

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KONUT KARIYERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE KONUT TALEBİNİ
AÇIKLAMAYA YÖNELİK KAVRAMSAL BİR MODEL**

**DOKTORA TEZİ
Y. Mimar Ebru E. KARAHAN**

Anabilim Dalı: MİMARLIK

Programı: YAPI BİLİMLERİ

ŞUBAT 2008

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KONUT KARIYERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE KONUT TALEBİNİ
AÇIKLAMAYA YÖNELİK KAVRAMSAL BİR MODEL**

**DOKTORA TEZİ
Y. Mimar Ebru E. KARAHAN
502022206**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 4 Eylül 2007
Tezin Savunulduğu Tarih : 8 Şubat 2008**

Tez Danışmanı : Prof. Dr. A. Şule ÖZÜEKREN

Diğer Jüri Üyeleri: Prof.Dr. Ahsen ÖZSOY

Prof.Dr. Hakkı ÖNEL (YTÜ)

Prof.Dr. Yıldız SEY

Yar. Doç.Dr. Almula KÖKSAL (YTÜ)

ŞUBAT 2008

...İnsanın yaşadığı değildir hayat.
Asıl olan hatırladığı ve anlatmak için nasıl hatırladığıdır...
G. G. Marquez

ÖNSÖZ

Tez çalışmam sırasında sadece tez danışmanım olarak değil her konudaki destek, katkı ve şefkatiyle yanımda olan çok sevgili hocam Prof. Dr. A. Şule ÖZÜEKREN'e çok teşekkür ederim.

Tez izleme jürisinde yer alan diğer hocalarım Prof. Dr. Ahsen Özsoy ve Prof. Dr. Hakkı Önel'e katkılarından dolayı ayrıca teşekkür ederim.

Çalışmam sırasında beni destekleyen ve yardımcı olan eşim M. Özgür Karahan'a, her zaman sevgilerini benimle hissettiğim aileme, arkadaşlarıma çok teşekkür ederim.

Alan araştırması sırasında katılımcılara ulaşmamda yardımcı olan arkadaşlarım Özgür Göçer ve Mete Sözer'e; görüşme yaptığım ve deneyimlerini benimle paylaşan katılımcılara da çok teşekkür ediyorum. Her biri ile ayrı bir deneyim sahibi oldum.

Son olarak bana yeni duygular tattıran ve hayatımı daha da yaşanılır kılacağına inandığım bir tanem minik şirin kızım Elif'e sevgilerimi iletiyorum.

Hepinizi çok seviyorum.

Şubat 2008

Ebru Ergöz Karahan

İÇİNDEKİLER

TABLO LİSTESİ	vi
ŞEKİL LİSTESİ	vii
ÖZET	viii
SUMMARY	ix
1. GİRİŞ	1
1.1. Çalışmanın Amacı ve Araştırma Soruları	3
1.2. Çalışmanın Yöntemi	4
1.3. Çalışmanın Adımları	5
2. KURAMSAL ÇERÇEVE: KONUT TALEBİ İLE İLGİLİ MODELLER VE KONUT KARIYERİ	6
2.1. Konut Kariyeri	11
2.2. Konut Talebi ile İlgili Modeller	12
2.2.1. Ekolojik Temelli Modeller	16
2.2.2. Marksist Yaklaşım	18
2.2.3. Ekonomi Temelli Modeller	19
2.2.4. Kurumsal Yaklaşım	24
2.2.5. Bütünleşik Modeller	27
2.3. Konut Talebi - Konut Kariyeri İlişkisi	35
2.4. Konut Talebi – Konut Üretimi İlişkisi	36
2.5. Bölüm Değerlendirmesi	37
3. ALAN ÇALIŞMASI, YÖNTEM VE ANALİZLER	40
3.1. Alan Çalışması Yapılacak Kentin Özellikleri	40
3.2. İstanbul'un Özelliklerinin İrdelenmesi	41
3.3. Araştırmanın Tasarımı ve Araştırma Stratejisinin Belirlenmesi	45
3.4. Örneklem Büyüklüğü ve Katılımcıların Belirlenmesi	47
3.5. Verilerin Toplanması	48
3.5.1. Görüşme Sorularının Belirlenmesi ve Uygulama Yöntemi	48
3.5.1.1. Görüşme Biçimi Seçimi	50
3.5.1.2. Pilot Çalışma	50
3.5.2. Verilerin Toplanmasında Dikkate Alınan Zaman Dilimi	51
3.5.3. Veri Toplama Süreci	51
3.5.4. Veri Analizi	51
3.5.4.1. Kodlama ve Kategorilerin (Temaların) Oluşturulması	52
3.5.5. Araştırmanın Güvenirliği ve Geçerliği	55

3.5.6. Çalışmanın Sınırları ve Karşılaşılan Zorluklar	56
3.6. Bölüm Değerlendirmesi	56
4. ARAŞTIRMA KAPSAMINDA İNCELENEN ÖRNEKLEMİN ÖZELLİKLERİ	58
4.1. Hane Halklarının İstanbul Kentinde Coğrafi Olarak Dağılımı	58
4.2. Hanehalkı Yapısı	59
4.3. Sosyo-ekonomik Özellikleri	60
4.4. Çalışma Durumları	61
4.5. Hane halklarının Konutları	62
4.6. Konut Kariyerleri	64
4.7. Bölüm Değerlendirmesi	68
5. ARAŞTIRMA BULGULARI: KONUT KARIYERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	70
5.1. Küresel ve Ekonomik Gelişmelerin Etkisi	71
5.2. Demografik Gelişmelerin Etkisi	75
5.3. Devlet Politikalarının Etkisi	76
5.4. Konut Pazarının Etkisi	79
5.5. Hanehalkı	84
5.5.1. Yaşam Döngüsü	84
5.5.2. Yaşam Yönü	90
5.5.3. Yaşam Biçimleri	93
5.5.4. Fırsat, Kısıtlama ve Kaynakları	101
5.6. Hane halklarının Konut Mülkiyeti Durumları	115
5.7. Hane halklarının Konut Tercihleri ve Konut Seçim Kriterleri	122
5.8. Hane halklarının Yerleşim Yeri Tercihleri ve Yerleşim Yeri Seçim Kriterleri	129
5.9. Hane halklarının Komşuları, Arkadaş ve Akrabaları ile İlişkileri	133
5.10. Hane halklarının Değerleri, Algıları ve Karar Verme Süreçleri	136
5.11. Bölüm Değerlendirmesi	142
6. KONUT KARIYERLERİ VE TALEBİN OLUŞUMUNU AÇIKLAMAYA YÖNELİK BİR MODEL ÖNERİSİ	144
6.1. Araştırma Sonucu Oluşturulan Genel Temalar ve Önermeler	144
6.2. Modelin Geliştirilmesi	169
7. ÇALIŞMANIN SONUÇLARI	174
7.1. Bulguların Önemi	175
7.2. Tezin Teorik Çalışmalara Katkısı	176
7.3. Tezin Uygulamaya Katkısı	178
KAYNAKLAR	182
EKLER	196
ÖZGEÇMİŞ	215

TABLO LİSTESİ

Sayfa No

Tablo 2.1 Konut ve Yerleşim Alanı Konularındaki Yaklaşımlar	34
Tablo 3.1 Yaş, Mülkiyet Durumu ve Hanehalkı Tipine göre Örneklem	47
Tablo 3.2 Çeşitliliğe göre Örneklem	47
Tablo 3.3 Ana Kategoriler	53
Tablo 3.4 Bir Hanehalkı için Veri Sınıflaması I Örneği	53
Tablo 3.5 Tüm Hanehalkları için Veri Sınıflaması I Örneği	54
Tablo 3.6 Kodların Başlama Listesi Örneği	54
Tablo 3.7 İkinci Derece Kodlama Örneği	55
Tablo 3.8 Tüm Hanehalkları için Veri Kategorizasyonu I ve II Örneği	55
Tablo 4.1 Hane Halklarının İstanbul Kentinde Coğrafi Olarak Dağılımı	59
Tablo 4.2 Hane Halklarının Yapısı	59
Tablo 4.3 Sosyo-ekonomik Özellikleri	60
Tablo 4.4 Çalışma Durumları	62
Tablo 4.5 Konut Büyüklükleri	63
Tablo 4.6 Konutta Kalma Süresi	63
Tablo 4.7 Konut Kariyeri Biçimleri için Semboller	65
Tablo 4.8 Konut Pazarında Kalınan Süre	66
Tablo 4.9 Konut Pazarındaki Hareketlilik Sayısı	66
Tablo 4.10 Gösterimin Basamakları	66
Tablo 4.11 Konut Kariyeri Biçimleri	67
Tablo 5.1 Konut Kariyerini Etkileyen Faktörler	143

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa No

Şekil 2.1 Konut Hareketliliğinin Davranışsal Bakış Açısı	22
Şekil 2.2 Hareketlilik Tercihi ve Sonraki Hareketlilik Modeli	23
Şekil 2.3 Bir Konut (Tipi ve Mülkiyet Biçimi) Niteliği için Seçimin Anlam Tabanlı Gösterimi	29
Şekil 2.4 Konut Seçim Süreçleri	30
Şekil 2.5 Hareketliliğe Neden Olan Durumların Birbiri ile İlişkisi	31
Şekil 2.6 Konut Yerleşimi Ve Üç Coğrafi Gömülümü	32
Şekil 2.7 Konuttan Ayrılma ya da Konutta Kalma Kararı	33
Şekil 3.1 Veri Analizi Bileşenleri: Etkileşim Modeli	51
Şekil 4.1 İstanbul Haritası	58
Şekil 6.1 Hane halkı Yaşam Döngüsü	146
Şekil 6.2 Hane halkı Yaşam Biçimi	148
Şekil 6.3 Hane halkı Kaynakları	152
Şekil 6.4 İç Dinamiklerin Birbirleri ile İlişkisi	152
Şekil 6.5 İç Dinamikler ve Fırsat, Kısıtlamalar arasındaki İlişkisi	154
Şekil 6.6 Konut Mülkiyet Biçimleri ve İç Dinamikler ile İlişkisi	156
Şekil 6.7 Konut Özellikleri ve İç Dinamikler ile İlişkisi	157
Şekil 6.8 Yerleşim Yeri Özellikleri ve İç Dinamikler ile İlişkisi	159
Şekil 6.9 İç Dinamikler ve Konut Mülkiyet Biçimi, Konut, Yerleşim Birimi İlişkisi	160
Şekil 6.10 Dış Dinamiklerin Birbiri ile İlişkisi	164
Şekil 6.11 Karar Verme Süreci	167
Şekil 6.12 Faktörlerin Birbirleri ile İlişkisi	169
Şekil 6.13 Konut Kariyerini Etkileyen Faktörler ve Konut Talebi Oluşumu	170
Şekil:7.1 Politika, Planlama ve Araştırma Arasındaki İlişkiyi Gösterir Basit Şema	180
Şekil:7.2 Politika, Planlama ve Araştırma Arasındaki İlişkiyi Gösterir Detaylı Model	181

KONUT KARIYERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE KONUT TALEBİNİ AÇIKLAMAYA YÖNELİK KAVRAMSAL BİR MODEL

ÖZET

Konut kavramının çok boyutlu olması, çeşitli disiplinlerden birçok bilim insanının farklı bakış açıları ve farklı yöntemlerle konut konusuna yaklaşımlarına neden olmuştur. Konut çalışmaları, sosyal, ekonomik, politik, demografik bağlamda birbirleri ile etkileşim içinde olan farklı konu alanlarını içermektedir. Konut talebinin ve konut kararlarının açıklanmaya çalışılmasında özellikle konut kariyeri kavramını kullanarak konuya yaklaşılması kavramın çok boyutluluğu açısından tercih edilmektedir. Konut kariyeri terimi, hane halklarının hareketliliğine bağlı olarak farklılaşan konut tüketimlerinin değişimini açıklamak için kullanılmaktadır. Hane halkı kaynakları, kaynaklara ulaşım, organizasyon ve kurumlar, konut mülkiyeti, konutların fiziksel durumu maliyet gibi konuları içinde barındıran kavram, hane halkı hareketliliği ve hane halkı yaşam döngüsü arasında bir ilişki kurmaya yardımcıdır. Farklı hane halklarının yaşamlarının farklı dönemlerindeki konut taleplerini incelemede ve anlamada yol göstericidir. Hane halklarının konut kariyerlerinin incelenmesi, konut talebinin nasıl yönlendiğinin ortaya konmasında etkilidir.

Literatürde konut talebi, konut kariyeri konusunda farklı yaklaşımları içeren çeşitli modeller yer almaktadır. Buna karşın mevcut modeller, sosyo-kültürel, coğrafi, fiziksel, ekonomik ve psikolojik boyutların dâhil edildiği daha bütünlüklü ve disiplinlerarası bir modelin gereksinimi göstermektedir.

Bu bağlamda çalışmanın amacı hanehalkı ve konut pazarı dinamiklerinin bütünlüklü modelini geliştirerek, konut talebinin nasıl yönlendiği ve değiştiği sorusuna yanıt bulmaktır. Konut kariyeri kavramı, konut hareketliliği, konut seçimi, konut talebi konularına daha geniş bir açıdan bakma ve bunların bütünlüklümesine olanak sağladığı için modelin oluşturulmasında özellikle tercih edilmiştir. Model, kentsel alan içinde hanehalkı ve nüfus dinamikleri, ekonomik ve politik gelişmeler, konut talebi davranışı, konut hareketliliği ve hane halklarının konut kariyerleri değişimini bir bütün olarak ele almayı amaçlamaktadır. Bu amaçla kapsamlı bir literatür araştırması ve İstanbul ili çerçevesinde bir alan çalışması yapılmıştır. Çalışmanın zenginleşmesi ve modelin geliştirilmesi amacıyla alan araştırmasında, nitel araştırma yöntemlerinden derinlemesine görüşme tekniği ve görüşme formu yaklaşımı kullanılmıştır. Hanehalkları ile yapılan görüşmelerin deşifre edilmesi ile elde edilen metinlerin analizinde içerik analizi yöntemi kullanılmıştır. Araştırma sonucu oluşturulan genel temalar ve önermeler yardımı ile model geliştirilmiştir.

Analiz sonucunda ortaya konan bulgular, hane halklarını etkileyen faktörler göz önüne alındığında, çevre, toplumsal, mekânsal bağlamlarla birlikte aileye ve kişiye özgü özelliklerin ve yaşam biçiminin iç içe geçtiğini göstermektedir. Mikro faktörler

makro faktörlerden daha etkili olabilmektedir. Bulguların bir kısmı literatür ile uyum içindeyken bir kısmı literatürde yer alan bulguları desteklememektedir. Bunun yanında alan çalışmasından çıkan ve literatürde yer almayan bulgulara da ulaşılmıştır. Küreselleşme, ekonomik ve teknolojik gelişmelerin kentleri, toplumları birbirine yaklaştırması ve birbirine benzer hale getirmesine rağmen birçok açıdan hala farklılıklar olduğu ve kültürün kişiler üzerindeki etkisi ve bunun talebe yansıdığı anlaşılmıştır.

FACTORS AFFECTING HOUSING CAREER AND A CONCEPTUAL MODEL AIMING AT EXPLAINING HOUSING DEMAND

SUMMARY

So far, housing has been studied by many different perspectives and diversified approaches. Housing studies include different areas which influence each other socially, politically, economically and demographically. While explaining housing demand, the term of 'housing career' is used preferentially since it is a multi-dimensional concept. Housing career is used in order to explain the changes in housing consumption in connection with the residential mobility. The concept which includes topics such as resources, access to resources, organizations, housing tenure, physical situation of the dwellings, location and cost enables to build up a connection between mobility and life-cycle of households. It helps to understand and analyse housing demands of different households at different life-cycle stages. Studying housing careers of households is also affective in displaying how housing demand is directed and changed.

There are various models consisting of various approaches in the literature, which explain housing demand and career. However, existing studies reveal that, a more integrative and interdisciplinary approach is required in which socio-cultural, geographical, physical, economic and psychological dimensions are interrelated. Hence, in this study, the objective is to find how housing demand is changed and directed by developing an integrated and interdisciplinary model of households and housing market dynamics. As the concept of housing career enables to look at residential mobility and housing choice from a broader and integrated perspective, this term is particularly chosen to establish the model. The model aims to deal with household dynamics in an urban area by taking into consideration economic, political and social developments, housing demand behaviours simultaneously. To this end, a comprehensive literature review was carried out, and a field study was performed within Istanbul. The field study was built on qualitative research approach, and a semi-structured interview method was chosen. Content analyse method was used in analysing the text created upon transcribing the interviews of the households. The model was developed with the help of general themes and hypothesises formed according to the research.

The findings of the research show that the characteristics of the person, family life-cycle and social, spatial contexts are interrelated, integrated with each other when the factors affecting housing career is taken into consideration. Micro factors might be more effective than macro factors in explaining the housing demand. While some of the findings of the research are in accordance with the findings of housing literature some are not. Furthermore, some new findings were also found besides the ones covered by the established literature. Although globalisation, economic and technological developments cause societies to become closer to each other and make

the cities and societies resemble to each other, it is seen that there are still many differences between societies and the culture is effective on people, and this is reflected by the housing demand.

1. GİRİŞ

İnsanoğlunun en temel gereksinimlerinden birinin barınma olması nedeniyle yerleşim, konut, konut ihtiyacı, ihtiyacın karşılanması, bireyler ve kurumlar tarafından üzerinde en fazla durulan konular olmuştur.

Konut kavramının çok yönlülüğü, bireyler, yerel ve merkezi yönetimler için önemi ve bu önemin zaman içinde artarak devam etmesinden dolayı bu konudaki araştırmalar da çeşitlenerek ve artarak devam etmektedir. Farklı disiplinlerden bilim insanları; coğrafyacılar, demograflar, sosyologlar, mimarlar, kent planlamacıları, ekonomistler konut ve yerleşim kavramını uzun yıllardan beri farklı boyutlar arasındaki ilişkilerle ele almış olmalarına karşın, konunun çok boyutlu olması, son dönemlerde araştırmacıları, konut araştırmalarını disiplinler arası ele almaya yönlendirmiştir. Konut talebinin ve konut kararlarının açıklanmaya çalışılmasında özellikle konut kariyerinin kullanılarak konuya yaklaşılmaması kavramın çok boyutluluğu açısından tercih edilmektedir. Konut kariyeri terimi, hane halklarının hareketliliğine bağlı olarak farklılaşan konut tüketimlerinin değişimini açıklamak için kullanılmaktadır.

Konut kariyeri oluşturma, hanehalkının yaşam şekline uygun olan konut tipine taşınma ile ilişkili olabilmektedir. Kavram, kaynakları, kaynakların kullanımını ve kurumsal yapıları içermektedir, aynı zamanda standartlarda gelişim ve konut kalitesi ile de bağlantılıdır. Kendig (1984) 'kişilerin yaşamları boyunca edindikleri konut başarıları'nı vurgularken, konut kariyerlerinin farklı pazar durumlarını deneyimlemiş ve deneyimleyecek olan çeşitli kuşaklar/yaşlardaki kişiler arasında birbirinden farklılık ve çeşitlilik göstereceğini belirtmektedir.

Farklı hanehalkı gruplarının konut durumları ve mekânsal örüntüsü, bu hane halklarının kaynakları, seçimleri ve uygun konuta erişebilirliği arasındaki etkileşimin sonucudur. Bu etkileşim ekonomik, demografik ve politik yapıların bağlamı içinde yer almaktadır. Bu yapılar bölgelere ve zamana göre değişiklik gösterebilmektedir.

Konut pazarı içinde hareket eden hane halklarının mevcut konut durumları bölgesel farklılıklar ve bağlamsal gelişmeler tarafından etkilenmektedir.

Konut stoku içinde hareket eden hane halkları konut pazarını biçimlendirmektedir. Hane halklarının hareketi ise hanehalkı yapısı, hane halklarının yaşamlarındaki olaylar, kaynakları, seçimleri ve olanakları ile ilişkilidir. Bununla birlikte, hanehalkı hareketliliği konut pazarının yapısı, konut stokunun durumu, yerel bağlam ve makro gelişmelerden etkilenmektedir. Hane halklarının hareketliliği konut pazarı ile iç içe geçmiştir. Konut pazarında konut finansmanı olanağı, erişilebilir uygun konut sayısı, konutların fiyatları gibi ekonomik şartlar hane halklarının mevcut konutlarını değiştirme şanslarını artırmakta ya da azaltmaktadır (Özüekren ve Van Kempen, 2002; Clark, Deurloo ve Dieleman 1994). Pazarın daralması, arzın kısılması ile hane halklarının kendilerine uygun konut bulmaları kısıtlanmaktadır.

Konut kariyeri kavramı konut hareketliliği, konut seçimi; konut talebi konularına farklı açılardan bakma ve bunların bütünleşmesine olanak sağlamıştır. Kavram, farklı hane halklarının yaşamlarının farklı dönemlerindeki konut taleplerini incelemede ve anlamada yardımcı olmaktadır. Aynı zamanda hane halklarının konut kariyerlerinin incelenmesi, konut talebinin nasıl yönlendiğinin ortaya konmasında da etkilidir.

Hane halklarının konut kariyerlerinin gelişimi, farklı konut pazarlarındaki farklı sunum ve talep durumu ve çeşitliliği tarafından farklı şekillerde etkilenmektedir.

Konut kariyerlerinin gelişimini etkileyen konut talebi ve sunumu kendi içinde de sıkı bir ilişki içinde bulunmaktadır. Konut sunumu ve üretiminin şekillenmesinde konut talebi büyük rol oynamaktadır.

Günümüzde konut talebi devlet, özel sektör tarafından ve bireysel yollarla karşılanmaya çalışılmaktadır. Özellikle sanayileşme sürecindeki ülkelerde devlet ve/veya özel sektör tarafından üretilen yasal konuta ulaşamayan hane halkları konutla ilgili ihtiyaç ve isteklerini yasal olmayan yollardan gidermeye çalışmaktadırlar. Bu durum birbirine paralel ve bazı durumlarda iç içe geçmiş iki farklı konut pazarının oluşmasına (formel ve enformel) ve farklı konut üretim biçimlerine neden olmaktadır (Özüekren, 1998; Keyder, 1999). Bununla birlikte son 20–30 yıl içinde değişen ekonomik, kültürel sistemler içinde tüm dünyada görülen farklı yönelimler ve taleplerin etkisi konut pazarında da görülmektedir. Özellikle üst gelir grubunun konut taleplerine yönelik farklı konut alanları inşa edilmektedir.

Ülkelerin ekonomik, politik ve kültürel yapılarına ve hane halklarının farklılaşan konut taleplerine göre farklı yapı üretim biçimleri ve konut sunumları geliştirilmektedir. Ülkemizde bu duruma uygun olarak yasal (bireysel, yap-satçı, toplu konut şirketleri, yapı kooperatifleri, yerel yönetimler ve devlet yolu ile inşa edilen konutlar) ve yasal olmayan (gecekondu yapımı ve hisseli ifrazla bölünmüş alanlarda yapılan konutlar) yollardan konut üretimi görülmektedir.

1.1. Çalışmanın Amacı ve Araştırma Soruları

Çalışmanın amacı, hanehalkı ve konut pazarı dinamiklerinin bütünlük modelini geliştirerek, konut talebinin oluşumunu ve talebin nasıl yönlendiğini, değiştiğini açıklamaktır. Model, kentsel alan içinde hanehalkı ve nüfus dinamikleri, ekonomik ve politik gelişmeler, konut talebi davranışı, konut hareketliliği ve hane halklarının konut kariyerleri değişimini bir bütün olarak ele almayı amaçlamaktadır.

Konut çalışmaları ile ilgili literatürde yer alan mevcut modellerin çoğu batı kentlerinin gözlemlenmesi sonucu ortaya çıkmıştır ve bir kısmı belli bir zaman dilimini kapsamaktadır. Bunların yanında günümüzde kentlerin birçok yönden birbirine benzer hale gelmeleri, yeni ve farklı süreçlerden geçmeleri gibi nedenler mevcut teorilerin adaptasyonunda güçlükler neden olmaktadır.

Şimdiye dek geliştirilen ve literatürde yer alan modeller talep durumunu anlatmada eksik kalmakta ve yeterli cevap verememektedir.

Bu bağlamda buna yönelik olarak geliştirilen araştırmanın temel sorusu:

- Konut talebi nasıl yönlenmekte ve değişmektedir?

Bu çerçeve içinde aşağıda belirtilen alt araştırma soruları oluşturulmuştur:

- Konut üretim sisteminin biçimlenmesinde,
 - Küresel ve yerel gelişmeler
 - Konut pazarı
 - Merkezi ve yerel yönetimlerin rolü ve etkileri nelerdir ve ne yöndedir?
- Hanehalkı özelliklerinin konut talebine etkisi nelerdir?
 - Hanehalkı kaynak ve kısıtlamaları nelerdir ve hanehalkı seçimlerine etkileri nelerdir?

- Hanehalkı konut ve yerleşim alanı tercih ölçütleri ve seçimleri nasıl biçimlenmektedir?
- Hanehalkı karar verme süreci nasıl şekillenmektedir?
- Konut kariyerini etkileyen faktörler nelerdir?

1.2. Çalışmanın Yöntemi

Çalışma, hane halklarının konut kariyerlerini etkileyen faktörleri incelemektedir ve konut talebini açıklamaya yönelik bir aracı olarak kullanılmaktadır. Öncelikle literatür taramasına dayanarak teorik çerçeve ve araştırma soruları belirlenmiş ve modelin ilk kurgusu ve kuramsal temeli oluşturulmuştur. Alternatif araştırma stratejilerinin değerlendirilmesi ve araştırma yönteminin seçilmesi ile birlikte oluşturulan kurgudaki eksikliklerin ortaya çıkarılması amaçlı İstanbul ili çerçevesinde bir alan çalışması yapılmıştır. Alan çalışması öncesi pilot çalışma yapılarak görüşme soruları sınanmış, düzeltilmesi yapılarak seçilen örnekleme uygulanmıştır.

Çalışmanın zenginleşmesi ve modelin geliştirilmesi amacıyla alan araştırmasında, nitel araştırma yöntemlerinden derinlemesine görüşme tekniği ve görüşme formu yaklaşımı kullanılmıştır.

Bu çalışmada derinlemesine görüşmeler farklı yapıdaki, farklı konut tipindeki ve farklı yerleşim bölgelerindeki hane halklarının deneyimlerini, konut seçimlerini ve konut kariyerlerini açıklama; komşuluk, yerleşim bölgesi ve konut algılamasının ve yaşam biçiminin konut kariyerlerini nasıl etkilediğini araştırmada yardımcı olmak amaçlı kullanılmıştır.

Alan çalışmasında hanehalkını oluşturan bireylerle görüşülmüştür. Toplam 30 hanehalkı ile görüşme yapılmıştır. Derinlemesine görüşme soruları aşağıdaki alanları kapsayacak şekilde yapılandırılmıştır:

- Örnekleme tanımlamaya yönelik konu alanları
- Örneklemin davranışsal, psikolojik yönlerini anlamaya yönelik konu alanları
- Küreselleşme ve ekonomik gelişmelerin, demografik gelişmelerin, sosyo-kültürel gelişmelerin, yerel konut pazarının ve merkezi ve yerel yönetimlerin rolleri.

Hanehalkları ile yapılan görüşmelerin deşifre edilmesi ile elde edilen metinlerin analiz edilmesinde nitel veri analizi için kullanılan yöntemlerden biri olan içerik

analizi yöntemi kullanılmıştır. Bu durumda öncelikle elde edilen veriler anlamlı bölümlere ayrılarak her bölümün kavramsal olarak ne anlam ifade ettiğini bulunmaya çalışılmış, veriler kodlandıktan sonra kod listesi, ana tema ve kategoriler oluşturulmuştur.

1.3. Çalışmanın Adımları

Çalışma kapsamında öncelikle konut olgusu, konut talebi ile ilgili teoriler ve modeller incelenmiştir. Konut araştırmaları birçok farklı disiplinden çeşitli araştırmacıların ilgisini çekmiş ve bu konuda farklı temellere dayanan ve farklı yöntemler içeren çalışmalar ortaya konmuştur. Tezin ikinci bölümünde konut araştırmaları tarihsel bir perspektif içinde ele alınarak mevcut araştırmalar kuramsal olarak incelenmiştir.

Çalışmanın üçüncü bölümünde alan çalışması yöntemi ve analizlerine yer verilmiştir. Metropolen bir kent olan İstanbul'da yaşayan hane halkları ile yapılan görüşmeler sonucu elde edilen veriler nitel (kalitatif) araştırma yöntemi kullanılarak analiz edilmiştir.

Görüşmeler sonucu elde edilen verilerin tanımlayıcı, sayısal sonuçları dördüncü bölümde, açıklayıcı, niteliksel sonuçları ve yorumları beşinci bölümde sunulmaktadır. Alan çalışması kapsamında hane halklarının özellikleri, konut kariyerleri ve konut kariyerlerini etkileyen faktörler bu bölümlerde verilmiştir. Kalitatif bir araştırma olması nedeniyle de alan çalışması, analizler ve literatür çalışması birbirlerine paralel olarak devam etmiş, bunun sonucu olarak da literatürde konuya yaklaşım, bulgular ve literatürün karşılaştırılması beşinci bölümde ortaya konmuştur.

Tezin altıncı bölümünde araştırma sonucu ortaya konan genel tema ve önermeler sonrası tezin başlangıcında hedeflenen bütünleşik bir model önerilmiştir. Yedinci bölüm ise çalışma sonuçlarını ve tez çalışmasının teoriye ve uygulamaya katkılarını kapsamaktadır.

2. KURAMSAL ÇERÇEVE: KONUT TALEBİ İLE İLGİLİ MODELLER VE KONUT KARIYERİ

Konut araştırmaları çok disiplinli bir alandır ve sosyoloji, ekonomi, psikoloji, coğrafya, tarih, mimarlık gibi disiplinlerden yararlanmakta, birçok kaynaktan etkilenmektedir. İlgili literatür incelendiğinde farklı alanlara ve disiplinlere ait çok çeşitli kavramlar ve yaklaşımlar görölmektedir. Konut kavramı çok boyutludur ve bireyler, kurumlar, yerel ve merkezi yönetimler için önemini korumaktadır.

Konut konusunun önemi ve çok boyutluluğu farklı disiplinlerin farklı bakış açıları ve yöntemlerle konuya bakmalarına neden olmuştur. Örneğin: ekonomistler, konut talebi, konut tüketimi, yatırım, konut fiyatlarının elastisitesi, konut pazarı ve işgücü pazarı arasındaki ilişki gibi konulara odaklanırken (örn: McDonald, 1979; Miron, 1995; Mayer ve Somerville, 2000; Green ve Hendershott, 2001; Vlist vd, 2002; Ioannides, 1992), sosyologlar (örn: Settles, 2001; Goodchild, 2001) konutun anlamı, iletişim, yaşam yönü (life-course) olayları, konut ve konut tercihleri arasındaki ilişkiye odaklanmışlardır.

Coğrafyacılar ve demograflar genellikle konut tüketimi, yatırım kararları, konut hareketliliği, konut seçimi, konut tüketimi ve hanehalkı yaşam döngüsü (life-cycle) arasındaki ilişki üzerinde yoğunlaşmışlardır (örn: Kendig, 1984; Clark ve Drever, 2000; Clark, Deurloo ve Dieleman, 1994; 1997; 2003; Peach, 1998; Murdie ve Borgegard, 1998; Murdie, 2003; Giffinger 1998).

Mimarlar, çoğunlukla yerleşim alanı özellikleri, konut tipolojisi/tasarımı ve hanehalkı arasındaki ilişki, kültür ve konutun/evin anlamı konularında çalışmışlar (örn: Melvin, 2005; Verschaffel, 2002; Rapoport, 1987; 2001), psikologlarsa (örn: Brown, vd. 2003; Fauth, vd. 2004) konut tipi ve yerleşim alanı özellikleri ve bireylerin fiziksel ve akıl sağlığı arasındaki ilişki konularında ürün vermişlerdir.

Bununla birlikte farklı disiplinlerden araştırmacıların (mimar ve coğrafyacılardan; coğrafyacı ve sosyologların, vb) bir arada yaptıkları bütünsel çalışmalar gözlemlenebilir (örn: Burgers ve Musterd, 2002; Van Kempen ve Özükren, 1998).

Konut talebi, konut hareketliliği gibi konuların açıklanmasında, bazı araştırmacılar, konut pazarı, ekonomik durum, yasal düzenlemeler gibi makro seviyedeki faktörleri dikkate alırken (örn: MacLennan ve Pryce, 1996; Oxley ve Smith, 1996; Giffinger, 1998), bazı araştırmacılar ise, hanehalkı yapısı, gelir gibi mikro seviyedeki faktörleri (Chang, vd. 2003; Settles, 2001) dikkate almışlardır. Bunun yanında hem mikro hem de makro seviyedeki faktörleri dikkate alan çalışmalar da mevcuttur (örn: Clark ve Dieleman; 1996, Özükren ve Van Kempen; 2002; 2003).

Konut araştırmalarına bölgesel bağlamda bakıldığında ise Avrupalı araştırmacıların genellikle konut araştırmalarını mikro-seviyede ele aldığı, konut hareketliliği sürecinin karmaşıklığını vurguladıkları görülmektedir. Bunun yanında hükümet politikalarına da vurgu yapılmaktadır. Kuzey Amerikalı araştırmacılar ise daha çok pazar güçlerine ve ekonomik modellemeye önem vermektedirler (Dieleman, 2001).

Konut araştırmalarının önemli bir bölümü ‘hanehalkı’ (household) ve ‘konut’ (dwelling) kavramlarına dayandırılmıştır. ‘Hanehalkı’, Kemeny (1992) tarafından “bir adreste ikamet eden tek kişi ya da birlikte yaşayan bir grup insan” olarak tanımlanmıştır. DİE tarafından ise hanehalkı; “aralarında aile bağı bulunsun veya bulunmasın, aynı evde veya aynı evin bir bölümünde yaşayan, aynı kazandan yiyen, gelir ve giderlerini ayırmayan ve hanehalkı hizmet ve yönetimine katılan bir kişi veya birkaç kişinin oluşturduğu topluluk” olarak belirlenmiştir (<http://www.die.gov.tr/sozluk/04nftt.htm>).

Konut, fiziksel bir mesken olarak ele alınabileceği gibi sosyal, psikolojik ve kültürel güvenliğin bir parçası olarak da ele alınabilir. Çevreye, konut alanına ve kentin bir parçasına bağlı olarak aracı bir rol oynayabilir (Murdie, 2004). Konut, Tu (2003) tarafından mekânsal hareketsizlik, süreklilik ve heterojenlik tarafından kategorize edilen bir meta olarak tanımlanırken, Settles (2001), konutu, politik, estetik, ekonomik birçok sınırlama ile birlikte hanehalkının değer yüklü bir seçimi olarak tanımlamaktadır.

Eriç, vd’ne (1986), göre konut, ev, yuva, mesken veya bir başka şekilde de adlandırılabilen mekân, sadece içinde kalınan, dış etkenlerden korunulan bir

ikametgâh değildir. Konut yaşamı, normal bir insanın ruhsal yaşamının önemli bir bölümünü oluşturmaktadır. Toplumsal yaşam içinde konut, “kişiye en özel” nitelik taşımaktadır. Konut, mekânsal, işlevsel, kültürel, psikolojik ve sosyal boyutların tümüne sahiptir. Van Vliet (1993) konutu, kimliğin bir sembolü olarak ele almakta ve herhangi bir bireyin konut deneyiminin, kişinin içinde bulunduğu daha geniş bir sistemdeki niş tarafından şekillendiğini belirtmektedir.

Kemeny (1992), hanehalkı ve konut (mesken) ilişkisi konusuna ve bu konuda yapılan çalışmalara dikkat çekerken, hanehalkı-konut ilişkisinin, konut/barınma konularındaki ikamet/yerleşim alanı temelli bakış açısında önemli bir yapı taşı olduğunu söylemektedir.

Hane halkları içinde bulundukları konut pazarında kendilerine uygun – ekonomik, kültürel, sosyal, mekânsal – konut talebi içindedirler. Hane halklarının konut talepleri – günümüz dünyasında değişen sistemler içinde – devlet, özel sektör ya da kendileri tarafından karşılanmaya çalışılmaktadır. Konut stoku içinde hareket eden hane halkları konut pazarını biçimlendirirken talepleri ile konut sunumunu yönlendirmekte ya da bazen konut üreticileri tarafından hane halkı talepleri yönlendirilmektedir.

Talep ekonomik anlamda ihtiyaç ve isteğin ötesinde bir anlam taşımaktadır. “Tüketicilerin belirli bir zamanda satın alma gücüyle desteklenmiş tercihleri” olarak da ifade edilmektedir. Sunum (Arz) ise “belirli bir dönemde üreticilerin her fiyat düzeyinden piyasaya sunmaya hazır oldukları malların miktarı” olarak belirtilmektedir (MacLennan, 1982). Serbest piyasada sunum ve taleple iç içe olan ve piyasaya yön veren üçüncü bir etken ‘fiyat’ tır. Rekabetçi ekonomik pazarın en basit tanımlamasında, alıcı ve satıcılar pazar tarafından belirlenen fiyat üzerinden mallar için para değişimi yapmaktadırlar. Fiyat, satıcı ve alıcıların mallara karşı gösterdikleri davranış ve farklı fiyatlar üzerinden almak ve satmak istedikleri mal miktarı tarafından belirlenmektedir. Sunum (arz), talep ve fiyat etmenlerinin her biri birçok faktöre dayanmaktadır.

Sunum;

- Girdilerin fiyatındaki değişim
- Diğer ürünlerin fiyatlarındaki değişim – ikame ve tamamlayıcı mallar
- Üretimin maliyeti
- Üretim faktörlerindeki değişim

- Kaynakların niteliksel ve niceliksel değişimi
- Teknoloji
- Pazardaki üretici sayısı
- Vergiler ve sübvansiyon
- İklimsel değişimler veya afetler
- Devlet politikaları, vb. durumlara bağlı olarak değişebilmektedir.

Benzer şekilde, talep;

- Beğenilerin ve tercihlerin değişimi
- Malın kullanımı
- Gelir ya da refah seviyesinin değişimi
- Diğer ürünlerin fiyatlarındaki değişim – ikame ve tamamlayıcı mallar
- Faiz oranlarının değişimi
- Pazardaki potansiyel alıcılar
- Demografik ve ekonomik değişiklikler
- Gelecekteki fiyat değişiklikleri
- Devlet politikaları, vb. gibi durumlara bağlı olarak değişebilmektedir.

(MacLennan, 1982; <http://www.econ.rochester.edu/econ108/ch4;>
<http://www.tutor2u.net/economics/revision-notes/as-markets-demand.html>).

Konut talebinin ana belirleyicilerinden biri demografik değişkenlerdir. Bununla birlikte yukarıda da belirtildiği gibi, gelir, konut fiyatları, maliyet, kredi kullanırlığı, tüketici tercihleri, yatırımcı tercihleri, ikame ve tamamlayıcı malların fiyatları da talebin şekillenmesinde rol oynamaktadır. Ana demografik değişkenler nüfus büyüklüğü ve nüfus yoğunluğu olmakla birlikte, talebin belirlenmesinde aile büyüklüğü, ailenin yaş durumu, çocuk sayısı, net göç durumu, aile olmayan hane halkı oluşumu, ölüm, evlilik ve boşanma oranları gibi etmenlerin de dikkate alınması gereklidir. Konut ekonomisinde analiz birimi olarak bireyler değil, hane halkları dikkate alınmaktadır.

Konut sunumu, arsa, işgücü, yapım malzemeleri ve enerji gibi çeşitli girdileri kullanarak üretilmektedir. Yeni sunum miktarı, girdilerin maliyeti, halen pazarda sunumda olan konut fiyatları ve üretim teknolojisi tarafından belirlenmektedir.

Pazar dengesi, pazara sunulan miktar ile talep edilen miktarın birbirine eşit olduğu takas edilen fiyat ve miktardır. Sunum-talep dengesi tüm pazarlarda olduğu gibi konut pazarında da önemlidir.

Konut pazarında konut stoku içinde hareket eden hane halkları konut pazarını biçimlendirmektedir. Hane halklarının hareketliliği konut pazarı ile iç içe geçmiştir ve konut stokunun farklı kısımları arasında pazar bağlantıları oluşturmaktadır.

Konut hareketliliği ile hane halkları konut tüketimlerini dengelerler. Bu durum, konut tüketimi ve konut ihtiyaçları arasındaki süreci daha iyi bir duruma getirebilen bir döngü sağlamaktadır (Van Der Vlist, vd. 2002).

Daha büyük bir konuta geçen hane halklarının hareketi yeni oluşan ve konut tatmini sağlamamış hane halklarının konut pazarına girmesini ya da konutlarını geliştirmelerini sağlar (Dieleman, vd. 2000).

Konut hareketliliği konut pazarı ile iç içe geçmiştir ve konut pazarından etkilenmektedir. Konut fiyatları ve sunumu aracılığı ile düzenleme ve yasaları da içeren pazarın yapısı, tahsis yasaları ve coğrafi faktörlerin hepsinin hareketlilik üzerinde etkileri bulunmaktadır (Clark ve Dieleman, 1996).

Konut pazarında konut finansmanı olanağı, erişilebilir uygun konut sayısı, hanehalkına uygun konut tipi, konutların fiyatları gibi şartlar hane halklarının mevcut konutlarını değiştirme şanslarını artırmakta ya da azaltmaktadır. Pazarın daralması, arzın kısılması ile hane halklarının kendilerine uygun konut bulmaları kısıtlanmaktadır. Konut eksikliği, hareketlilik oranlarını yavaşlatmakta ve değişen konut alanı ihtiyacına uygun konut sağlama durumunu da sınırlamaktadır. Değişen pazar şartları, farklı bir konuta taşınma kararı vermiş olan hane halklarının konut seçimini, konutlara olan dağılımını ve konut için ayıracakları geliri değiştirmektedir.

Hane halklarının hareketi ve konut seçimleri konut pazarının yapısı, konut stokunun durumu, yerel bağlam ve makro gelişmelerden etkilenmektedir. Aynı zamanda bu hareketlilik, aile yaşam döngüsündeki (life-cycle) olaylar, hanehalkı kaynakları, seçimleri, kısıtlamaları ve olanakları ile ilişkilidir.

2.1.Konut Kariyeri

Literatürde, hane halklarının hareketliliğine bağlı olarak değişen konut taleplerini ve konut tüketimlerinin değişimini açıklamak için “konut kariyeri” terimi kullanılmaktadır.

Konut kariyeri oluşturma, hanehalkının yaşam şekline uygun olan konut tipine taşınma ile ilişkili olabilmektedir. Konut kariyeri, ‘belli bir hiyerarşik gelişmeye bağlı olmamakla birlikte hanehalkının yaşamı boyunca edindiği konut serisi’ olarak adlandırılabilir (Bolt, 2002). Clark, vd. (2003) tarafından ise “Hanehalkının içinde yaşadığı konutların kalite/fiyat ve mülkiyet durumları açısından tanımlanan barınma durumlarının ardılığı/sıralaması” konut kariyeri olarak nitelendirilmektedir. Kavram, kaynakları, kaynakların kullanımını ve kurumsal yapıları içermektedir, aynı zamanda standartlarda değişim ve konut kalitesi ile de bağlantılıdır.

Konut kariyeri yaklaşımı konut pazarındaki dalgalanmalara, konutlarını değiştirenlerin sınırlamalar ve kısıtlamalar içinde nasıl tepki verdiğini göstermektedir. Konut değiştiren hane halklarının hacmi, büyüklüğü pazardaki şartlara kısmen bir karşılıktır.

Konut kariyeri, mülkiyet durumu, konutun fiziksel özellikleri, lokasyon ve maliyet gibi özellikleri içinde barındırmaktadır. Konut kariyeri kavramı hareketlilik ve yaşam döngüsü arasındaki bağlantı için bir araç olarak kullanılmaktadır. Konut kariyeri, seçimler, kaynaklar ve kısıtlamalar arasındaki ilişkinin bir sonucudur. Bireysel kaynak ve seçimlerin üzerinde kurumsal ve yapısal faktörlerin göz önüne alınması gerekmektedir. Bunlar, konut pazarı yapısı, arz ve talep arasındaki ilişki, konut politikaları, yasalar, standartlar, faaliyetteki kurumlar ve organizasyonlardır (Özüekren ve Van Kempen, 2002; Clark, Deurloo ve Dieleman 1994). Konut kariyeri farklı tip konutlardaki hane halklarının konut fiyatlarındaki değişimlere neden çok farklı tepki verdiğini açıklamaktadır.

Konut kariyeri kavramı ilk olarak kentsel araştırma üzerinde çalışan coğrafyacı Kendig (1984; 1990) tarafından ortaya atılmış, konut seçimleri ve hanehalkı yapısının kesişimi arasındaki ilişki, konut mülkiyeti seçimi ve hanehalkı yaşam döngüsü (life-cycle) arasındaki ilişkiyi incelemek amacıyla formülize edilmiştir.

