitesinin artırılması, sosyal ve teknik donatı alanlarının sağlanması önemlidir.

Sonuç olarak, konut sunumunun tüm toplum kesimlerinin taleplerini karşılayabilmesi için kentsel yaşam kalitesinin artırılmasına dönük planlama politikalarının ve konut pazarını da içeren denetim sistemlerinin geliştirilmesi gereklidir.

## Kaynaklar

- Alonso, W., (1964). *Location and Land Use*, 201 sh, Harvard University Press, Cambridge, Massachusetts.
- Bach, R.L. ve Smith, J.S., (1977). Community satisfaction, expectations of moving, and migration, *Demography*, 14, 147-167.
- Bölen, F., Türkoğlu H., Korca, P., Yırmıbeşoğlu, F., (1994). İstanbul Metropolitan alanında arazi değerlerinin mekansal dağılımı, K.T.Ü. *4.Ulusal Bölge Bilimi/Bölge Planlama Kongresi*, 376-385, Trabzon,
- Cadwallader, M., (1992). *Migration and residential mobility*, 272, The University of Wisconsin Press, London, England.
- Clark, W.A.V. ve Van Lierop, W.F.J., (1986). Residential mobility and household location

- modelling, *Urban Economics I*, Ed: Nijkamp, P, in Elsevier Science Handbook of Regional and Urban Publishers BV, North Holland, 97-132.
- D.İ.E., (2000). *Genel Nüfus Sayımı*, T.C. Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü, Ankara.
- Gleave, D. ve M. Cordey-Hayes (1977). Migration dynamics and labour market turnover, *Progress and Planning*, 8, 1-96.
- Goodman, J.L.Jr., (1976). Housing consumption disequilibrium and local residential mobility, *Environment and Planning A*, 8, 855-874.
- Landale, N.S. ve Guest, A.M., (1985). Constraints, satisfaction, and residential mobility: Speare's model reconsidered, *Demography*, 22, 199-222.
- Lu, M., (1998). Analyzing migration decision making: relationships between residential satisfaction, mobility intentions, and moving behavior, *Environment and Planning A*, 30, 1473-1495.
- Lu, M., (1999). Determinants of residential satisfaction: Ordered logit v.s. regression models, *Growth and Change*, 30, 264-288.
- Maclennan, D., (1982). *Housing Economics*, 300, Longman Group Limited, London and New York
- Muth, R.F., (1969). *Cities and housing*, 355 sh, University of Chicago Press.
- Newman, S.J. ve Duncan, G.J., (1979). Residential problems, Dissatisfaction and Mobility, *APA Journal*, Nisan, 154-166.
- Onaka, J.L. (1983). A multiple- attribute housing disequilibrium model of residential mobility, *Environment and Planning A*, 15, 751-765
- Pickvance, C.G., (1974). Life Cycle, housing tenure and residential mobility: A path analytic approach, *Urban Studies*, 11, 171-187.
- Speare, A. Jr., (1974). Residential satisfaction as an intervening variable in residential mobility, *Demography*, 11, 173-188.