Bununla birlikte, bu tarihten önce Rossi (1955), hanehalkının yaşam döngüsü değişimleri ile hanehalkı yapısının etkilediği konut ihtiyaçlarının konut seçiminde ve taşınma kararında etkili olduğunu belirtmektedir. Kendig'in de çalışmalarını temel olarak aldığı Michelson (1977, 1980), "hanehalkı hareketliliği ve konut değişimleri" arasındaki bağlantıyı incelemiş, Rex ve Moore (1967), Pickvance (1974) ve Murie (1974) bireylerin yaşamları boyunca edindikleri konutlarını, seçim süreçlerini, hareketlilik süreçlerini ve bunların belirleyicilerini incelemişlerdir. Michelson (1977; 1980) konut hareketliliği ve konut değişimleri arasındaki bağlantı üzerine odaklanmış, Pickles ve Davies (1985) ise konut kariyerlerini uzun bir zaman diliminde ele alan analiz üzerine çalışmışlardır.

van der Vlist vd. (2002) çalışmalarında yerel konut pazarı, konut talebi ve ikametgâh hareketliliği konusunu vurgulamıştır. Basset ve Short, (1980); Clark ve Drever (2000); Clark, vd. (1997); Clapham (2002); Clark, Deurloo, Dieleman (1994; 2003), hanehalkının ekonomik durumu ve yaşam döngüsü olayları arasındaki ilişki; konut hareketliliği, pazar kısıtlamaları ve bireysel seçimler arasındaki ilişkiler üzerinde durmaktadır. Mulder ve Wagner (1998), konut sahipliği ve yaşam yönü arasındaki ilişkiyi, Henley (1998), konut talebi ve işgücü pazarı arasındaki ilişkiyi incelemiştir.

Dieleman (1996; 2001), konut seçimi ve ikametgâh hareketliliği modellerini geliştirilmiştir. Abramson, vd. (2000); Magnusson ve Özüekren (2002); Özüekren ve Van Kempen (1998; 2002; 2003) konut kariyeri kavramı aracılığı ile hane halklarının konut hareketliliğinin, konut seçimlerinin karmaşıklığını ve içinde bulunulan bağlamın önemini vurgulamaktadırlar.

2.2. Konut Talebi ile İlgili Modeller

Konut konusunda yapılan araştırmalar günümüzde birçok disiplinden yararlanmakta ve birçok kaynaktan etkilenmektedir.

Geleneksel olarak, konut araştırmaları, konut eksikliğinin ölçülmesi ve boyutlarının belirtilmesi üzerine yoğunlaşmıştır (örn. hane haklarına bağlı olarak mesken eksikliği). Marksist teorinin gelişmesi ve özellikle 1970'ler boyunca konut araştırmalarında kavramsal ve teorik bakış açıları önem kazanmaya başlamıştır. Abrams (1964; 1966) konut çalışmalarını toplumsal ilişkiler açısından merkez olarak kullanmıştır. 1970'lerde devletin yapısı ve konut pazarı üzerindeki sonuçları

konusunda çalışmalar görülmüştür (Clarke ve Ginsburg, 1976; Forrest ve Lloyd, 1978). Kentsel çalışmalarda bireyin tekrar önem kazanması 1970'lerin sonundadır.

1980 yıllarına gelindiğinde bunu Weberian tepki izlemiştir. Problemlerin kavramsallaştırılabilmesi için çalışmalar kentsel boyutu da içermektedir. Sosyal yapı ve mekânsal faktörler bir araya getirilerek bir teorik merkez oluşturulmaya çalışılmıştır (Kemeny, 1992).

Saunders ve Williams (1988) çalışmalarında konut (dwelling) konusundan ziyade, hanehalkı ve yuva (home) konusuna ve bununla ilişkili toplumsal süreçler üzerine yoğunlaşmıştır. Konut sunumu; üretimi yerine, konut tüketimi konusuna odaklanılmasına ve dikkatin çekilmesine aracı olmuşlardır. Bu durum, araştırmacıların, konut tüketimi konusuna yoğunlaşmasına ve bu konuda daha fazla çalışma yapılmasına neden olmuştur.

Rex ve Moore tarafından ortaya atılan kent merkezindeki etnik dezavantajı anlamaya yönelik geliştirilen konut sınıfları teorisi, sosyal eşitsizliğin ana belirleyicisinin konut, barınma avantajı olduğu konusunda tartışma yaratmış ve bu konuda birçok çalışma yapılmıştır (Bell, vd. 1973; Couper, Brindley, 1975; Saunders, 1990). Diğer gelişmeler, kentsel yönetim (Pahl, 1975), barınmada yetki, etki, merkezi ve yerel yönetimler (Dunleavy, 1981) konularında olmuştur.

Konut ve yerleşim alanları konusunda çalışan birçok araştırmacı konut araştırmalarının teorik alt yapıya gereksinimi olduğunu ve mevcut modellerin günümüz şartlarındaki gelişmelere her zaman yanıt veremediğini ve yeni modellere gereksinim olduğunu belirtmektedir (örn: Clapham, 2002; Phe ve Wakely, 2000). Bu görüşlerini desteklemek üzere günümüze dek geliştirilmiş olan yaklaşımları gruplamışlar, olumlu ve yetersiz yönleri ile ele almışlardır.

Wallace (2004), şimdiye dek geliştirilen yaklaşımları dört gruba ayırmıştır. Clapham (2002), Wallace'den (2004) içerik olarak bazı farklarla dört ana başlık altında, Phe ve Wakely (2000), iki başlık altında toplamışlardır. Basset ve Short (1980), şimdiye dek geliştirilen modelleri kronolojik bir sıra ile ele almış ve yine dörde ayırmışlardır.

Basset ve Short (1980) yaklaşımları, ekolojik; neo-klasik ekonomi; kurumsal ve Marksist olarak gruplandırmışlardır. Neo-klasik ve ekolojik yaklaşım denge (equilibrium) durumları, konut seçimleri, sosyal uyum ve kurumları, araştırmanın merkezine alırken, Marksist ve kurumsal yaklaşım, dengesizlik (disequilibrium)

durumları, konut kısıtlamaları ve sosyal anlaşmazlığı araştırmanın merkezine almaktadır.

Phe ve Wakely (2000), mevcut konut yerleşimleri modellerini, yeni kentsel gelişmeleri açıklamada yetersiz kaldıkları ve zorluklarla karşılaştıkları konusunda eleştirmektedir. Şimdiye dek bu konuda geliştirilen modelleri pazar yaklaşım ve pazar yaklaşımı olmayan şeklinde ikiye ayırmaktadırlar. Pazar yaklaşımının temellerini Chicago okuluna dek alan Phe ve Wakely (2000) bu yaklaşımda üç ana teorinin, özel sektör konut yerleşimini açıklamak için kullanıldığını belirtmektedir. Bunlar, ulaşım maliyeti minimizasyonu, ulaşım maliyeti-konut maliyeti dengesi ve maksimum konut harcamasıdır. Pazar temelli olmayan yaklaşımın temellerini ise Plato ve Aristo'ya dek uzatmaktadırlar. Bu yaklaşımda, kentsel alanları mesken edinen sosyal gruplar açısından mekânsal dağılım ve kent yapısı analiz edilmektedir. Her iki yaklaşım da gerçek yaşam durumlarına uygulandığında belirgin farklılıklar göstermektedir.

Clapham (2002), konutun üretimi, tüketimi ve dağıtımını içeren ilişkiler grubunu anlamak ve açıklamak üzere kullanılan bu yaklaşımların sosyal olaylara kısmi bakış açısı sağladığını vurgulamaktadır. Clapham (2002), yaklaşımları, hükümet politikalarının analizi ve tanımlanması; neo-klasik; coğrafi ve toplumbilimsel (sosyolojik) temelli olarak ayırmaktadır.

Konut konusunda hükümet politikalarının analizi ve tanımlanması yaklaşımında, konut alanının kurumsal ve yasal yapısı üzerinde durulmaktadır.

Neo-klasik ekonominin konut pazarına odaklandığı yaklaşımda ise pazar çerçevesi aracılığı ile ortaya konan farklı aktörlerin birbirleri ile ilişkisi vurgulanmaktadır. Neo-klasik gelenek, genel ve basite indirgenen insan davranışı varsayımlarına dayanmaktadır. Bu yaklaşım, konut üretimine ya da tüketim sektörlerine odaklanıldığında konut fiyatlarının ya da kira seviyelerinin belirlenmesi gibi ekonomik konularda anlayış, kavrama sağlamaktadır. Pazarların içinde bulunduğu bağlamı yok sayması ile neo-klasik ekonominin, pazar süreçlerinin yer aldığı tüm bağlamlara uyarlanabilir modeller ve bu modeller üzerine temellenmiş sonuçlar ortaya koymaya eğilimli olduğu ifade edilmektedir.

Coğrafi yaklaşım, neo-klasik ekonomi yaklaşımıyla birçok benzerliklere sahiptir. Bu yaklaşımın odağında konutun mekânsal dağılımını etkileyen faktörlerin açıklanması

bulunmaktadır. Hane halkı seçimleri, mülkiyet seçimi ve hareketlilik süreci analizlerine önem verilmektedir. İnsan davranışlarının karmaşıklığını kabul etmektedir. Kısıtlamalar, kısıtlamaların seçenek ve davranışlarla ilişkisi konusunda sınırlı bir bakış açısına sahip olması problemleri yönleri olarak ele alınmaktadır.

Genel sosyoloji düşüncesinin konut alanına uygulamasını içeren yaklaşımda, kendi farklı yolları ile konutun dağılımındaki yapısal eşitsizliklere dikkatin çekildiği Marksist ve Weberian geleneklerin kullanımının yer aldığı konut çalışmaları bulunmaktadır. Bu yaklaşımda seçimlerden çok kısıtlamalara vurgu yapılmaktadır. Konut ve toplum arasındaki ilişki ve konut sisteminin sonuçları üzerine çalışmalar ortaya konmuştur.

Clapham (2002) bu yaklaşımların pozitivist olduğunu, genellikle kantitatif ve ampirik araştırma yöntemlerinin kullanıldığını vurgulamaktadır.

Wallace (2004) ise kent, konut ve gayrimenkul pazarları analizinde teorik ve yönetsel yaklaşımları incelediği çalışmasında, bu konudaki teorik yaklaşımları, politika uygulamalı; ana görüşün hakim olduğu, geleneksel ekonomi; sosyal ekonomi ve kurumsal olarak gruplamaktadır.

Politika uygulamalı yaklaşımlar, yerel otoritelerin hesabına, danışmanlar ve akademisyenler tarafından kullanılan yerel konut pazarlarının çeşitli durumlarını incelemek üzere kullanılan faydacı yöntemleri ifade etmektedir. Bu çalışmalar genellikle sosyal konut ile ilişkili ihtiyaç kavramı üzerine temellenmiştir ve ender olarak talep konusunu incelemektedir. Talep ile ilgili kavramlar tüm konut sistemi ve insanların hareketlerinin analizini gerektirmektedir.

Neo-klasik ekonomi, konut, arazi ve gayrimenkul pazarlarının analizinde baskın bir modeldir. İstatistikî verinin klasik ekonomi modellemesi konut ve gayrimenkul literatüründe önemli ölçüde yer almaktadır. Ekonomik yaklaşımlar konut pazarı analizinde önemli bir katkı ve yararlı başlama noktaları sağlamışlardır.

Sosyal ekonomi yaklaşımı ise birçok ekonomistin, dar bir bireysel ve finansal kurum üzerinden önermelerin yapıldığı kantitatif konut pazarı analizi görüşünü benimsememesi ile ortaya çıkmıştır. Bu ekonomistler, sosyal davranışa analitik olarak odaklanarak ya da bu durumu ekonomik açıklamalarla birleştirme denemesi ile alternatif yol arayışına girmişlerdir.

Kurumsal yaklaşımlarsa bireysel davranışları ve ekonomik yapıları idealize ve izole eden pozitivist teorilere bir alternatif önermektedir. Ekonomik değişimin aracı konumunda olarak gayrimenkul pazar süreçlerinin kesin bir sebebini ortaya koymaya girişiminde bulunmaktadır.

Bu çalışmada da konut araştırmaları ile ilgili literatürde yer alan yaklaşımlar ve şimdiye dek geliştiren modeller kronolojik bir sıra ile ele alınmış ve ekolojik temelli; Marksist; ekonomi temelli; davranışsal; kurumsal temelli ve bütünlük modelleri olarak gruplandırılmıştır.

2.2.1. Ekolojik Temelli Modeller

Ekolojik yaklaşımın (Chicago okulunun) kavramsal çerçevesini anlamak için türler arası hayatta kalma mücadelesinin evrime yol açtığını anlatan Darwin'in teorisine dek gitmek gerekmektedir. Darwin'in teorisi birçok araştırmacıyı etkilemiştir. Ekolojik yaklaşımın teorik görüşünün ana hatları Park (1936) tarafından belirtilmiştir, Park, insan toplumu organizasyonunu biyolojik ve kültürel olmak üzere iki seviyede açıklamıştır.

Chicago Okulu ana kent yerleşimlerinin yeri ve bunlar içindeki farklı mahalle tiplerinin dağılımının benzer ilkelerle anlaşılabilirliğine inanmaktaydı: Kentler gelişigüzel değil çevrenin avantajlı özelliklerine tepki olarak büyümektedirler. Örneğin, çağcıl toplumlardaki büyük kent alanları nehirlerin kıyılarında, verimli ovalarda veya ticaret yolları veya demiryollarının kesişme noktalarında gelişme eğilimindedirler.

Chicago okulunun görüşüne göre, kentler, rekabet, istila ve yerine geçme süreçleri boyunca - ki bunların hepsi biyolojik bir çevre içinde olmaktadır - doğal alanlar içinde düzenlenmektedirler. Kentlerdeki farklı mahalleler geçimlerini kazanmak için mücadele eden mahalle sakinlerinin gerçekleştirdiği uyumlamalar yoluyla gelişmektedirler. Kentlerin büyümelerinin ilk dönemlerinde sanayi ihtiyaç duyduğu hammaddeler için uygun olan malzeme temin yollarına yakın yerlerde toplanmaktadır. Nüfus bu çalışma yerlerinin etrafında kümelenmekte ve kentte oturanların sayısı arttıkça çok daha fazla çeşitlenmektedir. Böylece bu alanlar daha çekici hale gelmekte ve bunların kazanılması için büyük bir rekabet oluşmaktadır. Toprak değerleri ve mülk vergilerinin yükselmesi, aileler için kısıtlı koşullar veya kiraların düşük olduğu harap evler hariç merkez mahallelerde yaşamayı

güçleştirmektedir. Merkezde iş ve eğlence hâkim hale gelmekte, daha zengin özel sakinler merkezin çevresindeki yeni oluşmakta olan dış mahallelere doğru gitmektedirler. Bu süreç ulaşım rotalarını izlemektedir çünkü bu, işe gitmek için gereken zamanı en aza indirir; bu rotalar arasındaki alanlar daha yavaş gelişmektedir.

Kentler parçalara ayrılmış, ortak merkezli halkalardan oluşmuş olarak görülebilir. Merkezde iç kent alanları yer almaktadır. Bunlar, başarılı büyük işyerleri ile eskiyen özel evlerin bir karışımıdır. Bunların ötesinde eskiden kurulmuş olan mahalleler bulunmaktadır. Daha dışarıda dış mahalleler yer alır, burada yüksek gelirli gruplar yaşamaktadır. İstila ve yerine geçme süreçleri ortak merkezli halkaların bölümleri içinde meydana gelir. Merkezi ya da merkeze yakın alanlardan farklı bölgelere doğru bir hareket yaşanırsa daha alt gelir seviyesindeki hane halkları bu terk edilen alanlara doğru gitmeye başlayabilir. Bu grup böyle yaptığında daha önceden var olan nüfusun çoğu kentin farklı bölgelerindeki mahallelere veya banliyölere doğru hareketliliklerini hızlandırabilir. Hawley (1950), kent bölgelerinde gelişen bölgelerin sadece yer değil, zaman ilişkilerinden de kaynaklandığına işaret etmektedir.

Ekolojik yaklaşım, mekânsal dağılımdaki değişimler, yerleşim alanlarının mekânsal dokusu, sosyo-ekonomik yapı, aile yapısı ve etnik yapı konularını merkeze almıştır. Ekolojik yaklaşım bir kuramsal bakış açısı olarak değeri açısından olduğu kadar, yapılmasına yardımcı olduğu deneye dayalı araştırma miktarı açısından da önemlidir.

Bununla birlikte Ekolojik temelli bakış açısı kent örgütlenmesi, bilinçli düzenleme ve planlamanın önemini daha az vurgulama eğilimindedir, kent gelişimini ‘doğal’ bir süreç olarak nitelendirir. Burgess’in Chicago modeli etnik ve statü gruplarının ikamet başarısının açıklanması üzerine temellenmiştir. Park, Burgess ve çalışma arkadaşları tarafından geliştirilen mekânsal örgütlenme modelleri Amerikan deneyiminden çıkarılmıştır ve ABD’deki bazı kentlere uymaktadır.

Bu modelin bazı gelişmekte olan ülkelerdeki kentlere ve İstanbul’a uyduğu durumlar da bulunmaktadır. İstanbul’un belirli mahalleleri, yerleşim alanları, tarihsel süreç içinde “çevrenin avantajlı özelliklerine tepki olarak” büyümüş ya da mekânsal dönüşüme uğramışlardır. Kent içinde farklı merkez alanları oluşmuştur (Kadıköy, Eminönü, Beşiktaş, Bakırköy gibi). Genellikle merkezde eğlence ve iş alanları yer almaktadır ve arsa değerleri yüksektir. Merkezde genellikle eski, tarihi konutlar bulunurken, merkezden kent dışına doğru yeni konut alanları yer almaktadır. Orta-üst

ve/veya üst gelir grubundaki birey/aileler genellikle kent çevresindeki konut alanlarında ikamet etmektedirler.

Chicago Okulu olarak da adlandırılan ve modelin temellerini atanlar Park, Burgess, ve McKenzie (1925) olmuştur. Reckless (1926), Dunham (1937), Wirth, (1928) Zorbaugh, (1929), araştırmalarının temellerini bu yaklaşımdan almışlar, ikametgâh yapısının mekânsal modelleri (spatial patterns of residential structure), yerleşim bölgelerinin değişimi, ikametgâh farklılığı, mekânsal ayrışma ve yoğunlaşma (concentration) süreçlerinin yapısal analizi konularında ürünler vermişlerdir (Basset ve Short, 1980).

Geliştirdiği modelin temellerini Chicago Okulu yaklaşımından alan Hoyt (Sektör Modeli) (1939) yerleşim alanlarının ayırımı üzerinde durmuştur. Hauser ve Schnore (1965), Berry ve Rees (1969), Schnore (1975), Dzus ve Romsa (1977) Hoyt'un çalışmasını temel alan araştırmacılardan bazılarıdır. Johnston (1971), sosyal sınıflar ve kentsel yerleşim bölgelerini vurgulamıştır. Shevky ve Williams (1949), Bell, vd. (1973) ve Shevky ve Bell (1955)'in 'Sosyal Alan Analizi' olarak da adlandırılan çalışmalarının araştırma alanları, kentlerin Sosyo mekânsal yerleşimi, Sosyo-ekonomik yapı, aile yapısı ve etnik yapı konuları olmuştur.

2.2.2. Marksist Yaklaşım

Marx, toplumsal olayların kökünün ekonomik temellerde ve özellikle kapitalist tarzı üretim araçlarında olduğunu savunmuştur. Marx'a göre insanların ihtiyaç ve seçimleri ekonomik ve sosyal yapı tarafından şekillenmektedir.

Marksist yaklaşım konutun belli bir kullanım değeri yerine insanlar tarafından yatırım değeri olarak görülmesine tepki olarak gelişmiştir ve bunun talebi artıracığı ve ortaya problemlerin çıkacağı savunulmaktadır. Bu yaklaşıma göre konut sistemi daha geniş sosyal sistem ile birbirine bağlıdır.

1. Konut bir metadır ve sermayenin belli biçimleri için artı değer kaynağıdır.
2. İşçilerin ihtiyacı tüketimlerinin bir parçasıdır.
3. Konut tedarik biçimleri, kapitalizmin sosyal ilişkilerinin yeniden üretimi ile birbirine bağlıdır.
4. Konut sistemi, sosyal sınıf çatışmaları ve devletin müdahalesi için bir alan olmaktadır.

Mekân Teorisi

Alan içindeki ikametgâh farklılıkları sınıf bölünmeleri, farklı tüketim biçimleri ile bir aradadır ve sosyal ilişkilerin yeniden üretimi için bir alan oluşturmaktadır. Devletin rolü kamu konutlarının mekânsal örnekleminde ve arsa ve emlak pazarına farklı biçimlerdeki müdahalesinin etkilerinde gösterilmiştir.

Kent çözümlenmesi konusunda önde gelen iki yazar, David Harvey ve Manuel Castells, Marx'tan büyük ölçüde etkilenmektedirler (Harvey, 1973; Castells 1977, 1989). Kentliliğin özerk bir süreç olmadığını, başlıca politik ve ekonomik değişikliklerle ilişki içinde çözümlenmesi gerektiğini vurgulamaktadırlar. Harvey, konuta belli bir kullanım değeri olan yüksek maliyetli ve çok dayanıklı bir tüketim malı olarak bakmaktadır.

2.2.3. Ekonomi Temelli Modeller: Neo-klasik Ekonomi Yaklaşımı

Ekonomi alanında çok sayıda teori olmasına karşın (Keynesian, Marxist, vb) konut pazarı analizinde neo-klasik teoriler üstünlük sağlamaktadır. Neo-klasik ekonomi insanların davranışları hakkındaki varsayımlar üzerine ileri sürülmüştür. Beardshaw (1992) bu durumu şu şekilde belirtmektedir: bireysel ya da organizasyonel kapasiteleri içinde insanlar, aktörler kendi kişisel refahlarını ve memnuniyetlerini artırmaya çalışmaktadırlar. Sistem içinde hareket etmek için bireysel ve rekabetçi olmak, kendilerine maksimum yararı sağlayacak eylemler hakkında rasyonel kararlar vermek durumundadırlar. Denge durumları satıcı ve alıcıların isteklerinin pazar içinde bulunduğu, denge değerini sağlandığı, arz ve talebin dengede olduğu durum olarak açıklanmaktadır (Wallace, 2004).

Neo-klasik yaklaşım, üretim ortamı ve şartlarını analiz eden Ricordo ve Marx'ın klasik ekonomi yaklaşımına tepki olarak Jevans, Menger ve Böhm-Bawerk adlı ekonomistler tarafından 19. yy. ikinci yarısında geliştirilmiştir (Dobb, 1973). Çalışmalarında, bireysel tüketicilerin ihtiyaç ve tercihlerini ön plana çıkartmaktadırlar. Neo-klasik ekonomi yaklaşımına göre bireysel tercihler ekonominin ve toplumun yapısını şekillendirmektedir ve yaklaşım iki alanı özellikle dikkate almaktadır: hane halkları ve firmalar. Ekonominin analizinde neo-klasik ekonominin varsayımları şunlardır:

1. Mal ve hizmetlerin üretimi tüketicilerin seçimlerini yansıtmaktadır.
2. Tüm hane halkları ve firmalar mükemmel bir bilgiye sahiptir.
3. Bu bilgi temeliyle hane halkları kendi yararlarını firmalar da karlarını maksimize etme eğilimindedir.
4. Üretimin esnek olduğu varsayımıyla üretim faktörleri kolayca aralarında değiştirilebilir.

İşsizlik, kar fazlası ve üretimin esnek olmaması gibi durumlar ikinci derece öneme sahiptir. Neo-klasik ekonomi, serbest piyasanın açıklamasına tam olarak cevap verememektedir. Bu duruma Hollis ve Nell (1975), Rowthorn (1974), gibi araştırmacılar tarafından belirgin eleştiriler gelmiş, Ricordo ve Marx'ın çalışmalarını temel alan politik ekonomi gelişmiştir (Basset ve Short, 1980).

Neo-klasik ekonomi, görelî verimliliğe göre pazarların kıt kaynakları dağıtmasını vurgularken, politik ekonomi, görelî güce göre pazarların geliri dağıtmasını ortaya koymaktadır.

Konut pazarının yapısını belirtmek ve işleyişini açıklamak üzere Neo-klasik ekonomi temeline dayanan modellemeler yapılmıştır. Bunlardan nicel (kantitatif) ekonomik model yaklaşımları arsa kullanımı, iskân ve ticari kiralık pazarlar, planlama, komşuluk, konut finansmanı konularının anlaşılmasında belirgin katkılar sağlamıştır, fakat problemsiz değillerdir. Bununla birlikte konut pazarı analizi için yararlı başlangıç noktaları sağlamışlardır. Bunların iki örneği: konut tipleri hiyerarşisi vasıtasıyla hanehalkı hareketliliği dinamiğini analiz eden ve daha yüksek gruptaki hane halklarının daha iyi evlere geçmeleri ile önceki evlerini kendilerinden daha düşük gelir grubuna bırakmasını öneren süzme (filtering) modelleri (Grigsby, 1963); ya da heterojen konut pazarlarının mekânsal, lokasyonel ve konut özelliklerini ölçen ve önceki kiralık ve satılık konut fiyatlarının analizi ile konut yatırımının beklenen karlarını hesaplamaya yardımcı hedonik fiyatlama modelleridir.

Bu konuda çalışan araştırmacılar tarafından ortaya konan Neo-klasik ekonomi modelleri, konut seçim ve talebinin uygulanabilir bir modeli olmadığı şeklinde değerlendirilmektedir (MacLennan, 1982). Ne tüketiciler ne de pazar basit Neo-klasik ekonomi model varsayımlarına uygun olarak hareket etmektedir. Aynı zamanda bu tip modellerin konut pazar sürecini, pazardaki değişimleri dikkate almadığı da görülmektedir.

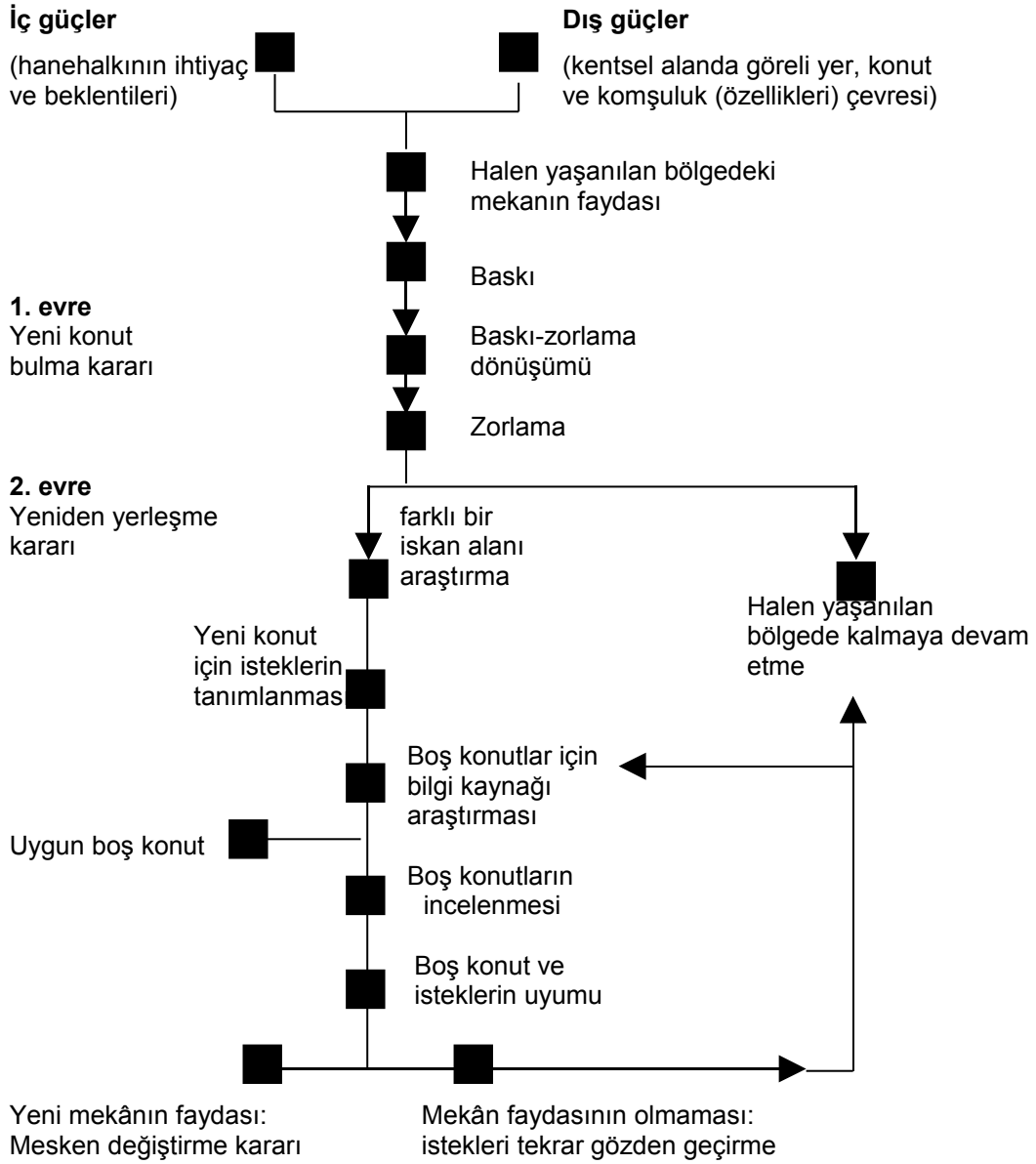
Konut pazarının uzun yıllardır modellenmesine karşın, konut analistlerinin konut talebini tam ve doğru şekilde değerlendirmeleri ve tayin etmeleri hala mümkün olamamaktadır. Konut talebinin Neo-klasik tüketici teorisi, konut kararlarının analizi için konut pazarı ekonomik teorisi olarak bilinmektedir. Konut pazarının yapısını belirtmek için ortaya atılan ekonomik modeller birkaç kısmi modelde gösterilmiştir. Bu modeller mülkiyet seçimi modelleri, araştırma modelleri, hareketlilik modelleri ve konut özelliği modelleridir. Bu kısmi modeller içinde tüm durumları içeren ve açıklayan tek bir model bulunmamaktadır. Bu konuda çalışan araştırmacılardan Megbolugbe, vd (1991), konut tüketimi kararlarını anlamak için en olanaklı ve kavramsal olarak doğru stratejinin demografik ve sosyal süreçlerin konut tüketimi kararları – tüketici davranışları, tercihleri ve algılamaları – üzerindeki etkisinin analizi olduğunu belirtmektedir.

Neo-klasik ekonominin yardımı ile yapılan açıklamalarda konut deneyimlerine uymada eksikliklerin görülmesi ve konutun karmaşıklığını araştırmada yetersiz bulunması bazı araştırmacılarda rahatsızlık yaratmıştır (MacLennan, 1982; Kauko, 2001; Meen, 2001; Guy ve Henneberry, 2000; Webster, 1998). Farklı alanlardaki teorik görüş ve yöntemlerin benimsenmesi yoluna gidilmiştir. Siyasi ekonomi ya da kentsel coğrafya gibi alanlarda teorik yardım aranmış (Healey, 1992), sentez yapmak üzere görüşler araştırılmıştır (Kauko, 2001; Guy ve Hennberry, 2000).

Davranışsal Yaklaşım

Bu konudaki araştırmalar lokasyonel davranışın analizinde karar verme ve seçimler üzerinde yoğunlaşmıştır ve Kirk (1951) ve Lowenthal'ın (1961) çalışmalarının etkisi vardır. Çevre ve insan davranışı arasındaki etkileşimin doğrudan olmadığını fiziksel çevre ile insan davranışları arasında algılanan çevre olduğunu savunmaktadırlar (Basset ve Short, 1981).

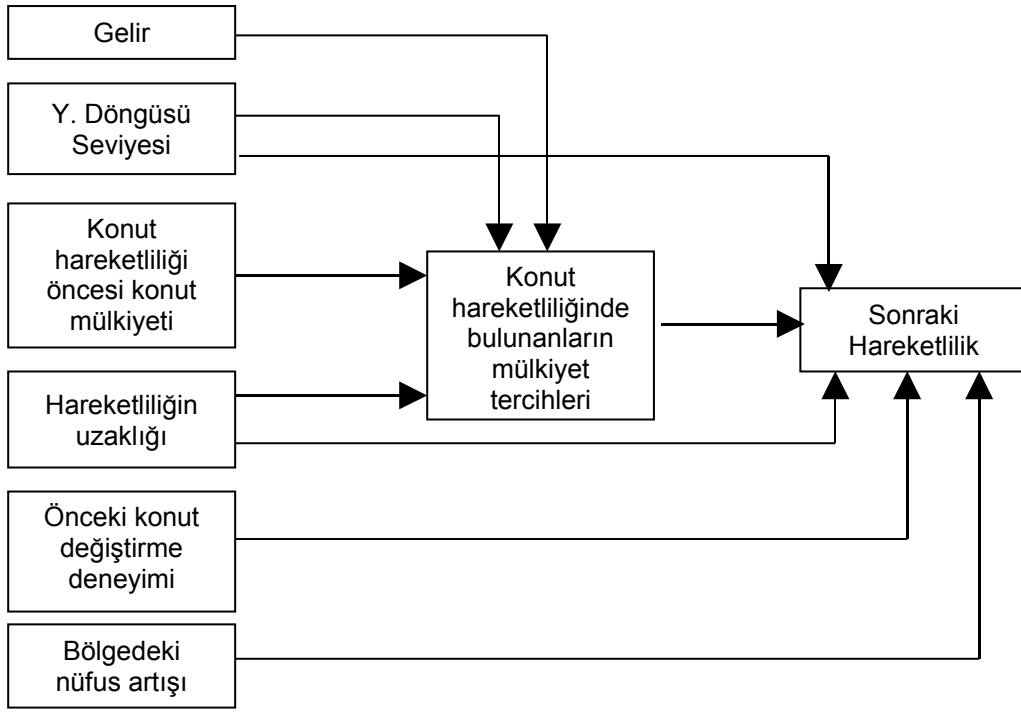
Brown ve Moore (1970) konut hareketliliğinin davranışsal bakış açısını Şekil 2.1 de gösterildiği şekilde modellemişlerdir.



Kaynak: Brown ve Moore (1970) içinde Basset ve Short, (1980)

Şekil 2.1: Konut Hareketliliğinin Davranışsal Bakış Açısı (Brown ve Moore, 1970)

Goodman'ın (1982) geliştirdiği 'hareketlilik tercihi ve daha sonraki hareketlilik' ile ilgili model Şekil 2.2'de sunulmaktadır. Goodman, yaşam döngüsü seviyesi, gelir, konut mülkiyeti ve hane halkının deneyimlerini daha sonraki hareketlilik kararlarını ve mülkiyet tercihlerini etkileyen etmenler olarak göz önüne almıştır. Bunların yanında bölgedeki nüfus ve taşınmanın uzaklığı hareketlilik ve mülkiyet kararlarını etkileyen girdiler olarak gösterilmektedir.



Kaynak: Goodman (1982)

Şekil2.2: Hareketlilik Tercihi ve Sonraki Hareketlilik Modeli

Sosyal Ekonomik Yaklaşım

Birçok ekonomist, neo-klasik ekonominin önerdiği şekilde kantitatif (niceliksel) konut pazarı analizinin bireysel ve finansal kaynaklar üzerinden açıklanması görüşünü taşımamaktadır. Bazı araştırmacılar konut pazarını sosyal davranış ya da sosyal davranış ekonomik açıklamalarla birleştiren bir analitik merkez kullanarak açıklamak için alternatif yollar aramışlardır (örn. Meen ve Meen, 2003). Fikirler, oyun teorisi (game theory) ve kaos teorisi (complexity theory) kullanarak, beklenmeyen olayların ve yerel konut pazarlarındaki sosyal etkileşimlerden ortaya çıkan mülklerin açıklanması için yeni sosyal ekonomi alanından alınmıştır (Zanella, 2004).

Oyun Teorisi, belirli bir hedefe yönelik karar verme gücüne sahip birimlerden oluşan sistemleri incelemekte kullanılan bir yöntemdir. Eğer bir karar, diğer oyuncular ne yaparsa yapsın en iyi kararsa ona oyun teorisi lisanında baskın strateji denmektedir. Oyun modelleri başlıca iki varsayıma dayanmaktadır:

- i) Sıfır toplamı modeli; bu modelde taraflardan birinin kazancı doğrudan bir diğerinin kaybı anlamına gelmektedir. Böyle bir durumda dahi taraflar kendi açılarından en rasyonel stratejiyi bulmaya çalışırlarsa birisi ‘en iyisini’ seçerek bir denge noktasını yakalayabileceklerdir. ii) Sıfır toplamı olmayan model. Bu model, taraflar yine esas

olarak birbirlerine rakip olmakla beraber, her iki tarafın da karlı olabileceği denge durumları söz konusu olabilmektedir.

Kaos teorisi, sistemin tek başına bütünü meydana getiren unsurlar göz önüne alınarak anlaşılamayacağını belirtmektedir. Yakın gelecekte olabilecek olayların tahmininin kolay, daha sonraki zamanda olacak olayların tahmininin zor olduğuna dair bir teoridir. Kaos, düzensizliği değil değişimi temsil etmektedir; öngörülemeyen küçük değişiklikler büyük sonuçlara yol açabilir veya büyük değişiklikler bir şey olmamışçasına sönümleyebilir.

Kentsel Modeller

Kentsel modellerin merkezi, bireysel hane halkların aktiviteleri özellikle ikame ettikleri yerler, iş-ev arası yolculukların biçimleri olmuştur ve amaçları bu faaliyetlere bağlı veriye uyacak sonuçlar ortaya çıkarmaktır. İlk modellerden biri Lowry (1964) Modeli olmuştur. Ana işgücünün dağılımı esas alınmıştır. Temel işgücünün, belli bölgelerde yerleşen bağımlı bir nüfus oluşturduğunu savunmaktadır. Bu nüfus hizmet ve mal talep etmekte ve bu da ikincil bir işgücü sektörünü oluşturmakta ve bu işçiler belirli bölgelerde yerleşmektedir. Wilson (1974), Openshaw (1976), Gould (1972), Senior (1974) bu konuda çalışan diğer araştırmacılarıdır.

2.2.4. Kurumsal Yaklaşım

Kurumsal yaklaşımda üç ana konu çalışmaların merkezi olmuştur:

1. Konutla ilgili kurumların, amaçlarının ideolojilerinin ve buna bağlı güçlerinin tanımlanması
2. Çeşitli kurumlar arası etkileşimin yapısı ve birbirleri üzerindeki etkilerin, kısıtlamaların çeşidi
3. Konut sınırlamalarının çeşidi üzerindeki etkileşimin etkisi, satın alma gücüne ulaşılabilen konut seçimlerinin yapısı ve kentin farklı bölgelerindeki farklı tip hane halkları.

Ekolojik ve neo-klasik yaklaşımlara karşı eleştiriler getirilmiştir:

— Hane halkı seçim ve isteklerine odaklanmanın konut sınırlamalarını göz ardı ettiği iddia edilmiştir.

— Hane halklarına olan odaklanma konut pazarındaki çeşitli kurumları göz ardı etmektedir. Hanehalkları otonom karar verici birimler değildir. Konut kararı, birçok birey ve kurumun etkileşimi tarafından ortaya çıkan bir çevrede verilmektedir. Bu çeşitli kurumların farklı amaç ve hedefleri bulunmaktadır.

— Ekolojik ve neo-klasik yaklaşımlar, toplumda özellikle konut pazarında ortaya çıkan çatışmalarla çelişkide olan sosyal uyum varsayımına dayanmaktadır.

Kurumsal yaklaşımlar, ekonomik yapı ve bireysel davranışları izole eden, idealleştiren ve somutlaştıran pozitivist teorilere alternatif önermektedir (Guy ve Henneberry, 2000). Kurumsallaşmış yaklaşımların ortak araştırma alanı, anahtar aktörler, organizasyonlar ve kurumlardır. Ekonomik değişimin arabulucusu olarak emlak pazarı sürecinin açıklanmasını sağlamaya çalışmaktadırlar (D’Arcy ve Keogh, 1999). Rugg, vd. (2002), Bondi, vd (2000), Bondi ve Cristie (2000), Zukin (1988) konut pazarı analizine aktör merkezli ya da kurumsal açıdan yaklaşmışlardır. Çalışmalarında, genel pazar ya da niş pazarda anahtar konut pazarı aktörlerinin niteleyici görüş açılarını kullanmışlardır ve pazar oluşumundaki süreçlerin açıklanmasında bu tip yöntemlerin değerini göstermişlerdir.

Konut pazarındaki çeşitli kurumlar, ekonomi ve imar planlaması üzerinde çalışan yönetim kurumları tarafından oluşturulan çerçevede çalışmaktadırlar. Bu çerçevede üç öge dikkate alınabilir; imar politikaları, arsa vergisi politikası ve daha genel olarak ekonomi ve sosyal politika yapısı.

Aktörleri ve kurumları araştırmanın merkezi olarak almak sosyal, politik, kültürel veya ekonomik faktörlerin pek çoğunun analizini sağlamaktadır. Bu da bu faktörlerin konut pazarına katılımlarının nasıl ve hangi etkide yönlendirildiğinin açıklamasına yardımcı olmaktadır.

Bu konuda, kurumları araştırmanın merkezine alan ilk makale Form (1954) tarafından yazılmıştır (Basset ve Short, 1980). ‘Mekânsal Çatışma Modeli’ olarak da adlandırılabilir yaklaşımı, arsa kullanımındaki değişimin serbest ve organize olmamış bir arsa pazarındaki bireylerin sayısız kararları sonucu olmadığını, tersine, farklı amaçlara sahip ve farklı derecelerdeki güç ve etkideki çıkar gruplarının çatışmaları sonucu ortaya çıktığını savunmaktadır. Bu gruplar kentin büyük firmaları, ticareti, faydaları, gayrimenkul ve bina ile ilgilenenler, konut sahipleri ve hükümet kurumları olarak adlandırılabilir. Gelir seviyesine göre gruplaşmaların oluştuğu, üst

gelir grubuna sahip kişilerin belli yerlerde daha az gelire sahip kişilerin belli bölgelerde yerleştiğini savunmaktadır. Willimas (1971, 1975) mekânsal ve politik süreçler arasında ilişki kurarak kentsel politikaya bir yaklaşım getirmiştir.

Rex ve Moore (1967), kenti, daha geniş toplumdan bağımsız olarak sosyolojik bir varlık olarak kabul ederek, konut pazarının çok önemli dinamiği olarak konut için rekabeti varsayarak ve geçiş (transition) bölgesi olarak tanımlanan kentin bir alanı üzerinde çalışarak Chicago okulunun yaklaşımını kabul etmiş ve yaklaşım alanını genişletmişlerdir. Bununla birlikte konut için rekabetin yapısının tartışmasını Weber'in çalışmaları üzerine kurmuşlardır.

Weber, yaşam şanslarının dağılımının ve sosyal katmanlaşmanın bir arada olan örneklerinin toplumda eşit olmayan güç dağılımının belirtileri olduğunu ve bu gücün ve bunu takip eden katmanlaşmanın, politik, sosyal ve ekonomik, üç boyutta yer aldığını savunmuştur.

Rex ve Moore, konut sınıfları kavramını önererek kente çatışmaların bir alanı olarak bakmışlardır. Kıt konut kaynağı üzerindeki çatışmalar konut sınıflarını doğurmuştur ve konut sınıfları, konuta ulaşabilme derecesi tarafından belirlenmektedir. Bu sınıflar, bir yandan gelir, meslek, bireylerin etnik statüsü, diğer yandan kamu ve özel sektörün dağıtım kuralları ile belirlenmektedir.

Pahl (1975) Rex ve Moore'un modeline eleştiri getirmiştir (Basset ve Short, 1980). 1. sınıfların açıklaması statik bir konut pazarı üzerine temellenmiştir. Hanehalkları yaşamları süresince kiralık konuttan kamu konutuna ya da konut sahipliğine geçiş yapmaktadırlar. Böyle bir durumda konut mülkiyetindeki değişimden dolayı toplum içindeki sosyal davranış ya da pozisyonlar radikal olarak değişmezler. 2. Rex ve Moore hane halklarının aynı tip konut için mücadele ettiğini varsaymışlardır. 3. Sınıflar arası çatışmanın temelini ne olduğu tam olarak açıklanmamıştır.

Haddon (1970) konut pazarına girişin dereceleri değil, giriş araçları ve farklılaşmış nüfusun konut pazarında kurumlarla ve konut pazarının seçilebilirlik kuralları ile anlaşma yollarının analizinin ana merkezi olması gerektiğini savunmuştur (van Kempen, Özüekren, 1998).

Pahl, kenti anlamının daha geniş bir toplumu anlamadan olamayacağını savunmuştur. İkinci olarak, farklı tipteki hane halklarının yaşam şanslarını etkileyen kısıtlamaların dikkate alınması gerektiğini belirtmiştir. Kaynakların dağıtımını ve

ayrımını etkileyenler kent yöneticileri (urban managers), kamu konutu yöneticileri, emlakçılar, yerel yönetim çalışanları, bina yapım firmaları, sigorta şirketleri, işçiler, hükümet gibi çeşitli birey ve kurumlar olarak nitelendirilmiştir.

Araştırmalarının temellerini kurumsal yaklaşıma dayandıran araştırmacılardan, Gray (1976) Lambert (1970) ve Damer (1974) kamu konutları; Dennis (1972), Davies (1972), planlama; Harloe, vd (1974) Konutla ilgili kurumlar üzerinde çalışmalarını yoğunlaştırmışlardır (Basset ve Short, 1981).

2.2.5. Bütünleşik Modeller

Yukarıda dört ana yaklaşım içinde gösterilen araştırmacıların çalışmaları sınırlamalar odaklı, seçimler odaklı ya da sınırlama ve seçimler odaklı olarak ele alınabileceği gibi konut talebi, konut sunumu ya da konut talebi ve konut sunumu odaklı olarak da ele alınarak gruplanabilir (Bkz. Tablo 2.1).

Her bir yaklaşım, geliştirilen modelle birlikte bu modellere karşı eleştiriler de beraberinde gelmiştir. Son yıllarda geliştirilen modeller yukarıda değinilen yaklaşımların bir sentezi olarak ortaya çıkmakta, konut ve yerleşim alanları ile ilgili ortaya konan problemleri çok boyutlu olarak ele almayı amaçlamaktadır.

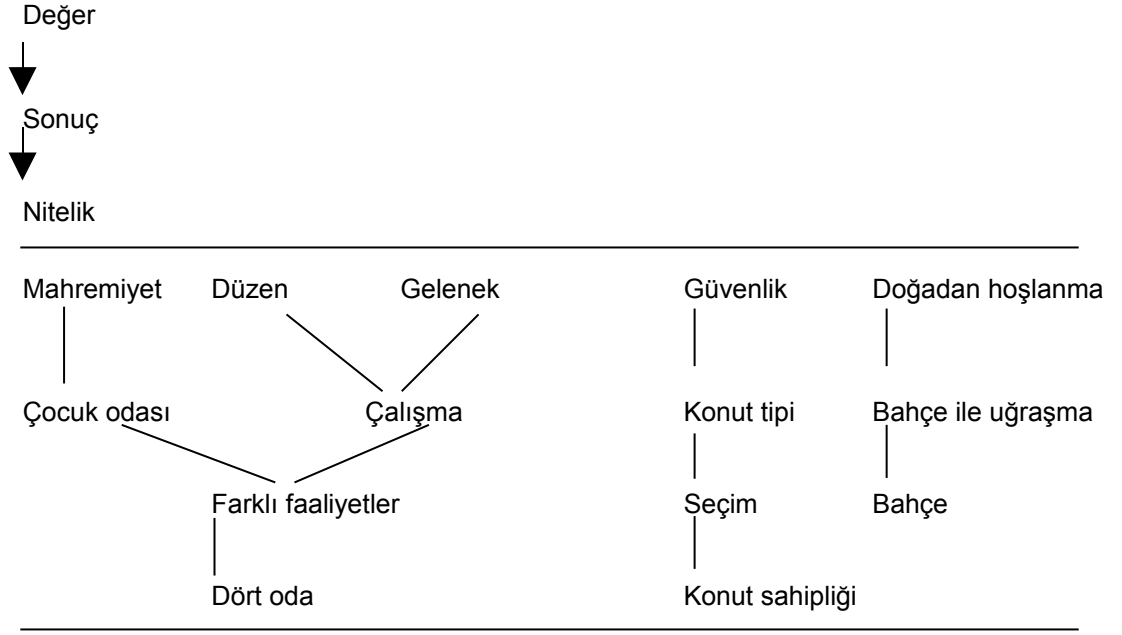
Literatürde benzer konularda geniş ölçekli veri kümelerinin analizi, vaka çalışmaları, anket çalışmaları gibi farklı yöntemsel yaklaşımların kullanıldığı çalışmalar bulunmaktadır. Bununla birlikte bu konuların araştırmacıları nitel (kalitatif) araştırma yöntemlerini, nicel (kantitatif) yöntemler kadar kullanmamışlardır. Konut araştırmaları ile ilgili literatürde genel baskın durum nicel yöntemlere öncelik olmuştur.

1990’lardan günümüze literatürde yer alan çalışmalarda birçok yaklaşım bir arada ele alınmaya ve bütünleşik modeller görülmeye başlamıştır. Batı Avrupa ve Kuzey Amerika’ya özgü olmayan yaklaşımların sayısı ise kısıtlıdır. Bununla birlikte gelişmekte olan ülkelerle ilgili çalışmaların sayısında son dönemlerde artış gözlemlenmektedir. Örneğin, Arimah (1997), Nijerya’da konut mülkiyeti seçiminin belirleyicileri, Kumar (1996), üçüncü dünya ülkelerindeki düşük gelir grubuna ait yerleşim birimlerindeki hane halklarının mülkiyet durumları ve mülkiyet durumunun farklı biçimleri, Türel (2000) Türkiye’de konut sahibi olmanın sınırlamaları, Balamir (1996) Türkiye’de kiralık konut konusu üzerine çalışmışlardır.

Konut araştırmalarında yaklaşımlar arasında farklılıklar olduğu gibi konuya yaklaşımda disiplinler arası da farklılıkların bulunmaktadır. Ekonomistler, konut tüketimi, konut yatırımları ve piyasalar arası ilişkileri ön planda tutarken, sosyolog ve coğrafyacılar konut tüketimleri ve hane halklarına odaklanmışlardır. Mimarlar, konut tasarımı, kültür ve insan arasındaki ilişkiyi göz önüne almışlardır. Sağlık konusunda çalışan araştırmacılar içinse, konut özellikleri ve bireylerin sağlığı arasındaki ilişki çalışmalarının çıkış noktası olmuştur. Bunların yanında farklı disiplinlerden araştırmacıların bir arada yaptıkları bütünleşik çalışmalar da mevcuttur.

Farklı disiplinlerin bir arada yaptıkları çalışmalar incelendiğinde psikoloji disiplininden yararlanma konusunda çok etkili olunmadığı görölmektedir. Ekonomi ve psikoloji disiplinleri tüketici davranışlarını incelemek üzere birlikte ele alınmışlardır ya da psikolojiden genellikle hanehalkı ve konut ve/veya yerleşim birimi arasındaki ilişkiyi gözlemlemek üzere yararlanılmıştır. Bu duruma istisna olan araştırmacılar olarak, insan davranışları ve konut seçimleri arasındaki ilişkiyi ele alan Coolean ve van Monfort (2001), hanehalkı gelişiminin ve farklı konut alternatifleri seçiminin psikolojik yanını ele alan Garling ve Friedman (2001), farklı sistemlerde farklı değerlere sahip kişiler ve konut sahipliği arasındaki ilişkiyi inceleyen Hoekstra (2004) sayılabilir.

Coolean ve van Monfort (2001), tüketici araştırmaları alanında geliştirilen ve tüketici mallarının pazarlamasına odaklanan anlam sonlu (Means-end) teoriyi geliştirerek konut tercihlerine uyarlamışlardır. Means-end teoride ana fikir, tüketicilerin istenen sonuçları üreten eylemleri seşmesi, istenmeyen sonuçların minimize edilmesi üzerinedir. Değerler, pozitif ya da negatif değerli sonuçlar üretir. Bu durumda değerler ve sonuçlar arasındaki bağlantı means-end zinciri modelinde belirgin bir öneme sahiptir (bkzn. şekil 2.3). Bağlantı, değerler ve sonuçlar arasında ya da faaliyet veya malların niteliği ve sonuçlar arasındadır. Tüketici bu niteliklere göre seçimini yapmaktadır.



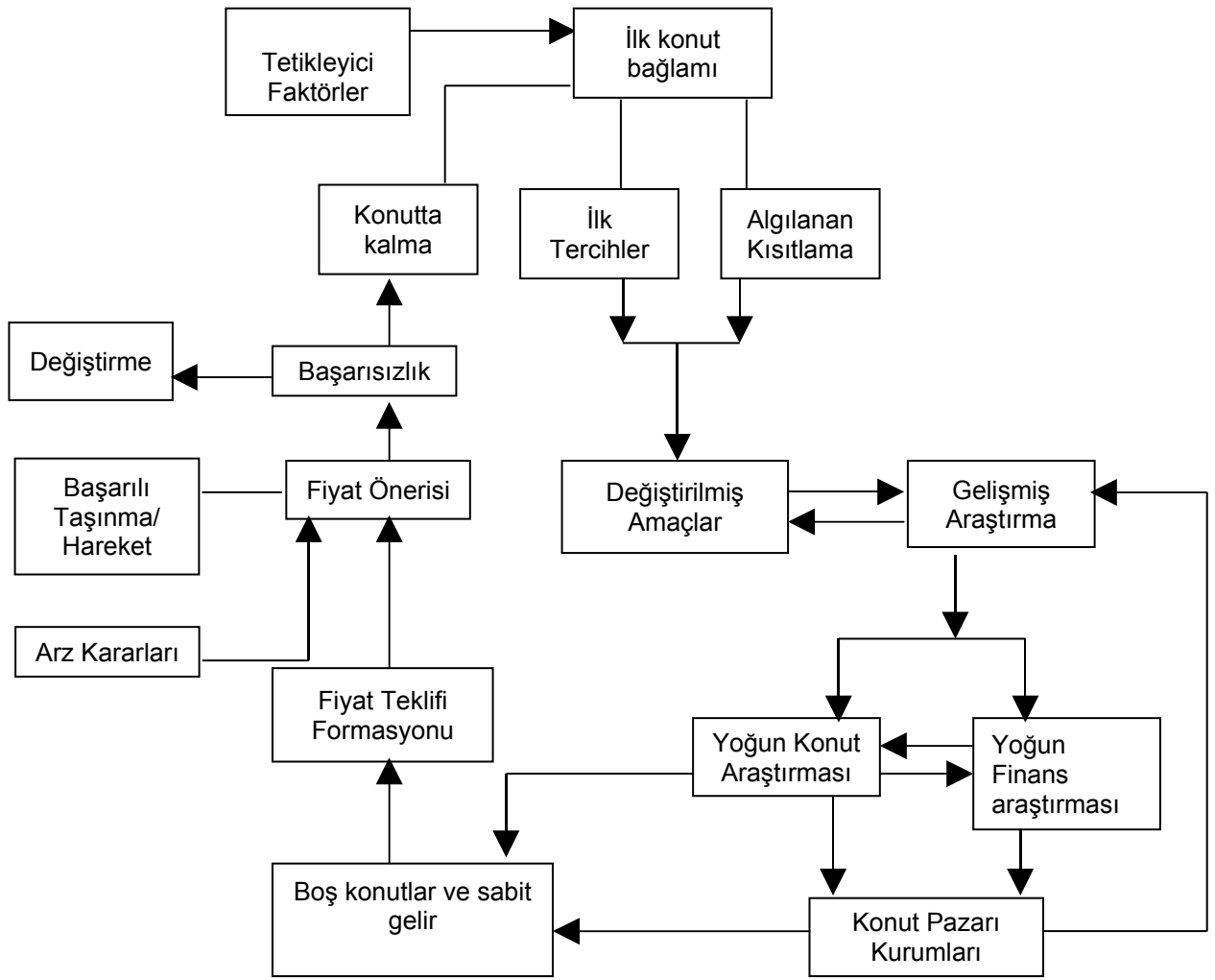
Kaynak: Coolean ve van Monfort (2001)

Şekil 2.3: Bir Konut (Tipi ve Mülkiyet Biçimi) Niteliği için Seçimin Anlam Tabanlı Gösterimi

Bütünleşik modeller incelendiğinde sosyo-ekonomik yapı, aile yapısı, etnik yapı, yerleşim bölgeleri ve konutlar arası ilişkiyi inceleyen yaklaşımları, bölgesel asimilasyon, mekânsal tabakalaşma, vb. adı altında görmek mümkündür. Bu konuda çalışma yapan araştırmacılar içinde Massey (1990); Logan ve Alba (1993); Fong ve Wilkes (1999); Blowers, Hamnett, Sarre, (1974); Freeman (2002) sayılabilir.

Hane halkı konut tüketimi ve konut pazarı konusunda McLennan (1982), hane halkı yapısı ve konut olanakları arasındaki ilişki konusunda Forrest ve Kemeny (1983), hane halkı hareketliliğinin nedenleri ve yaşam döngüsü ile ilişkisi konusunda Clark ve Onaka (1983), konut kariyerleri, yaşam döngüsü ve ikametgâh hareketliliği arasındaki ilişki konusunda Kendig (1984) kendi yaklaşımlarını ortaya koymuşlardır.

McLennan'ın (1982) geliştirdiği konut seçim süreci şema olarak Şekil 2.4'de sunulmaktadır.



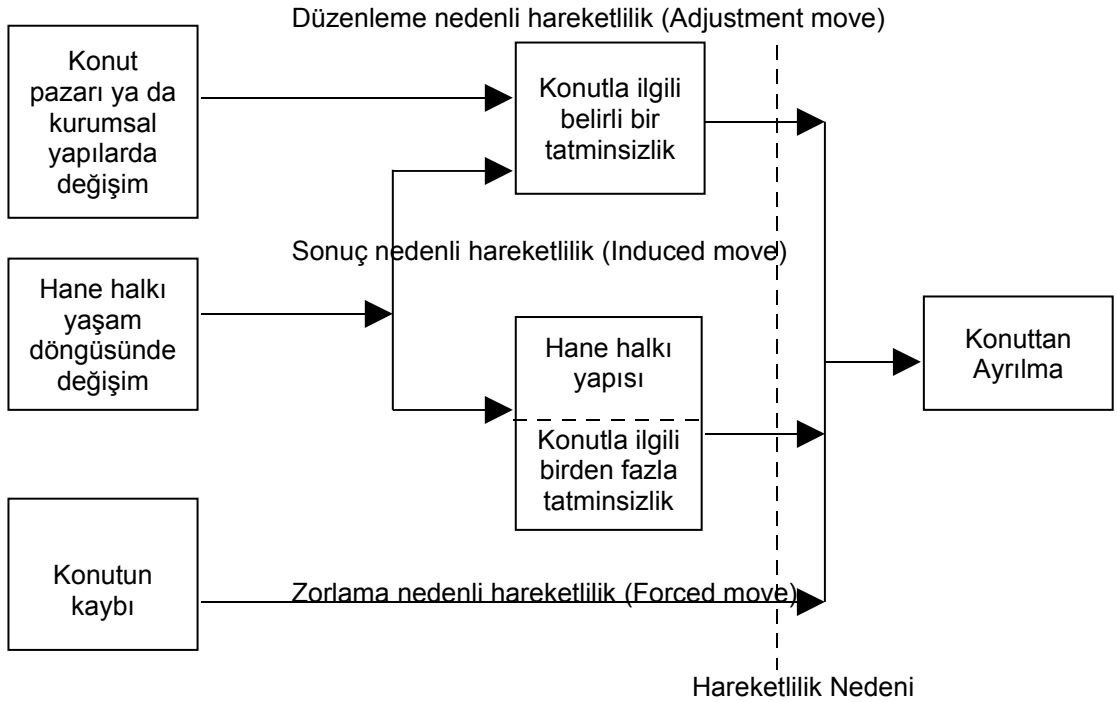
Kaynak: McLennan (1982)

Şekil 2.4: Konut Seçim Süreçleri

McLennan (1982), modelinin düzenini şu şekilde açıklamaktadır: hane halkının başlangıçta, halen ikamet ettiği konutundan tatmin olduğu düşünülmektedir. Hane halkını oluşturan her birey, yerleşim birimi, lokasyon ve konut özelliklerine bağlı zaman ya da kaynak gerektiren bir dizi aktiviteye sahiptir. Buna bağlı olarak zaman içinde hane halkının tümü ya da bir kısmı mevcut konuttan tatmin olmayabilir. Hareketin gerçekleşmesi için hane halkının tamamı ya da ana karar verici kişinin minimum konut tatminsizliği eşiğini algılaması gerekmektedir. Konut değişiminin, hareketliliğin süresi yüksek taşınma maliyetleri nedeniyle farklılaşabilir. Yeni bir konut bulunduğu konutun bulunduğu çevre ve konutun verdiği hizmet seviyesi halen içinde yaşanılan konuttan edinilenden daha düşük olabilir buna rağmen gelecekte edinilmesi düşünülen bazı optimum gereksinimleri karşılayabilir. Konut pazarına giriş kararını tetikleyen nedenler, gelirdeki artış, hane halkı büyüklüğünün

artması ya da nispi fiyat artışları gibi uzun dönem olaylar olabileceği gibi hane halkı büyüklüğündeki ani değişimler, miras ya da istenmeyen komşular gibi kısa dönemde meydana gelebilecek olaylar olabilir. Bu durumda hane halkı kısıtlama, kaynak ve seçimlerine göre alternatif bir konut seçimine gidecektir. Konut seçim süreci için girilecek konut ve finans araştırması birbirlerine bağlıdır. Konut araştırması sürecindeki, boş konut seçen ve fiyat teklifi oluşturan tüketici konut sisteminin arz tarafı ile direkt bağlantı oluşturmaktadır. Konut arzı dolaylı ve dolaysız olarak konut araştırması ile bağlantılıdır.

Clark ve Onaka (1983) ise çalışmalarında, konut hareketliliği için bir nedenler sınıflandırması geliştirmişler, taşınma nedenlerini araştırmak amaçlı yapılan birçok anket sonuçlarını karşılaştırmış, analizlerini sistemleştirmeye çalışmışlardır. Sınıflandırdıkları hareketliliğe neden olan durumlar Şekil 2.5’de yer almaktadır.



Kaynak: Clark ve Onaka (1983)

Şekil 2.5: Hareketliliğe Neden Olan Durumların Birbirleri ile İlişkisi

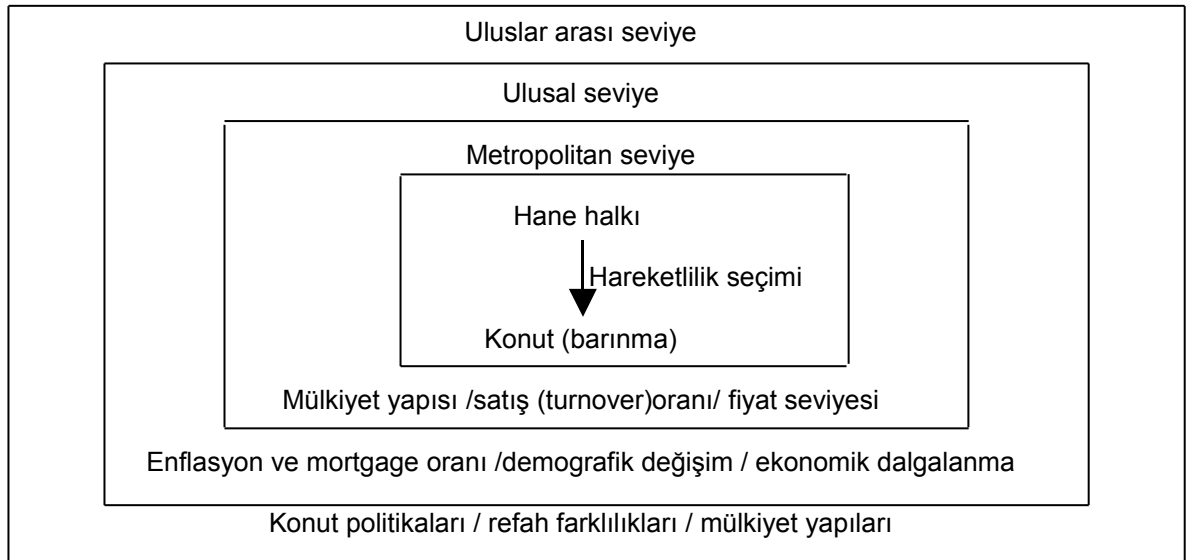
Konuttan ayrılmayı “Zorlama” ve “Gönüllü” olarak ikiye ayıran Clark ve Onaka (1983) gönüllülüğü de “Düzenleme” (ulaşım, konut, yerleşim birimi) nedenli ve “Sonuç” (hane halkı olayları) nedenli olmak üzere ikiye ayırmışlardır.

Hanehalkı seçimleri ve karşılaştıkları sınırlamalar konusunda Clark (1992), Robinson, vd. (1981); etnik-kültürel yaklaşım, kentsel ekonomi, kentsel nüfus,

azınlık nüfus ve konut konusunda Wilson (1991), uyumsuzluk (mismatch) teorisini; kentsel ekonomi, kentsel nüfus, orta sınıflar ve yerleşim bölgeleri konusunda Scott ve Storper (2003) kutupsallaşma (polarization) teorisini çalışmalarının kurgusunu oluşturan temel olarak almışlardır.

Özüekren ve van Kempen (2002), çalışmalarında çevre ve şartların; hane halkların içinde bulundukları bağlamın önemini vurgulamışlardır. Hane halkları içinde yaşadıkları ülke, bölge hatta kentlerin demografik, ekonomik, politik ve sosyal bağlamı içinde hareket etmektedir. Konutta kalma ya da konutu değiştirme, bireylerin kaynakları, kısıtlamalar ve seçimler arasındaki etkileşimin bir sonucudur. Makro gelişmeler ve içinde bulunulan bağlamın etkisi yanında özellikle hane halkı değişkenleri hane halklarının kararlarının oluşmasında etkilidir. Bunlar; yaş, cinsiyet, hanehalkı büyüklüğü, hanehalkı yapısı, yaşamlarındaki olaylar, kaynaklar, yaşam biçimleri ve değerler olarak özetlenebilir.

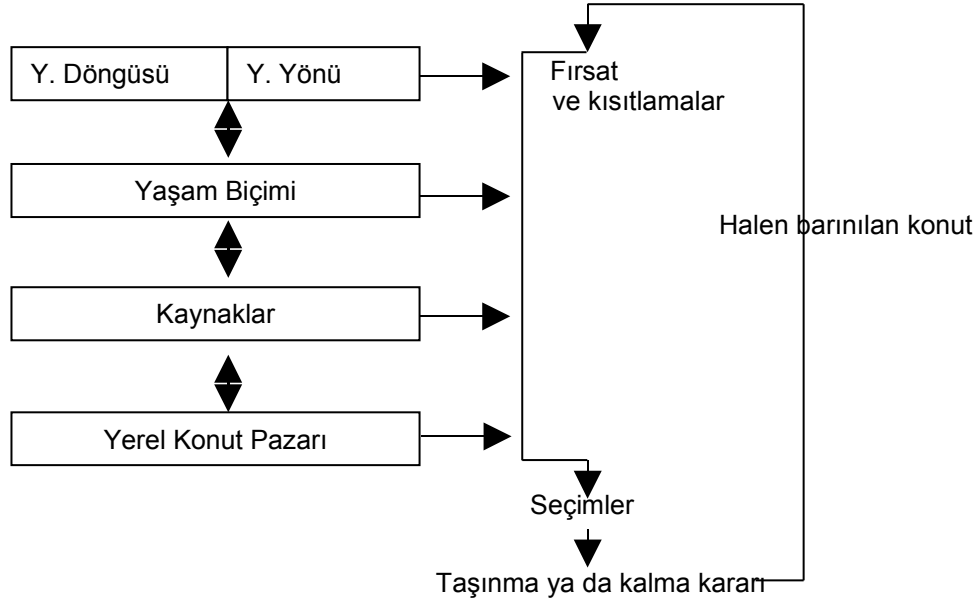
Dieleman (2001), konut hareketliliğini modellerken hareketliliği üç ölçeğe gömülü olarak yapılandırmıştır. Yaşam döngüsü seviyesi, yaşam yönü, halen içinde yaşanan konutun büyüklüğü, mülkiyet biçimi ve hareketlilik oranları arasında ilişki kurmakta ve hareketliliği mikro ve makro bağlam içinde ele almaktadır (bknz. Şekil 2.6).



Kaynak: Dieleman (2001)

Şekil 2.6: Konut Yerleşimi ve Üç Ölçeğe Gömülümü

Konut kariyeri konusunda çalışma yapan diğer araştırmacılardan bazıları Davies ve Pickles (1991), Clark, Dieleman, Deurloo (2003), Magnusson ve Özüekren (2002), Murdie (2002), Abramsson, vd. (2002) sayılabilir.



Kaynak: Abramsson, vd. (2002)

Şekil 2.7: Konuttan Ayrılma ya da Konutta Kalma Kararı

İsveç'in farklı yerel konut pazarlarındaki göçmen grupların konut kariyerlerinin analizini yapan Abramsson, vd. (2002) konuttan ayrılma ya da konutta kalma kararını etkileyen faktörleri bir çerçeve içinde göstermiştir.

Konut mülkiyeti seçimi (konut sahipliği, kiracılık durumu), konut pazarı, çalışmalarının ana yönünü oluşturan araştırmacılar arasında Green ve Hendershott (1996); Mills (1990); Arimah (1997); Mulder ve Wagner (1998); Oswald (1997) ve Lyons (2003) gösterilebilir.

Tablo 2.1. Konut ve Yerleşim Alanı Konularındaki Yaklaşımlar

	Kuramsal Temel	Yaklaşım	Yaklaşımı Ortaya Koyan	Araştırma Alanları	Yaklaşımın Test Edildiği Yer	Seçimler / Kısıtlamalar/ Seçim ve Kısıtlamalar Odaklı	Konut Talebi/ Konut Sunumu /Konut Talebi ve Sunumu Odaklı
Ekolojik Temelli Modeller	İnsan Ekolojisi	Chicago Okulu	Burgess, McKenzie, Park (1925)	Yerleşim yapısının mekânsal örüntüsü, Yerleşim bölgelerinin değişimi, İkametgâh farklılığı, Mekânsal ayırım ve toplulaşma (concentration) süreçlerinin yapısal analizi	Chicago (Amerika)(1925)	Kısıtlamalar	<u>Konut talebi</u>
			Hoyt (1939) (Sektör Modeli)	Yerleşim alanlarının ayırımı	ABD’de 25 farklı kent (1900–1935) ABD ve Latin Amerika kentleri (1963–1966)	Kısıtlamalar	<u>Konut talebi</u>
		Sosyal Alan Analizi	Shevky &Williams (1949), Bell (1953, 1968) Shevky ve Bell (1955)	Kentlerin Sosyo-mekânsal yerleşimi, Sosyo-ekonomik yapı, aile yapısı ve etnik yapı	L.A. (ABD) (1950–1955) Alnwick (İngiltere) (1960)	Kısıtlamalar	<u>Konut talebi</u>
		Faktörel Ekoloji	Murdie (1969)	Sosyo-ekonomik yapı, aile yapısı ve etnik yapı.	Toronto (Kanada) (1951–1961) Sunderland (İngiltere)(1961)	Kısıtlamalar	<u>Konut talebi</u>
			Johnston (1971)	Sosyal sınıflar, kentsel yerleşim bölgeleri	Londra (İngiltere) (1960) Melbourne (Avustralya) ve Christchurch (Yeni Zelanda) (1966–1969)	Kısıtlamalar	<u>Konut talebi</u>

			Hoyt (1939)	Sosyal sınıflar, kentsel yerleşim bölgeleri	Kalküta (1969) Kuveyt (1973) Kanada (1977)	Kısıtlamalar	<u>Konut talebi</u>
Ekonomi Temelli Modeller	Neo-klasik Ekonomi	Yerleşim alanlarının fayda maksimizasyonu	Alonso (1964) Kain (1962) Wingo (1961)	Yerleşim alanı tüketimi ve ulaşım giderleri	A.B.D.	Seçimler	<u>Konut talebi</u>
			Muth (1969)	Konut alanı tüketimi, ulaşım giderleri ve konut üretimi	A.B.D.	Seçimler ve kısıtlamalar	<u>Konut talebi ve sunumu</u>
		Davranışsal Yaklaşım	Kirk (1951, 1963) Lowenthal (1961)	Algılanan çevre ve insan davranışları		Seçimler	<u>Konut talebi</u>
			Wolpert (1964, 1965, 1966)	Bireyin seçimleri, algılaması ve karar durumları. Alan faydası (place utility) ve faaliyet alanı (action space)			<u>Konut talebi</u>
			Brown ve Moore (1970)				<u>Konut talebi</u>
			Michelson (1977)	Algılanan çevre, insan davranışları ve çekme-itme (pull-push) faktörleri	Toronto (Kanada)	Seçimler ve kısıtlamalar	<u>Konut talebi</u>
		Davranışsal Yaklaşım ve	Lowry (1964)	Nüfus, temel iş istihdamı ve temel olmayan iş istihdamı		Seçimler	<u>Konut talebi</u>
		Mekânsal Etkileşim	Wilson (1974)	Gelir ve Konut tipi farklılığını dikkate almıştır.		Seçimler	<u>Konut talebi</u>
		Süzme (Filtering) Yaklaşımı	Grigsby (1963)	Konut tipleri, hanehalkı hareketliliği		Seçimler ve kısıtlamalar	<u>Konut talebi</u>

		Aile yaşam döngüsü (Life cycle) Yaklaşımı	Rossi (1955)	Hanehalkı yapısı, kararları, aile yaşam döngüsündeki (Life-cycle) olaylar ve hanehalkı konut tüketimi		Seçimler	<u>Konut talebi</u>
Kurumsal Yaklaşım	Neo-Weberian	Lokasyonel çatışma yaklaşımı	Form (1954)	Yapı alanı kullanımı, güç ve çıkar grupları		Seçimler ve kısıtlamalar	Konut sunumu
		Kentsel Yönetim Yaklaşımı	Rex ve Moore (1967)	Konut sınıfları ve konut pazarında hane halkları	Britanya ve ABD (1990), Avusturya (1997)	Seçimler ve kısıtlamalar	<u>Konut talebi ve sunumu</u>
			Pahl (1975)	Farklı yapıdaki hane halkları ve bu grupların karşılaştıkları kısıtlamalar		Kısıtlamalar	Konut sunumu
		Kurumsal Yaklaşım	Gray (1976) Lambert (1970) Damer (1974)	Kamu Konutları	Britanya, Belçika, Batı Avrupa ülkeleri	Kısıtlamalar (aynı zamanda seçimler de ele alınmıştır)	Konut sunumu
			Paris (1974)	Kamu Konutları ve planlama		Kısıtlamalar	Konut sunumu
			Dennis (1970-72) Davies (1972)	Planlama		Kısıtlamalar	Konut sunumu
			Muchnick (1970)	Yerel yönetimler		Kısıtlamalar	Konut sunumu
			Hatch (1973)	Konut inşa eden ve satan organizasyonlar		Kısıtlamalar	Konut sunumu
			Ford (1975) Lambert (1976)	Konut Kooperatifleri		Kısıtlamalar	Konut sunumu
			Williams (1976)	Konut Kooperatifleri ve konut inşa eden org.		Kısıtlamalar	Konut sunumu

			Harloe (1974) Thompson (1977)	Konutla ilgili kurumlar	Londra (İngiltere)	Kısıtlamalar	Konut sunumu
			Elliot ve McCrone (1975)	Konut sahipleri		Kısıtlamalar	Konut sunumu
			Murie (1976) Heidenheimer (1975), Hall (1973)	Kamu politikaları ve yerel yönetimler		Kısıtlamalar	Konut sunumu
			Simpson ve Lloyd (1977), Kellet (1969)	Arsa sahipleri	Glasgow ve Nottingham (İngiltere) (1977)	Kısıtlamalar	Konut sunumu
			Cullingworth (1965), Short (1977), Ball ve Kirwan (1975)	Aracı kurumlar		Kısıtlamalar	Konut sunumu
		Vaka çalışmaları (case study) Yaklaşımı	National Com.Dev. Project workers (1976), Newton (1976), Harloe (1974)	Farklı politik ve yönetim özelliklerine sahip farklı konut problemleri olan kentler	Londra, Birmingham (İngiltere) (1967–1972)	Kısıtlamalar	Konut sunumu
Marksist/ Yaklaşım	Tarihi Materyalizm	Marksist Yaklaşım	Marx (1867) Engels (1892)	Konut sistemi, sosyal sınıf çatışmaları ve devletin müdahalesi		Kısıtlamalar	Konut sunumu
Konuyla ilgili Araştırmacılar							
Bütünleşik Modeller		Ekolojik Yaklaşım	Jong ve Verkuyten (1996), vd.	Sosyo-ekonomik yapı, aile yapısı ve etnik yapı.	Rotterdam (Hollanda) (1996)	Seçimler	<u>Konut talebi</u>
		Bölgesel Asimilasyon Y.	Massey (1985), Logan ve Alba (1993), Fong ve Wilkes (1999), vd.	Azınlık gruplar, asimilasyon ve yerleşim bölgeleri	Hollanda, Almanya, ABD, Kanada	Seçimler	<u>Konut talebi</u>

Mekânsal Tabakalaşma (Stratification) Y	Sarre, vd. (1989), Galster (1999), Philips ve Karn (1992), vd.	Azınlık gruplar arası farklılıklar ve yerleşim bölgeleri		Kısıtlamalar	<u>Konut talebi</u>
Mekânsal Tabakalaşma ve Bölgesel Asimilasyon Y.	Logan ve Alba (1993), South ve Crowder (1998), Freeman (2002) vd	Ekonomik ve kültürel asimilasyon ve yerleşim bölgeleri	Kuzey Amerika ve Hollanda	Seçimler ve kısıtlamalar	<u>Konut talebi</u>
Hareketliliğin insan sermayesi/ yaşam döngüsü Yaklaşımı	South ve Crowder (1998), vd.	Bölgesel asimilasyon ve konut hareketliliği		Seçimler ve kısıtlamalar	<u>Konut talebi</u>
McLennan Yak	McLennan (1982)	hanehalkı konut tüketimi ve konut pazarı		Seçimler ve kısıtlamalar	<u>Konut talebi</u>
Forrest ve Kemeny Yak.	Forrest ve Kemeny (1983)	hanehalkı yapısı ve konut olanakları arasındaki ilişki	İngiltere	Seçimler ve kısıtlamalar	<u>Konut talebi ve sunumu</u>
Kendig Yaklaşımı	Kendig (1984)	Konut kariyerleri, yaşam döngüsü ve ikametgâh hareketliliği arasındaki ilişki		Seçimler	<u>Konut talebi ve sunumu</u>
Etnik-Kültürel Yaklaşım	Clark (1992), Robinson (1981), Ballard (1990), Bowes, vd (1990)	Hanehalkı seçimleri ve karşılaştıkları sınırlamalar		Seçimler ve kısıtlamalar	<u>Konut talebi</u>
Uyumsuzluk (Mismatch) teorisi	Wilson (1987), Fainstein (1986)	Kentsel ekonomi, kentsel nüfus, azınlık nüfusu	Belçika, Hollanda, Almanya, Fransa, İsveç, ABD	Seçimler ve kısıtlamalar	<u>Konut talebi</u>
Kutupsallaşma (Polarization) teorisi	Malecki (1984), Roobek (1987), Scott ve Storper (1987)	Kentsel ekonomi, kentsel nüfus, orta sınıflar		Seçimler ve kısıtlamalar	<u>Konut talebi</u>

Sarre Yaklaşımı	Sarre (1989)	Etnik gruplar, Sosyo-ekonomik yapı ve yerleşim bölgeleri		Kısıtlamalar	<i><u>Konut talebi</u></i>
Rekabetçi Risk Yaklaşımı	Davies ve Pickles (1991)	Konut kariyerleri, hanehalkı yapısı		Seçimler ve kısıtlamalar	<i><u>Konut talebi</u></i>
Davranışsal Yaklaşım ve Mekânsal Etkileşim	Özüekren ve van Kempen (1998)	Çevresel algı, tercih ve hoşnutluk, Etnik-kültürel yapı (hanehalkı yapısı, yaşam biçimi, sosyal statü vb.), Hanehalkı Kaynakları Makro gelişmeler		Seçimler ve Kısıtlamalar	<i><u>Konut Talebi</u></i>
Konut mülkiyeti Seçimi	Hendershott ve Shilling (1982) Mills (1990)	Konut Mülkiyeti Seçimi ve Hanehalkları		Seçimler ve Kısıtlamalar	<i><u>Konut Talebi</u></i>
Konut sahipliği Yaklaşımı	Mulder ve Wagner (1998) Oswald (1997)	Konut sahipliği	Almanya,Hollanda (1970–1990) ABD (1970–1990)	Seçimler ve Kısıtlamalar	<i><u>Konut Talebi</u></i>
Settles Yaklaşımı	Settles (2001)	Konut hareketliliği ve göç		Seçimler ve Kısıtlamalar	<i><u>Konut Talebi</u></i>
Konut Kariyerleri	Magnusson ve Özüekren (2002)	Konut kariyerleri ve göçmen gruplar	İsveç	Seçimler ve Kısıtlamalar	<i><u>Konut Talebi</u></i>
Konut hareketliliği karar verme Y.	Abramsson (2002)	Konut kariyerleri, göçmenler ve yerel konut pazarları	İsveç	Seçimler ve Kısıtlamalar	<i><u>Konut Talebi</u></i>
Konut dengesizliği Yak	Clark, Dieleman, (1996)	Konut ihtiyacı ve hanehalkı niteliği		Seçimler ve Kısıtlamalar	<i><u>Konut Talebi</u></i>
Konut durumlarının ardıllığı Yak.	Clark, Dieleman, Deurloo, Drever (1994 – 2003)	Konut kariyerleri	Almanya, ABD	Seçimler ve Kısıtlamalar	<i><u>Konut Talebi</u></i>
Yeni Sosyal Ekonomi Yaklaşımı	Meen (2001), Meen ve Meen (2003)	Yerel konut pazarı ve sosyal ilişkiler		Seçimler ve Kısıtlamalar	<i><u>Konut Talebi</u></i>

		Kouko Yaklaşımı	Kouko (1990–2001)	Konut pazarı bölümlenmesi (segmentation), tüketici ve mesken sınıflanması	Helsinki (Finlandiya)	Seçimler ve Kısıtlamalar	<i>Konut Talebi</i>
		Mülk gelişimi süreci Yaklaşımı	Healey (1992)	Hane halkı yer seçimi kararları ve kurumlar		Seçimler ve Kısıtlamalar	<i>Konut Talebi ve sunumu</i>
		Lyons Yaklaşımı	Lyons (2003)	Konut sahipliği, küreselleşme ve konut pazarı	İngiltere kentleri	Seçimler ve Kısıtlamalar	<i>Konut Talebi ve sunumu</i>
		Marksist Yaklaşım	Castells (1976–1977)	Kapitalist kentsel sistem, Konut, İkametgâh yapısı ve mekânsal ilişkiler		Kısıtlamalar	Konut sunumu
			Harvey (1973–1978)	Finansal kurumlar ve ikametgâh yapısı	Baltimore (ABD)	Kısıtlamalar	Konut sunumu

Kaynak: Basset, K. ve Short, J., (1980); Kemeny, J., (1992); Van Kempen R. ve Özüekren A.Ş., (1998); MacLennan, D., (1982); <http://www.york.ac.uk/inst/chp/hsa/papers/spring2004/AllisonWallace.pdf> ve ilgili makaleler (bkz. Kaynaklar)

2.3. Konut Talebi – Konut Kariyeri İlişkisi

Konut ve konut kararlarının açıklanmaya çalışılmasında özellikle konut kariyeri kavramını kullanarak konuya yaklaşılması çok boyutluluğu açısından tercih edilmektedir.

“Konut kariyeri” kavramı konut hareketliliği, konut seçimi; konut talebi konularına farklı açılardan bakma ve bunların bütünleşmesine olanak sağlamıştır. Kavram, farklı hane halklarının yaşamlarının farklı dönemlerindeki konut taleplerini incelemede ve anlamada yardımcı olmaktadır.

Hane halklarının konut kariyerlerinin incelenmesi, konut talebinin olaylara, kişilere ve durumlara göre nasıl yönlendiğinin (ya da yön değiştirdiğinin) gösterilmesinde etkilidir. Konut değiştiren hane halklarının büyüklüğü pazardaki şartlara kısmen bir karşılıktır. Birçok konut hareketi, maliyete ya da konutun kullanılabilirliğine bağlı olmayan nedenlerden yapılmaktadır. Konut kariyeri yaklaşımı konut pazarındaki dalgalanmalara, konutlarını değiştirenlerin sınırlamalar ve kısıtlamalar içinde nasıl tepki verdiğini göstermektedir.

Konut kariyeri kavramı, yaşam yönü olaylarını ve konut pazarı davranışlarını içermektedir. Hane halklarının konut durumlarını değişen taleplerine nasıl ayarladıklarının gözlemlenmesi ile hane halkları ve konutun eşleştirilmesi sürecidir (Clark, vd, 2003). Kavram hane halkı yapısının çeşitliliğini dikkate almakta ve konut mülkiyeti ile ilişkilendirmektedir (Forrest, Kemeny, 1983).

Konut kariyeri boyunca yapılan hanehalkı hareketleri konut stokunun farklı kısımları arasında pazar bağlantıları oluşturmaktadır. Konut stoku içinde hareket eden hane halkları tarafından oluşturulan bağlantılar arz-talep değişimlerinin, pazar aracılığı ile iletilebileceğini göstermektedir. Konut kariyerinin gelişimi sırasındaki ivme ya da gecikmeler, konut talebinin uygun konut sunumuna uyum gösterdiği ana mekanizmaları sağlamaktadır (Kendig, 1984).

Konut kariyeri boyunca ilerlemenin ivmelenmesi ya da ertelenmesi konut pazarındaki kısa dönem düzenlemeler için başlıca işleyiş olmaktadır. Arz tarafındaki fiyat değişikliklerine verilen tepkiler uzun zaman alırken taşınmak üzere olan hane

halkları nispi fiyatlara daha duyarlıdır ve konutlar arası uç (marjinal) değişiklikler yapabilmektedir. Orta dönemde konut tedarikçileri fiyat değişimlerine tepki gösterir, az ve yüksek kar getirisine sahip konut tiplerini tedarik ederler. Uzun dönem değişiklikleri nihai amaçlarına ulaşma yolunda kritik adımlar atabilecek her yeni neslin oranını belirleyecektir (Kendig, 1984).

Hane halklarının konut kariyerlerinin gelişimi, farklı konut pazarlarındaki farklı sunum, talep durumu ve çeşitliliği tarafından farklı şekillerde etkilenmektedir.

2.4.Konut Talebi – Konut Üretimi İlişkisi

Konut kariyerlerinin gelişimini etkileyen konut talebi ve sunumu kendi içinde de sıkı bir ilişki içinde bulunmaktadır. Birçok faktörden etkilenen konut talebi konut sunumu ve konut üretiminin şekillenmesinde rol oynamaktadır.

Hane halklarının ihtiyaçları, kaynakları ve konuta olan farklı talepleri konut pazarında hane halklarına sunulacak konut tipi ve mülkiyet durumlarını (konutun satılık ya da kiralık olma durumu) etkilemektedir.

Tarihsel süreç içinde bireyler kendi konutlarını üretirken, zaman içinde bireysel çabalarla karşılanmayacak düzeye gelen konut ihtiyacı konut üretiminde örgütlenmeyi gerektirmiştir. Kent içinde yoğunlaşan nüfusun konut ihtiyacını karşılayacak yeni üretim sistemleri ve sorunun çözümüne olanak sağlayacak yöntemler geliştirilmesine neden olmuştur.

Kent nüfusunun ve plansız yapılaşmanın hızla artması, savaşlar ve doğal afetler gibi durumlar konut ihtiyacını belirgin bir biçimde ortaya çıkarmıştır. Özellikle I. Dünya Savaşından sonra, özellikle Batı Avrupa’da devletler konut pazarında düzenleyici rol üstlenmeye başlamışlardır. Özel sermayenin büyümesi ile birlikte konut üretiminde özel sektörün de varlığı görülmeye başlamıştır.

Sanayileşmiş ve sanayileşme sürecindeki ülkelerde konut, temel tüketim maddelerinden biri haline gelmiş ve mallar arası dolaşıma girmiş bu da konutun çeşit ve sayı açısından artmasına neden olmuştur. Konut, dünya ekonomisi içinde önemli bir üretim ve yatırım aracı olduğu gibi kentlerde önemli bir tüketim malı olarak da varlığını sürdürmektedir.

Günümüz dünyasında değişen ekonomik, politik sistemler içinde hane halklarının konut talepleri devlet ve özel sektör tarafından karşılanmaya çalışılmaktadır.

Demografik, ekonomik, politik, teknolojik vb. değişim ve gelişmeler, toplumsal ve sosyal yapıyı, yaşayış biçimlerini, hanehalkı yapısını, dolayısıyla hane halklarının konut talebini etkilerken, nüfus artışı, göç, çekirdek aileye hızlı geçiş, hatta tek yaşam ve hane halklarının daha iyi konutlara taşınma isteği konut talebini canlı tutmaktadır.

Ülkelerin ekonomik, politik ve kültürel yapılarına ve hane halklarının farklılaşan konut taleplerine göre farklı yapı üretim biçimleri ve konut sunumları geliştirilmiştir.

Türkiye’de özellikle 1950’lerden sonra ortaya çıkan hızlı talep artışı sanayileşmiş ülkelerden farklı olarak gecekondulu ve yap-satçılığın gelişmesine neden olmuştur.

Yasal yollardan konut ihtiyaçlarını karşılayamayan hane halkları yasal olmayan yollardan bu ihtiyacı karşılamaya yönelmiştir. Yasal olmayan yollarla konut üretimi gecekondulu yapıyı ve hisseli ifrazla bölünmüş alanlarda yapılan konutlar olarak ele alınmaktadır.

Yasal yollarla yapılan konut üretimi ise bireysel, yap-satçı, toplu konut şirketleri yolu ile yapı kooperatifleri ve yerel yönetimler yolu ile ve devlet eli ile üretim olarak ayrılabilir.

1980’lerden sonra ise yaşayışın ve tüketim biçimlerinin değişmesiyle konut talebinde ve konut tüketim biçimlerinde farklılıklar ortaya çıkmıştır. 1990’larla birlikte tüm dünyada olduğu gibi Türkiye’de de lüks konut alanları, yapı üretiminde yerini almaya başlamıştır.

Farklı hane halkı talepleri farklı konut üretimlerine dolayısı ile farklı mekânsal örüntülerin oluşmasına olanak vermiştir. Kente yeni göç eden ve alt gelir grubuna ait toplulukları gecekondularda, orta gelir grubuna ait hane halklarını apartmanlarda ve üst gelir grubuna ait hane halkları lüks konutlarda görmek olası hale gelmiştir.

2.5. Bölüm Değerlendirmesi

Konut konusunda yapılan araştırmalar günümüzde birçok disiplinden yararlanmakta ve birçok kaynaktan etkilenmektedir. Geleneksel olarak, konut araştırmaları, konut eksikliğinin ölçülmesi ve boyutlarının belirtilmesi üzerine yoğunlaşmıştır. Konut araştırmalarının kuramsal olarak gelişimine kronolojik bir sırada bakıldığında özellikle 1970’lere gelindiğinde kavramsal ve teorik bakış açılarının önem

kazanmaya başladığı görülmektedir. Bu dönemden önce ise konut araştırmalarında ilk kuramların ortaya çıkışı Chicago okuluna dek uzanmaktadır. Chicago modeli ya da Ekolojik temelli olarak adlandırılan yaklaşımın teorik görüşünün ana hatları Park (1936) tarafından belirtilmiştir, Park, insan toplumu organizasyonunu biyolojik ve kültürel olmak üzere iki seviyede açıklamıştır. Ekolojik temelli yaklaşım, mekânsal dağılımdaki değişimler, yerleşim alanlarının mekânsal dokusu, sosyo-ekonomik yapı, aile yapısı ve etnik yapı konularına odaklanmıştır. Kuramsal bakış açısı değeri yönünden olduğu kadar yapılmasına yardımcı olduğu deneye dayalı araştırma miktarı açısından da önemlidir. Bunun yanında kent örgütlenmesi, bilinçli düzenleme ve planlamanın önemini daha az vurgulama eğilimindedir. Ekolojik yaklaşım etnik ve statü gruplarının ikamet başarısının açıklanması üzerine temellenmiştir.

Zamanla birçok araştırmacı ekolojik yaklaşıma eleştiriler getirmiş, konut pazarının yapısını belirtmek ve işleyişini açıklamak üzere farklı kuramlar ortaya koymuştur. Pazar işleyişini açıklamak üzere çeşitli ekonomik teoriler geliştirilmesine karşın literatürde neo-klasik ekonomi temeline dayanan modeller ağırlık kazanmaktadır. Neo-klasik ekonomi yaklaşımına göre bireysel tercihler ekonominin ve toplumun yapısını şekillendirmektedir. Nicel (kantitatif) ekonomik model yaklaşımları arsa kullanımı, iskân ve ticari kiralık pazarlar, planlama, komşuluk, konut finansmanı vb. konularının anlaşılmasında belirgin katkılar sağlamıştır.

Neo-klasik ekonomi yaklaşımına getirilen eleştiriler mükemmel işleyen pazar şartlarına göre modellerin oluşturulduğu, konut pazar sürecini, pazardaki değişimlerin dikkate alınmadığı yönündedir. Neo-klasik ekonominin yardımı ile yapılan açıklamalarda konut deneyimlerine uymada eksikliklerin görülmesi ve konutun karmaşıklığını araştırmada yetersiz bulunması farklı teorik görüş ve yöntemler benimsenmesine neden olmuştur.

Ekolojik ve neo-klasik yaklaşımlara karşı getirilen eleştirilerde hane halkı seçim ve isteklerine odaklanmanın konut sınırlamalarını ve konut pazarındaki çeşitli kurumları göz ardı ettiği iddia edilmiştir. Bu durum kurumsal yaklaşımı ortaya çıkarmıştır. Kurumsal yaklaşım, ekonomik yapı ve bireysel davranışları izole eden, idealleştiren ve somutlaştıran pozitivist teorilere alternatif önermektedir. Kurumsal yaklaşımların ortak araştırma alanı, anahtar aktörler, organizasyonlar ve kurumlardır.

Açıklanan yaklaşımlar içinde çalışan araştırmacıların çalışmaları sınırlamalar, seçimler ya da sınırlama ve seçimler odaklı olarak ele alınabileceği gibi konut talebi, konut sunumu ya da konut talebi ve konut sunumu odaklı olarak da ele alınarak gruplanabilmektedir.

Her bir yaklaşım, geliştirilen modellerle birlikte bu modellere karşı eleştiriler de beraberinde gelmiştir. Son dönemlerde geliştirilen modeller yukarıda değinilen yaklaşımların bir sentezi olarak ortaya çıkmakta, konut ve yerleşim alanları ile ilgili ortaya konan problemleri çok boyutlu olarak ele almayı amaçlamaktadır.

Konut kariyeri kavramı çok boyutluluğu açısından genellikle konut araştırmacıları tarafından konut seçimlerinin ve hareketlilik kararlarının açıklanmasında tercih edilmektedir. Kavram, konut hareketliliği, hane halkı yaşam döngüsü, konut talebi konularına çeşitli yönleriyle bakma ve bunların bütünleşmesine olanak sağlamıştır. Farklı hane halklarının yaşamlarının farklı dönemlerindeki konut taleplerini incelemede ve anlamada yol göstericidir. Hane halklarının konut pazarındaki dalgalanmalara tepki verme biçimlerini izlemeye yardımcı olmaktadır. Mülkiyet biçimi, konut ve yerleşim birimi nitelikleri, maliyet gibi özelliklerin yanında kurumsal yapıların etkilerini barındırmaktadır. Konut kariyeri, seçimler, kaynak ve kısıtlamalar arasındaki ilişkinin bir sonucudur.

Hane halklarının konut kariyerlerinin incelenmesi, konut talebinin olaylara, kişilere ve durumlara göre nasıl yönlendiğinin gösterilmesinde etkilidir. Farklı konut pazarlarındaki farklı sunum, talep durumu ve çeşitliliği konut kariyerlerini farklı şekillerde etkileyebilmektedir.

Yapılan inceleme sonucu şimdiye dek geliştirilen konut araştırmaları içinde yer alan modellerin her ülke ve zamandaki durumlara yönelik yeterli cevap veremediği gözlenmiştir. Ekonomik, teknolojik ve sosyal gelişmeler, ülkeleri, kentleri ve hane halklarını devamlı bir değişim içine yöneltmektedir. Bu durum mevcut modellerin adaptasyonunda zorluklara neden olmakta ve yeni modellere olan gereksinimi göstermektedir. Bu bağlamda bu tez çalışmasında konut talebinin oluşumunu ve talebin nasıl yönlendiğini açıklamaya yönelik bütünleşik bir model oluşturulması hedeflenmiştir.

3. ALAN ÇALIŞMASI, YÖNTEM VE ANALİZLER

Hane halklarının konut kariyerlerini etkileyen faktörler ve konut talebi konusuna yönelik olarak; hane halkı özellikleri, seçimleri, karar verme sürecinin; küresel ve yerel gelişmelerin, merkezi ve yerel yönetimlerin hane halkının konut kariyerine etkilerinin belirlenmesi araştırmanın kapsamını oluşturmaktadır.

Bu amaçla çalışmanın zenginleşmesi ve modelin geliştirilmesi amacıyla alan araştırması, İstanbul ilinde yaşayan hane halklarına, nitel araştırma yöntemlerinden durum çalışması yöntemi, derinlemesine görüşme tekniği ve görüşme formu yaklaşımı kullanılarak yapılmıştır.

3.1. Alan Çalışması Yapılacak Kentin Özellikleri

Araştırma kapsamında farklı hane halklarının yaşamlarının farklı dönemlerdeki tercih ve seçimlerinin belirlenmesi ve konut talebinin nasıl yönlendiğinin araştırılması hedeflenmiştir. Bu amaçla alan çalışması yapılacak kentin demografik özellikleri (kentte yaşayan hane halklarının yapısı, büyüklüğü, cinsiyeti, yaşı, ekonomik durumu, çoğunluk nüfusa göre farklı birey ve hane halklarının olması, kentin göç alma durumu, vb.) önem kazanmaktadır.

Bunun yanında araştırma soruları konut üretim sisteminin biçimlenmesinde küreselleşme ve ekonomik gelişmelerin, sosyo-kültürel gelişmelerin, yerel konut pazarının, merkezi ve yerel yönetimlerin rollerini kapsamaktadır. Buna yönelik olarak alan çalışması yapılacak kent içinde küreselleşmenin etkilerinin görülmesi, farklı sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel yapıların olması beklenmektedir.

Kentin geçmişi, mekânsal örüntüsü ve zaman içindeki gelişimi, kentte farklı taleplerin olması ve pazarın bu taleplere yanıt çeşitliliği, zaman içindeki değişimi irdelenecek diğer konulardır.

3.2. İstanbul'un Özellikleri Açısından İrdelenmesi

— Demografik açıdan bakıldığında;

İki kıta üzerinde kurulu dünyadaki tek kent olan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. Aynı zamanda günümüzde nüfusu 10 milyon üzerinde olan Dünya'daki 8 kentten biridir. 2004 verilerine göre, nüfusu (10.018.735) ve nüfus yoğunluğu (1928/km²) Türkiye genelinde en yüksek birinci ildir. Aynı zamanda yıllık nüfus artışı (% 0,33) en yüksek olan üçüncü il olma özelliğini korumaktadır.

32 ilçeli kentin en kalabalık ilçesi Gaziosmanpaşa'dır, bunu sırasıyla Kadıköy ve Ümraniye takip etmektedir.

Hane halkı sayısı 2.550.607'dir. En çok 4 kişilik ailelerin olduğu görülmektedir. İkinci sırada 3 kişilik aileler yer almaktadır. Hane halklarının % 58'i konut sahibi, % 35'i kiracıdır. % 1'i lojmanda ikamet etmektedir. % 5'i ise ev sahibi değil ama kira ödemeyen konumundadır.

Kent genelinde ilk ve ortaöğretime devam eden 1 milyon 837 bin ve 20 üniversitedeki 162 bin163 öğrenci ile İstanbul, öğrenci kenti görünümündedir.

Kent nüfusunun % 51'ini oluşturan erkeklerin ağırlıklı ortalama yaşı 27, kadınların ise 28'dir. Nüfusun % 63'ü 19 yaş üzeridir.

Türkiye içinde hem yurt dışından hem de yurt içinde iller arası en fazla göç alan kent olma özelliğini göstermektedir. Net göç hızı 1995–2000 dönemi itibariyle % 4,61 olarak hesaplanmıştır. Bununla birlikte aldığı göçün (920.955) yarısı kadar göç de (513.507) vermektedir (www.tuik.gov.tr/veribilgi.do).

— Sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan bakıldığında;

İstanbul, ticaret, sanayi ve kültürün başkentidir. Türkiye genelinde sanayinin üçte biri, ithalâtın üçte biri, ihracatın beşte biri İstanbul'dan yapılmaktadır. Türkiye'nin en büyük sanayi, ticaret, ulaşım, reklâm ve iktisâdi kuruluşları İstanbul'dadır. İstanbul'da gayri safi hâsılanın % 40'ı sanayi, % 30'u ticaret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanmaktadır.

TÜİK (2000) rakamlarına göre, İstanbul'da yaşayan toplam erkek nüfusun % 27'si işgücünde değilken işsiz oranı % 8'dir. Kadın nüfusun % 72'si işgücünde değilken istihdam içinde yer alanların % 4'ü işsiz durumdadır. İstanbul'da her gelir grubuna ait hane halkları bulunmaktadır. Hane halkı bütçesinden konut harcamalarına en fazla payı Türkiye genelinde İstanbul ayırmaktadır. Sağlık, ulaştırma, eğlence ve kültür, eğitim hizmetleri, lokanta gibi harcama gruplarında İstanbul, Türkiye genelinde ilk sıralarda yer alırken, gıda harcamasına ayırdığı pay da son sırada yer almaktadır.

İstanbul nüfusu farklı geçmiş, altyapı ve kültüre sahip bireyleri barındırmaktadır. Yüzyıllardan beri İstanbul'da yaşayan gayri Müslim azınlıklarla birlikte farklı illerden ve farklı ülkelerden göç etmiş çok çeşitli ve karma bir yapı sergilemektedir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Araştırma Planlama Daire Başkanlığı tarafından yapılan İstanbullu Olma Bilinci Araştırması'nda İstanbul'da yaşayanların sadece %33'ünün kendilerini İstanbullu olarak tanımladıkları, yalnızca % 48,8'inin İstanbul'da daimi olarak kalmak istedikleri, % 51,9'unun İstanbul'u zorunlu olarak yaşadıkları bir kent olarak gördükleri ortaya çıkmıştır. Araştırma İstanbul nüfusunun % 50,9'unun şivelerinin ve % 46,9'unun hayat tarzlarının değişmediğini, % 17'sinin Adalar'a, % 11'inin Boğaz'a, % 28'nin kentin tarihi ve turistik mekânlarına gitmediğini, kültürel-sanatsal-bilimsel etkinliklere katılım oranının %36 olduğunu göstermektedir (<http://www.ibb.gov.tr/tr-TR/BilgiHizmetleri/SosyalDokuProjeleri.htm>).

— Konut pazarı, konut talebi, konut sunumu ve zaman içindeki gelişimi açısından irdelendiğinde;

İstanbul, barındırdığı özellikler nedeni ile kentleşmenin ve nüfus yoğunluğunun en yoğun yaşandığı illerimizden biridir ve bu durumların beraberinde getirdiği tüm sorunlardan etkilenmektedir.

Türkiye'nin konut politikalarında 1930'lardan günümüze devamlı bir değişim görülmektedir. Hükümetlerin, ülkenin ekonomisi içindeki önemi ve dünyadaki konut problemine yaklaşımdaki gelişmelerle bağlantılı olarak konut sektörüne farklı yaklaşımları gözlenmektedir (Bölen, 1996). Türkiye'de geçmiş dönemlerde, alt gelir grubunun konut ihtiyacının karşılanması amacıyla Dünya Bankası ve Birleşmiş Milletler gibi kurumlar tarafından da desteklenen bazı politikalar adapte edilmiştir. 1950 ve 1960'larda toplu konut politikaları, 1970'lerde ise arsa ve hizmet sağlanması

yaklaşımı hükümetler tarafından kabul görmüştür. Bu girişimler çok başarılı olamamış ve birkaç proje hayata geçirebilmiştir.

Yapı kooperatifleri 1930’larda görülmeye başlarken toplu konut uygulamaları 1950’lerde başlamıştır. 1950’lerden sonraki süreçte toplumsal hareketliliğin büyük ölçüde artması ve yaygınlaşması, göç ve nüfus artışının büyük oranlarda görülmesi ile kentlerde köklü ve hızlı bir değişim yaşanmaya başlanmıştır (Bilgin, 1998). Konut kooperatiflerinin yanı sıra yerel ve merkezi yönetimlere konut yapma görevi verilmiştir. Bunun yanında kent içinde arsayı sağlayan ve yapıyı yapan girişimcilere ihtiyaç duyulmuş ve pratik içinde yap-satçılık sunum biçimi oluşmuştur (Tekeli, 1996).

1960 ve 80’ler arası yapı kooperatifleri kişilerin konut ediniminde önemli bir yere sahiptir. Bununla birlikte orta ve orta-üst gelir grubuna hizmet eden yap-satçı üretim biçimi 1960’larla birlikte ortaya çıkmıştır. Emlak Kredi bankası, Çalışma Bakanlığı ve Sosyal Sigortalar Kurumu gibi kurumlar konutu olmayanları konut edindirme amacı gözetmiştir (Özüekren, 1990). Alt gelir grubunu konut edindirmeye yönelik kurulan bu kurumlar özellikle 1980’lerden sonra orta gelir grubuna ulaştığı gözlenmiştir (Keleş, 2002).

Kentlerdeki nüfusa yeterli konut sağlamak amacıyla konut pazarı zaman içinde farklı konut sunum biçimleri ortaya koymaktadır. Türkiye’de yönetimler, konut talebine yeterli yanıt veremediğinden toplum tarafından konut sunum biçimleri yaratılmaktadır.

Konut sunum biçimleri yasal/planlı ve yasal olmayan/plansız yollarla olmak üzere iki yönde ele alınabilir. 1950’ler sonrasının alışılmadık boyutlardaki hareketliliğince belirlenen yeni konut talebi diğer kentlerde olduğu gibi İstanbul’da da iki paralel konut piyasası tarafından karşılanmıştır.

1950’lere dek Türkiye’de yoğun bir biçimde kentleşme yaşanmamasından dolayı büyük bir konut talebi ile karşılaşılmamış olmasına rağmen, Tekeli (1996), 1930’lu yıllardan itibaren İstanbul’da gecekondu oluşumunun görüldüğünü belirtmektedir.

İstanbul’a kırsaldan göç edenler 1950’lerden 1970’lere ve kısmen 1980’lere dek genellikle kendi meskenlerini kendileri inşa etmişlerdir. Bunlar ekseriyetle tek katlı, kar amacı gütmeyen ve barınma amaçlı yapılan yapılardır. Göç eden nüfusun artması ile birlikte plansız yapılaşma da artmıştır. Hükümetlerin yasadışı yerleşimler için

çıkardıkları aflar yasal olmayan konut edinme sürecinin ticarileşmesine; pazar için ve para karşılığı gerçekleşmesine neden olmuştur (Amis, 1984). Özükren'in (1998) ve Görgülü'nün (2003) de belirttiği gibi, özellikle 1980'ler sonrası, kişinin kendisi için kendi kendine mesken inşa etmesi durumu yerini yasadışı organize grupların hazine, belediye arazilerine ya da özel arazilere konut inşa ederek göçmen gruplara satması almıştır. Aynı zamanda günümüzde, kent sınırları dışına inşa edilen tek ya da iki katlı gecekonduların kentin genişlemesi ile birlikte artık kentin içinde kalmasıyla arazi değerleri artış göstermiştir. Bu durumda bu konut sahipleri konutlarının yerlerine çok katlı apartmanlar yaparak ilk katlarını işyerleri için kullanmışlar ya da kiralamışlar diğer katların kullanımında ya kiralama ya da diğer aile üyelerinin yerleşmesi yolunu seçmişlerdir (Şenyapılı, 1996).

1980'lerin ikinci yarısına kadar yasal olmayan konut üretimi yeni konut arzının yarısını karşılamıştır.

1990'larla birlikte İstanbul'da yasal olmayan konut piyasası kent içindeki değişim ve dönüşümden özellikle de gecekondu için üzerinde yapı yapılacak arazi eksikliğinden etkilenmiştir. Ruhsatsız konutların (gecekonduların) büyük bir bölümü satın alma ya da devir yoluyla elde edilmiştir (Arslan, 1998). Kent dışında kalan alanlardaki araziler büyük inşaat firmaları tarafından satın alınmaya ve konut alanları yapılmaya başlanmıştır ya da yerel ve/veya merkezi yönetimlerce bu alanlara toplu konutlar inşa edilmiştir; halen edilmektedir. Yasadışı plansız yerleşmeler zamanla yasal planlı alanlara doğru dönüşüm gösterme eğilimine girmiştir.

1980'lerden sonra genellikle orta ve üst gelir grubunun konut ihtiyacını karşılamaya yönelik kamu ve özel sektör tarafından geniş çaplı konut yerleşimleri İstanbul'un hem Avrupa hem de Anadolu yakasında inşa edilmiştir. 1980'lerden sonra ise konut talebi ve konut tüketim biçimleri de bireylerin tüketim anlayışlarının ve yaşam biçimlerinin değişmesi ile değişime uğramıştır. Özellikle 1990'larla birlikte büyük inşaat firmalarınca inşa edilen kent içinde ticaret merkezlerinin olduğu alanlarda çok katlı konut ve iş merkezleri (kuleleri) ve kent dışındaki banliyölerde lüks konutların yapımı görülmeye başlanmıştır.

3.3. Araştırmanın Tasarımı ve Araştırma Stratejisinin Belirlenmesi

Alan araştırması, nitel araştırma yöntemlerinden durum çalışması yöntemi, derinlemesine görüşme tekniği kullanılarak yapılmış, görüşme formu yaklaşımı kullanılmıştır.

Nitel durum çalışmasının en temel özelliği bir ya da birkaç durumun derinliğine araştırılmasıdır. Bir duruma ilişkin etkenler (ortam, bireyler, olaylar, süreçler, vb.) bütüncül bir yaklaşımla araştırılır ve ilgili durumu nasıl etkiledikleri ve ilgili durumdan nasıl etkilendikleri üzerine odaklanılır. Durum çalışması ‘nasıl’ ve ‘niçin’ sorularını temel alan, araştırmacının kontrol edemediği, bir olgu ya da olayı derinliğine incelemesine olanak veren araştırma yöntemidir.

Durum çalışması, tanımlayıcı, deneylere dayanmayan, tümevarımcıdır ve teori test edebilir ya da oluşturabilir. Birçok durum çalışması, niceliksel (kantitatif) ve bir kuramı test eden bir yöntem olmasındansa; niteliksel (kalitatif) ve kuram oluşturmaya yöneliktir. Yıldırım ve Şimşek (2005) durum çalışmasının, deneye dayalı çalışmalarda olduğu gibi, sonuçlarının belirli bir evrene değil, ancak kuramsal önermelere genellenebileceğini belirtmektedir. Araştırmacının amacı bir evrene istatistiksel genellemeler yapmak yerine ‘analitik genellemeler’ yapmak; yani “kuram oluşturmak” veya “kuramsal önermelerde” bulunmaktadır.

Nitel araştırma yöntemlerinde araştırmacı, görüşmecilerden bilgi almak suretiyle kendisi de bir katılımcı rolü üstlenmektedir. Üründen ziyade süreçle ilgilidir ve araştırmada anahtar durumdadır. Burada önemli olan araştırmacının veri toplama ve analizi sırasında kendisini kişisel yargılardan ve fikirlerden ayrı tutması bununla birlikte fikirlerini yorumlama sırasında kullanması gerektiğidir. Bu şekilde davranılmadığı sürece veri ve veri analizinin etkilenme riski bulunmaktadır (Punch, 2000; Marshall ve Rossman 1989; Silverman, 2001).

Durum çalışmasında kullanılan derinlemesine görüşmeler, katılımcılarla birebir (veya çift olarak) gerçekleştirilen görüşmelerdir. Derinlemesine görüşme, kişisel konularda bilgi toplamak, gizli kalmış algı ve duygulara ulaşmak ve gruptan etkilenmeyi (sosyal onaylanma, beğenilme kaygısı) en aza indirgeyerek kişisel görüşleri anlamak durumlarında en yüksek verimliliği sağlayan niteliksel (kalitatif)

bir araştırma tekniğidir. Katılımcıların yaşamlarının karmaşıklığını ve deneyimlerindeki farklılığı anlamaya yardımcıdır. Bireysel derinlemesine görüşmeler bir konu hakkındaki büyük miktarda bilgiyi kısa sürede edinmeyi sağlamaktadır. Özellikle tanımlayıcı ve araştırmacı araştırmalara uygundur (Marshall and Rossman 1989).

Punch (2000), görüşme yönteminin; bireylerin deneyimlerine, görüşlerine, duygularına ve inançlarına ilişkin bilgi elde etmede oldukça etkili bir yöntem olduğunu belirtmektedir.

Görüşme yoluyla, deneyimler, düşünceler, niyetler, yorumlar, algılar ve tepkiler gibi gözlemlenemeyen anlaşılmaya çalışılmaktadır.

Görüşme yönteminin güçlü yönleri Yıldırım ve Şimşek (2005) tarafından esneklik, yanıt oranı, sözel olmayan davranış, ortam üzerinde kontrol, soru sırası, anlık tepki, veri kaynağının teyit edilmesi, tamlık ve derinlemesine bilgi olarak sıralanmaktadır.

Patton (1987:111), görüşme formu yaklaşımının “benzer konulara yönelmek yoluyla değişik insanlardan aynı tür bilgilerin alınması amacını taşıdığını” belirtmektedir. Görüşmeci, görüşme sırasında önceden hazırlanan sorulara sadık kalarak hem önceden hazırlanmış soruları sorma hem de bu sorular konusunda daha ayrıntılı bilgi almak amacıyla ek sorular sorma özgürlüğüne sahiptir. Soruların belirli bir sıraya konması zorunlu değildir. Görüşmeci tarafından yanıtlanan bazı sorular atlanabilir. Bu tarz görüşme, farklı bireylerden daha sistematik ve karşılaştırılabilir bilgi elde etmeyi sağlamaktadır.

Bu çalışmada yukarıda da belirtildiği üzere durum çalışması yöntemi kullanılmıştır. Durum çalışması desenlerinden; birden fazla kendi başına bütüncül olarak algılanabilecek durumun söz konusu olduğu, bütüncül çoklu durum deseni yer almaktadır. Derinlemesine görüşmeler farklı yapıdaki, farklı konut tipindeki ve farklı yerleşim bölgelerindeki hane halklarının deneyimlerini, konut seçimlerini ve konut kariyerlerini açıklamaya; komşuluk, yerleşim bölgesi ve konut algılamasının ve yaşam biçiminin konut kariyerlerini nasıl etkilediğini araştırmada yardımcı olmak amaçlı kullanılmıştır.

3.4. Örneklem Büyüklüğü ve Katılımcıların Belirlenmesi

Hanehalkı örnekleme seçimi, yaş, mülkiyet (iyelik) durumu ve hanehalkı tipi değişkenlerindeki farklılaşmalarına dayandırılmakla birlikte maksimum çeşitlilik örnekleme temel alınarak yapılmaya çalışılmıştır.

Buradaki amaç, örnekleme, çalışılan probleme taraf olabilecek bireylerin çeşitliliğini maksimum derecede yansıtmaktır. Böyle bir araştırma sonucunda ortaya çıkabilecek bulgu ve sonuçlar herhangi başka bir yöntemle ulaşılan sonuçlara oranla daha zengin olabilmektedir. Bu tip örnekleme diğer bir amaç da çeşitlilik gösteren durumlar arasında herhangi ortak ya da paylaşılan olguların olup olmadığını bulmaya çalışmak ve bu çeşitliliğe göre problemin farklı boyutlarını ortaya koymaktır (Yıldırım ve Şimşek, 2005:109). Patton’a göre (1987), maksimum çeşitlilik gösteren küçük bir örneklem oluşturmanın en azından iki yararı bulunmaktadır: örnekleme dâhil her durumun kendine özgü boyutlarının ayrıntılı bir biçimde tanımlanması ve büyük ölçüde farklı özellik gösteren durumlar arasında ortaya çıkabilecek ortak temalar ve bunların değerinin ortaya çıkarılmasıdır.

Tablo 3.1: Yaş, Mülkiyet Durumu ve Hanehalkı Tipine göre Örneklem

Yaş		Mülkiyet durumu		Hanehalkı tipi	
<35	6	Konut sahibi	17	Evli ve çocuklu	15
35-45	8	Kira	7	Evli ve çocuksuz	2
46-55	9	Kamu	1	Bekâr ve çocuklu	3
56-65	5	Diğer	5	Tek	7
65+	2			Diğer	3

Tablo 3.2: Çeşitliliğe göre Örneklem

Yurt dışında çalışan ve kesin dönüş yapan hane halkları	Gecekondu formasyonundan gelen Hanehalkları
Toplumsal geneline göre cinsel tercihleri farklı Hanehalkları	Üst gelir seviyesinde Hanehalkları
Farklı Etnik kökene ait Hanehalkları (Ermeni, Yahudi ...)	Orta-üst gelir seviyesinde Hanehalkları
Göçmenler	Orta gelir seviyesinde Hanehalkları
Engelli Hanehalkları (Fiziksel, Görme ...)	Orta-alt gelir seviyesinde Hanehalkları
Toplumsal geneline göre dinen muhafazakâr Hanehalkları	Alt gelir seviyesinde Hanehalkları

Görüşülen farklı hane halkları Tablo 3.1 ve Tablo 3.2’de gösterilmektedir. Dieleman (2001) ve Winstanley, vd. (2002), bu tip araştırmalarda analiz birimi aile ise bilginin

tüm aile bireylerin alınması gerektiğini söylemektedir. Bu bağlamda olanaklar dâhilinde ailenin tüm bireyleri ile görüşülmeye çalışılmıştır.

Örnekleme yer alan hane halklarının oluşturulmasına araştırmacının yakın çevresi ile başlanmıştır. Yakın çevrenin (komşu, arkadaş, akraba, vb) de örnekleme dâhil olabilecek çevresi araştırmaya katkı sağlamıştır. Bazı katılımcılara ulaşmak içinse dernek, organizasyon vb. kurumlara gidilerek çalışmanın amacı anlatılmış ve çalışmaya katılmaya istekli kişilerle görüşmeler yapılmıştır.

3.5.Verilerin Toplanması

Tez çalışması için hane halklarını oluşturan bireylerle görüşülmesi hedeflenmiştir. Görüşme yapmaya istekli hane halkları seçilmiştir. Görüşme yapılmadan önce telefonla ya da yüz yüze görüşülerek görüşmenin niteliği ve yaklaşık olarak geçecek zaman katılımcılara açıklanmış ve uygun oldukları zamanda konutlarına gidilerek, ya da katılımcının uygun gördüğü bir mekânda (café, restoran, işyeri) görüşme yapılmıştır.

Görüşmeler, ebeveynlerin deneyimlerine odaklanmıştır. Hanehalkları ile yapılan görüşmeler bir ile iki saat arasında sürmüştür. Her görüşmede konu ile ilgili standart sorular kullanılmıştır. Her görüşmeden sonra konuşmanın en ilgi çekici kesimleri ve ilginç bulunan durumlar ve yaşanan konutun dış ve iç görünüşleri not alınmıştır. Dijital ses kayıt cihazı ile kaydedilen yarı-kurgulu görüşmeler sonrasında deşifre edilerek yazıya geçirilmiştir.

3.5.1. Görüşme Sorularının Belirlenmesi ve Uygulama Yöntemi

Hanehalkları ile yapılan görüşmeler sırasında aşağıdakiler doğrultusunda bilgi edinilmeye çalışılmıştır:

a. Örnekleme tanımlamaya yönelik konu alanları

Hanehalkı özellikleri

- Hanehalkı yaşam döngüsü (life-cycle)
(Hanehalkı büyüklüğü, yaş, cinsiyet)
- Hanehalkı yaşam yönü (life-course)
(Hanehalkının hayatı boyunca yaşadığı olaylar, evlenme, boşanma, çocuk sahibi olma, vb.)

- Hanehalkı yaşam biçimi
- Hanehalkı kaynakları
(Bilgi kaynakları, maddi kaynaklar, sosyal kaynaklar, kaynak olarak sağlık, politik ve sembolik kaynaklar)
- Hanehalkının yerleşim birimi seçimi kriterleri ve konut seçimi kriterleri
- Konutun bulunduğu Fiziksel ve Yapma Çevre Özellikleri
- Konut özellikleri
- Yakın çevre olanakları
- Yerleşim birimi özellikleri

Hane halklarının

- Yaşadığı konutu/konutları bulma şekli
- Yatırım kararları
- Konut sahibi ya da kiracı olma tercihi
- Konut satın alınırken ya da kiralama durumunda gerekli paranın nereden ve nasıl sağlandığı

b. Örneklemin davranışsal, psikolojik yönlerini anlamaya yönelik konu alanları

- Yaşanılan konutu değiştirme isteği, nedenleri
- Varsa önceki konutlarını değiştirme nedenleri

Algı İle İlgili Konu Alanları

- Riski algılama, risk karşısında davranışları (bireyin neyi riskli bulduğu ve bunu en aza indirmek için yaptığı şeyler) ekonomik, güvenlik, sağlık, ilişkiler, iş, suç vb. konuları
- Fiziksel, yapma ve sosyal çevreden beklentileri

Duygular İle İlgili Konu Alanları

- Bireyin karar verme süresi ve kaynaklarını kullanma biçimi
- Alana ve/veya konuta bağlılığı

Değerler İle İlgili Konu Alanları

- Değerlerin sıralaması

- Konutun kira ya da sahibi olma durumu, nasıl elde ettiği ve sahip olduğu süre. Bunların sonucunda konutuna verdiği değer

Kararlar İle İlgili Konu Alanları

- Karar verici ve özellikleri
- Kararı etkileyenler ve özellikleri
- Karar verirken etkilenilenler (geçmiş deneyim vb.)

c. Bunların Dışında Bilgi Edinilecek Konu Alanları

- Küreselleşme ve ekonomik gelişmelerden etkilenme biçimi
- Demografik gelişmelerden etkilenme biçimi
- Sosyo-kültürel gelişmelerden etkilenme biçimi
- Yerel konut pazarının etkileri
- Merkezi ve Yerel Yönetimlerin rolü

Yukarıda belirtilenlerin ışığı altında, alan araştırmasında verilerin toplanması sırasında bilgi edinilecek konuların atlanmaması için hazırlanan rehber niteliğindeki görüşme soruları tezin sonunda (bkz. EK A) verilmektedir.

3.5.1.1. Görüşme Biçimi Seçimi

Yarı yapılandırılmış görüşme formatı ve açık uçlu soruların sorulmasının araştırma sorularının cevaplanmasında yardımcı olacağı düşünülmüştür. Aynı zamanda bu tür görüşme biçimi, bir hipotezin test edilmesinden daha çok yapılan araştırmada önemin keşif ve araştırmaya verilmesi durumlarında daha uygundur.

3.5.1.2. Pilot Çalışma

Yarı-kurgulu derinlemesine görüşme sorularının yeterli olup olmadığının incelenmesi amacıyla 5 hane halkı ile ön çalışma yapılmıştır. Daha sonra geri dönülerek soruların sırası değiştirilmiş ve bazı sorularda düzeltme yapılmıştır. Ön çalışma yapılan hane halklarından elde edilen veriler çalışmaya dâhil edilmiştir.

3.5.2. Verilerin Toplanmasında Dikkate Alınan Zaman Dilimi

Tez çalışmasında, görüşülen hane halklarının özellikle ebeveyn evinden ayrıldıktan sonraki yaşamları dikkate alınmıştır. Bununla birlikte görüşmeler sırasında hane halklarının verdiği cevaplara ilişkin olarak görüşmecilerin çocukluk ve gençlik dönemlerinde yaşadıkları konut ve yerleşim birimlerine ait sorular sorulmuştur.

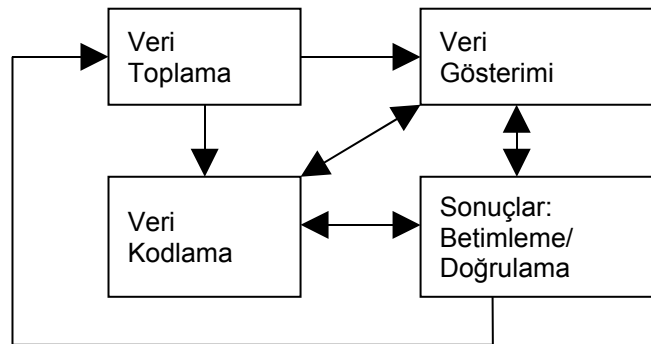
3.5.3. Veri Toplama Süreci

Hanehalkları ile aşağıda belirtilen şekilde bir görüşme yapılmıştır:

- Görüşmeciyi bilgilendirme: Görüşmecilere görüşmenin amacı, verinin kim tarafından kullanılacağı, görüşmenin kayda alınacağı, bilgilerin gizli kalacağı, olası görüşme süresi anlatılmış, görüşme öncesi sorularının olup olmadığı sorulmuştur.
- Görüşme: Görüşme sırasında dijital ses kayıt cihazı kullanılmış, cevaplar sonuna dek dinlenmiş, gerektiği yerlerde cevabın daha ayrıntılı anlatılması istenmiş ya da buna olanak sağlayacak ek sorular sorulmuştur. Görüşmecilerle görüşme sırasında göz teması kurulmaya ve güvenlerini sağlamaya çalışılmıştır. Görüşmeler görüşmeciye göre 45 dakika ile 2 saat arasında sürmüştür.
- Bitiş: Görüşme sonunda görüşmecilere teşekkür edilmiş, soruları nasıl buldukları, eklemek istediklerinin olup olmadığı ve görüşmeden bir kopya isteyip istemedikleri sorulmuştur.

3.5.4. Veri Analizi

Miles ve Huberman’a (1994:12) göre Veri Analizi Bileşenleri Etkileşim Modeli Şekil 3.1’de gösterilmektedir.



Şekil 3.1: Veri Analizi Bileşenleri Etkileşim Modeli

Nitelsel Veri Analizi devam eden ve tekrarlayıcı bir süreçtir. Anlaşılması için sürecinin iyi dökümanite edilmesi gerekmektedir.

İçerik analizinde amaç, toplanan verileri açıklayabilecek kavramlara ve ilişkilere ulaşmaktır. Betimsel analizde özetlenen ve yorumlanan veriler içerik analizinde daha derin bir işleme tabi tutulmakta ve betimsel bir analizle fark edilemeyen kavram ve temalar bu analiz sonucu keşfedilebilmektedir. Bu amaçla toplanan verilerin önce kavramsallaştırılması daha sonra ortaya çıkan kavramlara göre düzenlenmesi ve buna göre veriyi açıklayan temaların saptanması gerekmektedir (Punch, 2000:202). Nitel araştırma verileri dört aşamada analiz edilmektedir: verilerin kodlanması, temaların bulunması, kodların ve temaların düzenlenmesi ve bulguların tanımlanması ve yorumlanması.

Hane halkları ile yapılan görüşmelerin deşifre edilmesi ile elde edilen metinlerin analiz edilmesinde nitel veri analizi için kullanılan betimsel analiz ve içerik analizi yöntemlerinden içerik analizi kullanılmıştır.

3.5.4.1. **Kodlama ve Kategorilerin (Temaların) Oluşturulması**

Bu aşamada, araştırmacı elde ettiği bilgileri anlamlı bölümlere ayırarak her bölümün kavramsal olarak ne anlam ifade ettiğini bulmaya çalışmaktadır. Veriler kodlandıktan sonra kod listesi oluşturulur. Miles ve Huberman (1994:57), verilerin kodlanmasında, betimleyici (descriptive), yorumlayıcı (interpretive) ve modellemeci (pattern) yollardan bahsederken Strauus ve Corbin (1990 içinde Yıldırım ve Şimşek, 2005:229), daha önceden belirlenmiş kavramlara göre yapılan, verilerden çıkarılan kavramlara göre yapılan ve genel bir çerçeve içinde yapılan kodlamalardan bahsetmektedir.

Bu çalışmada, genel bir çerçeve içinde kodlama yapılmıştır. Bu tür kodlamada daha önceden belirlenmiş ve verilerden çıkarılan kavramların her ikisi de birlikte kullanılmıştır.

— *Verinin Yazıya Geçirilmesi*

Ses Kayıt cihazı ile kaydedilen görüşmeler hiç bir kelimesi değiştirilmeden yazıya geçirilmiştir.

— *Kategorilerin (Temaların) Oluşturulması*

Kategoriler genellikle

a) ilgili literatür incelemesi b) birden ortaya çıkan araştırma soruları c) veriden gelen çıkarsamalar d) teorik konular e) hayal gücü ve sahip olunan bilgiler vasıtası ile oluşturulmaktadır (Dey, 1993).

Bu çalışmada da, kategoriler yukarıda açıklanan biçimlerde oluşturulmuştur. Detaylı olarak kategorilerin incelenmesi için Ek C görülebilir.

— *Ana Kategorilerin Oluşturulması*

Görüşmenin biçimine ve ilgili literatürün incelenmesi temeline dayanarak oluşturulan ana kategoriler Tablo 3.3’de gösterilmektedir.

Tablo 3.3: Ana Kategoriler

YD	(Hane halklarının) Yaşam Döngüsü (Life-Cycle)
YY	(Hane halklarının) Yaşam Yönü (Life-Course)
YB	(Hane halklarının) Yaşam Biçimi
KAY	(Hane halklarının) Kaynakları
KO	Konut Özellikleri
YYO	Yerleşim Yeri Özellikleri
KI	Komşularla İlişkiler
Evl	Ev sahibi ile ilişkiler
DF	Dış Faktörler
KP	Konut Pazarı
KV	Karar Verme
KiO	Kişisel Özellikler
A	Algı
Du	Duygular
De	Değerler
B	Bağlam

Görüşülen her bireyin görüşmesi kodlanmış, daha sonra farklı görüşmecilerden elde edilen ham veriler aynı kategorinin altında toplanmıştır. Tablo 3.4 ve 3.5’de veri sınıflamaları örnekleri yer almaktadır.

Tablo 3.4: Bir Hanehalkı için Veri Sınıflaması I Örneği

Hanehalkı	Kod	Ham Veri
07	KAY	Tüm konutlarımı kendim buldum...
07	KAY	Bu daireyi 2004’te satın aldım.
07	KAY	Şimdi yaşadığımız eve işveren vasıtası ile taşındık.
07	KAY	...

Tablo 3.5: Tüm Hanehalkları için Veri Sınıflaması I Örneği

Hanehalkı	Kod	Ham Veri
02	KAY	Bu daireyi hem kendi birikimim hem de ailemin yardımı ile satın aldım.
07	KAY	Tüm konutlarımı kendim buldum...
...	KAY	...
25	KAY	Oturduğumuz ev bir akrabamızın, kira ödemiyoruz...
...	KAY	...

— *Kodların Başlangıç Listesini Oluşturma*

Her bir ana Kategorinin altında bir kodların başlangıç listesi oluşturulmuştur

Tablo 3.6: Kodların Başlama Listesi Örneği

YD	(Hane halklarının) Yaşam Döngüsü
YD/YAS	yaş
YD/CIN	cinsiyet
YD/YAPI	Hanehalkı yapısı
YY	(Hane halklarının) Yaşam Yönü
YY/UNI	lise sonrası eğitim (üniversite, vb.)
YY/EVL	evlilik
YY/BOS	boşanma
YY/COC	çocuklar
YY/ISB	işe başlama
YY/ISD	iş değiştirme
YY/OL	ölüm
...	
KAY	(Hane halklarının) Kaynakları
KAY/MAD	maddi
KAY/BIL	bilgi
KAY/SOS	sosyal ilişki ağları
KAY/HAK	haklar
KAY/SAG	fiziksel ve psikolojik sağlık
KAY/SEM	sembolik kaynaklar
KAY/BEC	kaynakları kullanma becerisi
...	

— *İkinci Derece Kodlama*

Kodlamayı tanımladıktan, tekrar düzenledikten ve kategorileri bir araya getirdikten sonra, ilgili literatüre ve görüşmeler sonucu elde edilen bilgilere dayanarak alt kategorilerin anlamlı birimlere dönüştürülmesi gerekmektedir.

İkinci derece kodlama örnekleri Tablo 3.7’de, veri kategorizasyonlarının son halleri ise tablo 3.8’de sunulmaktadır.

Tablo 3.7: İkinci Derece Kodlama Örneği

...	
KAY	(Hane halklarının) Kaynakları
KAY/MAD	maddi
KAY-MAD/SER	sermaye
KAY-MAD/IS	işten elde edilen gelir
KAY-MAD/IS +	iş yanında 2. bir ek gelir
KAY-MAD/MIR	miras yolu ile elde edilen gelir
KAY-MAD/AILE	aile desteği
KAY-MAD/AKR	akraba desteği
KAY/BIL	bilgi
KAY-BIL/EGT	eğitim
KAY-BIL/KPAZ	konut pazarı hakkında bilgi
KAY/SOS	sosyal ilişki ağları
KAY/HAK	haklar
KAY/SAG	fiziksel ve psikolojik sağlık
KAY/SEM	sembolik kaynaklar
KAY/BEC	kaynakları kullanma becerisi
...	

Tablo 3.8: Tüm Hanehalkları için Veri Kategorizasyonu I ve II Örneği

Hanehalkı	Ana Kod	Kod Listesi	2. Derece Kodlama	Ham Veri
02	KAY	MAD MAD	SER AILE	Bu daireyi hem kendi birikimim hem de ailemin yardımı ile satın aldım.
07	KAY	BIL	KPAZ	Tüm konutlarımı kendim buldum...
25	KAY	MAD SOS	AKR	Oturduğumuz ev bir akrabamızın, kira ödemiyoruz...
...				

— Verilerin Yorumlanması

Kategorilerin (Temaların) ve Kodların oluşturulması toplanan verinin kullanımında yardımcı olmuştur. Daha sonraki aşamada veri içindeki anlam ve birbirleri ile ilişkilerinin aranması olmuştur.

3.5.5. Araştırmanın Güvenirliği ve Geçerliği

Genel anlamda “geçerlik” araştırma sonuçlarının doğruluğu, “Güvenirlik” ise araştırma sonuçlarının tekrar edilebilirliği ile ilgilidir (Yıldırım ve Şimşek, 2005:254). Mülakat verilerin güvenilirliği toplanan verilerin kalitesine bağlı olmaktadır.

İçerik analizlerin güvenilirliği ise istikrarlılık, yeniden üretilebilirlik ve doğruluk özellikleri ile ölçülmektedir (Şencan, 2005:535). Metinlerin ya da örneklem sayısının yetersiz olması, kategori sınıflarının yetersiz ölçüde sayılması ve bazı metinlerin anlamsız olması nedeniyle kodlanamaması sorunlara neden olabilmektedir (Şencan, 2005).

İçerik analizinde oluşturulan kodlar, aynı verinin farklı araştırmacılar tarafından incelenmesi durumunda da benzer sonuçlara ulaşmasına olanak sağlamaktadır. Bu yolla, ölçümlerin güvenilirliği oluşmaktadır (Silverman, 2001).

Bu çalışmada güvenilirliği sınamak üzere sayısal yöntemler kullanılmamıştır. Oluşturulan kapsamlı bir veritabanı ile görüşmeler sunulmuş ve araştırmanın her adımında izlenen yöntemler açıklanmıştır.

Çalışmada, hane halkları bireyleri ile farklı zamanlarda ya da ayrı ayrı yapılan görüşmelerle verilerin geçerliği ve güvenilirliği doğrulanmaya çalışılmıştır. Aynı zamanda görüşme sırasında yönlendirici soruların sorulmasından kaçınılmıştır. Görüşmeler yazıya geçirildiğinde dilbilgisi ve/veya konuşmalar düzeltilmemiştir. Bu seçim çalışmanın içsel geçerliği açısından yapılmıştır.

3.5.6. Çalışmanın Sınırları ve Karşılaşılan Zorluklar

Konut literatüründe, niteliksel (kalitatif) çalışmaların hane halklarını ve hane halklarının konut pazarındaki davranışlarını anlamada büyük etkisi olduğu kabulüne karşın, niteliksel çalışmaların literatürde yeterince yer bulmaması (özellikle Türkiye’de) bu konuda bir çalışma yapılması gerekliliğini hissettirmiştir. Bununla birlikte nitel araştırma yöntemlerinin analizi konusundaki sınırlı sayıdaki kaynak çalışmanın analizinde zorlanmaya neden olmuştur.

Örnekleme maksimum çeşitliliğin hedeflenmesi örneklem sayısının belli bir sayıyı aşmasına neden olmuştur. Analizin yapılmasında başka bir kaynaktan yardım alınmaması ve yetkin bir bilgisayar programının kullanılmaması da (Microsoft Office programları dışında) analizi zorlaştıran diğer etmenler olmuştur.

3.6.Bölüm Değerlendirmesi

Araştırma kapsamında farklı hane halklarının yaşamlarının farklı dönemlerdeki tercihleri, seçimleri ve konut talebinin nasıl yönlendiğinin belirlenmesi hedeflenmiştir. Bu amaçla alan çalışması yapılacak kentin demografik özellikleri, kentin geçmişi, mekânsal örüntüsü, zaman içindeki gelişimi, kentte farklı konut taleplerinin olması ve pazarın bu taleplere yanıt çeşitliliği önem kazanmaktadır. İstanbul, araştırmanın yapılması için gerekli ölçütleri sağladığından alan araştırması İstanbul’da yapılmıştır.

Çalışmada nitel araştırma yöntemlerinden durum çalışması yöntemi, derinlemesine görüşme tekniği kullanılarak yapılmış, görüşme formu yaklaşımı kullanılmıştır.

Nitel durum çalışmasının en temel özelliği bir ya da birkaç durumun derinliğine araştırılmasıdır. Durum çalışması ‘nasıl’ ve ‘niçin’ sorularını temel alan, araştırmacının kontrol edemediği, bir olgu ya da olayı derinliğine incelemesine olanak veren araştırma yöntemidir. Tanımlayıcı, deneylere dayanmayan, tümevarımcıdır ve teori test edebilir ya da oluşturabilir. Durum çalışmasının sonuçları belirli bir evrene değil, ancak kuramsal önermelere genellenebilir (Yıldırım ve Şimşek, 2005).

Örneklem seçimi, yaş, mülkiyet durumu ve hanehalkı yapısı çeşitliliğine dayandırılmış bunun yanında maksimum çeşitlilik örnekleme temel alınmıştır. Maksimum çeşitlilikteki amaçlardan biri, çalışılan probleme taraf olabilecek bireylerin çeşitliliğini maksimum derecede yansıtmaktır. Bu tip bir araştırmada ortaya çıkan bulgular çok daha kapsamlı olabilmektedir. Diğer bir amaç da çeşitlilik ve farklılık içindeki benzerlikleri ve paylaşılan ortak durumları ortaya çıkarmaktır.

Çalışma kapsamında otuz hane halkı ile görüşülmüştür. Farklı hane halkı yapıları, hane halkı büyüklükleri, sosyo-ekonomik özellikler mevcuttur. Örnekleme, İstanbul’a göç etmiş olanlar, yurt dışından geri göçle İstanbul’a dönenler, toplum geneline göre farklı yaşam tarzlarına sahip olanlar, engelliler ve farklı gelir düzeyine sahip hane halkları bulunmaktadır.

Hanehalkları ile yapılan görüşmeler sırasında örnekleme tanımlamaya, örneklemin davranışsal, psikolojik yönlerini anlamaya yönelik konu alanlarının yanında dış faktörlerin rolü hakkında bilgi edinilmeye çalışılmıştır.

Görüşmeler sonucu ortaya çıkan bulguların analizi nitel araştırma verilerinin analiz yöntemine bağlı kalınarak analiz edilmiştir. İçerik analizi yöntemi kullanılmıştır. Niteliksel veri analizi devam eden ve tekrarlayıcı bir süreçtir ve dört aşamada analiz edilmektedir: verilerin kodlanması, temaların bulunması, kodların ve temaların düzenlenmesi ve bulguların tanımlanması ve yorumlanması.

Çalışmada, oluşturulan kapsamlı bir veritabanı ile görüşmeler sunulmuş ve araştırmanın her adımında izlenen yöntemler açıklanmıştır.

4. ARAŞTIRMA KAPSAMINDA İNCELENEN ÖRNEKLEMİN ÖZELLİKLERİ

Bu bölümde hane halklarına yönelik sayısal bilgiler verilmektedir. Örneklemin İstanbul kentinde dağılımı, hane halkı yapısı, sosyo-ekonomik özellikleri, çalışma durumları, konutlarının özellikleri ve konut kariyerleri özetlenmiştir.

4.1. Hane halklarının İstanbul Kentinde Coğrafi Olarak Dağılımı



Şekil 4.1: İstanbul Haritası

Araştırma kapsamında incelenen örneklem, hanehalkı sayısı olarak 30'dur. 13 hanehalkı Kadıköy, 1 hanehalkı Ümraniye, 1 hanehalkı Kartal, 3 hanehalkı Beşiktaş, 2 hanehalkı Gaziosmanpaşa, 1 hanehalkı Eyüp, 2 hanehalkı Şişli, 1 hanehalkı Bahçeşehir, 4 hanehalkı Bağcılar, 2 hanehalkı Bahçelievler ilçelerinde ikamet

etmektedirler (bkz. Şekil 4.1). Örneklem seçim ölçütleri içinde yerleşim bölgeleri yer almadığından Tablo 4.1’de de görüldüğü gibi dağılım dengeli değildir.

Tablo 4.1: Hane Halklarının İstanbul Kentinde Coğrafi Olarak Dağılımı

Hane halkı Sayısı	İlçe
13	Kadıköy
4	Bağcılar
3	Beşiktaş
2	Şişli
2	Bahçelievler
2	Gaziosmanpaşa
1	Ümraniye
1	Kartal
1	Bahçeşehir
1	Eyüp
30	TOPLAM

4.2. Hanehalkı Yapısı

Araştırma kapsamında incelenen hane halklarından 6’sı 35 yaş altında, 8’i 35–45 yaşları arasında, 9’u 46–55 yaş arası, 5’i 56–65 ve 2’si 65 yaş üzerindedir. 15 hanehalkı evli ve çocuklu iken, 2’si evli ve çocuksuz, 3’ü bekâr ve çocukludur. 7’si tek yaşarken, 1 hanehalkı evi birlikte paylaşmakta, 1 hanehalkı akrabası ile birlikte yaşamakta, 1 hane halkı ise aile yanındadır (bkz. Tablo 4.2)

Tablo 4.2: Hane Halklarının Yapısı

Yaş	Hane halkı sayısı	Hanehalkı tipi	Hane halkı sayısı
<35	6	Evli ve çocuklu	13
No	(2-7-8-14-18-23)		(1-5-6-10-11-15-16-18-20-23-25-26-28-29-30)
35–45	8	Evli ve çocuksuz	2
No	(6-10-11-13-15-17-20-25-28)		(7-24)
46–55	9	Bekâr ve çocuklu	3
No	(1-4-9-16-19-21-22-29-30)		(9-12-22)
56–65	5	Tek	7
No	(5-12-26-27)		(2-3-4-13-14-17-19)
65+	2	Evi paylaşan	1
No	(3-24)		(8)
		Evli çocuklu ve akraba	1
			(27)
		Aile yanında	1 (21)

4.3. Sosyo-ekonomik Özellikleri

Hane halklarından 21'i konut sahibidir. İçlerinden 11'i ise birden fazla konuta sahiptir. Konut sahibi olduğu halde 4 hane halkı kiracı konumdadır. İçinde yaşadığı konutun sahibi olmadığı halde yaşadığı ev için kira ödemeyen bir hanehalkının 2 konutu bulunmaktadır. Çalışmanın yapıldığı dönemde çalışmayan hanehalkı (ebeveyn) sayısı 9'dur. Bunlardan 4'ü emekli, 4'ü ev hanımı, 1'i ise işsizdir.

Evli hane halklarından 9'unda bir kişi, 5'inde iki kişi çalışmaktadır.

Üniversite mezunu 9 hanehalkından 4'ü yüksek lisans eğitimi almıştır. 1 hane halkı yüksek okul, 7 hane halkı lise (1 hanehalkı üniversite terk, 1 hane halkında eşlerden biri ortaokul) mezunudur. 2 hanehalkı ortaokul (1 hane halkı lise terktir), 8'i ilkokul (3 hanehalkında eşlerden birinin okuma yazması var, 1 hanehalkında eşlerden birinin okuma yazması yoktur) mezunudur. 2 hanehalkının ise okuma yazması yoktur (bknz. Tablo 4.3).

Tablo 4.3: Sosyo-ekonomik Özellikleri

Mülkiyet durumu	Hane halkı sayısı	Eğitim Durumu	Hane halkı sayısı
Konut Sahibi	21	Üniversite	10
	(1,2,3,4,5,6,7,9,12,13,14,18,19,20,23,24,26,27,28,29,30)		(2, 7, 8, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 23)
Kira	7	Yüksek okul	1
	(8,9,10,11,15,16,17,22) - 21		(1)
Kamu	1	Lise	6
	(7)		(3,5,15,17,22,25)
Kira ödemiyor, sahibi değil	4	Ortaokul	2
	(6,21,25,27)		(25) - 4, 9)
Aile yanında	1	İlkokul	8
	(21)		(6,11)-10,26,27,28,29,30)
		Okuma yazma biliyor	1
		Okuma yazma bilmiyor	2
			(11,26) – 16)
			(6) – 12,24)

Üniversite mezunu 9 hane halkından 7'si İstanbul içinde 1'i İstanbul dışında konut sahibidir. Bunlardan 2'si ebeveynlerinden miras ya da hibe yoluyla 4'ü ise ebeveyn yardımı ile konutlarına sahip olmuştur. 1'i ise ebeveyninin konut sahibi olmasına katkıda bulunmuştur. Yüksek okul mezunu hane halkı konut sahibidir. Lise mezunu olanlardan (7) konutunun sahibi olan 1 hane halkı konutunu miras yolu ile edinmiştir.

Ortaokul mezunu olanların her ikisi, ilkokul mezunu olanların 5'i ve okuma yazması olmayan hane halkları da kendi konutlarının sahibidir. Okuma yazma bilen hane halkı ebeveyninin konut sahibi olmasına yardımda bulunmuştur.

Eğitim alamamış hane halklarının küçük yaşta işgücü pazarında çalışmaya başladıkları ve eğitim görenlerden daha kısa zamanda konut pazarına girdikleri görülmüştür. Üniversite ve lise mezunu olduğu halde enformel konut geçmişi olan 1; orta, ilkokul mezunu ya da okuma yazma bilmeyenler içinde enformel konut geçmişi olmayan 1 hanehalkı mevcuttur.

Düşük eğitim seviyesine sahip ve kendi konutuna sahip olamayan hane halklarının olanlara göre İstanbul'a daha geç göç ettikleri (1980lerin ortaları) görülmektedir.

Araştırma kapsamında incelenen hane halklarından 14'ünde hanehalkını oluşturan üyelerden biri en az bir defa ruhsatsız (enformel) konutta kiracı ya da ev sahibi olarak yaşamıştır.

Üniversite mezunu olduğu halde çalışmayan bulunmamaktadır. Kendi işinin sahibi 7 hane halkının 3'ü ilkokul, 2'si üniversite, 1'i ortaokul mezunudur, 1'i de üniversite terktir (kendi işyerine sahip 2'si emekli olmuştur).

4.4. Çalışma Durumları

Çalışmanın yapıldığı dönemde hane halklarının 4'ü emekli durumdadır. Bir hane halkında eşlerin her ikisi öğretmenlikten emekli, bir hane halkında eşlerin her ikisi işçi, iki hane halkında eşlerden biri işçi emeklisidir.

Kamuda çalışan 5 hanehalkı mevcuttur (1 hanehalkında eşlerin her ikisi, 3'ünde eşlerden biri çalışmaktadır, 1 hanehalkı tek yaşamaktadır). 5 hane halkı kendi işyerine sahiptir. 4 hane halkında eşlerden biri sigortasız çalışmaktadır. 5 hane halkı kamuda 6 hane halkı özel bir kurumda çalışmaktadır.

Çalışmanın yapıldığı dönemde çalışmayan hanehalkı (ebeveynler) sayısı 9'dur. Bunlardan 4'ü emekli, 4'ü ev hanımı, 1'inde ise ebeveynlerden biri işsiz diğeri ev hanımıdır.

Çalışmanın yapıldığı sırada 7 hane halkında eşlerden biri çalışmaktadır. Bunlardan 2'sinde kadınlar diğerlerinde erkekler çalışmaktadır. Hayatında ücretli olarak hiç çalışmamış kişi sayısı (ebeveyn) 8'dir.

Hane içinde çocuk(lar)ı ile birlikte yaşayan ebeveyn sayısı 17'dir. Bunlardan 7 hane halkında çocuklar çalışmaktadır (4'ü üniversite mezunudur), 1 hane halkında küçük yaşta çalışan çocuk bulunmaktadır. Hane halklarının çalışma durumları Tablo 4.4'de gösterilmektedir.

Tablo 4.4: Çalışma Durumları

Hane halkı (Ebeveyn)	Çalışma Durumu
9 (1-5-26-30,3-4-9-12,27)	Çalışmıyor (Emekli, ev hn, işsiz)
5 (7-11-13-15-16)	Kamuda çalışıyor
6 (2-8-14-19-22-23)	Özel bir kurumda çalışıyor
5 (17-18-20-28-29)	Kendi işinin sahibi
2 (6-25)	Diğer (kapıcı, geçici işçi)
4 (10-12-21-24)	Sigortasız çalışıyor (bakıcı, ev temizliği işçisi)
7 (10-11-18-24-25-28-29)	Eşlerden biri çalışmakta diğeri evdedir

4.5. Hane halklarının Konutları

Hane halklarından 21'i konut sahibi olmakla birlikte içlerinden 11 hanehalkı birden fazla konuta sahiptir. Konut sahibi olmadığı halde yaşadığı ev için kira ödemeyen üç hane halkından birinin (kapıcı) 2 konutu bulunmaktadır. Bir hane halkı çalıştığı aile yanında yaşamaktadır. Bir hane halkı kamuya ait meskende (lojman) ikamet etmektedir.

Çalışmanın yapıldığı sırada görüşülen hane halklarından 1'i 50 m², 2'si 60–70 m², 7'si 70–80 m², 8'i 90–100 m², 5'i 110–120 m², 3'ü 130–140 m², 2'si 150 m² ve 2'si 200 m²'nin üzerindeki konutlarda yaşamaktadırlar. 4 aile görüşmenin yapıldığı dönemde konutlarına taşınmıştır. 6 hane halkı 1–5 yıl, 8'i 5–10 yıl, 5'i 10–15 yıl, 3'ü 15–20 yıl, 4'ü 20–25 yıldan beri halen yaşadıkları konutlarında ikamet etmektedirler.

Konutları kent dışında (kent merkezinden uzakta olan) 2 aile mevcuttur. 1 hane müstakil konutta yaşarken diğerleri apartman dairesinde yaşamaktadırlar. Görüşmenin yapıldığı dönemde apartman dairesinde yaşayan bireylerin bir kısmı geçmişte müstakil konutlarda ikamet etmişlerdir.

Çalışmanın yapıldığı sırada görüşülen tüm bireylerden içinde yaşadıkları konutların o anki ruhsat durumları ile ilgili bilgi almak mümkün olmamıştır. Bununla birlikte geçmiş konutları ile ilgili daha güvenilir bilgiler vermişlerdir. Hane halklarının konut büyüklükleri ve mülkiyet durumları Tablo 4.5’de, halen yaşadıkları konutta kalma süreleri ise Tablo 4.6’da yer almaktadır.

Tablo 4.5: Konut Büyüklükleri

Hane halkı	m2	Mülkiyet durumu
1 (6)	50	Lojman - sahibi değil ve kira ödemiyor
2 (10-16)	60–70	Kira
7 (2-4-11-22-25-26-27)	70–80	2’si kira 2’si sahibi değil ve kira ödemiyor
8 (7-8-12-13-14-15-21-24)	90–110	1’i kamu 2’si kira 1’i aile yanında
6 (1-3-5-9-28-29)	120–140	1’i kira
3 (18-23-30)	150	Sahibi
3 (17-19-20)	200->200	1’i kira

Tablo 4.6: Halen Yaşanılan Konutta Kalma Süresi

Hane halkı	Kalınan yıl	Mülkiyet durumu
4 (7-11-15-20)	0	1’ Lojman 2’si kira 1’i sahibi
5 (2-8-14-17-18) 21	1–5	2’si Kira 2’si sahibi 1’i aile yanında/kira
11 (1-3-4-9-16-22-23-25-26-27-28)	5–10	3’ü kira 2’si sahibi değil ve kira ödemiyor
3 (5-6-13)	10–15	1’i sahibi değil ve kira ödemiyor
2 (10-19)	15–20	1’i kira
2 (29-30)	20–25	Sahibi
1 (12)	45	Sahibi

4.6. Konut Kariyerleri

Konut kariyeri, genç yetişkinlerin ebeveyn evinden ayrılmasıyla başlamaktadır. Konut kariyeri genellikle daha küçük konutlardan daha büyük konutlara, kiralık konuttan konut sahipliğine, daha düşük değerdeki konutlardan daha yüksek değerdeki konutlara doğru; yukarı doğru bir rota izlemektedir. Yukarı doğru bir hareket olduğu gibi aşağı; büyük konutlardan küçük konutlara, konut sahipliğinden kiracılığa doğru da bir geçiş ya da sabit bir doğrultuda giden konut kariyeri yaşanmaktadır.

Kariyer çeşitliliği

Örneklem incelendiğinde çok fazla değişken olduğu görülmektedir. Hane halklarının her biri konutlarını değiştirdikleri sırada farklı bir yaşam döngüsü seviyesinde yer almaktadır. Bunun yanında İstanbul dışındaki kentlerde ikamet etmiş olanlar mevcuttur. Bazı bireylerin, ebeveyn evinden ayrıldıktan sonra haneyi paylaştığı kişiye dek geçen zamanda sahip oldukları bir konut kariyerleri bulunmaktadır.

Konutu kullanan ve hane halkı ebeveyni olan bireylerin konut kariyerleri dikkate alınmıştır. Kariyerlerin başlangıcı olarak, ebeveyn evinden ayrılma alınmakla birlikte görüşmenin yapıldığı dönemde hane halkı olarak ele alınan ve haneyi kullanan çiftlerin bir araya geldikten sonraki konut kariyerlerine odaklanılmıştır. İstanbul dışındaki ikametler yok sayılmamıştır.

Konut kariyeri durumunu göstermek amaçlı 12 farklı durum, mülkiyet biçimlerine (kiracı, konut sahibi vb) ve kira ya da konutun fiyatına göre tespit edilmiş bunlar 4 başlık altında toplanmıştır.

Literatürde kiracılıktan konut sahipliğine geçiş önemli bir adım olarak ele alınmaktadır. Kira ve konut fiyatları konut kalitesinin göstergeleri olarak kullanılmaktadır. Çalışmada da konuya benzer şekilde yaklaşılmıştır.

Hane halkları lojmanda ikamet etmiş ya da halen ediyorsa, “a”; İstanbul geneline göre düşük kira ödemişse ya da halen ödüyorsa “a' ”; yüksek kira ödüyorsa “a ” sembolüyle gösterilmiştir. İstanbul geneline göre mülk konutta yaşayanlar ise düşük

fiyatlı konutta yaşamışsa veya halen yaşıyorsa “b”; yüksek fiyatlı konutta yaşıyorsa ya da yaşamış ise “b’ ” sembolüyle gösterilmiştir.

Ebeveyn evinden ayrıldıktan sonra eğitim amaçlı bulunduğu kentte öğrenci yurdunda ikamet etmişse, x; bulunduğu kentte bekâr odasında kaldıysa “x’ ”; belli bir süre ikamet alanı olarak oteli kullandıysa “x” ” olarak sembolleştirilmiştir. Evlendikten sonra ebeveyn yanında yaşamış ya da halen yaşayan hane halkları “z”; ikamet ettikleri konuta sahip olmadıkları halde kira ödememişse veya halen ödemiyorlarsa “z’ ”; ebeveyn evinden ayrıldıktan sonra farklı bir aile yanında yaşıyorlarsa “z” ” olarak gösterilmiştir (bknz. Tablo 4.7).

Tablo 4.7: Konut Kariyeri Biçimleri için Semboller

A	a	Lojman
	a’	Düşük kira
	a’’	Yüksek kira
B	b	Düşük fiyatlı mülk konut
	b’	Yüksek fiyatlı mülk konut
x	x	Öğrenci yurdu
	x’	Bekâr odası
	x’’	Otel odası
z	z	Ebeveyn yanında
	z’	Konuta kira ödemiyor
	z’’	Aile yanında çalışıyor

Her yıl için bir sembol kullanılmıştır: örneğin; 1 numaralı hane halkı görüşmenin yapıldığı zamanda 31 yıldan beri konut pazarında yer almaktadır. ($a^2 a' ^3 a' ^3 a^1 a' ^5 a' ^2 b^9 b' ^6$); Hane halkının konut pazarına girişten, görüşmenin yapıldığı döneme dek geçen zamanda 8 harekette bulunduğunu göstermektedir. 2 yıl lojmanda 6 yıl düşük kirada (3+3), 1 yıl tekrar lojmanda, 7 yıl düşük kirada (5+2) ikamet ettiğini, 9 yıl düşük fiyatlı bir konuta sahip olduğunu, son 6 yıldan beri ise sahibi olduğu yüksek fiyatlı konutta ikamet ettiğini belirtmektedir. Kariyer çeşitliliğini göstermek amaçlı oluşturulan dizilerden hane halklarının kaç hareket yaptıkları ve her harekette ne kadar süre konutlarında ikamet ettiklerini gözlemlemek mümkündür.

Hane halklarının konut pazarına girişlerinden görüşmenin yapıldığı döneme dek konut pazarında bir defa hareket etmiş olanlar bulunduğu gibi 12 defa hareket eden hane halkları da mevcuttur. Hane halklarının hareket sayısının Tablo 4.9’da

görülebileceği üzere 1–3 arasında yoğunlaştığı görülmektedir. Bunların içinde 42 yıldan beri konut pazarında yer alanlar olduğu gibi 1 yıldan daha az süredir pazarda yer alanlar da mevcuttur. Taşınmanın maliyetli olması, yer değiştirme ile birlikte bireylerin yaşam tarzlarını ve alışkanlıklarını değiştirmek durumunda olmaları gibi nedenlerin de etkisiyle hareketlilik sayılarının çok yüksek olmadığı düşünülmektedir. Bunun yanında kendi konutunun sahibi olanlar konutlarında daha uzun süre ikamet etmeye eğilimlidirler. Kiracı konumunda olmuş ve/veya halen olanların daha fazla hareket ettiği görülmüştür.

Bunun yanında konut pazarında yer alma süresi Tablo 4.8’de görüldüğü gibi hane halkları arasında dengeli bir durum göstermektedir.

Tablo 4.8: Konut Pazarında Kalınan Süre

Yıllar	1 – 5	6 – 10	11– 15	16– 20	21– 25	26 - 30	31 -35	36 – 40	41 – 45	46 – 50	51 – 55
Hane halkı	7, 8, 18	15, 20 23	2, 6, 14	10, 11 13, 25	17, 28 29	16, 22	1, 9 30	5, 19, 24, 26	4	12, 21, 27	3

Tablo 4.9: Konut Pazarındaki Hareketlilik Sayısı

Hareketlilik Sayısı	1–3	4–6	7–9	10–12
Hanehalkı	4, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 15, 17, 18, 23, 24, 25, 29, 30	2, 5, 11, 14, 20, 21, 22, 26, 27, 28	1, 16, 19	3, 9

1 numaralı hane halkının konut pazarında yer aldığı süre, hareketlilik sayısı, konut mülkiyet biçimlerini belirtir gösterim $[a^2a'{}^3a'{}^3a'{}^1a'{}^5a'{}^2b^9b'{}^6]$ 1. basamaktır. İlk basamak, 2. basamak olan $[aa'aa'bb']$ ya kısaltılmış, son olarak (a ve a') A'nın altında (b ve b') B'nin altında yer aldığı için AB haline getirilmiştir (bkz. Tablo 4.10).

Tablo 4.10: Gösterimin Basamakları

1. basamak	2. basamak	3. basamak
$[a^2a'{}^3a'{}^3a'{}^1a'{}^5a'{}^2b^9b'{}^6]$ $[a^2a'{}^6a'{}^1a'{}^7b^9b'{}^6]$	aa'aa' bb'	AB

Bu yöntemle en son duruma geldiğinde 19 çeşit konut kariyeri bulunmuştur. Son durumuna gelmeden önce konut kariyerlerinin çeşitlenmesine 2. basamakta bakıldığında sadece 2 hane halkının konut kariyeri birbirine benzerlik göstermektedir. İlk basamağa bakıldığında ise her bir hane halkının konut kariyeri birbirinden farklıdır. Bu duruma çift olmadan ya da görüşme yapıldığı sıradaki hane halkını oluşturmada önceki konut kariyeri de eklendiğinde 36 farklı konut kariyeri ortaya çıkmaktadır.

Tablo 4.11: Konut Kariyeri Biçimleri

Yukarı doğru ivme	Sabit	Aşağı Doğru ivme	Hareketli
AB (1, 3, 5, 12, 24)	A (6, 7, 8, 10, 15, 17)	BZ (21)	AZAZA (22)
AZAB (14)	B (23)		BAB (26)
XAB (2)			ZAZ (25)
XAZB (19)			ZBZA (16)
XB (13)			ZBABZ (27)
ZB (4, 18, 28, 29)			ZAZABA (9)
ZAB (30)			
ZAZB (20)			
ZA* (11)			

Hane halkları, kira, lojman, öğrenci yurdu, kiralık oda, ebeveyn yanı (A, X ve Z) gibi durumlardan kendi mülk konutlarına (B) doğru bir geçiş yapmış ise yukarı doğru bir ivme izlediği düşünülmüştür. Düşük kiradan yüksek kiraya ya da düşük fiyatlı mülk konuttan yüksek fiyatlı mülk konuta geçiş durumu da yukarı doğru bir ivme olarak nitelendirilmiştir. Örnekleme yer alan hane halkları genellikle konut sahibi olmaya doğru bir ivmelenme içine girmiştir. Bunların yanında kendi bir aile oluşturduğu halde ailesiyle birlikte ebeveyni yanında ikamet eden hane halkları ebeveyn yanından kiralık konuta doğru bir geçiş yapmış ise bu da yukarı doğru ivme olarak alınmıştır. Tablo incelendiğinde birçok hane halkının konut kariyerlerinde yukarı doğru bir hareket içinde olduğu görülebilir. Kariyerlerinde ilerleme görülen hane halklarının konutlarının kalitesi ve büyüklüklerinin de genellikle arttığı görülmüştür. Konut kariyerlerinde ilerleme göstermiş hane halklarının son konutlarının kalitesi, büyüklüğü, fiyatı arasında bir kıyaslamaya gidilmemiştir. Hane halklarının kendi konutları arasında kıyaslama yapılmıştır. Hane halklarının tercihleri ve seçimleri

* 11, ebeveyni ile birlikte yaşarken kendi ailesi ile ayrılarak kiracı konumuna geçtiği için konut kariyerinde yukarı doğru bir ivmelenme olarak düşünülmüştür.

birbirlerinden farklılık gösterdiği için hane halkının ikamet ettiği konut serisi içinde bir sıralama yapılmıştır. Bazı durumlarda bir hane halkının yaşamak için özellikle tercih ettiği konut ve/veya yerleşim birimi bir başka hane halkının yaşamak için özellikle kaçındığı konut tipi ya da yerleşim birimi olmaktadır.

Konut pazarının durumu, ekonomik gelişmeler, afetler, bireylerin yaşamındaki olaylar gibi faktörlerin konut kariyerini, kariyerdeki gelişme ve gelişmenin zamanlamasına etki etmesine karşın, kiracı konumunda ve konut pazarında kısa zamandır yer alan hane halklarının en azından bir kısmının zaman içinde kariyerlerinde yukarı doğru ilerleme göstereceği düşünülebilir.

Hane halklarının gelirleri, eğitim durumları, yaş, hane halkı büyüklüğü, hanede çalışan sayısı gibi özellikler ile konut kariyerleri arasında bir ilişkiye bakıldığında formel ve enformel sektörde yer almış hane halklarını ayırmak gerekmektedir. Enformel sektörde yer almış ve/veya halen yer alan hane halklarının biri hariç tümü konut sahibidir ve eğitim düzeyleri düşüktür. Formel sektörde yer almış ve halen yer alan hane halklarından yüksek eğitim düzeylilerin kariyerlerinde bir ilerleme görülmektedir. Eğitim, gelir düzeyinin çoğunluk nüfusa kıyasla yüksek olmasında aracı rol oynamaktadır. Gelir düzeyinin artması ile kariyerin ilerlemesi arasında da bir ilişki bulunmaktadır. Hane halkı özellikleri, yerleşim yeri, konut özellikleri ve dış dinamikler gibi faktörlerin etkileri ve etkileşimleri 5. bölümde ayrıntıları ile açıklanmaktadır. Dış faktörler (küreselleşme, ekonomik, demografik gelişmeler, yönetimlerin etkileri ve konut pazarı), hane halkı (yaşam döngüsü, yaşam biçimi, yaşam yönü ve kaynakları), konut ve yerleşim yeri özelliklerinin konut kariyerinin biçimlenmesi üzerindeki etkileri ilgili literatür yardımıyla tartışılacaktır.

4.7.Bölüm Değerlendirmesi

Araştırma kapsamında seçilen örneklem seçimi, yaş, mülkiyet durumu ve hanehalkı yapısı çeşitliliğine dayandırılmış bunun yanında maksimum çeşitlilik örnekleme temeli alınmıştır.

Çalışma kapsamında otuz hane halkı ile görüşülmüştür. Farklı yaşlarda, farklı yapılarda, farklı büyüklüklerde ve farklı sosyo-ekonomik özelliklere sahip hane halkları mevcuttur. Örnekleme, İstanbul'a göç etmiş olanlar, yurt dışından geri

göçle İstanbul'a dönenler, toplum geneline göre farklı yaşam tarzlarına sahip olanlar, engelliler ve farklı gelir düzeyine sahip hane halkları bulunmaktadır.

Örnekleme dâhil hane halkları İstanbul'da 10 farklı ilçede ikamet etmektedir. Hane halkı çeşitliliğine göre seçim yapıldığı için ilçelere göre dağılım dengeli değildir.

Görüşmenin yapıldığı dönemde faal olarak çalışmayan kişi sayısı 9'dur. 21 aile konut sahibidir. Konut büyüklükleri 50–200 m², bir konutta ikamet süreleri ise 0–45 yıl arasında değişmektedir.

Hane halklarının konut kariyerleri incelendiğinde genellikle yukarı doğru bir yol izlediği görülmüştür. Konut pazarında kalınan süre ve yapılan hareket sayısı hane halklarına göre farklılaşmaktadır. Çok uzun süre konut pazarında yer almasına karşın az sayıda hareket edenler olduğu gibi az zamanda çok hareketli hane halkları da görülmüştür. “Bu durum nasıl açıklanabilir” sorusu beşinci bölümde yanıtlanmaya çalışılacaktır. Hane halklarının konut mülkiyet durumlarının zaman içindeki sırası, konutta kalma süreleri ve ikamet ettikleri konut tipleri birbirinden farklılık göstermektedir. Yaşamlarındaki olaylara, kaynaklarına bağlı olarak konut sahibi olma zamanlamaları değişmektedir. Bunun yanında eğitim durumlarının, değerler, hayatta takındıkları tavır ve yaşam biçimleri gibi kavramların mülkiyet biçimlerine, yatırımlarına ve konutlarına yansıdığı görülmüştür.

5. ARAŞTIRMA BULGULARI: KONUT KARIYERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Örnekleme oluşturan hane halkları ile yarı kurgulu derinlemesine yapılan görüşmeler sonucu ortaya çıkan bulgular – konut kariyerini etkileyen faktörler – aşağıda gösterilmektedir. Görüşme kayıtlarından seçilen çeşitli alıntılara metin içinde yer verilmiştir. Görüşmeler sonucunda oluşturulan kategorilerin aşamalarını görmek için EK.C incelenebilir.

Özüekren ve van Kempen, (2002), hane halklarının/bireylerin konut durumlarının hane halkı kaynakları, tercihleri ve kısıtlamalar arasındaki etkileşimin sonucu olarak ortaya çıktığını, bu etkileşim de ekonomik, politik ve demografik bağlam içinde olduğunu belirtmektedir. Hane halkları ülke, bölge hatta kentlerin sosyal, demografik, ekonomik ve politik bağlamı içinde hareket etmektedir. Bu nedenle bireysel konut durumları ve konut pazarındaki pozisyonlarının analizine bağlamsal gelişmelerle başlanmıştır.

Bu gelişmeler aynı zamanda hane halklarının konut durumlarını etkileyen makro gelişmeler; dış dinamikler olarak adlandırılabilir. Bunlar;

- ***Küresel ve ekonomik gelişmeler, sosyo-kültürel gelişmeler***
- ***Demografik gelişmeler***
- ***Devlet politikaları***
- ***Konut pazarı***

olarak özetlenebilir.

Bunların yanında hane halkı özellikleri dışsal faktörler kadar hatta daha etkin olarak hane halkının konut talebini etkilemektedir. Bu faktörler:

Hane halkı

- ***Yaşam döngüsü***
- ***Yaşam yönü***
- ***Yaşam biçimi***

- *Kaynakları, fırsat ve kısıtlamalarıdır.*

Yukarıda belirtilen faktörlere ek olarak

- *Hane halklarının konut mülkiyetleri durumu*
- *Halen yaşadıkları muhit ve yerleşim yeri özellikleri*
- *Ev sahibi, arkadaş, aile ve akrabaları ile ilişkileri*

Hane halklarının konut seçim kararlarına etki etmektedir.

Aşağıda literatürde yer alan bu faktörlere odaklanılarak bu faktörlerin örneklemdeki hane halklarının konut kariyerleri üzerindeki belirleyici rolü üzerinde yoğunlaşılacaktır.

Tez çalışmasında öncelikle tezin teorik kurgusu için bir literatür araştırması yapılmış, alan çalışması sırasında literatür araştırmasına devam edilmiştir. Görüşme analizleri sırasında da bu çalışma süregitmiştir. Bu bağlamda bu bölümde araştırma bulguları ve tezin ikinci bölümünde sunulan yaklaşım ve modellere dayanan literatür bulguları bir arada verilmiş ve karşılaştırılması yapılmıştır.

5.1. Küresel ve Ekonomik Gelişmelerin Etkisi

Literatür

Küreselleşme (ya da Globalleşme), ülkeler arasında giderek gelişen ekonomik, siyasi, sosyal, kültürel ilişkilerin artmasını belirten bir kavramdır. Günümüzde özellikle ekonomik bütünleşmeyi belirtmek amacıyla kullanılmaktadır.

1980 sonrası değişen ekonomik, sosyal, siyasal yapılar küreselleşme olarak adlandırılan yeni bir evreyi tanımlamıştır. Bu evrenin en önemli özelliklerinden biri sınırların giderek önemini yitirmesi ve yeni iletişim olanaklarının yardımıyla da farklı kentler arasındaki ekonomik ve sosyal ilişkilerin sıkılaşmasıdır. Oluşan yeni ilişkiler devletler ötesinde güç ilişkilerini ortaya çıkarırken, ekonomik ilişkilerin odağına yerleşen metropoller küresel kent olarak tanımlanmaya başlanmıştır (Eraydın, 2003). Küresel kentler dünya sistemi içinde ekonomik, siyasal ve kültürel işlevleri ile öne çıkmaktadır.

Wilson (1991), geliştirdiği uyumsuzluk teorisinde (mismatch theory) sanayi sonrası toplumun daha fazla eğitilmiş insana ihtiyacı olduğunu savunmaktadır. Çıkış noktası, artan küresel rekabetin neden olduğu ekonomik yeniden yapılanma sürecidir. İş,

eğitim ve yaşama mekanı konusundaki görüşlerini şu şekilde özetlemektedir: Eğitimsiz insanlar işe girmede problemlerle karşı karşıya kalmakta ve kent merkezine yakın yaşamaktadırlar. Ya eğitim bakımından kendilerine uygun iş bulamamaktadırlar ya da kendilerine uygun işlere uzakta yaşamaktadırlar. Bu durumda çift uyumsuzluk ortaya çıkmaktadır.

Sassen (2001), küresel yeniden yapılanmanın sosyal kutuplaşma yarattığını savunmakta ve yabancı yatırım vasıtasıyla üretimin uluslararası hale geldiğini vurgulamaktadır. Ekonomik küreselleşme, uluslararası kuruluşlar tarafından gerçekleştirilen üretim faaliyetlerinin yeniden yerleştirilmesidir. Bu durum, küresel kentlerin oluşmasına neden olmakta, küresel kentler ve büyük kentler arasındaki ayırım gittikçe azalmaktadır. Küresel kentler hem uzmanlık isteyen hem de kalifiye eleman istemeyen işlerin bulunabildiği bir yer olduğu için çekim merkezi olmakta, etnik ve sosyal sınırlar arasında kutuplaşma yaşanmaktadır. Lyons (2003), küreselleşme ile birlikte işgücü ve arsaya olan talebin değiştiğini bunun da küresel kentlerde sosyal ve mekânsal kutuplaşmaya neden olduğunu ifade etmektedir.

Burgers ve Musterd (2002), kentlerin eşitsizliğini açıklamada ve analizinde, yerel ve küresel arasındaki ilişki üzerine yoğunlaşmaktadır. Küresel katman, ekonomik yeniden yapılanma, uluslar arası tüketici pazarları, sermaye, insanlar, meta ve bilginin artan hareketliliği ile ilişki kurarken, yerel katman, yerel bağlamdaki işgücü pazarı olanakları ile ilişki kurmaktadır. Küreselin dinamikleri yereli doğrudan etkilememektedir. Farklılıklar küresel ve yerel arasında aracılık eden değişkenler tarafından meydana getirilmektedir. 1. Etnik gruplar arası alt kültürel farklılıklar 2. Ulusal kurum farklılıkları 3. Kentlerin sosyal ve ekonomik tarihleri, kentler arası farklılıklara neden olabilmektedir.

Phe ve Wakely (2000), küreselleşmenin önemli sonuçlarından biri olarak ulus devletlerin konut konusunda tutum değiştirmelerini göstermektedir. Kamu konutları birçok ülkede özelleştirilmiş, devletin konuta yatırımı azalmıştır. Konut sahipliği finansmanın düzenlenmesi, yönetim ve denetiminde devletin müdahalesi azalmıştır. Çalışanların iş güvenceleri geçmişe göre daha risk altındadır bu da daha yoğun bir hareketliliğe neden olmaktadır.

Bilgin (1996), Türkiye'deki durumu kavramak için evrensel bir perspektif kurulması gerektiğini, ekonomik, siyasal ve toplumsal etkiler bakımından evrensel ve yerel dönüm noktalarının tarihsel olarak üst üste çıktığını özellikle belirtmektedir. Her

alt-dönem, aynı zamanda konut ve yerleşme düzeni üzerinde de değişimlere aracılık etmektedir.

Özellikle 1980 sonrası ekonomik, politik ve teknolojik gelişmeler ülkelerin toplum ve sosyal yapılarını, aynı zamanda hane halklarının yaşayış biçimlerini, kaynaklarını, tercihlerini etkilemiştir ve halen de etkilemektedir. Toplumlarda görülen sosyo-kültürel gelişme ve değişimle toplumun değerleri, algılaması ve istekleri de değişmektedir. Bu değişimler aynı zamanda konut talebinin değişmesine neden olmaktadır.

Araştırma Bulguları ve Literatür ile Karşılaştırılması

Ülkesi bu gelişmelerden etkilenen hane halkı 21, bunların sonucunda mesleki, ailevi birçok değişimlerden geçmiştir, bu değişim hala da devam etmektedir. Yaşadıklarını şu şekilde özetlemektedir.

...Artık memlekete gitmek istiyorum... Bir iş kurabilirsem döneceğim... Komünist sistemdeyken ev almak biraz farklıydı. Çalıştığım şirket bize bir ev vermişti. Herkesin evi vardı. Çok mutluyduk. Sonra demokratlar geldi... İş kurmaya çalıştım ama olmadı. Battık... İki evim vardı, iş kurmak için ikisini de sattık... Şu an da hiç bir şeyimiz yok. Oğlum üniversitede okuyordu son sınıfta param yoktu. Param kalmadığı için buraya geldim...
(21)

Küreselleşme ve buna bağlı olarak gelişen ekonomi, özellikle büyük kentlerdeki işgücü pazarını, dolayısıyla konut pazarını etkilemektedir. Metropollerin sosyal ve mekânsal yapısı, işgücü ve arsaya olan talebin değişmesi ile farklılaşmaktadır.

Günümüzde tüketimin öneminin artması, 21. yy. ekonomisi için vazgeçilmez oluşu tüketim mallarının biçimlenişine, pazarlamasına ve yeni organizasyonların kurulmasına etki etmektedir. Konut, meta haline gelerek tüketim malları içinde yerini aldığından konut ve konut alanlarının biçimlenişi, pazarlamasında geçmişe göre farklılıklar görülmektedir. Orta-üst ve üst gelir grubunun yaşam biçimlerine göre konut sunumu ya da hane halklarına yaşam biçimi sunma durumuna gelen pazarlamalar birçok ülkede olduğu gibi İstanbul'da da lüks konut alanlarını ortaya çıkarmıştır.

Örnekleme yer alan hane halklarından özellikle lüks site içinde yaşamak istemediğini ifade edenler (10, 14, 17, 27, 28) olduğu gibi güvenli, otoparklı, sosyal alanları olan bir sitede yaşamak istediğini ifade edenler (1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 13, 15, 22, 30) de olmuştur. Halen böyle bir alanda yaşayanlar da mevcuttur (18, 20, 23).

... Burdan maddi durumum elvermediği için taşınmam, ama maddi durumum müsait olsa taşınırım, ama bu çevrede taşınırım gene... İstanbul'un en lüks semtlerinde yaşamak istemem, ayak uyduramam... (10)

...3 oda 1 salon. Apartman katı toplu konut tercih etmem... Müstakil de istemem...(17)

... Hayalimdeki ev... Site içerisinde, arabayı park edebileceğin, merkeze yakın ama sessiz sakin bir yerde apartman dairesi olsun...(7)

Genellikle konut ve yeni yerleşim alanları ile ilgili reklâm, ilan ya da haberlerle ilgilenmediğini ve bunlardan etkilenmediğini belirtse de, bireylerin bu akımdan sosyal çevreleri aracılığı ile etkilendiği gözlenmektedir. İnternet, televizyon gibi araçlar da bu duruma etki etmektedir.

Bireylerle görüşmelerde bazılarının, konutla ilgili istek ve tercihlerini anlatırken televizyonda gördükleri imajlardan örnek verdiklerine tanık olunmuştur. Bilgisayar ve internetin kullanımı yaygındır. Örneğin; bir vakada hane halkı, kendisinde olmadığı bir anında komşusundan internetini kullanma izni istemiştir. Yurtdışında eğitim görenler ya da çalışmış olanlar yurt dışında yaşadıkları konutlarından ve yerleşim birimlerinden etkilendiklerini, en sevdikleri konutlarının onlardan biri olduğunu ifade etmişlerdir.

Kahraman (2004), bu durumu şu şekilde özetlemektedir “...İçinde yaşanılan dönemi belirleyen teknolojik yapı değiştiğinde ona bağlı olarak dünyayı algılayışımız da değişiyor. O zaman karşımıza ikili bir kavşak çıkıyor. Ya, bu değişimi sezgilerimiz ve algılarımızla fark edip onu kabulleneceğiz ya da ona karşı direneceğiz, belli durumların ve koşulların değişmemesi için çaba göstereceğiz. Çünkü biliyoruz ki, teknolojik dönüşüm istense de istenmese de kültürel dönüşümü beraberinde getirecektir...”

Toplumdaki sosyo-kültürel değişimler bireylerin düşünce yapılarında ve kararlarında değişime neden olmaktadır (örn. Muhafazakâr bireylerin yumuşaması, eşcinsellerin sakınmadan kendilerini ifadesi ve toplum içinde yer almaları gibi).

... Daha sonra 2 arkadaşım yanıma taşındıktan sonra onların rahatlığı nedeniyle ben de rahatladım ve komşuları takmamayı öğrendim. Yanıma taşınan arkadaşlarım eşcinseldi ve sevgililerdi...(8)

...Babam, ablamı okutmamış, beni de okutmayı hiç düşünmüyormuş ama ben çok istedim. İnsanlar şaşırıyorlar beni nasıl okutuyor diye... (29-kızı)

Bireylerin ifadelerinde daha bireysel olma, daha kendi içlerine dönük yaşama isteği gözlenmiştir. Komşu, akraba ya da arkadaşlarla sınırlar net belirlenmektedir. Aile içinde özeli koruma isteği çocukların kendilerine ait oda ve odasını başkasıyla paylaşmama arzusuyla kendini göstermektedir.

Görüşülen bireylerin meslek ve işleri incelendiğinde Sassen'in (2001) ortaya koyduğu durumla benzerlik göstermektedir. Uzmanlık isteyen işlerde (yazılım) çalışanlar olduğu gibi kalifiye eleman istemeyen işlerde (temizlik) çalışanlar da bulunmaktadır. İstanbul'da çalışan bireylerden uluslararası firmalar için çalışanlar ve uluslararası çalışanlar (örn. ihracat) vardır. Hanelerin mekânsal dağılımında ise bazı bölgelerde sosyo-ekonomik seviyeye bağlı dağılım görünürken (Bahçeşehir, Kemer Country gibi) bazı bölgelerde kaybolmaktadır (Taksim, Beşiktaş, Kadıköy gibi). Bu durum Lyons'un (2003) mekânsal kutuplaşma ile ilgili tespitlerine kısmen uymaktadır.

5.2. Demografik Gelişmelerin Etkisi

Literatür

Nüfus değişimleri, özellikle konut ihtiyacı içinde olan hane halkı sayısı önemli bir değişkendir. Bir yerleşim biriminde belli bir tip konut ihtiyacında olan hane halklarının sayısının artması konut eksikliğini ve rekabeti ortaya çıkarırken, azalma konut fazlalığına neden olabilmektedir. Nüfus artışı, göç yanında çekirdek aileye hızlı geçiş, tek yaşama gibi olgular konut talebini devamlı kılmaktadır.

Farklı hane halkı yapıları farklı tipte konut ihtiyacını ortaya çıkarmaktadır. Tek yaşayanların artması daha küçük konutlara talebi artırabilirken, çocuklu aileler daha büyük, oda sayısı fazla konutlara yönelebilmektedir.

Demografik özellikler konut talebini yönlendirmektedir (Sweet, 1990; Masnick, vd, 1990). Zaman içinde nüfusun büyüklüğü ve yaş dağılımı, evlilik, boşanma, ölüm, doğum gibi olayların nüfus içinde denk geldiği yaş ortalaması değişebilmektedir. Nüfus içindeki yaşam döngüsü seviyeleri zaman içinde farklılaşabilmektedir. Her yaşam döngüsü seviyesi, yaşam biçimi, ekonomik kaynaklar ve hane halkı büyüklüğü gibi durumlarla ilişkili kendine özgü konut tercih ve seçimleri yapısına sahiptir. Nüfusun yaşam döngüsü dağılımı konut tipine göre hane halkı dağılımını ortaya çıkarabilmektedir. Farklı yaşam döngülerindeki hane halkları farklı konut ihtiyaçlarına sahip olmaya eğilimlidirler. Aile yaşam döngüsündeki değişiklikler nüfusun konut ihtiyacını ve konut talebini etkilemektedir (Sweet, 1990).

Bunun yanında meslek ve eğitim özellikleri talebi şekillendirebilmektedir (Chew, 1990). Yüksek eğitim seviyesine sahip ve/veya kalifiye işlerde çalışanlar (beyaz yakalılar) isteklerini gerçekleştirme konusunda daha fazla olanağa sahiptirler.

Araştırma Bulguları ve Literatür ile Karşılaştırılması

8, öğrenci iken, sosyal konut benzeri, ekonomik durumuna uygun bir ya da iki kişinin yaşayacağı büyüklükteki konutlarda ikamet etmek için belli bir süre beklemesi gerektiğini çünkü o dönemde bu tip konutlarda yaşamak isteyen çok sayıda öğrenci olduğunu ve sırayla kiralandıklarını ifade etmiştir. Sıranın kendilerine daha çabuk gelmesi için de araçların devreye girdiğini eklemiştir. Konut kariyerinin başında, ekonomik durumuna uygun konut yetersizliğini nedeniyle benzer durumda olan birey/hane halkları arasında konut için yaşanan rekabeti deneyimlemiştir. İsteklerini gerçekleştirme konusunda olanaklara zaman içinde eğitimini tamamlaması sonrasında sahip olduğu işi aracılığı ile kavuşmuştur.

Bu durum literatürde yer alan bulgularla örtüşmektedir.

İstanbul en fazla göç alan kentlerin başında gelmesi ve hızlı nüfus artışı ile birlikte Türkiye'nin en kalabalık kentidir. Göç nedeniyle İstanbul'a gelenlerden yasal konuta erişme imkânı olmayanlar kendi konutlarını kendileri yapma yoluna gitmişlerdir.

Örnekleme yer alan bireylerden göçle İstanbul'a gelmiş olanların bazıları formel konut pazarında kendilerine uygun konut bulamamış, anne baba çocuklar bir arada kimisi tek odalı evlerde yaşamış, evlendikten sonra bir kısmı ailesi ile yaşamaya devam etmiş, bir kısmı da ailesinin gecekondusunun yanına kendi barınaklarını inşa etmiştir. Bu durum Kartal (1983), Arslan (1998), Şenyapılı (1996) ve Keleş'in (2002) verileri ile uyumludur.

5.3. Devlet Politikalarının Etkisi

Literatür

Merkezi yönetimler uygulamadaki ve çıkardıkları yasalarla hane halklarının konuta erişimini etkilemektedirler. Batılı ülkelerdeki ipotek kredili konut satın alma sistemi (mortgage) hane halklarının konut sahibi olmasına yardımcı olurken, kamu konutları/ sosyal konutlar, konut sahibi olmada ve özel sektörde kiralık konut bulmada zorluklarla karşılaşan hane halklarına yardımcı olmaktadır. Farklı ülkelere göre

bireylerin yaşadıkları ülke vatandaşı ya da göçmen statüsünde olup olmaması belli haklara sahip olmalarını ve dolayısıyla konut edinimlerini etkilemektedir.

Türkiye’de farklı dönemlerde farklı politikalar baskın olmuştur. 1950–1960 döneminde tarımda modernleşmeye çalışırken, sanayide iç pazara yönelik ithalata dayalı liberal söylemde bir ekonomi politikası izlenmeye çalışılmıştır. 1953 ve 1959 yıllarında çıkarılan yasalarla devlete ait arazilerin belediyelere konut üretmek amacıyla devredilmesi ve belediyeler tarafından kaynak elde etmek amacıyla satılması sağlanmıştır (Keleş, 2002; Arslan, 1998). Bu durum belli çevrelerin rant sağlamasına, kentlerin plansız ve düzensiz gelişmesine neden olmuştur.

1960–1980 arası dönemde planlı karma ve ithal ikamesine dayalı bir ekonomi uygulanmıştır. Bu dönemde kat mülkiyeti yasası (1965) yürürlüğe girmiştir. Kaçak kat eğilimleri güçlenmiş, yap-satçı denilen küçük girişimciler ortaya çıkmıştır. Konut üretimi özel sektöre bırakılmıştır. Kendi evini yapana yardım, arsa ofisi kanalıyla parsel üretme çabaları içine girilmişse de sonuçsuz kalmıştır. Diğer yandan gecekondular ve kaçak yapılaşma ile ilgili yasalar çıkarılmıştır (ilki 1966 yılında çıkmıştır). Bu yasalar kaçak yapı ve katları affeden nitelikte yasalar olmuştur. Bu dönemde gecekondular ticarileşmeye başlamış, ‘hisseli tapu’ kavramı literatüre girmiştir. 1934 yılında tanınan kooperatifler ile ilgili yasa 1969 yılında yenilenmiş ve geliştirilmiştir.

1980 sonrasında ise dışa açılma çabaları ve neo-liberal politikalar görülmektedir. Bu dönemde gecekondular alanlarını içeren imar ve ıslah yasası, işgal edilmiş alanları tapuya bağlamış ve gecekondulara büyük aflar getirmiştir (gecekondularla ilgili yasaların en kapsamlısı 1981 ve 1983 yıllarında çıkarılmıştır) (Arslan, 1998; Özüekren, 1998; Keyder, 1999; Keleş, 2002). Yapılan araştırmalara göre gecekondular sahiplerinin büyük çoğunluğu ikametgâhlarını satın alma ya da devir yoluyla elde etmiştir (Arslan, 1998). 1980 sonrasında artan konut talebinin yap-satçı üretim biçimi ile karşılanamayacağı anlaşılmış ve toplu konut uygulamalarına geçmek düşüncesi ile düzenlemeler ve uygulamalar başlatılmıştır. 1981 yılında Toplu Konut Yasası çıkarılmıştır. Bu yasa ile toplu konut alanlarının belirlenmesi ve kamulaştırılmasında sağlanan kolaylıklar toplu konut uygulamalarını ve geçmişte de var olan konut kooperatiflerini desteklemiş ve 1980’li yıllarda hızlı bir konut arzı gerçekleştirilmiştir (Eraydın, 2003). Günümüze dek devlet tarafından konutla ilgili getirilen çözümler alt gelir grubuna konut edinimlerinde yardımcı olmaktan uzaktır.

Farklı dönemlerde İstanbul genelinde yapılan araştırmalarda (Şenyapılı, 1998; Erder, 2001; 2002) Büyükşehir ve ilçe belediyelerde çalışanların belli bir oranının gecekondü bölgelerinde yaşadığı ve yerel yöneticilerin birinci kuşak göçmen oldukları saptanmıştır. Bu durum gecekonduda yaşayanların kent yönetiminde çalışmaya başladıklarını ve örgütlendiklerini göstermektedir. İlgi alanları kentsel alandaki iş pazarından ziyade yasa dışı gelişen konut alanlarının sorunlarının çözümüne odaklanmaktadır.

Son dönemlerde yapılan yasal düzenlemelerin özellikle 17 Ağustos 1999 depremi sonrasında çıkarıldığı görülmektedir. 1999 depremi hem kamu hem de bireyler açısından, inşaat firmalarının, yapıların dayanıklılığı ve kalitesinin sorgulanmasında dönüm noktası olmuştur. Bu dönemden sonra ipotekli kredi sistemi (mortgage) konusundaki çalışmalar hız kazanmış ve 2007 yılı itibariyle yürürlüğe sokulmuştur. Yapıların yapılacağı bölgelerde jeolojik etüt ve incelemeler yapılmaya başlanmıştır. Tüm yapılar için deprem yönetmeliği yenilenmiş, zorunlu deprem sigortası, yapı denetimi ve mesleki yeterlik konuları yürürlüğe sokulmuştur. Bununla birlikte yeterli denetim eksikliği nedeniyle bu konudaki tartışmalar halen devam etmektedir.

Araştırma Bulguları ve Literatür ile Karşılaştırılması

Örnekleme formel konut pazarında yer alan hane halklarından kooperatif yolu ile ev sahibi olanlar 3, 4, 9, 19'dur. Edinme yılları sırasıyla 1971; 1993; 1990, 2004; 2002'dir. Bu durum kooperatif aracılığı ile konut ediniminin devam ettiğini göstermektedir.

Örneklemedeki devlet memurlarının tamamı yaşamlarının belli dönemlerinde lojmandan yararlanmışlardır. Bir hane halkı kendisine lojmanda kalma hakkı doğduğunda konutunu satmıştır. Sosyal/kamu konutlarının sayısının artması durumunda bu haktan yararlanma şansına sahip hane halklarının bundan yararlanma yoluna gideceği düşünülmektedir.

Örnekleme yer alan gecekondü sahibi hane halklarının konutlarını inşa etme tarihi 1980 ve öncesidir. Bu dönemden sonra kente gelen gelir düzeyi düşük bireyler, enformel konut pazarında kiracı konumunda kalmışlardır (hane halkları 10 ve 16'da olduğu gibi).

Bu durumun Özüekren'in de (1998) belirttiği gibi üzerinde gecekondü yapılacak arsa eksikliği ile birlikte var olan arsaların organize olmuş grupların elinde

olmasından ve bireysel çabalarla konut yapımına olanak vermemesinden kaynaklandığı düşünülmektedir.

5.4. Konut Pazarının Etkisi

Literatür

Demografik, ekonomik, teknolojik değişimler, toplumsal ve sosyal yapıyı, yaşayış biçimlerini, dolayısıyla hane halklarının konut talebini etkilerken, nüfus artışı, göç, tek yaşam gibi etmenler konut talebini canlı tutmaktadır. Hane halkının talep ve ihtiyaçlarının hane halkına uygun konut sunumu ile örtüşmesi durumunda konut kariyerinde ilerleme ya da gerileme yaşanabilmektedir.

Van Der Vlist, vd. (2002) hane halklarının yer değiştirme kararlarını, yönetimlerin konut düzenlemeleri, konut pazarı büyüklüğü yanında kentleşme oranları arasındaki farklılıkların da etkilediğini eklemektedir. Kentin farklı birimlerindeki kentleşme oranına bağlı olarak konut pazarındaki kiralık ve satılık konutların sayısı değişmektedir. Alanın kentleşme oranına bağlı olarak hareketlilik oranlarında yaş, hanehalkı büyüklüğü ve hanehalkı yapısının farklı etkileri bulunmaktadır. Farklı seviyelerdeki kentleşmeyle ilişkili hareketlilik oranlarındaki varyasyonlar aynı zamanda konutla ilişkili davranışlarda da görülmektedir.

Konut kariyeri boyunca yapılan hanehalkı hareketleri konut stokunun farklı kısımları arasında pazar bağlantıları oluşturmaktadır. Konut değiştiren hane halklarının büyüklüğü pazardaki şartlara kısmen bir karşılıktır. Hanehalkları, konut pazarında sahip oldukları kaynaklarının derecesine göre hareket etmektedir. Aynı zamanda konut pazarında ortaya çıkan konut eksikliği konut hareketliliğini yavaşlatma etkisine sahip olabilmektedir. Kısa dönem zarfında değişen pazar şartları, özellikle, konut değiştirme durumunda olan hane halklarının konut seçimini ve giderlerini etkilemektedir. Pazardaki belirgin değişimler ve gelişmeler hane halklarının konutlara olan dağılımını, konut için ayıracakları geliri değiştirme etkisine sahiptir (Kendig, 1984).

Finans olanağı, yapı sayısı, yeni konutların fiyatları gibi ekonomik şartlar kiralık konuttan sahipliğe geçiş olasılığını etkilemektedir. Bu ölçüler yıldan yıla ve bölgeden bölgeye değişmektedir. Mülkiyet değişimleri için ekonomik durumu anlamak üzere dört değişken belirlenmiştir. 1. Yeni konutların fiyatları 2. Yeni yapı seviyesi 3.

İpotek oranları 4. Enflasyon oranı (Clark, vd, 1994). Dieleman vd. (2000), kiralık konut oranı ve metropolitan alanın büyüklüğünün hareketliliği artırdığını saptamışlardır. Hareketlilik oranlarındaki farklılığın en önemli bağlamsal faktörleri konut stokundaki mülkiyet yapısı ve yönetimlerin konut düzenlemelerinin etkisi olmaktadır (Henley, 1998; Dieleman, vd 2000; Clark ve Dieleman, 1996).

Türkiye’de konut talebinin karşılanmasında tüm dünyada olduğu gibi bireysel konut sunum biçimlerinin yetersiz kalması ile farklı arayışlara eğilim görülmüştür. Özellikle II. Dünya savaşı sonrası 1950’lerden sonra ortaya çıkan hızlı talep artışı gecekondulaşma ve yap-satçılığın gelişmesine neden olmuştur. Bununla birlikte konut kooperatifleri, devletin toplu konut yapımları ve özel sektör de konut sunumunda yerlerini almışlardır. Özellikle 1980 sonrası Türkiye’de yapım teknolojilerinin gelişmiş ve kullanılabilir olması, Toplu Konut Fonunun oluşturulması ve yönetimler aracılığı ile büyük alanların konut için ayrılmasıyla büyük oranlarda toplu konut uygulamalarına geçilmiştir.

1950’ler sonrasının alışılmadık boyutlardaki hareketlilikle belirlenen yeni konut talebi (formel ve enformel olmak üzere) iki paralel konut pazarı tarafından karşılanmıştır. 1980’lerin ikinci yarısına kadar yeni konut arzının yarısını karşılayan enformel konut üretiminin bu yaygınlıkta var olmasını ve süreklilik kazanmasını sağlayan başlıca koşul Keyder’e göre (1999), devletin tasarrufu altında önemli bir arazi stokunun olması ve aynı sırada çok partili parlamenter sisteme geçilmiş olmasıdır. Kamu arazileri, kitlesel ölçekte yeni konut talep eden ve bunu kırsal dayanışma alışkanlıkları ile gidermeye hazır yeni seçmen kitlesi ve birbirleriyle yarışan siyasi partiler kendi çözümlerini üretmişlerdir. Konut üretiminin yarısının toprağın enformel ve standartlaşmamasına dayanması, imar sürecinin bütününe etkileyen toplumsal ilişkilerin ve alışkanlıkların kaynağı olmuştur. Böylece, Cumhuriyetle birlikte hukuken standartlaşmış toprak mülkiyeti ilişkileri ile pratik işleyişi standartlaşmamış arsa ve konut edinme biçimlerinin iç içe geçtiği formel konut piyasasının da enformelliğin alışkanlıklarından payını alarak biçimlendiği bir ilişkiler örüntüsü ortaya çıkmıştır (Bilgin, 2001). Yerel ve merkezi hükümetlerin ruhsatsız konut oluşumuna göz yummaları ve yıllar içersinde hükümetler tarafından bu tür konutlara çıkarılan aflar bu durumun yayılmasına neden olmaktadır. Aynı zamanda inşa edilmiş olan bu konutların imhasının konut eksikliğini daha da artıracığı kabul edilmiştir. Sonuç olarak enformel konutların yapımı durdurulmamıştır (Özüekren, 1998).

...Kayınvalidemin evi gecekonduydu. Orayı yıkıp, apartman yaptılar. Çok eskiden yapılmış. 80'lerde apartman haline getirildi... Kayınpederle beraber tuğla taşıdık sıva yaptık... Orada o kadar çok emek verdik ki, emeğimizi orada bıraktık. Düşünde takılan takılara kadar her şeyimi bıraktık geldik...(25)

... Gecekondumuz çok mükemmeldi. 3 oda 1 salondur... Gecekonduda otururken başka daireler de yaptık yani...(28)

Araştırma Bulguları ve Literatür ile Karşılaştırılması

Günümüzde ise kentte tek başına gecekondur üretimi olası değildir. Kente göçle gelen dar gelirli yeni nüfus genellikle plansız yapılaşmış alanlarda ruhsatsız konutlarda uygun olmayan şartlarda kiracı konumunda konut kariyerlerine başlamaktadır. Bununla birlikte bu alanların yerel ve ulusal yönetimlerce kentsel dönüşüm projelerine tabi tutulması, sağlıklı konutların yıkılarak yeniden yapılmasına yavaş da olsa başlamıştır ve devam etmektedir. Zamanla enformel konut pazarının etkisini kaybedeceği ve formel konut pazarında çözümlerin aranacağı düşünülmektedir.

Görüşülen hane halklarından tek yaşayanlar 3–4 kişilik (70–200 m² arasında değişen) konutlarda yaşamaktadır. Bunun yanında büyüklüğü 50–70 m² arasında değişen konutlarda ikamet eden 4–5 kişilik aileler bulunmaktadır. Bu durumun konut pazarında hane halkına uygun konut sunumu darlığından kaynaklandığı düşünülmektedir. Tek kişiye uygun yeterli konut tipi olmadığı gibi alt gelir grubuna dâhil aileler için uygun büyüklük ve fiyatta yeterli konut sunumu da bulunmamaktadır.

Hane halkları içinde yer aldıkları konut pazarında kendilerine uygun konutun yetersiz olması durumunda bu konut için rekabete gitmiştir ya da kendilerine uygun konuta ulaşamadıkları durumlarda da en yakın alternatifi tercih etmişlerdir.

...---'da toplu konutlarda kapıcı dairesiydi kaldığım ev. Bir kapıcı birden fazla apartmana baktığı için bazı kapıcı daireleri boştu ve genelde öğrenciler kalıyordu. Belli bir ev sahibi yoktu, Yapı-Yönetim adı altında bir kurum kiralama işlerine bakıyordu. Aslında apartmanların her şeyi ile ilgileniyordu. O sırada en ucuz yer orasıydı ve bizim paramızda anca ona yetiyordu... Evlere başvuruyorsun, oturmak istediğin yer için Yapı-Yönetim'e; sosyal konutlar gibi. Sıraya giriyorsun ve boşaldığında sana haber veriyorlar. Erkek arkadaşım bu yüzden torpil yaptırmıştı. Mecliste çalışan memur bir arkadaşı devreye girmişti. Torpil yaptırmamak da sıra bize geliyor muydu bilmiyorum ama bir şekilde oldu. Yoksa zaten eve çıkamıyordum...(8)

Hane halkları, konutlarını bulurken olabildiğince aracı kullanmaktan kaçınmaktadır. Birçok kişi konutlarını bulmak için tanıdıklarından yararlanma yoluna gitmiş bir

kısmı da sokakları gezerken konutunu bulmuştur. Arada emlakçının olmaması konut satın alacak ya da kiralayacaklar için konutu cazip hale getirmektedir.

...Aslında buranın fiyatı ilk düşündüğümüz fiyattan daha fazlaydı ama o zamana dek bir sürü ev dolaştığımız ve burasının fiyatına burdan daha kötü evler gördüğümüz için bu evi tuttuk. Arada emlakçı da yoktu...(8)

Kent içinde bölgelerin fonksiyon değiştirmesi (örn. konut yoğun alandan ticaret yoğun hale gelmesi) hane halklarının konutlarından ayrılmalarını, hareketliliklerini etkilemektedir.

...Aslında benim evim vardı ---'ta. Orayı neden düşünmediğimi anlayamıyorum. Psikolojik sebepleri olabilir belki. Babamın eski bürosuydu, fonksiyonunu değiştirmiş bir bölgeydi, bir zamanlar İstanbul'un oturmak için seçtiği bir bölge artık iş merkezi haline gelmişti. Sanırım bunlar beni rahatsız etti. Sonra işyeri Maslak'a kaydı. ---'ta birçok kiralık satılık ilanları çıkmaya başladı. Ancak ondan sonra o bölge benim ilgimi çekmeye başladı...(14)

Bireylerin formel konut pazarında kiralık konuttan, satın alarak ev sahipliğine geçiş zamanları incelendiğinde belirli bir zaman diliminde yoğunlaşma görülmemektedir (1970'lerin ilk yarısı, 1980–90 arası; 1990–2000 arası ve 2000 sonrasında satın alma mevcuttur. Daha önceki yıllara ait konutlara sahip olanlar enformel konut pazarında kendi konutlarını inşa edenler ve/veya tek katlı konutlarını yap-sat eliyle apartmana dönüştürenler olmuştur. Satın alınma zamanı (aynı zamanda kiralama) daha çok hane halkının yaşamındaki olaylarla ve yaşam döngüsü ile örtüşmektedir.

Hareketliliğe neden olan ve konut pazarını etkileyen bir diğer önemli etken yaşanan sel, deprem gibi doğal afetlerdir. 1999 depremi, 2000 ve 2001'de görülen ekonomik krizler özellikle İstanbul'da konut pazarını etkileyen en önemli etmenler olmuştur. Satılık ve kiralık konut fiyatlarında 2003'e dek bir düşüş yaşanmış 2003 sonuna doğru ise 1998 yılındaki fiyatlarla aynı seviyeye gelinmiştir (Yirmibeşoğlu, 2005).

Depremin etkilediği bölgelerde hane halkları zorunlu olarak konutlarını terk etme durumunda kalmış, aynı zamanda deprem nedeniyle yıkılan konutlar konut stokunda eksilmeye sebep olmuştur. 1999 Depremi, hane halklarının konut pazarındaki inşaat firmalarının yapım sistemlerini ve kalitesini sorgulamaya başlamaları açısından dönüm noktası olarak kabul edilmektedir. Birçok kişinin “site içinde, depreme dayanıklı inşa edilmiş konutlarda” yaşamak istediğini belirtmesi, bu durumun kişilerin tercihlerini etkilediğinin de göstergesidir.

Örneklemede yer alan hane halklarından 9 ve 20 deprem nedeniyle konutlarını terk etmek durumunda kalmışlardır. Deprem sonrası, 1, konut fiyatlarından yararlanarak ikinci konutunu satın alırken, 2 ise ilk konutunu satın almıştır.

Ev Sahipleri

Bunların yanında konut pazarında özel kiralık konutların sahiplerinin davranış biçimleri de kişilere uygun konutu kısıtlayabilmektedir: Ev sahiplerinin evli çift araması, bekâra, farklı etnik kimliklere sahip ya da farklı azınlık gruplara ait kişilere kiralamak istememesi ya da tam tersi özellikle öğrenciye kiralamak istemesi gibi. Ev sahiplerinin davranışlarının konut pazarında uygun konuta erişimi kısıtladığını gösteren çalışmalar literatürde mevcuttur (örn. Miran, 1995; Murdie, 1998; 2002).

...ev sahibimiz evli bir çift arıyordu... Biz de evliyiz diye girdik o eve...(8)

Hane halklarının kiracılık sırasında ev sahipleri ile ilişkileri kötü olmasa da taşınma nedenleri arasında ev sahiplerinin payı vardır.

...Evleri ev sahipleri yüzünden değiştirdik genelde. (öğrenci iken) ev sahipleri ve komşularla da ilişkilerimiz pekiyi değildi...(7)

...Ev sahipleri ile muhabbetimiz vardı ama yine de ilk 4 evimizden ev sahipleri çık dediği için çıkmak zorunda kaldık...(9)

...İkinci evden ev sahibi ile anlaşamadığımız için ayrıldık... (11)

...Ev sahipleri ile ilişkilerim kötü değildi ama ev sahibi fikri hoş değil. Sonuçta seni kontrol eden bir mekanizma... (14)

...İlk evden ev sahibi ile kira yüzünden anlaşamadığım için ayrıldık... (15)

Ev sahibi ile ilişkisi iyi olan 10 ve 17'dir. Bu durum hanede kalma sürelerine de yansımıştır.

...Ev sahibi ile aramız çok iyi. Ters hareketlerde bulunmaz, kira gecikince karışmaz. Zaten 16 yıl yoksa kalmam...(10)

...(ev sahibi) iyi arkadaşım...(17)

Hane halkları ile yapılan görüşmeler sırasında, kiracılık yapmış olan ya da halen kiracı olan hane halklarının ev sahibi olmak isteme nedenleri arasında 'ev sahibi ile uğraşmamak' belirtilmiştir. Kiraladıkları konutlarda ikamet süresi ve kira artışı ile ilgili bir güvence hissedememeleri kiracı hane halklarını rahatsız etmektedir.

5.5. Hanehalkı

İlk bölümde belirtildiği üzere hane halkı özellikleri hane halkının konut talebinin şekillenmesinde etkin ve etkilidir. Aşağıda kapsamlı olarak açıklanan bu faktörler şu şekilde özetlenebilir:

— Hane halkı yaşam döngüsü

- Cinsiyet
- Hane halkı büyüklüğü
- Hane halkı yapısı
- Yaş

— Hane halkı yaşam yönü

- Hane halkının yaşadığı olaylar (evlenme, boşanma, çocuk sahibi olma, vb)

— Hane halkı yaşam biçimi

- Günlük yaşam (aile, etnik köken, iş sahibi olma, hobi sahibi olma vb)
- Ekonomik durum (yatırım, kar vb)
- Değerler (başarı seviyesi, kimlik, bağlılık, vb)

— Hane halkı fırsat, kısıtlamaları ve

— Hane halkı kaynaklarıdır.

- Bilgi kaynakları (eğitim, konut pazarı hakkında bilgi)
- Maddi kaynaklar (gelir, iş, miras, aile katkısı, vb)
- Sosyal kaynaklar (sosyal ilişki ağları, organizasyonlar)
- Kaynak olarak Sağlık (akıl sağlığı ve fiziksel sağlık)
- Politik kaynaklar (haklar)
- Sembolik kaynaklar (prestij, itibar) ve kişisel beceriler

5.5.1. Yaşam Döngüsü

Yaşam döngüsü (Life-cycle) kavramı literatürde genellikle ailenin yaşamındaki basamakları ifade etmek amaçlı kullanılmaktadır. Hanehalkının

- Yaş
- Cinsiyet
- Hane halkı büyüklüğü, yapısı

gibi özelliklerini içinde barındırmaktadır.

Yaşam Döngüsündeki ve aile yapısındaki değişimlerin hane halkı hareketliliğine etki ettiğini ilk ortaya atan ve literatürde önemli bir yeri olan Rossi (1955) olmuştur. Rossi'ye göre konut hareketliliği yaşam seviyelerindeki değişimin doğal sonucudur. Bu değişiklikler iş, alışveriş, okul, sağlık, arkadaş ve akrabalarla bağlantıda olma durumu gibi nedenlerden etkilenmektedir.

Michelson, (1977, 1980), konut mülkiyeti değişimi (kiracılıktan konut sahipliğine, konut sahipliğinden kiracılığa gibi) ve ailenin yaşam döngüsü basamakları arasında ilişki kurmaktadır. Kendig (1984) konut mülkiyeti seçimi ve aile yaşam döngüsü arasında bir bağlantı olduğunu savunmaktadır. Konut kariyeri kavramını hareketlilik ve yaşam döngüsü arasındaki bağlantı için bir araç olarak kullanmaktadır.

— Yaş

Literatür

Rossi (1955), hane halkı niteliği ve yaştan genel konut hareketliliğinin en önemli belirleyicileri arasında olduğunu vurgulamıştır. Van Ham ve Feijten (2005), genç yetişkinlerin daha kalıcı yerleşim ve çevreye yerleşmeden önce mesleki ve konut kariyerlerini şekillendirdiğini ve yaştan ters olarak taşınma eğilimiyle ilgili olduğunu belirtmektedir. İleri yaşla ikamet değiştirme isteğinin tekrar arttığı çünkü insanların daha küçük bir evde yaşamak için ya da bakım sağlamak için taşınmak isteyebileceklerini eklemektedirler.

Clark vd (1992) hareketliliğin yaşla azaldığını belirtirken, Pickles ve Davies (1991) hareketlilik ve yaş arasında monoton olmayan bir ilişki göstermektedir. Van Der Vlist, vd, (2002), genç hane halklarının konutları küçükse, yaşlı hane halklarının büyükse konut değiştirme eğiliminde olduğunu, konut hareketliliği oranlarının yaştan artması ile birlikte azaldığını vurgulamaktadır.

Dieleman (2001), kişinin yaşam döngüsündeki seviye ve hareketlilik oranı arasında güçlü bir ilişki olduğunu ve gelişmiş toplumlarda 20–35 yaş arası en hareketli nüfus olduğunu belirtmektedir.

Araştırma Bulguları ve Literatür ile Karşılaştırılması

Bireyler ilk gençlik yıllarında kaldıkları konutların tipi, büyüklüğü ve yerleşim yeri ile çok fazla eleme yapmazken ekonomik durum, aile kurma, dolayısıyla yaş artışı ile

birlikte konut konusundaki ölçütler artmaktadır. Yaşlandıkça yaşın getireceği dezavantaj düşüncesi konut seçim kriterlerini etkilemektedir. Özellikle ailesinin yaşadığı kentten farklı bir kentte eğitime devam eden kişilerde yoğun bir hareketlilik gözlenmiştir.

...1992'de üniversiteyi kazandım, 92-94 arası yurtta kaldım. Sonra arkadaşlarla eve çıktım. 2+1 apartman dairesiydi, en üst kattaydı ev. Evin yapısı ilginçti. Her oda sekizgen, dokuzgendi. Kullanımı zordu, dolap falan koyamıyorduk...(7)

...91'de Üniversiteye geldim İstanbul'a. 3-4 yıl yurtta kaldım. 94'de Rumelihisarı'nda gecekonduda, 5 arkadaş kaldık. 65-70 m² idi, rutubetli ve nemliydi. Sonra Beşiktaş'ta 2 arkadaş bir apartman dairesinde kaldık. 60 m². Ondan sonra Mecidiyeköy'de 3 arkadaş 65-70 m² bir apartman dairesindeydik. Girişin altıydı, çok ışık almıyordu...(9)

...Bekârlık döneminde Kadıköy'de berber dükkânında kaldım, sonra bir bekâr evi buldum, orda kaldım. 87-88 oluyor bu. Sonra 89'da da evlendim. Evlendim geldim eve yerleştim ---'de...(10)

...ne yapalım çocuğum, yürüyemez hale gelirse işte o zaman değiştirim evi, daha düzayak, daha küçük bir yere taşınırım...(3)

...Tabi bir de asansörü olursa iyi. Bodrum kat falan istemem. Yaşlanınca düşünüyoruz tabii nasıl çıkacaz merdivenleri diye. Şimdiye kadar çıktık ama yaşlanınca zor olur...(29)

Örnekleme yer alan genç hane halklarının konut kariyerlerinde konut büyüklüğünün bir önceki konuta göre arttığı görülmektedir. Vlist vd'nin (2002) bulgularının aksine, yaşlılar için büyük konuttan küçük konutlara geçme durumuna örnekleme rastlanmamıştır. Bu durumun konut pazarı yapısı farklılığından ve düşünce biçimi yapısı, kültür, gelenek gibi nedenlerden kaynaklanabileceği düşünülmektedir. Dieleman (2001), Clark vd'nin (1992) bulgularına benzer olarak hareketliliğin yaşla birlikte azaldığı görülse de ailenin yaşamındaki olaylar bu durumu değiştirebilmektedir (örneğin; 3 için ölüm, 4, 9 için boşanma gibi).

— *Cinsiyet*

Literatür

Mulder, (2000), Hollanda'da ebeveyn evinden ayrılma zamanı ve nedenlerini incelemiştir. Erkek ve kadınlar arasında doğan farklar genellikle yüzdelerle ifade edilmiştir, davranış biçimlerinde örnekleme olduğu gibi belirgin bir ayrışıklık yoktur. Bununla birlikte literatürde cinsiyet farklılığından doğan konut talebini; kadınların işgücü pazarında daha aktif olarak yer alması ile konut pazarına girmelerini ya da kadınların konut pazarındaki yerleri ve konutun; evin kadın için

anlamını konu alan çalışmalar mevcuttur (Smith, 1990; Gilroy ve Woods, 1994; Skaburskis, 1997; Dowling, 1998; Acar, 1983; Yanıkkaya, 2004).

Araştırma Bulguları ve Literatür ile Karşılaştırılması

Örnekleme katılan hane halkları ile görüşmeler sonucu, bireylerin cinsiyetinin konut kariyerinin gelişiminde etkili olduğu görülmüştür. Kadınlar evlenme ya da eğitim nedeni ile ebeveyn evinden ayrılmaktadır.

...Baba evinden evlenerek ayrıldım, buraya İstanbul'a geldim. Sonra eşimle birlikte çalışmaya başladık...(4-kadın)

...Yurtdışına master yapmaya gitmeden önce annemle kalıyordum. Geldikten sonra da evleninceye dek annemle kalmaya devam ettim... (18-kadın)

...10 yıldır evliyim... Evlenerek anne baba evinden ayrıldım...(20-kadın)

Erkeklerse bu faktörlerin yanında iş nedeni ya da kendi düzenini kurmak amaçlı ebeveyn evinden ayrılmaktadır.

...16 yaşında İstanbul'a geldim, çalışmak için...(5-erkek)

...Ben aslen Ankaralıyım. Evden askerliği yaptıktan sonra ayrıldım. 1986'da. Ankara'dan buraya İstanbul'a geldim. O zamandan beridir de burdayım. Bekâr olarak geldim. Burda evlendim...(10-erkek)

...18-19 yaşında aile evinden ayrıldım. O da yurt dışına eğitime gitmem yüzünden oldu. Önce İsviçre'de yaşadım 5 yıl kirada, sonra Amerika'ya gittim, orada da kirada yaşadım. Türkiye'ye döndükten sonra 6-7 ay annemle yaşamaya çalıştım olmadı, tekrar kiraya çıktım... (14-erkek)

Yalnız yaşayan kadınlar için konut niteliğinden çok yerleşim birimi niteliklerinin etkili olduğu görülmüştür. Erkeklerde ise konut tipi ya da yerleşim birimi ile ilgili bir endişe görülmemiştir.

Örneğin; çalışmak için İstanbul'a gelen erkeklerden 5, 6, 10 bekâr odalarında ya da çalıştıkları yerlerde ikamet etmişlerdir.

...Taşınmayı düşünmüyorum, öyle bir enerjim yok şu anda. Aslında yaşadığım yer, muhit olarak da ev olarak da evlilik hayatına uygun değil. Muhit de zaten güvenli değil, karım (olsa) korkar orada yaşamaktan, çocuk için de uygun değil...(14-erkek)

... Ulaşım araçlarına erişim kolay, sahile yakın, sessiz, sakın, memnunum yani çevreden... (2-kadın)

...Burası ana yola, sahile, Bağdat caddesine yakın, otobüs, dolmuş geçiyor devamlı. Sakin bir muhit, yeşil, komşularımı da seviyorum, o yüzden burasını tercih ediyorum... (3-kadın)

Görüşülen kişilerin (ebeveynlerin), anne babalarının davranış biçimlerinde, bazı vakalarda erkek evlatlara kız evlatlardan daha fazla önem verildiği, erkek evladın olmadığı durumlarda erkek yeğenlerin kayırıldığı, gayrimenkul, konut gibi

taşınmazların tercihen erkeklere verildiği görülmüştür. Örneklemdeki bazı hane halklarında da benzer duruma rastlansa da bu durumun zamanla yumuşadığına tanık olunmuştur.

— *Hane halkı Büyüklüğü*

Literatür

Kendig (1984), ailenin büyümesi, çocuk sayısının artması ile birlikte yeni konutlara geçiş görüldüğünü, Clark ve Deurloo (1996), Arimah (1997) aileye çocuğun katılımı ile hane halklarının konut sahipliğine geçişinin birbirleri ile pozitif yönde ilişkili olduğunu belirtmektedirler.

Araştırma Bulguları ve Literatür ile Karşılaştırılması

Örneklemde ise hane halkı büyüklüğünün ailenin ekonomik durumuna bağlı olarak konut seçimine ve konut tipine etki ettiği görülmüştür. Çocuk sahibi olan aileler, taşınma kararı verdiklerinde yeni konutlarında çocuklarının kendilerine ait odaları olmasına dikkat etmektedir.

...eski evde çocuklar bir arada kalıyordu, bu yeni evde ikisine de ayrı bir oda oldu...(1)

...e şimdiki çocuklar kendilerinin odası olsun istiyor, bizimki de istiyor ama burada olmaz artık kendi evimizde... Ona göre yaptık evi...(6)

Tek yaşayan hane halkları büyüklüğü 70–200 m² arasında, 4–5 kişilik ailelerden bazısı ise büyüklüğü 50–70 m² arasında değişen konutlarda ikamet etmektedir. Bireyler tek kişi yaşasa da küçük konutlarda ikamet etmek istememektedir. Nedenlerinden biri ferah evde yaşamak isteği bir diğeri ise misafiri rahat ettirmek düşüncesidir.

Enformel konut pazarında yer alan ve gecekondü sahibi olarak konut edinen hane halklarının büyüklüğünün değişmesi hane halklarında hareketliliğe neden olmamış, gerektiğinde meskene ek yapılmıştır. Evlenen çocuklar için konutun yanına ikinci bir konut inşa edilmiş ya da yeni bir konut yapıncaya kadar erkek ebeveyni ile birlikte yaşanmıştır. Zamanla gecekondular dikeyde yükselmiş, hane halklarının hareketliliği de aynı mekânda gecekondudan apartman dairesine geçiş şeklinde olmuştur. Hane halkının çocuklarının evlenerek aileyi büyütmeleri ile her aileye bir daire verilmiş gerektiğinde bir ya da iki kat ilavesi yapılmıştır (örneklemdeki gecekondü sahibi tüm hane halkları bu duruma dahildir).

— Hane halkı yapısı

Literatür

Hane halkını oluşturan bireylerin kimlerden oluştuğu konut seçiminde önem kazanmaktadır. Çocuklu çiftler taşınma isteğine en az sahip hane halklarıdır. İhtiyaçlarına uyan bir ev veya çevrede oturduklarında ebeveynler, çocuklarının okullarını değiştirmede isteksizdir. Bekârlarsa taşınma niyetine en fazla sahip olanlar olarak düşünülmektedir (van Ham, Feijten, 2005).

Clark, vd. (1994), aile yapısı ve mülkiyet (kiralık, sahiplik, vd) seçimi arasında ilişki kurmakta ve zaman içindeki değişimini açıklamaktadır. Kendig (1984, 1990), aile yapısı ve konut seçimleri arasındaki ilişkiyi incelemek için düzenleme ilkesi olarak konut kariyeri kavramını kullanmıştır.

Araştırma Bulguları ve Literatür ile Karşılaştırılması

Görüşülen hane halkları tek yaşayan bireyler, çocuklu ebeveynler, bekâr ve çocuklu ebeveynler ve çocuksuz ailelerden oluşmaktadır. Bunların yanında akrabası ile yaşayan, evi paylaşan ve aile yanında kalan görüşmeciler de mevcuttur.

Çocukları ile birlikte yaşayan ebeveynler (evli ya da bekâr) çocuklarının okul (ya da iş) durumlarını ve güvenliklerini göz önüne alarak seçimlerini yapmaktadırlar.

...Tabi bu evin ana yola yakın olmasını istedik. Kızım işe gidip gelirken kolaylık olsun diye. Biz emekli olduk, bizim için o kadar önemli değil ama o gidip gelirken zorluk çekmesin istedik... (1)

... Ev bakarken çocukların okuluna yakın olmasına dikkat ettik...(3)

...sakin burası, güvenli, önünden dere geçiyor ve ormanlık alana bakıyor, huzurlu. Site diye almadık gerçi ama eşim istedi, çocuk için de çok uygun olacağı için benim için de uygun oldu...(18)

...Bir tane de Beylikdüzü'nde evimiz var. Kendimiz için yaptırdık aslında, dolaplarını yaptırdık, içinde her şeyi yaptırdık. 2 katlı dubleks o ev. Küçük kızım ---'te okuyorken ona yakın olacak diye de düşündük. Sonra çocuğun okulunun yeri değişti. Mesafe çok uzadı. Beylikdüzü'nden okulun olduğu yer çok uzak olacaktı. O yüzden kalsın dedik...(29)

... Şimdi 2 çocuğum var, 2 tane de büyük vardı, vefat etti onlar. Hastaydılar... Buranın alt katta olması o yöndendi yani. Çocuklar için. Yürüyemiyorlardı, kucağımızda getirip götürüyorduk... Şirinevler'deki evdende yüksekti, asansör yoktu, çocuklar yürüyemiyorlardı o yüzden çıktık. Aslında burayı da zor şartlar altında aldık. Yaşam şartımızı çocuklara göre düzenledik. Onlar öldükten sonra yeni yeni değişiyor... (30)

Ebeveyn evinden ayrılmış çocuğa sahip olanlarsa ya çocuklarının yakınlarında ya da kendi evlerinin yakınlarında ikinci bir ev tercih etmektedir.

...ilk eve yakın olduğu için de seçtik burayı, çocuğum oturur diye düşündüm daha sonra çünkü...(1)

...Çocuğumun oturduğu yere yakın olduğu için satın aldım bu evi...(4)

Tek yaşayan bireylerin konut ve yerleşim bölgesi seçimi yukarıdaki paragraflarda açıklandığı üzere cinsiyete göre farklılaşabilmektedir. Çocuksuz hane halkları konut seçiminde işyerine, kent merkezine, rekreasyon alanlarına yakınlık gibi faktörlerin etkili olabildiklerini ifade etmişlerdir.

Yaşam döngüsü kavramı tek başına mülkiyet değişimlerini, hane halkı hareketliliklerini açıklayamamaktadır.

Yaşam döngüsünde aynı seviyede olmasına karşın hane halklarının konut kariyerinde farklılıklar görülmektedir. Örn; 8 ve 2, 14; 7 ve 18; 1 ve 16 gibi. Bu farklılık bireylerin yaşamlarındaki olaylar, bireylerin kaynakları, fırsat ve kısıtlamaların etkileşimi sonucu ortaya çıkmaktadır.

Birçok araştırmacı tarafından konut hareketliliğini açıklamada tercih edilen yaşam döngüsü analizi, kuralcı, lineer yapısıyla aile yapısı çeşitliliğinin ve konut kararlarını karşılıklı olarak etkileyebilen mesleki kariyer ve eğitim durumu gibi yaşamdaki olayların etkilerini birleştirmede yetersiz kalmıştır (Kendig, 1990; Clark ve Dieleman, 1996). Bu kısıtlamalara bağlı olarak yaşam yönü ve yaşam döngüsü analizlerinin bir arada ele alınması önerisi ortaya çıkmıştır.

5.5.2. Yaşam Yönü

Literatür

Clark vd. (2003) Yaşam yönü (Life-course) kavramını, hane halklarının ve bireylerin işgücü ve konut pazarına girişlerinden, daha sonraki hareket ve durumlarına (aile oluşturma, kiracılıktan konut sahipliğine geçiş, mesleki kariyer gibi) dek geçen süre sırasındaki izledikleri yol olarak açıklamaktadır. Yaş ile izlenen yol arasında bir ilişki olmasına karşın her birey ve hanehalkı aynı dönemde aynı hareketleri yapmamaktadır. Yaşamlarındaki olaylar konut hareketliliğini etkilemektedir. Bu yönden yaşam yönü çeşitli süreçlerin etkileşiminin analizini sağlamaktadır.

Yaşam yönü analizi üzerine olan araştırmaların çoğu sadece bireylerin yaşamları üzerine değil, aynı zamanda bireyin kültürel inanışları, bireyin içinde bulunduğu mekânsal ve sosyal durumun nasıl şekillendiği ve düzenlendiği üzerine odaklanmıştır. Yaşam yönü analizinin amacı, bireysel yaşam olaylarını ve yaşamda

meydana gelen olayların sosyal süreçleri bağlamında yaşam yönelimlerinin örneklerini incelemektir (Clark, vd, 1994).

Konut hareketliliğinin nedeni olarak düşünülen klasik görüş, insanların yer değiştirmedeki kararının mevcut konut durumundan hoşnutsuzluğudur. Bu görüş, hoşnutsuzluğun daha az ya da daha fazla yer ihtiyacına yol açan hane halkı değişikliklerinden kaynaklandığını savunmaktadır (Dieleman, 2001). Magnusson ve Özüekren (2002), boşanma, iş değişikliği ya da göç gibi durumların konut değişimine etki ettiğini, Van Der Vlist, vd. (2002), yer değiştirmeye neden olan en büyük etkenlerden birinin hane halkındaki değişimler olduğunu belirtirken, Mulder ve Hooimeijer (1999) konut kariyeri ve yaşam yönündeki olaylar arasında ilişki bulunduğunu vurgulamaktadır. Yaşam yönündeki basamaklara bağlı hanehalkı özellikleri hareketlilik kararlarında önemli rol oynamaktadır.

Araştırma Bulguları ve Literatür ile Karşılaştırılması

Çalışma çerçevesi içinde görüşülen hane halklarının yaşamlarındaki olaylar konut kariyerlerini etkilemektedir. Evlilik, boşanma, göç, eğitim, işe başlama hareketliliği etkileyen faktörlerdendir.

Hane halklarının, evlilik (1, 3, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30) boşanma (4, 9, 22) ve eğitim (2, 5, 7, 8, 9, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 22, 23) nedeniyle konut kariyerlerinde hareketlilik görülmüştür.

Tayin (1,3), işe başlama (2, 8), göç (6, 10, 11, 12, 15, 16, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30) ve geri göç (5, 14, 18, 19) konut hareketliliğine neden olmuştur.

... İzmir'de yurttta kaldım. Sonra bir 6 aylık süre için Ankara'ya gittim. Ondan sonra Çanakkale'ye döndüm, 2-3 yıl çalıştım. Sonra evlilik sebebiyle tekrar İstanbul'a geldim...(15)

...evlendim, Göztepe'ye taşındık, 2 yıl sonra ayrıldık. Eşimden ayrıldıktan sonra kızım ile birlikte Şişli'ye annemlerin yanına taşındım, 17 yıl birlikte kaldık orada...(22)

...üniversite için oldu İstanbul'a gelmem...(17)

...çok dolaştık, Elazığ, İzmir, Van... En son İstanbul'a geldik tayinle sonra buradan emekli olduk...(1)

...1997'de çalışmaya başlamam ile birlikte "yeter artık bu kadar uzaklık" deyip Esat'a taşındık. Esat, yürüme mesafesi Kızılay'a 10 dakika. Evden işyerine yürüme mesafesi yarım saattir...(8)

...Aslen Bitlisliyim. 76'da İstanbul'a geldik. İlk önce Beşiktaş'ta anneannemde kaldık, 6 ay sonra Caferağa'ya Kadıköy'e geldik...(11)

...Ben gelin memlekette oldum. Orduluyum. 14 yaşımda evlendim. Kaynanamla oturdum 8 sene, sonra İstanbul'a geldik. 14 sene oldu...(16)

...O zaman Beyoğlu'nda oturuyorduk. Annem babam yaşlanmıştı... Ben o sırada Cezayir'deydim. Annem babam gelmek istemediler. Ben dondum iş aramaya başladım. Fakat buraya, şimdiki yere taşınmanın daha rahat olacağını düşündüm...(19)

İşyeri değişikliklerinin hareketliliğine neden olduğunu belirten kimse olmamıştır. Van der Vlist vd (2002) Hollanda'da (Amsterdam) yaptıkları çalışmada iş ve meslek bağlantılı nedenlerin hareketlilikte daha az öneme sahip olduğunu saptamışlardır. Carter vd (1998); Henley vd (1998), değişen işgücü pazarı şartlarına karşın konut pazarında konut sahiplerinde bir hareketlilik gözlememiştir.

Ölüm, aileye çocuğun doğumunun ya da çocukların evden ayrılmasının görüşülen hane halkları içinde hane halkının hareketliliğini büyük oranda etkilemediği görülmüştür.

3, birlikte yaşadığı eşini kaybettikten 2 yıl sonra içinde yaşadığı konuttan daha büyük bir konuta tek başına yaşamak üzere geçiş yapmıştır. Hem seçtiği bölgenin tek başına yaşamak için daha uygun bir yer olması hem de eşini kaybettiği evde yaşamak istememek gibi duygusal nedenler hareketliliğe neden olmuştur.

...Maltepe'de kooperatif evimiz vardı, orada eşimle birlikteydik. O vefat edince buraya geldim. Sessiz sakin burası, sahile yakın, Bağdat caddesine yakın, o yüzden ilk etapta burasını beğendim...(3)

12, birlikte yaşadığı eşini ve çocuğunu, 30 ve 4 birlikte yaşadıkları çocuklarını, 19 birlikte yaşadığı ebeveynlerini kaybettikleri halde konutlarını değiştirmemiştir.

... Eşimi kaybettim. 23 sene oldu. Birlikte yaptık burayı... Bir kızımı kaybettim... Burdan çıkıp şimdi kiracı da olamam, bu evi de kiraya veremem çünkü bir sürü anım var burada, bir sürü hatıralarım var, çok zamanım geçti burada...(12)

...Şimdi 2 çocuğum var, 2 tane de büyük vardı, vefat etti onlar. Hastaydılar... Buranın alt katta olması o yöndendi yani. Çocuklar için... Burdan taşınmayı... Hiç bilmiyorum, memnunuz aslında burada oturmaktan...(30)

Çocuk sahibi olan hane halkları, (1, 3, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 15,16, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30) çocukları doğduklarında ya da kısa bir zaman sonra çocuk nedeniyle konut değişimine gittiklerini belirtmemiştir. Bunun yanında çocukların evden ayrılması da ebeveynleri harekete yönlendirmemektedir (1, 3, 4, 5, 9, 12, 21, 24, 26, 27, 28, 29). Aileler çocukları evden ayrılrsa da belirli bir büyüklüğe ihtiyaç duyacaklarını düşünmektedir.

...Şimdi evdeki çocuklar kendi odalarını vermiyorlar, herkesin kendi odası. Evlendikten sonra geldiklerinde yine kendi odalarında kalırlar da... Hepsi evlendikten sonra aslında bize 2+1 bir yer yeter de, geldikleri zaman kalmaya da geliyorlar, o zaman düşününce diyorsun ki onlar da rahat etsin...(29)

Bireylerin kalıcı hastalıklarının ya da fiziksel sakatlıklarının konut hareketliliğine ve konut seçimlerine direkt etkisi olduğu görülmemiştir.

... Evlenmeden önce sağladım ben. Askerliğimi yaptıktan sonra, evlendim. Ondan sonra çıktı bende bu durum. Kötü şartlar tetikledi benim hastalığımı, soğuk, hareketsizlik... Eşim açısından önemli ev. Evde devamlı kaldığı için onun benimsemesi önemli. O benimsediğinde ben de benimsiyorum, benim için gerekli düzenlemeleri o yapıyor zaten. O bakımdan da ona güveniyorum. Onun kararları benim için önemli. Evleri seçerken benim hastalığımın oturma soğuk olmamasına, iyi ısınmasına dikkat ediyoruz...(11)

12, tekerlekli iskemleye ihtiyacı olduğu ve ellerinin üzerinde yürüdüğü halde kaldıkları apartmanın en üst katında (4. katta) ikamet etmektedir.

... Ev iyi de inmesi de zor evden. Merdivenler dik. Aslında buna dışardan bir asansör yapılabilir ama çok pahalı. Artık yaptıramayız herhalde. O kadar paraya bir ev alır orada otururum...(12-anne)

...kaldığım yer benim... Apartman bize ait... Benim sorunlarım genellikle evin içine değil, dış mekâna yönelik. Evin içindeki donatılar devamlı değişmediği sürece sorun yok... Bazen labirent gibi evler var ya, oralar benim için problem onlar. Algılamakta zorluk çekerim...

... Görme engelli olmamla ilgili farklı bir şeyler yapmama ya da yaptırmama gerek olmuyor. Yakınımdakilere estetik ve görsel olarak bazı şeyleri danışırım, renk gibi. Onun dışında birçok şey yerinde kaldığı sürece sorun yoktur. Duvarların yeri vs. değişmediği sürece...(13)

... İlk tanıdıklarında insanlar iste bunlar görmüyorlar, iste bunlar nasıl is yapıyorlar, nasıl ütü yapıyorlar, nasıl yemek yapıyorlar. Nasıl çocuk yetiştirmişler diyor... Normal bir İnsan ne bekliyorsa, bizim ayrı bir beklentimiz yok... Ev rutubet almasın, sağlıklı olsun falan işte...(15)

Hane halklarının yaşamlarındaki olaylar; evlilik, boşanma, göç, eğitim, işe başlama gibi faktörler hane halklarında hareketliliğe neden olmuştur. Bu durum literatürle paralellik taşımaktadır (Magnusson ve Özüekren, 2002; van der Vlist, vd, 2002; vb). İşyeri değişikliğinin ve çocukların evden ayrılmasının hareketlilik üzerinde belirgin bir etkisi görülmemiştir.

5.5.3. Yaşam Biçimleri

Yaşam Biçimi kavramı hane halkının

- Günlük yaşamını
- Ekonomik durumunu ve
- Değerlerini içermektedir.

Günlük yaşam, içinde

- aileyi,
- iş sahibi olma durumunu ve
- bireylerin hobilerini kapsarken,

Değerler;

- kimlik, bağlılık, başarı seviyesi gibi öğeleri içermektedir.

Hane halkının ekonomik durumu,

- yatırım,
- gelecek için çocuğa yatırım,
- aileye/akrabaya yardım ya da
- aile/akraba yardımı gibi durumları kapsamaktadır.

— *Günlük Yaşam*

Literatür

Clapham (2002), insanların günlük yaşamlarında bireyselliğe doğru bir eğilim ve insanların hayat deneyimlerini belirleyen geleneksel kurumlarda bir azalma görüldüğünü vurgulamaktadır. Dini birliktelikler, ticari birlikler gibi geleneksel toplayıcı kurumlara katılımda da bir eksilme yaşanmaktadır. Geleneksel sınıf bağları çözülmektedir. Bireyler daha aktif olarak karar vererek seçim yaparak kendi yaşamlarını oluşturma şansına sahiptirler. Geleneksel etkisini kaybederken günlük yaşam yerel ile küresel arasındaki etkileşim ile yeniden yapılandırılmaktadır. Yaşam biçimi oluşturma aracılığı ile kimlik oluşturma konut için ayrı çıkarımlara sahiptir. Özellikle konut sahipliği kimlik için önemli bir kaynaktır (Clapham, 2002).

Araştırma Bulguları ve Literatür ile Karşılaştırılması

— Hafta İçi ve Hafta Sonu Zamanın Değerlendirilmesi

Görüşülen hane halkları genellikle kendilerine, ailelerine dönük yaşamaktadırlar. İş ve okuldan arta kalan zamanlarının çoğu evde geçmektedir. Özellikle çocuklar kendilerine ait odaya sahip olmaktan hoşnutluk duymaktadır. Kendine ait odası olmayanlarsa sosyo-ekonomik seviyeye bağlı olmaksızın bunu istemektedir.

Bireyler, günlük yaşamlarını, akşamlarını ve hafta sonlarını genellikle aileleri ile birlikte geçirdiklerini arkadaş ve akrabalarıyla da görüşüklerini belirtmişlerdir. Bireylerin günlük yaşamlarının içinde aileleri, akrabaları, (çocukluk, gençlikten

gelen ve sonradan edinilen) arkadaşları (iş, okul, komşu) yer almaktadır. Çalışan veya öğrenci olan hane halkları zamanlarının büyük kısmını işte ya da okulda geçirdiğini kalan zamanlarını dinlenmeye ayırdığını belirtmiştir. Çalışan kişilerde dışarıda yemek yeme alışkanlığı gelişmiştir.

Eğitim durumu yüksek olanlar tatillerini yurt içi ve yurt dışı gezmeye ayırmaya çalışırken daha düşük eğitim seviyesindeki bireyler (varsa) memleketlerine ailelerini ziyarete gitmektedir. Bu durum kısmen gelirle açıklanabileceği gibi eğitim seviyesi yüksek bireylerin zamanlarını kendilerine ayırmak istemeleri ve yeni yerler görme, yeni insanlar tanıma ve formel durumlara daha rahat uyabilmelerinden kaynaklandığı düşünülmektedir. Eğitim seviyesi düşük bireyler, gelir durumları da yüksek değilse doğum yerlerine giderek sosyal ilişki ağlarını devam ettirmekte, bunun yanında kendilerine gıda yardımı da sağlamaktadır. Örneklemdaki bazı hane halklarına bu gıda yardımları düzenli aralıklarla ulaşmaktadır.

— Akrabalarla İlişkiler

Çok fazla akrabaları ile birlikte olmaktan hoşlanmadığını, akrabaları ile çok seyrek görüştüğünü belirten hane halkları olduğu gibi akrabaları ile aynı apartmanda olacağı için konut satın alanlar da olmuştur. Düşük gelir ve/veya eğitim seviyesine sahip hane halklarının, etnik ve dini kimliği ile azınlıkta olan bireylerin akrabaları ile daha sıkı ilişki içinde olmaya eğilimli olduğu gözlenmiştir. Bunlara bağlı olmayan durumlar ebeveyn ve çocukları ile ilgilidir. Bazı durumlarda yeni evlenen çiftler ebeveynlerine yakın ikametgâh seçmiş bazı durumlarda ise yer değiştiren ebeveynleri çocuklarına yakın konutları tercih etmiştir.

Yakın akrabalarına motorlu taşıtlarla ulaşılabilir bir mesafede yaşayanlar (3, 5, 7, 14, 15, 19, 20, 22, 23, 27, 30), yakın akrabalarına yürüme mesafesinde yaşayanlar (1, 4, 6, 10, 18, 29) ve yakın akrabaları ile aynı apartmanda ikamet edenler mevcuttur (11, 12, 13, 24, 25, 26, 28). Son iki grup sık sık akrabaları ile görüşmektedir.

...Akşamları genelde evdeyiz. Yemek yedikten sonra televizyon seyrediyoruz. Çok yakın çevrede arkadaş ya da akrabalarımız yok, yakınlarda iş arkadaşlarımız var. Maltepe, Göztepe, Bakırköy'de, Sultanbeyli'de akrabalar var. Ayda bir gibi görüşüyoruz...(7)

...Ayda birkaç defa da akşamları yemek yemek için dışarı çıkıyoruz ama özel yerler değil...(7)

...Akşamları genellikle dinlenmeyi tercih ediyoruz. Ya da hafta sonları. Özellikle planlayıp yaptığımız bi şeyler yok...(8)

...Hafta sonları ben erken kalkıp sahilde yürüyorum. Arkadaşlarımla buluşuyorum. Hafta içi de devamlı yaptığım şeyler var. Evde pek kalmıyorum, dışarı çıkıyorum...(9)

Akşamları eskiden çok çıkardım dışarı ama şu zamanlarda 5 yıldır neredeyse pek çıkmıyorum. 6-7 aydır da hep evdeyim. Hafta sonları da evdeyim... Arkadaşlarla görüşme sıklığımızda haftada bir oluyor. Genellikle cumartesileri buluşuyoruz. Bir araya geldiğimizde de film seyrediyoruz yemek yiyoruz. Onlar dışarı çıkmak istiyor ama ben bana gelmelerini istiyorum, evde vakit geçirmek istiyorum...(14)

...Aksamları buralarda cafelerde barlarda, hafta sonları Kilyos'a giderim... Arkadaşlarım buralarda. Her yerde var. Akrabalarım karşıda. Onlarla çok ender görüşüyoruz. Arkadaşlarla her gün görüşüyoruz...(17)

... Arkadaşlarla arada bir telefonla görüşürüz. Lise arkadaşlarım falan, hala görüşüyoruz...(19)

...Akşamları yaptığım çocuk bakımı... Cuma akşamları misafirimiz olur. O olmazsa sinemaya gideriz... Hafta sonları da gezinti yaparız, İstanbul içinde bir brunch'a falan gideriz...(20)

... Akşamları evde geçiyor genelde. Televizyon ve çocukla uğraşıyoruz. Hafta sonlarını ailemle (anne-babamla) geçiriyoruz...(23)

...Biz genellikle bir yere gideceksek, genelde hep eşimle gideriz...(30)

— Komşu ve Arkadaşlarla İlişkiler

Çalışmayan kadınlar haftada birkaç defa komşu ya da arkadaşları ile yemekli toplantılar yapmakta, çalışmayan erkeklerse kahvehane, dernek gibi mekânlarda arkadaşları ile buluşmaktadır. İstanbul dışından göç eden bireylerin çoğunluğu şehir/ilçe/köy yardımlaşma derneklerine üyedir, çok aktif olmasalar da hemşerileri ile zaman zaman bir araya gelmektedirler. Bir sonraki kuşakta benzer durum (şehir/ilçe/köy yardımlaşma derneklerine üyelik) yoktur. Bazı bireyler hemşerileriyle devamlı görüşmeseler de çevrelerinde olmalarından memnuniyet duyduklarını ve “kendi memleketlilerine diğer kişilerden daha fazla güven duyduklarını” belirtmişlerdir.

Bazı durumlarda komşular bireylerin arkadaşları olmuşlardır.

Ben Kadıköy'e giderim sık sık, emekli öğretmenlerle bir araya geliyoruz işte... Elazığlılar Derneği var, çok sık gitmiyorum ama arada gideriz, haberleri alırsız...(1-erkek)

...Ayda bir günlerimiz var, paralı, parasız... (1-kadın)

...çıkardım dışarı tabi, aşağıdaki kahve bizim, orda olurum, internet cafe var, oraya giderim...(28)

...Komşu oldukları için değil (artık) arkadaşım oldukları için görüşüyoruz...(17)

— İnançlar

Bireylerin yaşam seçimlerinin ya da inançlarının gerektirdiği ritüellerin günlük yaşamlarında yer bulduğu görülmektedir.

Gelenek ve inançlarının bir parçası olarak 18, 19, 22 her hafta aileleri ile bir araya gelerek yemek yemektedirler.

29 inançları doğrultusunda her hafta arkadaşları ile toplanıp dua etmektedirler.

... Sinema, tiyatroya da pek gitmiyoruz. Günümüz var tabii. Apt.da da bir günümüz var, cumaları toplanıp kuran okuyoruz. Öyle işlen güçlen geçiriyoruz hayatımızı...(29)

...Ben ---'da çalışıyorum haftanın üç günü, bu benim için hobi gibi. Orada gelen telefonlara cevap veriyorum, destek hattı olarak. Zaten arkadaş çevremde orada, arkadaşlarımı da (bu sayede) devamlı görebiliyorum... (8)

— Hobiler

Görüşülen hane halkları hobilerinden ya da hobi gibi gördükleri ek işlerinden bahsetmiştir (8, 11, 13, 15, 19, 25, 27).

...Ben gitar çalışıyorum ama (apartman dairesi olduğu için) sesli çalamadığım için genellikle kulaklıkla çalışıyorum... (8)

...Hafta sonları da genellikle derneğe (sakatlar derneği) ayırıyorum. Dernek aktiviteleri ile geçiyor... (11)

...Bu derneğe (körler derneği) de yeni yeni gelmeye başladım zaten. İngilizce öğretmeni olduğum için benden dil öğretmem için yardım istediler. İngilizce kursu vereceğim... (13)

...Arada bağlamamı çalışıyorum. Eski evimizde balkona çıkar, balkonda çaldım... (15)

... Gezmek benim hobimdi... Şimdi, yani daha farklı oluyor... En son Tayland'a gitmiştim, Kışın... En son 2000 yılında bir büyük seyahat yapmıştım ama sonra pek olmadı... (19)

...Belediyenin kurslarına gidiyorum... (25)

...çalışıyorum ama hem bana katkısı olsun hem de dinlenmek için biraz da, takı yapıp satıyorum arada işte...(27)

Clapham'ın (2002) bulgularına paralel olarak hane halklarının yaşam biçimlerinde gelenekselden ayrılma, yerel ile küresel arasındaki etkileşim ile yeniden yapılanma görülmektedir. Örneğin, örneklemde yer alan dinen muhafazakâr ebeveynler, yirmili yaşlarının başındaki genç kızlarını otomobil sahibi yapmışlar, gün içinde istedikleri yere gitmelerine izin vermekte, hane halkını ilgilendiren kararların alınmasında çocukları ile iletişime geçmektedirler. Tek Ebeveynler evli çocukları ile değil tek yaşamaktadır. Konutun kullanımında gelenekselden uzaklaşma görülmüştür. Gelenekselden uzaklaşma ve küreselin etkisi ile yaşamı yeniden yapılandırma ikinci kuşakta daha belirgin gözlenmiştir.

— Ekonomik Durum

Literatür

Clark, vd. (2003), Deurloo vd. (1994) gelir durumu ve konut kariyeri arasında doğrudan bir ilişki olduğunu saptamışlardır. Gelir, sadece konut kariyerinde değil, yerleşim birimi kariyerinde de baskın bir faktördür. Hane halkında çalışan sayısı ya da gelirdeki artış konut sahipliğine geçişte yardımcıdır (Clark vd., 2003). Kendig (1984), mesleki kariyer ve konut kariyeri arasında paralellik kurmaktadır.

Görüşülen hane halklarının ekonomik durumları kabaca üst, orta-üst, orta, orta-alt ve alt gelir durumuna dahil olarak sınıflandırılabilir. Alt gelir grubuna dahil, hanede tek kişinin çalıştığı ya da çalışabilecek olanın işsiz olduğu ve başka geliri olmayan ailelerin akraba yardımı aldığı görülmüştür. Çalışan kimsenin olmadığı diğer ailelerde emekli maaşı, kira geliri gibi gelirler vardır.

Araştırma Bulguları ve Literatür ile Karşılaştırılması

— Çalışan Kişi Sayısı

Halen aynı hanede yaşayanlardan hanede çalışan sayısı bir kişi (1, 9, 10, 11, 18, 20); iki kişi (5, 6, 7, 8, 15, 16, 22, 25, 26); ve üç (29) kişidir. Tek yaşayan ve çalışanlar (2, 13, 14, 17, 19, 21) olduğu gibi, çalışmanın yapıldığı dönemde çalışan kimsenin olmadığı hane halkları da vardır (3, 4, 12, 25, 27, 30).

Hane halkındaki çalışan sayısı, gelir durumu ve konut sahipliği arasında belirgin bir ilişki görülmemiştir. Birden fazla kişinin çalıştığı (ya da çalışmış olduğu) ailelerden 1, 4, 5, 6, 12, 23 konut sahibi olmuşken bir kişinin çalıştığı (ya da çalışmış olduğu) ailelerden 2, 3, 9, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 24, 26, 28, 29, 30 konut sahibidir. Bu, çalışan sayısının yanında ek gelir (kira geliri), aile, akraba yardımı gibi durumların olduğunu göstermektedir. Bunların içinde gecekondusahibi olanlar 12, 24, 26 ve 28'dir. 27 gecekondusunu kiraya vermiştir ve sahibi olmadığı halde halen oturduğu çocuğunun dairesine kira vermemektedir.

— Yatırım

Görüşülen hane halkları büyük oranda gayrimenkule yatırım yapma eğilimindedir. Birikimlerini ticaretle değerlendirmeye yönelenler olsa da genel tercih konut sahibi olma yönündedir. Bunun yanında yatırım için altın, devlet tahvili gibi seçenekler de belirtilmiştir.

...Param olsa en başta ev alırım. Sonra kalan param olursa bankaya yatırmam. En azından ufak bir işyeri açarım... (10)

... Gayrimenkule yatıracak kadar bir miktar olursa, ilk tercih olarak oraya yatırız...(23)

...parayı eve yatırıyorum zaten ben. 11 tane dairem var...(28)

...benim param olsa ben dükkân alırım. Babam da hep öyle yapar, şimdiye kadar parasını hep dükkâna yatırdı o da. Bir tane evimiz var ---'de, onu da satsak dükkân mı alsak diye düşünüyor... Her zaman müşterisi bulunur dükkânının ama ev daha riskli. Eve ihtiyacım varsa alırım ama ihtiyacım yoksa almam. Şimdi 5 tane dükkân var kirada...(30)

... Eve verilecek toplam para iş için kullanılabilir...(4)

Çocuk sahibi olan hane halklarının tamamına yakını çocukları için yatırım yaptıklarını ya da yapmak istediklerini belirtmişlerdir.

...Para olsa illa ev alırım... Evlatlara da illaki almak lazım...(16)

...Onun (çocuğumuz) için bazı planlarımız var... 10 yıl sonrası için bir ev alırız, bir şeyler yaparız. Onun okuluna ödediğim parayı duysanız zaten... 3 yaşından beridir yıllıkı -- YTL'ye geliyor, 8 sene bu böyle gidecek. Çok büyük para. Ekonomik seviyeye falan bakmıyor. Herkes çocuğu için çalışıyor...(20)

... İlk yapacağım iş o olur herhalde... İlk ona (çocuğuma) ev almak isterim. Bizim ailemizde öyle bir gelenek var... Annemlerin kendi evleri var, abimlere bir ev aldılar, bize de kayınpederlerimle birlikte ortak aldılar evi...(23)

Çocuk sahibi olmayan hane halklarından 7, 14 çocuğu için konuta yatırımı düşünmemekte, 13 çocuğunun kendi evini kendisinin almasını istemektedir. Bunun çocuk sahipliği ile ilgili olduğu, çocuk sahibi olduklarında bu bireylerin farklı saptamalara gidebileceği düşünülmektedir.

...Çocuk olursa bir ev de çocuğuma almayı düşünmem, biz nasıl yaptıysak, çalıştıysak onun da çalışmasını ve kendi tercihlerine göre seçimler yapmasını isterim. Biz gereken yatırımı yaparız çocuğa ama ev almayı düşünmeyiz...(7)

...Çocuklarıma ev yerine ticaret yeri bırakmayı tercih ederim. İstedikleri eve kendilerinin sahip olmasını tercih ederim...(13)

...Ütopik olarak çocuklarım olsun isterim. Ama çocuklarım için ev bırakmak gibi düşüncelerim yok...(14)

— Aile ve/veya Akraba Yardımı

Görüşülen hane halklarından konut sahibi olanların çoğunluğu aile ve akraba yardımı ile konutlarını almışlardır. Hane halklarının yakın akrabaları ile dayanışma içinde oldukları görülmektedir.

6, kadının kardeşi ile birbirlerine işgücü ve para desteğinde bulunarak 5 katlı; 4 daire ve 2 dükkân şeklinde tasarladıkları bir apartman inşa etmişlerdir.

Aile ya da akraba yardımı görmeyen hane halkları (5, 6, 9, 12, 19, 24, 26) çocuklarına konut konusunda yardım etmiştir ya da yardım etmeyi planlamaktadır.

Ekonomik durumu iyi olan ve birden fazla konutu bulunanlar ihtiyaç halindeki akraba ya da aile üyelerine konutlarını kira almadan kullandırarak yardım etmektedir.

... Ondan önce de bizim dairelerimiz vardı, 8 tane dairemiz vardı... Benim kardeşlerim, babamlar benim dairelerde oturdu hep. Bizim sülale kira nedir görmedi yani...(28)

...bunun dışında 2 dairem daha var, birinde yeğenim kalıyor... Kira ödemiyor tabi...(19)

25 ve 27 ikamet ettikleri akrabalarına ait konutlarda kira vermeden kalmaktadırlar.

Literatür ile paralel olarak, örnekleme dahil olan hane halklarının gelir durumlarının iyileşmesinin konut durumlarına yansıdığı tespit edilmiştir.

— Değerler

Araştırma Bulguları ve Literatür ile Karşılaştırılması

Hane halklarının bütününe yakını hayatlarında ev sahibi olmayı amaçlamışlar ya da amaçlamaktadırlar. Hane halklarının bütününe yakını ev ve iş sahibi olmayı hayatlarındaki başarı basamaklarından biri (belki de en önemlisi) olarak görmektedir. Çocuğu olan hane halkları hayatta en değer verdikleri varlıkların çocukları olduklarını vurgularken, çocuklarının yetişkin olduklarında belli bir başarı seviyesinden başlamalarını arzu ettiklerinden iş ve ev sahibi olma konusunda çocuklarına yatırım yapmakta ya da yapmayı düşünmektedirler.

Hane halkı 6 yaptıkları yatırımlarının çocukları için olduğunu belirtmekte ve yaşı küçük olmasına karşın şimdiden kendisine ileride kullanacağını düşündükleri bir işyeri ve ev temin etmiş durumdadırlar. Bununla birlikte uygun büyüklükte ve iyi şartlarda farklı bir ildeki konutlarında yaşamak yerine emeklilik, daha fazla gelir gibi endişelerden dolayı, sağlık koşullarını yerine getirmeyen küçük bir evde yaşamaktadırlar. Bu durum şu anda gelecek endişesi ile sağlığa yapılmayan yatırımın farklı alanlara kaydırılması bakımından düşündürücüdür.

Örnekleme yer alan hane halklarının değer sıralamasında bütününe yakını için ‘huzur’ ilk sırayı almaktadır. Ardından sağlık, başarı, aile gibi kavramlar gelmektedir. Bireylere kendileri için “evin anlamı” sorulduğunda ise yuva, huzur, aile ve mutluluk bulduğum yer gibi cevaplar vermişlerdir. Hane halklarının ev sahibi olmayı önemsemelerinin bir diğer nedenin de bu olduğu düşünülmektedir.

8 (kadın), toplum genelinden farklı olan cinsel kimliğini daha özgürce yaşamak ve bu konuda diğer insanlara da yardımcı olmak için zamanının bir bölümünü bir derneğe ayırmaktadır. Bazı hane halkları (20, 21, 22, 26, 29, 30) dini ve etnik kimliklerini ve bunların gerektirdiği ritüelleri uyguladığını, ritüellerin günlük yaşamda yer bulduğunu belirtmişlerdir. Diğer hane halkları uygulayıp uygulamadıkları konusunda bilgi vermemiştir.

...Bir etnik gruba ait olduğum için aile bağları, akrabalık ilişkileri, düğünler cenazeler, bunlar benim için çok önemli. İnsanları ve topluluğu birbirine yakın tutuyor ...(20)

Konutu ile duygusal bağ kuran 12, yaşadığı muhitte bu bağ kuranlarsa 10, 14, 17, 18, 20, 27, 28, 29 olmuştur.

Alana bağlılık kazanılan alışkanlıklar kadar geçmişe olan bağdan da ileri gelmektedir.

...Aslında kendimi çok da güvenli hissetmiyorum çünkü tinerciler falan var çevrede... Belli bir saatten sonra çok da güvenli değil ama ben takılmıyorum buna. Ama bana bunu aynı şartlarda Balat'ta yap deseler yapamam. Çünkü bu çevreyi biliyorum. Geçmişle bir bağım var...(14)

Hane halkları akşamlarını ve hafta sonlarını aileleri ile geçirmekte ve genellikle aile, arkadaş ve akrabaları ile görüşmektedirler. Bu durum TÜİK'in Türkiye genelinde yaptığı 'Aile Yapısı Araştırması'nda elde ettiği verilerle uyum sağlamaktadır (TÜİK, 2006). Hane halklarının ekonomik durumlarının ve konut kariyerlerinin gelişimi arasındaki ilişki Kendig (1984), Deurloo vd (1994), Clark vd (2003) gibi birçok araştırmacının verileri ile paralellik taşırken günlük yaşam, değerler gibi özelliklerde kültürün etkisi görülmekte ve literatürde yer alan bulgulardan ayrılabilir.

5.5.4. Fırsat, Kısıtlamalar ve Kaynaklar

Hanehalkları, konut kararlarını, içinde bulundukları durum; kısıtlamalar, fırsatlar ve kaynakları bağlamında vermektedirler.

Konut pazarında ulaşılabilir konut sayısı, konut tahsis düzenlemeleri ve kanunlar hane halklarını sınırlandırabilmekte, konut pazarında belirgin bir konut eksikliği ya da hane halklarının aynı konut için rekabeti kısıtlamaları ortaya çıkarabilmektedir. Konut pazarındaki hane halkları için uygun konut sayısında artış, yönetimler tarafından çıkarılan kanun ve düzenlemeler hane halkları için konuta ulaşmada fırsatlar yaratmaktadır. Bu fırsatları kullanma hane halklarının sahip olduğu kaynaklarla bağlantılıdır. Farklı demografik gruplar için kısıtlamalar değişmektedir.

Sosyo-ekonomik seviye, etnik grup gibi özelliklere bağılı olarak da bu durum farklılaşmaktadır. Kısıtlamalar genellikle devlet politikaları, konut pazarı nedenli olduğu gibi kişilere bağılı da olabilmektedir. Hane halklarının önyargıları kendileri için kısıtlama yaratabilmektedir. Örnekleimde yer alan bazı bireylerin yaşamadıkları halde “bazı muhitlerde kesin olarak oturmayacaklarını” belirtmeleri buna bir örnektir. Bir hane halkının ikamet etmek için seçmeyeceğı bir muhit diğerk hane halkı için idealindeki yerdir.

Kişilerin önlerine çıkan fırsatları kullanabilmeleri aynı zamanda şans faktörüne de bağılı olmaktadır.

Belli dönemlerde kaçak yapı/kat inşa edenler için çıkarılan yasalar bunu yapanlar için fırsat yaratmış, konut sahibi olmalarına olanak tanıdığı gibi zaman içinde bu durumdan rant da elde etmişlerdir. Örnekleimde bu durumdaki konutlarda ikamet edenler mevcuttur.

Belli bir süreden beri devam eden konut fiyatlarındaki artış hareketlilik kararı vermiş olanların kaynaklarının harcama oranlarını artırırken, kimi zaman kısa vadeli konut fiyatlarındaki düşüşler özellikle ev sahibi olmak isteyenler için fırsat olarak değerlendirilebilir.

Aile yanından ayrıldıktan sonra birey için konut seçme olanakları artmaktadır. Başlangıçta kısıtlamalar etkin olmakla birlikte, gelir ve konut pazarı hakkındaki bilgide artış oldukça kısıtlamaların etkisi azalmaktadır (Clark ve Dieleman, 1996).

Hane halklarının kaynakları;

- Bilgi
- Maddi
- Sosyal
- Sağlık
- Politik
- Sembolik ve kişisel becerileri olarak ayrılabilir.

Bilgi kaynakları; eğitim durumu, konut pazarı hakkında sahip oldukları bilgi, eğitimli ebeveyne sahip olma gibi kaynakları içerirken, maddi kaynaklar; gelir, sermaye, iş sahibi olma, miras, vb. kaynakları, sosyal kaynaklar; sosyal ilişki ağları, üye olunan

organizasyonlar, vb. kaynakları, sağlık kaynakları; fiziksel sağlık ve akıl sağlığı durumunu, politik kaynaklar; kişilerin sahip olduğu hakları, sembolik kaynakları; kimlik, itibar gibi özelliklerini; kişisel beceriler ise hanehalkının kaynaklarını kullanma becerisini kapsamaktadır.

— **Bilgi Kaynakları**

Araştırma Bulguları ve Literatür ile Karşılaştırılması

— Formel Eğitim Durumu

Hane halklarının eğitim durumları ile konut kariyerleri arasında direkt bir ilişki bulunamamasına karşın, eğitim, iş ve ekonomik durumu etkilediğinden, dolaylı bir ilişki görülmektedir. Daha yüksek eğitim seviyesi daha fazla kazanma potansiyeli anlamına gelebilmektedir.

Üniversite mezunu hane halklarının tamamına yakını (2, 13, 14, 18, 19, 20, 23) İstanbul içinde, 7 numaralı hanehalkından biri İstanbul dışında (ebeveyni kullanıyor) diğeri ise İstanbul içinde annesi ile ortak konut sahibidir. 13, 14, ebeveynlerinden miras ya da hibe yoluyla 2, 18, 20, 23 ebeveyn yardımı ile konutlarına sahip olmuştur.

Eğitim düzeyi aynı zamanda bireylerin konut pazarıyla ilgili bilgiye ulaşmada yardımcı olmuştur. Daha da önemlisi ebeveynin eğitim düzeyinin yüksek olması bireylerin yüksek düzeyde eğitim almalarını ve çevrelerindeki olanaklardan haberdar olmalarını sağlayan bir etmen olmuştur. Aynı zamanda eğitim, geliri yüksek iş sahibi olmaya olanak sağlayan aracı bir rol oynadığından ebeveynin bu ayrıcalığından çocukları da yararlanmış, maddi kaynak da elde etmişlerdir. Bu durumun tersi 7 de görülmektedir; üniversite eğitime, toplum geneline göre iyi bir gelire sahip olan bireyler ebeveynlerinin (ilkokul mezunu) konut sahibi olmalarına yardımcı olmuştur. Benzer durum 1’de de vardır. 1, ikinci konutuna sahip olurken çocuklarının yardımını almıştır.

...Annem lise mezunu, babamsa üniversite... İkisi de devlet memuru olarak emekli oldu... Tabi bana yardımları oldu evi alırken, birlikte karar verdik bu evi almaya, kredi almamı da onlar tavsiye etti... (2)

Üniversite mezunu hane halklarının biri hariç tümü konut sahibidir. Bununla birlikte eğitim durumu lise mezunu olan hane halklarının (1’i hariç) konut sahibi olamaması,

düşük seviyede eğitim düzeyine (ilkokul ya da okuma yazması yok) sahip olanların ise bütününe yakınının konut sahibi olması düşündürücüdür (bkz. Bölüm 4.3).

Bu durumun i) eğitim yerine küçük yaştan itibaren çalışmaya başlayan bireylerin bu sayede birikim yaparak konut sahibi olmalarından ii) özellikle 1980 ve öncesinde göçle kente gelen, formel konut ve iş piyasasında kendilerine uygun yer bulamayanların inşa ettikleri gecekondularının zaman içinde kendilerine hem konut hem de gelir getirici bir araç olmasından ileri geldiği düşünülmektedir.

12, 1980 yılında bir oda, mutfak ve tuvalet şeklinde yaptığı meskenlerini daha sonra 4 katlı bir apartmana dönüştürmüştür, görüşmenin yapıldığı dönemde ailesi için konut sağladığı gibi boş konutları kiraya vererek kendisine gelir de sağlamaktadır.

...buraya gelince (İstanbul'a) gecekonduydu buralar, biz de kendi gecekondumuzu yaptık... Sonra onu yıkıp apartman yaptık yerine...(28 - ilkokul mezunu)

... Kendi evim benim. Arsadan aldık, kendimiz yaptık. 25 sene oldu. 1980'de işte...3 katlı yaptık, 1 katını sattık, diğerinde de kızım oturuyor... (24 - okuma yazması yok)

Aynı hane halkı (24) daha sonra yaptığı birikimle ruhsatlı konut sahibi olmayı tercih etmiştir.

...Birikim yaptım. Para biriktirdim, onunla Şile'de bir yazlık ev aldım kendime. Yazlık, dubleks villa...(24)

Zaman içinde formel konut piyasasında yer almasının nedenleri olarak şunlar gösterilebilir: i) kent içinde ve çevresinde üzerine kişisel çabalarla konut inşa edilecek arazi eksikliği (arazilerin, konut alanları vb. inşa etmek üzere büyük ölçekte yapı firmalarının elinde olması vb), ii) kişinin uzun süreden beri kentte yaşamasının ve kentlilerle etkileşimin getirdiği farkındalık, iii) bireyin kendisinden kaynaklı kişisel sebepler.

Kente göçle gelen ve eğitim düzeyi düşük ailelerin çocuklarının eğitim düzeyi birinci kuşaktan daha yüksek olsa da kız ve erkek çocukları karşılaştırıldığında kız çocukların erkeklerden daha yüksek eğitim seviyesine sahip olduğu gözlenmiştir. Bu durum erkeklerin bir an önce iş hayatına atılarak aileye destek olma durumuyla ilgili olduğu gibi eğitime kızlar kadar ilgilerinin olmamasından da kaynaklanmaktadır. New York, Amerika'da yapılan bir araştırmada, yoksul yerleşim bölgelerinde yaşayan erkek çocukların başarı durumları kızlarıkinden daha düşük bulunmuştur (Leventhal ve Brooks-Gunn, 2004). Örneklemde yer alan hane halklarının gelir durumları ve yerleşim bölgeleri ise çeşitlilik göstermektedir.

...Bir kızım kadın berberi, lise mezunu; bir oğlum kahvehane işletiyor; bir oğlum da sakat. Bir kızım üniversite mezunu, adliyede müdür; bir oğlum da kadın berberi. İşte hayat böyle sürüp gidiyor. Oğullarım okumadı... Sakat oğlum dışında bütün çocuklarım evlendi... (12)

Küçük oğlumla eşim dükkânda, büyük oğlum atölyede çalışıyor...(29)

...Babam, ablamı okutmamış, beni de okutmayı hiç düşünmüyormuş ama ben çok istedim. İnsanlar şaşıyorlar beni nasıl okutuyor diye... (üniversiteyi 2 sene sonra bitiriyorum). Oğullarının okumasını istemiş ama tam tersi oğulları okumadı. Ablam ilkokuldan sonra okumamış, ortaokulu da sonradan dışardan bitirdi. Liseyi de dışardan okurken, evlendi sonra...(29-kızı)

...Okumayı düşünüyor oğlum ama eylem yok. Dersleri fena değil ama çok ilgili değil onun ilgi alanları daha farklı. O, ticaret adamı... Kızım üniversiteye devam ediyor...(30)

Clark ve Dieleman, (1996), düşük eğitim seviyesine sahip olanların hareketlilik oranlarının zaman içinde değiştiğini, geçmişe göre daha fazla hareketli olduklarını, Van Der Vlist, vd, (2002) ise eğitim düzeyinin artışı ile hareketlilik oranlarında bir artış görüldüğünü belirtmektedir. Örneklemde yer alan bireylerin konut hareketliliği için yukarıdakilere benzer bir genellemeye gitmek mümkün olmamakla birlikte üniversite öğrenciliği ve devlet memurluğu sırasında bireyler en hareketli dönemlerini yaşamışlardır.

Örneklemde yer alanların tercih, isteklerinde eğitim seviyesine bağlı olarak bir farklılık görülmemesine karşın alınan eğitime bağlı olarak (sanat eğitimi alan üç hanehalkında; 14, 17, 20) konut içi donatıların yerleştirilmesi, tasarımı ve kullanımında farklılıklar görülmüştür.

— Konut Pazarı Hakkında Bilgi

Konut pazarı ile ilgili haber ya da ilanlarla ilgilenmediğini belirtse de birçok bireyin durumdan haberdar oldukları gözlenmiştir.

...İlanlara falan bakmıyorum. Baksam da bakmasam da bi şey geçmeyecek elime, ne bakayım...(10)

...Bakmıyorum. Şu anda bir gaza getirme durumu var. Şu anda arayışta olmadığım için... Ama yani bir gaz var. Birileri finanse ediyor. Bu ekleri kim veriyor... Bunları sürekli pompalıyor...(19)

...Gazetede ilgimi çekmiyor... TV'de de bazen mecburen baktım... Ev alırken de ilgimi çekmiyordu... Şu anda gayrimenkul olmaz... Bu şişkinlik geçince yapılır. Şu anda yapmam...(20)

...Sabah geç kalkılıyor, sonra biraz bunu yap, biraz şunu yap, bir de dışarı çıkıldı mı bir şeye bakacak okuyacak vakit olmuyor, öyle ilanlara, reklâmlara, haberlere bakmam. Hiç ilgilenmem ben...(30)

Görüşülen hane halklarına konut pazarı hakkındaki bilgileri, pazarda yer alan yeni konutlar, pazarın durumu hakkında bilgileri sorulduğunda bilgi kaynakları genellikle

aile ve çevrelerindeki kişiler olmaktadır, sosyal ilişki ağları haberdar olmaya (örn; farklı ve yeni bina tipolojileri, deprem güvenliği vb), fikir sahibi olmaya, etkileme ve etkilenmeye neden olmaktadır.

...Aslında yeniden yaptırın diyenler oluyor... Yeniden yapılsa belki daha da iyi olabilir, garajı binanın altına konur mesela... Hem bina da yenilenmiş olur. Bizim orda aslında karşı ve köşedeki binalar şimdi yeni yapılıyor. Bir bina daha var, o da yıkılacak. Aslında biz bayanlar toplandığımız zaman öyle diyoruz. Tamir ettirene kadar yıkılsın, yeniden yapılsın. Tamir ettirsek bir daire parası gidiyor, onun yerine yeni olsa daha iyi olur...(29)

İhtiyaç sahibi olmadığı halde emlak ilanlarını ve haberleri, yatırım yapmayı düşünen hane halkları izlemektedir.

...bunlarla bir kardeşim bir babam ilgilenir, yatırım amaçlı hep takip ederler... Benim kardeşim enteresandır. Gazetede falan ilanları takip eder, babama haber verir, arabayı da babama o aldırmişti ...(30)

Hane halklarının kaynakları birbirleri ile etkileşim içindedir ve birbirlerinden bağımsız değildir. Bilgi kaynaklarının derecesi maddi ve sosyal kaynak edinimde yardımcıdır.

— *Maddi kaynaklar*

Literatür

Clark, vd. (2003), Deurloo vd. (1994) gelir durumunun konut kariyerini etkilediğini savunmaktadırlar. Gelir ve taşınma eğilimleri arasındaki ilişkinin anlaşılması kolay değildir. Bir yönden, yüksek gelirli insanlar genellikle daha memnun olduklarından, ikamet değiştirmeyi daha az düşünmekte. Öte yandan, yüksek gelirli gruplar konut durumlarını ve çevreyi geliştirme şansına daha fazla sahiptirler (van Ham ve Feijten, 2005). Lu'ya (1999) göre, düşük gelirli haneler taşınmaya daha fazla meyillidirler, çünkü istedikleri konut ve çevrede yaşamak için daha fazla mali kısıtlamayla karşılaşmaktadırlar. İkametgâh stabilitesi gelire sıkı bir biçimde bağlıdır, düşük gelire sahip hane halkları diğerlerinden beş kat daha fazla konut hareketliliğinde bulunmaktadır (Federman vd, 1996). Kearns ve Parkes (2003) ise taşınma istekleri üzerinde gelirin etkisini görmemişlerdir.

Araştırma Bulguları ve Literatür ile Karşılaştırılması

Hane halklarının sahip olduğu işi, iş dışında elde ettiği gelirleri, miras yoluyla edindiği varlıkları, birikimleri aile ya da akraba katkısı maddi kaynaklarını oluşturmaktadır.

*...Biz aldıklarımızı hep borçla aldık. Bankaya falan koymadık ama biriktirdik, sonra kalanını taksitle ödedik... Gücüne göre alacaksın, imkânın yoksa almayacaksın...
... Şimdiye kadar parayı hep (ev yerine) dükkâna yatırdık... (30)*

...bizim bacanakla ---'da bir apartman yaptık 4 daireli, altı dükkân, ben inşaat işinde çalıştığımdayken, kendimiz yaptık yani... Mesela banyo tavana kadar fayans... Karım evlere temizliğe gidiyor, ben de arada ek iş olursa yaparım... İşte biriktirdiğimizi yatırdık oraya...(6)

Hane halklarının gelir durumlarındaki artış ya da azalma konut kariyerlerinde ijmelenmeye neden olmaktadır.

Hane halklarının gelirlerindeki artış ile konut kariyerlerinde bir ilerleme görölmektedir (1, 2, 5, 6, 20, 26, 28, 29).

...Çalışmaya başladıktan sonra para biriktirdim, tabii annelerin yardımı da oldu... Bu evi satın aldık bana...(2)

...Bir süre ekonomik durumumuz iyi değildi, ekonomik durumumuzun iyi olduğunu düşündüğümüzde, kirayı ve yaşamayı karşılayabileceğimizi düşündüğümüzde kardeşimle 2002'de eve çıktık...(8)

...Alt katı dükkândı, üst katında biz oturuyorduk. 2 aile oturuyorduk. Görümcemlerin eviydi. Aynı evin içinde değil ama aynı çatının altında. İşyerleri de beraberd. Sonra orda 10 yıl oturduktan sonra --- sitesinde inşaat halinde bir apt. dairesini aldık. O zamandan beri de orada oturuyoruz. 21 sene olmuş. Kendi paramızla aldık...(29)

...iki evimiz vardı, iş kurmak için ikisini de sattık. Şu an hiç bir şeyimiz yok... Param kalmadığı için buraya (İstanbul'a) çalışmaya geldim... Şimdi burada bakıcılık yaptığım evlerde kalıyorum...(21)

Hane halklarının gelir seviyeleri ve hareketlilik oranları arasında net bir ilişki kurulamasa da (hane halkı olayları, deprem, vb. gibi dış faktörlerin etkisi nedeniyle) sosyo-ekonomik seviyesi yüksek aileler, daha düşük sosyo-ekonomik seviyedeki ailelerden daha fazla konut ve yerleşim birimi memnuniyeti yaşamaktadırlar. 17, 18, 20 hayallerindeki evde yaşadığını belirtirken 6, 10, 15, 16 yaşadığı yerin sağlık açısından uygun olmadığını ifade etmektedir.

Konut sahipleri sahip oldukları konut nedeniyle de kendilerine maddi kaynak sağlamaktadır. Gecekondu sahipleri ise hem konut sahibi olmaya devam etmekte hem de kira geliri de elde etmektedirler (örn: 12, 24, 27, 28).

...Bizim oturduğumuz yerde ev sahipleri daha fazla var. Gecekondu olanlar daha fazla memnun çevreden. Mûteahhide veriyorlar evi, apartman katları oluyor...(10)

...bizim gecekonduyu kiraya verdik bu oturduğumuz daire oğlumuzun... (27)

Birçok durumda ebeveynler çocukları için bilgi, maddi, sosyal kaynakları sağlamaktadırlar.

Özel sigortam falan yok. Anne ve babamın sahip olduklarından, onlardan yararlanıyorum sağlık falanla ilgili bir şey olduğu zaman...

Daha evvelden 78'den önce tek katlı ahşap bir evimiz vardı. Sonra yıkıldı ve bir apartman yapıldı. Aileden kalan bir şey... 93'ten beri de kendi evimde kalıyorum... Mezun olduktan sonra kendi evimiz olduğu için, bir dairemiz vardı, orada kalmayı tercih ettim... ailemin evi olduğu için taşındım başka bir sebebi yok... Şimdiye kadar kiracı olmak gibi bir derdim olmadı, kendi evimde oturuyorum... (13)

...şimdi oturduğum ev babamdan kaldı...(14)

12, 24, 28 inşa ettiği apartmanlarının birer dairelerini çocuklarına tahsis etmiştir. Bunun yanında 28, 29 erkek çocukları ile birlikte çalışmaktadırlar, çocuklarına iş imkânı da sunmuşlardır.

Evliliklerinin ilk yıllarında bazı çiftler maddi ya da kültürel nedenlerden ebeveynleri ile aynı çatı altında yaşamışlardır (1, 4, 9, 11, 16, 18, 22, 25, 27, 28).

Bazı durumlarda da çocukları ebeveynleri için bazı durumlarda da akrabalar birbirleri için maddi kaynak sağlamaktadırlar.

...Çalışmaya başladıktan sonra biraz para biriktirdim, çalıştığım yerden aldığım kredi ve annemin birikimlerini de birleştirdik, annemin şimdi oturduğu evi satın aldık...(7)

...Yatırım olarak belki şimdi satsam para eder. Çünkü orada epey arttı. --- sokakta oturuyor. Para almıyorum. Ablamın oğlu oturuyor...(19)

...Benim kardeşlerim, babamlar benim dairelerde oturdu hep. Bizim sülale kira nedir görmedi yani...(28)

Ebeveynin çocuklarına konut ediniminde sağladığı destek literatürde yer alırken (örn, Mulder ve Wagner, 1998), akrabaların birbirine yardımı ya da çocukların ebeveyne yardımı ile ilgili bilgiye ulaşılamamıştır.

— Sosyal kaynaklar

Literatür

Sosyal kaynaklar (sosyal sermaye), bunu ‘bireyler arasındaki bağ; sosyal bağlantılar ve karşılıklı ilişki normları ve bunlardan kaynaklanan güvenirlik’ olarak tanımlayan Putnam ile özdeşleştirilmiş ve bu konudaki çalışmalar Avrupa’nın çoğunda kamu politikası oluşturmayı etkilemiştir (Putnam, 2000). Sosyal sermayenin iki farklı boyutu bulunmaktadır; bağlayıcı ve birleştirici sermaye. Bağlayıcı sermaye, insanlara kimlik hissi ve amaç sağlamaktadır (aidiyet gibi) ve insanları grup içinde bir arada tutmaktadır. Birleştirici ise, aynı civar, şehir ve ülkede yaşayan insanlar arasında bağ kurulması sağlamaktadır. Resmi ve resmi olmayan yapılar sosyal sermaye oluşturmada temel sağlamaktadırlar (Beider, 2005).

Kültürel ve sosyal ilişki ağları hane halklarına uygun konut ve yerleşim bölgelerine mevcut erişimi etkilemektedir. Örn. ABD’de etnik köken konuta erişimde önemli rol oynamaktadır. Kaynaklar, fiziksel çevre karakteristikleri ve sosyal süreç birbirlerini dinamik bir ilişki içinde şekillendirmektedir (Pendall, 2000; Popkin, vd, 2000; Turner, 1998).

Literatürde, zayıf sosyal bütünleşme, düşük sosyal sermaye seviyesi, tehlikeli yerleşim birimleri ve sağlıksızlık ile ilişkilendirilmektedir. Bununla birlikte sosyal sermayenin kendisi, belirli konut nişlerine erişimi etkileyebilen bir faktördür ve bu nişlerdeki çevresel kaliteyi geliştirmeye yardımcı olabilmektedir. Sosyal sermaye, dürüstlük, karşılıklı anlaşma, iletişim gibi ilişkilere bağlıdır (Coleman, 1988; Putnam, 1995; Saegert, Thompson, Warnen, 2001; Saegert ve Evans, 2003).

Ailelerin dünya görüşleri ve olası ikametgâhlarında ulaşabilecekleri kaynaklar hareketlilik kararlarını etkilemektedir. Formel bilgi kaynaklarına karşın sözel ve enformel ilişki ağları ailelerin bakışını etkilemektedir (Settles, 2001).

Araştırma Bulguları ve Literatür ile Karşılaştırılması

Çalışma kapsamında görüşülen bireylerin çok azı bir derneğe ya da organizasyona üye olduklarını belirtmişlerdir, üye olanların içinden aktif olan kişi sayısı da çok azdır.

Aynı şekilde görüşülen bireylerin hem ebeveynlerinde hem de çocuklarında bir organizasyona üyelik çok az görülmektedir. Kurulan ilişkiler akraba, arkadaş ya da komşular aracılığı ile oluşmaktadır. Özellikle çalışmayan kişilerde çevresi ile sosyalleşme isteği daha fazladır. Ev hanımları arasında komşularla belli aralıklarla görüşmek olağandır. İletişimde teknolojinin kullanımı siktir.

... Arkadaşlarımla, yakın arkadaşlarımla, birkaç defa görüşüyorum. Bilgisayarla görüşüyorum, chat yapıyoruz... (13)

... Bilgisayarın başına oturunca sabaha kadar uyumuyorum. Oyun oynamıyorum, arkadaşlarla sohbet ediyoruz... (15)

Hane halkları içinde yaşadıkları konutları bulurken tanıdıklarından (akraba, aile, arkadaşlar) yararlanmayı seçmektedirler. Daha iyi bir yerde yaşama amacı sosyal sermayenin hareketliliği yolu ile başarılmaktadır.

Emlakçı yardımı ile ev bulanların bir kısmı özellikle bir aracıya başvurmayı düşünmemişler, geçerken beğendikleri evi emlakçı vasıtası ile kiralama ya da satın alma yoluna gitmişlerdir.

Bazı hane halkları, emlakçı (1, 2, 4, 5, 7, 9, 11, 14, 15, 19, 20, 22, 29, 30), tanıdık vasıtası ile konutlarını bulurken (6, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17, 20, 21, 25, 26, 27, 29, 30; içlerinden üçü akrabasının konutunda ikamet etmektedir), bazıları kendi konutlarını kendi yapmış (6, 12, 16, 24, 26, 27, 28) bazıları (13, 14) ise ailesinin sahip olduğu konutları tercih etmiştir.

— *Kaynak olarak Sağlık*

Literatür

Smith, vd., (2003), bulgularında sağlık sorunu olanların konut sahipliğine geçişi daha zor bulduklarını belirtmektedirler. Sağlık düşüşünü sağlık giderlerinin artması, gelirin azalması ev giderin artması ile ilişkilendirmişlerdir. Konut giderleri arttığında sağlıksızlık, konutların özelliği, içinde yaşayanların sağlığı ve yer değiştirme ihtiyacı arasında büyüyen bir uygunsuzluk ortaya çıkmaktadır. Bu da sağlıksız çevre ve sağlık sermayesini yıkıma uğratan psiko-sosyal strese yol açmaktadır. Sağlıksız bireylerde sağlık için artan harcama hem sağlığı hem de konut için ayrılan payı riske sokmaktadır. Bu da psikolojik durumu etkilemektedir (Smith, vd., 2003).

Birçok çalışmada konut sahiplerinin kiracılardan daha uzun ve daha sağlıklı yaşadığı bulunmuştur. Sağlık üzerinde konut ve yerleşim birimi özellikleri etkilidir. Sağlıkta farklılık ev sahibi ve kiracıların kişisel özelliklerinin farklılığı olduğu gibi yaşadıkları konut farklılıklarından da olabilir. Ev sahiplerinin sağlık durumları kiracılardan daha iyi durumda olduğu Britanya’da gözlemlenmiştir (Hiscock, vd., 2003).

Sloggett ve Joshi (1998) eğitim; Arber ve Cooper (1999) sosyal sınıf, bireysel işsizlik, geliri kontrol ederek yıllar süren araştırmalarında konut mülkiyet/ikamet durumunun sağlık durumunu belirlediğini bulmuşlardır. Bu çalışmalar sağlıkta görülen farklılıkların sadece demografik ve sosyo-ekonomik farklılıklardan kaynaklanmadığını göstermiştir.

Bazı çalışmalarda da sosyo-ekonomik şartların kontrolünden sonra -sosyal sınıf gibi- mülkiyet durumu ve sağlık arasındaki ilişki bazı nüfus grupları için bazı derecelerde görülmemiştir (Goldman, vd, 1995).

Kiracı ve konut sahipleri arasındaki psikolojik özelliklerin farklılığı da sağlık farklılığının nedeni olabilir. Kendine güven ya da bir kimsenin kendini pozitif ya da

negatif bulması durumunun sağlık ve sosyo-ekonomik statü ile pozitif ilişkide olduğu bulunmuştur (Rosenberg, 1995).

Kişi ve konut birbirlerine içinden çıkılmaz bir biçimde aynı seviye ve aynı şey olarak iç içe geçmiştir. Bilinç dışı kişinin çevresi yaşanmış deneyimlerine sızmakta ve kişinin kişisel algısını değiştirmekte olabilir. İyi bir eve sahip olmak, sağlıklı yapan hislerin yükselmesine neden olmaktadır (Hiscock, vd., 2003).

Araştırma Bulguları ve Literatür ile Karşılaştırılması

Örneklem kapsamındaki 2 hane halkı görme engelli (3 kişi) 3 hane halkı fiziksel engellidir (3 kişi – içlerinden biri sosyal yaşantısını sürdürebilecek fakat yüksek olmayan bir zekâ kapasitesine sahiptir). Bunun dışında kalan bireylerin bir kısmı tansiyon, şeker gibi hastalıkları sağlık sorunu olarak göstermişlerdir. Bireyler çok yaşlandıklarında yürüme konusunda sorunla karşılaştıklarında ev değiştirebileceklerini belirtmişler bunun dışında sağlık açısından herhangi bir sorundan bahsetmemişlerdir. Bununla birlikte sessiz sakin ve ağaçlıklı muhitlerin psikolojik olarak kendilerini rahat hissettirdiğini ve kalp, tansiyon gibi hastalıklarına iyi etki ettiğini söylemişlerdir.

*...Ağaçlı, sessiz... Açık alanlar var. Psikolojik olarak olumlu etki ediyor...
Bende kalp var zaten o yüzden özellikle burayı seçtim...(5)*

Engelliler konutu kullanma konusunda çok fazla sorunla karşılaşmadıklarını, bunun yanında insanların davranışlarından, muhite göre yaklaşımın farklılaştığından, kendileri için konut tasarımının yalın olması gerektiğinden ve kentin yetersizliklerinden bahsetmişlerdir.

*...Çevre olarak işte genelde işte dediğim gibi, çevre planlamasında, bizim için önemli olan şey, yani, kaldırım politikası. İnsanların yaptıkları kaldırımda özgür olarak, atıyorum, bastonunun kullanabilme arzum. Şimdi örnek olarak ben şu --- tarafından geldik. Ve yolun üstüne bir sürü saksı koymuşlar, çevre düzenlemesi adı altında, kaldırımın altı dar, ama yolun kenarında saksılar var. Nedir bu, benim şimdi ulaşımımı engelliyor. Nedir işte kaldırımda yürürken bastonumu sağa sola sallarken olmadık yerden bir tane direk çıkıyor. Adam dükkânının önüne işte malzemelerini koymuş ve sen onlara bir tane vuruyorsun devrilip gidiyor. Yola çıktığında kaldırımın kenarına arabalar park etmiş olduğundan yürüyemiyorsun. Yolun ortasından gitmek zorunda kalıyorsun. Böyle bir takım sorunlarımız var. Onun dışında çok fazla şey yaşamıyoruz...
...Benim sorunlarım genellikle evin içine değil, dış mekâna yönelik...(13)*

Görme engelli olmanın dezavantajını 15 evi tutarken yaşamıştır:

...Evi tutarken bir bilirkişi götürdük. emlakçıdan tuttuk, Tutarken dayımı götürdük. İnşaatçı kendisi, anlar filan diye hani. Biz tutarken doluydu...

*İşte biz dayımın sözüne göre tuttuk burayı. Ama evin duvar sıvaları dökülüyor. O eve göre kirası çok fazla. Briketleri görünmeye başladı...
...Danıştığımız insanlar görsel anlamda oldu. Ama bu son evde offside oldu. Yani güvendiğimiz dağlara kar yağdı. Ama şey, bi daha taşınınca, bundan böyle kendi kararımız olmalı. Çocuğumuza daha çok güvenirim...
... Görme engelli olmamda sorun olmadı. İnsanlardan beklentim olmuyor. Normal bir İnsan ne bekliyorsa, bizim ayrı bir beklentimiz yok. Ama birlik beraberlik yardımlaşma için her zaman açığız...(15)*

Görüşülen fiziksel engelli hane halkları da durumlarından çok şikâyet etmemişlerdir:

...Gecekondularınki gibi, bahçeli, tek katlı bir evim olsa hoşuma giderdi. Sevdiğim hayal ettiğim bu. Çok katlı binalar bana göre değil çünkü merdiven çıkamıyorum... Benim için merdivenler sorun. Ev ortamında beni zorlayan bi şey yok. Yüksek yerlere çıkamam, kaldırıma çıkamam, merdiven çıkamam, misafir bana geliyor ama ben gidemiyorum, zorlanıyorum. Onun dışında sorun yok...(10)

12, 40 yaşında fiziksel engelli, konuşma zorluğu çekmekte, günlerini ya sakatlar derneğinde ya da tv izleyerek geçirmektedir. Kendisine soru sorulduğunda annesine sormakta, günlük yaşantısından, arkadaşlarından memnun olduğunu belirtmektedir.

Sağlık sorunlu ebeveynleri olan hanelerde (çalışmaya engel teşkil eden fiziksel sakatlık gibi) aile ya da akraba yardımı yoksa konut harcamaları ailenin giderlerinin en büyük kısmını oluşturduğundan konut kariyerlerinde ilerleme ya yavaştır ya da yoktur. Fiziksel sakatlığı olanlar için konut pazarında alternatif konut eksikliği de ayrı bir sorundur.

Örneklemin yaşadıkları konut ve yerleşim birimi özelliklerinin psikolojik ve fiziksel sağlığa etkileri incelendiğinde, bireyler, yerleşim biriminde yürüme mesafesinde yer alan park, ağaçlıklı ve/veya açık alanların kendilerini psikolojik olarak rahatlattığını, mutlu ettiğini belirtmişlerdir. Çevrelerinden mutlu olanlarda alana bağlılık görülmektedir. Benzer şekilde konutlarının güneş almasından memnun oldukları “güneş girmeyen eve doktor girer” şeklinde açıklamalarla ifade etmişlerdir. Konutun özellikleri fiziksel ve psikolojik sağlığa etki etmektedir.

1, konutunun yerden yüksekliğinden endişelenmekte, tasarımının onu yorduğunu söylemektedir.

15, evin rutubetli olmasının çocuklarını astım hastası yaptığını belirtmekte aynı zamanda bundan büyük üzüntü duymaktadır.

Konutun soğuk olması ve güneş almaması 6, 10, 11, 16’yı psikolojik ve fiziksel olarak etkilemiş ya da halen etkilemektedir.

Bunların yanında yaşama biçimi ve kişisel özellikler bu bakış açısını etkilemektedir. 14, bir arkadaşı kendisine söyleyinceye dek evinin güneş almadığını fark etmediğini bunun onu etkilemediğini tam tersine kendine korunma hissi verdiğini ifade etmiştir.

Konut sahibi hane halklarının gelecekleri ile kendilerini daha güvende hissederken, kiracı konumunda olanların gelecekle ilgili daha fazla kaygı taşıdıkları ve ev sahibi olmayı öncelikle arzuladıkları görülmüştür.

— *Politik kaynaklar*

Literatür

Politik kaynaklar, toplumdaki yasal hakları savunma ve katılım olasılığını göstermektedir. Toplumda yasal hakların olmaması işgücü ve konut pazarında belli pozisyonlarda var olamama hane halklarının konut durumlarını etkileyebilmektedir (van Kempen, Özükren, 1998). Avrupa’da yaşayan etnik azınlığa mensup bireylerin politik kaynakların eksikliği ve kısıtlamalar nedeniyle konut pazarındaki durumlarını gösterir birçok çalışma mevcuttur (Özükren, van Kempen, 1997; Giffenger, 1998, vd).

Araştırma Bulguları ve Literatür ile Karşılaştırılması

Görüşülen hane halklarına konutları ile ya da genel olarak kiracı ya da ev sahibi olarak sahip oldukları hakları hakkındaki fikirleri sorulduğunda, bazı hane halkları deneyimlerine dayanarak cevap verirken diğerleri çok net cevaplar verememişlerdir.

...biz evi satın aldık, içinde ev sahibi vardı çıkaramadık 6 ay. Yasal süresi 45 gündü, biz 3 ay dedik. Kadın çıkmayınca sonra biz de mahkemeye verdik, mahkemeyi duyunca kadın çıktı, biz de devam ettirmedik...(1)

Bireylerin mortgage konusundaki fikirleri çok net olmamakla birlikte bu konuda adım atmayı düşünmemektedirler.

...Şimdi şöyle söyleyeyim. Koşullar açısından tam nedir bilmiyorum. Bunlarda tam bankalar % 25’ini peşin alınırsa, birçok insanın gücü yetmeye bilir. 100 milyarlık bir ev için 75 milyarını ödemekte zorlanırsınız...(15)

...(Mortgage) ödemelere bağlı. Fazla olursa olmaz ama daha az olursa belki. Mesela 100–250 milyon ödeyeceksiniz. O zaman tabii ki kabul ederim... (16)

...krediyle almayız biz. Biz aldıklarımızı hep borçla aldık... Gücüne göre alacaksınız, imkânın yoksa almayacaksınız...(30)

Hane halklarından 1, 2 ve 7 konutlarına sahip olurken birikimlerinin yanında az miktarda banka kredisi de kullanmışlardır.

Bazı hane halklarının ise politik boşluklardan yararlanarak konut sahibi olmaları, (bir kısmı gecekondularını apartmana çevirmiştir) konutları ile ilgili çok net ve rahat konuşmalarına ve yapılan görüşmeyi sorgulamalarına neden olmuştur.

...bu evin tapusu var... Nerde kullanacaktın bu çalışmayı... Farz etki ben Caddebostan'da ya da Fenerbahçe'de ev istiyorum, kim verecek ha, kim verecek güzelim? Yani, işte boşuna... Yaptığın çalışma işe yarayacak mı, benim ev sahibi olmama yardımcı olacak mı? ... Ben bu evi yaparken ellerimle kum eldim. Kendi ellerimizle yaptık bu evi. O zaman tahta merdivenler vardı. Şimdiki gibi değildi. İki üç gün boyunca yapacağımız odanın kumunu eler kenara koyardım. Gece harç yığardık, ustayı bulur yaptırırdık. Şimdiki gibi her şey bir arada nerde, o zaman para buldukça yapardık parça parça. Ben de çalıştım, eşim de çalıştı, ikimiz de çalıştık...(12)

21, Türkiye vatandaşı olmadığı için bazı haklardan yoksun durumdadır, bunun yanında hakkını nasıl arayacağını bilmediği için aracılar tarafından kendisine önerilen konutları kabul etmek zorunda hissetmektedir. Hafta içi bir aile yanında bakıcılık yapmakta hafta sonları ise kendisi gibi ülkesinden Türkiye'ye çalışmaya gelen arkadaşları ile bir konutta ikamet etmektedir. Hafta sonu ikamet ettikleri konutun dış görünümü ve içi bakıma muhtaç durumda olmasına karşın elindekilerle yetinmektedirler.

— Sembolik Kaynaklar ve Kişisel beceriler

Bireylerin yukarıda bahsedilen kaynaklarının yanında 'kimlik, prestij; saygınlık ve itibarları' kendileri için kaynak teşkil etmektedir. Bunların yanında, alınan eğitim, yetiştirilme tarzı, iletişim becerilerini kullanma, kişileri sosyal çevrelerinde farklı konumlara oturtabilmektedir.

...Şu anda aslında oturduğumuz yerde benim ailem özellikle annem dominant bir pozisyondadır. Genelde aileler bize gelir. Bir şey istemek, danışmak için. Annemin diyalogları kuvvetlidir... (13)

...inanır mısınız komşular biz olmadan bir araya gelmiyorlar. Benim gibi bir arkadaşım daha var, biz topluyoruz onları... En sonunda ben dedim ki gün yapalım... Çarşamba öğleden sonraları günümüzü yapıyoruz artık... (29)

Kişiler maddi kaynaklarını kullanırken, konut pazarı hakkında bilgilerini toplarken de kurumlardan ziyade sosyal kaynaklarına güvenmeyi tercih etmektedir. Sahip oldukları kaynaklarını kullanma becerileri hem kaynaklarını devam ettirme hem uygun konuta ulaşım konusunda kendilerine yardımcı olmaktadır. Özellikle sosyal kaynakların kullanımının yaygın olması bunun iyi kullanılmasının önemini artırmaktadır.

...Ev aslında işyeri için kiraladığımız yerin sahibinin evi. Bizim ev aradığımızı ve bulamadığımızı öğrenince kendisi bu evi bize teklif etti. Arada emlakçı da yoktu...(8)

Engelli hane halkları konut pazarında çok fazla sorunla karşılaşmadıklarını belirtmeler de konut ve kent tasarımı, düzenlemesi ve konut üretiminde engellilerin düşünülmediği bunun da engellilerin hayatlarını zorlaştırdığı görülmektedir. Engelliler kendilerini içinde yaşadıkları şartlara uydurmaya ve alışmaya çalışmaktadırlar. Bu durumda sağlık sermayesi konut pazarında önem kazanmaktadır. Engelli hane halkları pazarda kendilerini geri plana itmeyi engellemek amaçlı daha çok sosyal bağlarını ve iletişim becerilerini geliştirmişlerdir.

5.6. Hane halklarının Konut Mülkiyeti Durumları

Literatür

Michelson (1977, 1980), Mülkiyet değişimi ve ailenin yaşam döngüsü basamakları arasında ilişki kurmaktadır. Rex ve Moore (1967), kiralamak yerine konut sahibi olmanın daha tercih edilir olduğunu vurgulamaktadır. Winter ve Stone (1998) konut sahipliği sağlandığında, iş sahipliğinden elden edilen gelirden bağımsız olarak hanehalkına önemli bir refah sağladığını savunmaktadır.

Castiglioni ve Dalla Zuanna, (1994); Krishnan ve Krotki, (1993); Pinnelli (1995) uygun konuta ulaşma, çiftleri daha erken çocuk sahibi olmaya ya da uygun bir konut bulana kadar çocuk sahibi olmayı ertelemelerine yol açabildiğini belirtmişlerdir. Myers (1990), iki gelir sahibi hane halklarının ve işgücü pazarındaki artan kadın sayısı ile konut pazarındaki bölünmeler arasında bir ilişki oluşturmuştur. İlk defa konut sahibi olacak hane halklarının konut sahipliği için çocuk sahibi olmayı geciktirdiğini ve tam zamanlı işlere devam ettiğini göstermiştir. Clark, vd. (1994), ilk çocuğun doğumunu genelde hane halklarının konut sahipliğine geçişinin izlediğini belirlemişlerdir.

Ev sahipliğinin mali harcamalarına katlanmak çiftler için bekârlardan daha kolaydır, çünkü daha kolay kaynak biriktirebilmektedirler. Bu durum çift gelir kazanan ve henüz çocukların masraflarına katlanmak zorunda olmayan çiftler için özellikle geçerlidir. Ayrıca; bekârlar ve çocuksuz çiftlerle karşılaştırıldığında, çocuklu aileler taşınma ihtimaline daha az sahiptirler: işlerinde ve konut durumlarında daha sıklıkla durağanlığa ulaşmışlardır. Bu sebeple, ev sahipliğine ilk geçişten sonra yakın

zamanda diğer bir taşınmanın işlem masraflarıyla karşılaşma ihtimalleri, daha düşüktür (Clark vd, 1994; Mulder ve Wagner, 2001).

Batı toplumlarında da ev sahibi olmak, çoğu insan için arzu edilir bir durumdur (Michelson, 1977; Lassarre, 1986; Saunders, 1990). Bu durum, ev sahipliğinin üç ana faydasıyla açıklanabilir: İlk olarak, genellikle sahiplenilen evin kalitesinin ortalama olarak kiralanan evden daha iyidir. Sahibi olunan ev genellikle daha geniştir, sıklıkla çekirdek aile tipidir ve daha çekici muhitte konumlanmıştır. İkinci olarak, sahibi olunan ev sadece bir ikametgâh sağlamaz, ayrıca yatırım olarak hizmet eder zenginlik birikimine yardımcı olur. (Megbolugbe ve Linneman, 1993). Çoğu insan için konut, birikimlerin temel formudur. (Kendig, 1984). Üçüncü olarak; ev sahipliğiyle beraber insanlar konut durumları üzerinde kontrol kazanırlar çünkü evlerine değişiklik yapmada kiracılardan daha özgürdürler. (Helderman, vd, 2004).

Konut sahipliğinin faydaları mali ve mali olmayan harcamalarla gelmektedir. Mali harcamalar; eve ödenen maliyet dışında, evin bakımı ve vergisidir. Mali olmayan harcama ise; bireyin konut sahibi olarak aldığı risktir. Kiralamanın tersine; konut sahipliği uzun dönem mali taahhülle özdeşleştirilmektedir. Gelir ve hane halkı durumundaki değişiklikler bu taahhüdü yerine getirmede zorluklara yol açabilir. Buna ek olarak, konutun değerini muhafaza edeceği kesin değildir. Konut sahipliği çoğu insan için yatırım sebebi olarak ve sebep olduğu durağanlık yüzünden istenen bir durumdur (Helderman, vd, 2004).

Konut sahipliği hem yerleşim birimi kalitesi hem alana bağlılığı ifade eden bir yatırımı göstermektedir. Kiracılara göre ev sahipleri daha uzun konutlarında kalmakta ve konuta daha fazla yatırım yapmaktadır (Brown, vd., 2003). Deng, vd.nin (2003), Britanya konut pazarındaki kiralık konutlarda ikamet süresini inceledikleri çalışmada, bu sürenin pazar bölümleri arasında değiştiğini belirtmektedirler. Kalış süresi, konut pazarı şartlarına, konut politikalarına bağlıdır. Daha da önemlisi zaman bağımlıdır. Talep ve arzla ilgili tüketici beklentileri bu süreyi değiştirebilmektedir. Diğer etmenler, konut maliyetleri, yoksulluk oranı, etnik azınlığın kiralık konut pazarındaki oranı, nüfus, yüksek katlı binalar, işsizlik oranı olarak verilmiştir.

Konut hareketliliği üzerindeki çoğu çalışmada, konut sahiplerinin taşınmaya kiracılardan daha az meyilli oldukları bulunmuştur. Genellikle, ev sahipleri konut durumlarından daha memnundurlar. Ayrıca, ev sahipleri için taşınma fiyatları

kiracılarla karşılaştırıldığında daha yüksektir. Bu sebeple, ev sahiplerinin taşınmayı daha az tasarladıkları düşünülmektedir (Clark ve Dieleman, 1996; Dieleman, 2001). Handerson ve Ioannides, (1987) konut mülkiyeti seçimlerinde hane halkı yapısı, özellikleri, yaşam döngüsünün etkilerini vurgulamakta, bölgeye, zamana göre değişim, ekonomik bağlam ve gelir durumunun dikkate alınması gerektiğini belirtmektedirler.

Mulder ve Wagner (2001) tarafından yapılan Amerika ve Batı Almanya'daki mülkiyet seçimi ve konut isteği analizleri, konut sahipliğinin Batı Almanlar tarafından güçlü bir şekilde paylaşılmadığını, Amerikalılar tarafındansa Amerikan Rüyası'na başlangıç olarak düşünüldüğünü göstermektedir.

Araştırma Bulguları ve Literatür ile Karşılaştırılması

— Mülkiyet Tercihi

Konut konusunda örneklemdeki bireylerin genel görüşü 'nohut oda bakla sofa olsun benim evim olsun' şeklindedir. Bazıları içinse 'dört duvar' olması yeterlidir.

...Başımı sokacak bir yer olsun, dört duvar olsun, daha bir şey istemem... Ev olması çok iyi bi şey. Akşama nereye gidersin? Eve gidersin...(16)

Bunun yanında kiracı olmayı tercih edeceğini söyleyen konut sahipleri de bulunmaktadır.

Ev sahibi olduğunda bir evin var, kiracı olduğunda daha çok tercihin var. Mesela bugün ayın 12'si, hala talebeler bana kirayı ödemedi. Ben de onunla geçiniyorum. 2 kişi tutuyorlar, 5 kişi 10 kişi kalıyorlar. Hadi diyorsun okusun, devlete millete yararlı adam olsun, bi şey diyemiyorsun. Ama bende onunla geçiniyorum, zor iş. Ben kiracı olmayı tercih ederim. Param olsa da kiracı olurum. Durumum yoksa da ona göre bir yerde ev tutar orada otururum... Bir kiracım öğretmen, karısı elektrik idaresinde çalışıyor. Ben köye gittim, gitmeden önce evi boyat dedim, geldim ama ne boyatmış, ne bir şey, sonra da bana diyor ki 'bana öyle bir şey söylemedin, ben söz vermedim'... İşte öyle hayatım, kiracı olmak daha iyi...(12)

...Ev sahibinin bir evi, kiracının on evi. Kiracı canı isterse, uyuşamazsa çekip gider, ev sahibi aynı yerde kalır hep. Evinden çekip gidemiyorsun... (24)

26, ev sahibi olmasını "durumu el vermediği, imkânı olmadığı için" şeklinde açıklamaktadır. Zengin olsa, parası olsa kiracı olmanın daha avantajlı ve iyi olacağını ifade etmiştir.

Ticaretle uğraşan ya da bu konuda çalışmayı düşünen bireyler konut yerine işlerine yatırım yapmayı tercih ettiklerini belirtmişlerdir.

...Param olsa önce ticarete yatırırm... Eve verilecek toplam para iş için kullanılabilir...(4)

Buna rağmen işletme sahibi ve kiracı olan sadece 8 ve 17'dir. Onlar da ev sahibi olmak istediklerini belirtmişlerdir.

...Kiracı olmayı düşünmüyordum. O anda öyle oldu. Satın almak daha cazip. O anda satılsa alırdım. Kira ödemektense almak daha iyi... (17)

Kiracılar ev sahibi olmanın isteği içindedir. Örneklemdaki bireyler tarafından kiracı olmanın tek avantajı kolay yer değiştirebilme serbestisi, evle ilgili masraflarla ve ev sahibi ile ilgilenmeme olarak görülmektedir.

...Ev sahibi olunca kira ödeme derdi yok, kimse çık demiyor, ev sahibi ile uğraşmak durumunda değilsin...(1, 2, 3, 5, 6, 9, 20, 25, 27)

...Ev sahibi olmak daha avantajlı, daha güvenli hissedersin kendini. İhtiyacın olduğunda da nakite çevirebilirsin. Kiracı olduğunda da istediğin zaman alıp başını gidersin...(7)

...Bence ev sahibi olmak daha iyi. Aslında kiracı olursan paranı verir, evin başka bi şeye de karışmazsın. Ev sahibi kiracı ile uğraşacak, evin vergisi ile uğraşacak. Ev sahibinin derdi daha çok. Ama ev sahibi olursan kira derdinden kurtulursun. Benim de param olursa ev sahibi olmayı tercih ederim...(10)

...Kiracı olana bin tane evin var derler. Maceracı bir ruha sahip olan biri için belki kiracı olmak hoş olabilir. Ama ben şimdiye dek hep kiracı olduğum için kendi evimin özlemini çekiyorum şu anda. Evim olsun isterim. Güzel bir yerde olursa daha mutlu olurum. Ev sahibi olmak isterim... Ev kendi başına bir mutluluk değil hiçbir zaman ama hayat, gelecek güvencesi. Çorban kaynamasa da evin olması, başını sokacak bir yer olması güzel...(11)

...Ev sahibi olmayı tercih ediyoruz. Avantajları, kira vermiyorsunuz taşınma derdiniz yok. Ne yaparsam kendi evime yaparım. Kiracı olmanın bir avantajı var: Farklı yerleri gezip görme gibi...(15)

...Maddi durum olmayınca, aylar birbirini saydırıyor. Kiracı olmak ancak maaşın iyi olacak ki belki o zaman...(16)

Yukarıdakilerden farklı olarak 23, kiracı olduğunda kaldığı evi benimseyemeyeceğini, yerleşik düzene geçmede gecikeceğini düşündüğü ve kendisine ait olsun istediği için ev sahibi olmayı tercih etmektedir.

...Kiracı olunca bir sürü evin oluyor ev sahibi olunca bir tane. Bir yerde sıkılırsa başka yere çıkabilir ama ev sahibi olunca öyle olmuyor. Ama taşınmak da öyle kolay değil... Ev sahibi olunca, mesela istediğim gibi evi değiştirebilirim, çık diyen yok, temizliği istediğim gibi yaparım...(29)

...ev sahibi olunca kendi evin gibi eşyalarını ona göre alırsın istedin mi değiştirirsin... Kiracı olursan eve göre devamlı eşyayı değiştirmek gerekebilir...(30)

Konutun barınma niteliğinin yanında gelir getirmesi ve iyi bir yatırım aracı olması kişileri ilk konutlarından sonra 2. hatta 3. konutlarını almaya yönlendirmektedir.

Örnekleme yer alan hane halkları içinde bir (2, 3, 7, 9, 20, 23, 26, 27) ve birden fazla konut sahipleri bulunmaktadır (1, 4, 5, 6, 12, 13, 14, 18, 19, 24, 28, 29, 30).

— Kiracılık

Balamir'in (1996) gizli kiracı olarak adlandırdığı, ebeveyni ile yaşamış hane halkları maddi nedenlerin yanında, aile yapısı, yeni evli çiftin sahip olacağı konutun tamamlanamaması gibi nedenlerden dolayı da bu yolu seçmişlerdir. Konut kariyerinin başındaki çiftler erkek ebeveyninin evinde kalmışlardır. Bu durum daha çok gelir düzeyi düşük ailelerde olsa da gelir ve/veya eğitim düzeyi yüksek ailelerde de görülmüştür.

Ebeveynleri ile bir süre yaşayan hane halklarının (1, 4, 9, 11, 16, 18, 22, 25, 27, 28) ebeveyn evinde ikamet süresi 6 aydan 14 yıla kadar farklılaşmaktadır. Erkek ebeveyn evinden ayrılarak kendi konutuna geçenler 4, 16, 18, 27, 28 olmuştur. Diğerleri kiracı olarak devam etmişlerdir. 27 ve 28 geçtikleri konut gecekondudur. 16, İstanbul'a göçle birlikte kiracı konumuna geçmiştir.

Konut kariyerinin başındaki kiracıların ilk konutları genellikle uzun dönem isteklerini karşılamaktan uzak olmaktadır.

...(öğrenci yurdundan) sonra eve çıktım. 2+1 apartman dairesiydi, en üst kattaydı ev. Evin yapısı ilginçti. Her oda sekizgen, dokuzgendiydi. Kullanımı zordu, dolap falan koyamıyorduk...(7)

...(ilk konutları) Kaldığımız yer, şehrin 20 km. dışındaydı. Okula ya servisle gidip gelmek gerekiyordu ya da toplu ulaşım ile 1,5 saat sürüyordu. O yüzden çok tercih edilen bir yer de değildi... Evler 37 m² idi, bir oda, mutfak ve banyodan oluşuyordu... İkinci ev de aynı özelliklere sahip, aynı bölgede başka bir apt. dairesiydi. Apartmandan apartmana değişiyordu konumu kapıcı dairesinin, bazıları toprakla aynı hizada bazıları ise toprak hizasının altındaydı. Ama bizimki toprakla aynı hizada olduğu için içeri gün ışığı giriyordu ve nispeten aydınlıktı... (8)

...96'da Mecidiyeköy'de 3 arkadaş 65–70 m² bir apartman dairesinde kaldık. Girişin altıydı, çok ışık almıyordu. Sonrasında 65 m² yüksek girişti ama ev soğuk oluyordu...(9)

Hanehalkları yaşam döngüsü seviyeleri göz önüne alınmaksızın kiralamak yerine konut sahibi olmayı tercih etmektedirler.

— Konut Sahipliği

Konut sahibi olan hane halklarından bir kısmı (2, 7, 13, 14) yirmili yaşlarının ortalarında bekâr, bir kısmı (19) kırklı yaşlarında bekâr durumdayken, bir kısmı (18, 23, 26, 28) evlendiklerinde, çocuk sahibi olmadan önce ilk konutlarına sahip olmuşlardır. Bir bölümü (12, 20, 27) ilk çocuktan 4–5 yıl sonra, bir bölümü (1, 3, 4,

6, 24, 29, 30) ilk çocuktan 10 yıl kadar sonra, kalan bölümü (5, 9) ise ilk çocuktan 17 ve 20 yıl sonra ilk konutlarına sahip olmuşlardır. 1 ve 27'nin çocukları (bekâr, otuzlu yaşlarda, çalışan kadınlar) kendi konutlarına sahip oldukları halde ebeveynleri ile birlikte yaşamaktadırlar.

Örnekleme yer alan çocuklu hane halklarının durumuna bakıldığında literatürde belirtildiğinin aksine çocuk sahibi olma ve konut sahipliği arasında bir etkileşim görülmemiştir. Çiftler kiralık konutta yaşadıkları için çocuk sahibi olmayı ertelediği gibi kendi konutlarında ikamet edenlerden de evliliklerinin dördüncü beşinci yıllarında çocuk sahibi olanlar bulunmaktadır.

Örnekleme yer alan hane halklarında ise ilk çocuk ve konut sahipliği arasında geçen süre 17 yıla kadar çıkabilmektedir. Literatürdeki Avrupa ve Kuzey Amerika'da yapılan çalışmalarda ortaya çıkan yaşam yönü ve konut sahipliği arasındaki yoğun ilişki örnekleme dâhil İstanbul ilinde ikamet eden hane halklarında ortaya çıkmamıştır. Bununla birlikte benzerlikler taşımaktadır. Bu farklılığın kültür yapısı, konut stoku gibi nedenlerden kaynaklandığı düşünülmektedir. Batılı toplumlarda (Avrupa ve Kuzey Amerika'da) çocuklar ebeveyn evinden ayrıldıktan sonra genellikle müstakil konutlarda ikamet eden ebeveynlerin daha küçük konutlara ya da apartman dairesine geçtikleri tek kalan bireylerinse yaşlılar evi gibi birimlere yerleştikleri görülmektedir. Bu, Türkiye'de çok nadir görülen bir durumdur. Bunun yanında konut stokunda bir ya da iki kişi için uygun fiyata yeterli konut bulunmamaktadır.

Akraba ya da aile üyelerinin sahip olduğu konutlarda ikamet edenler konut sahibi olmadıkları gibi kirada ödememektedir. 19'un sahip olduğu konutlardan birini yeğeni kullanırken; 25 ve 27 akrabasının konutunu kullanmaktadır.

Konut sahibi olma bireylere maddi destek sağlamaktadır. Konut sahibi olanların önemli bir bölümü birden fazla gayrimenkule sahiptir. Aynı zamanda konut sahipliğine geçiş yapanların ya da ikinci ya da üçüncü konutuna geçenlerin konutlarının bir öncekinden veya kiraladıkları evlerden daha geniş ve/veya konforlu olduğu belirtilmiştir. Bu duruma uymayan 4, eşinden ayrıldıktan sonra tek başına yaşadığı konutu bir öncekinden daha küçük seçmiştir.

Örnekleme yer alan bireyler özellikle gelir açısından avantajlı olduğunu düşündükleri için ev sahibi olmayı tercih etmektedirler.

...Bence ev sahibi olmak daha avantajlı, gelir açısından en başta. Ama mesela yaşadığın yerde mutlu değilsen en fazla evi satar başka bir yerde yeniden bir ev satın alabilirsin...(8)

...Ev sahibi olmayı tercih ederim her zaman. Gelir açısından karlı bir durum, rahat...(9)

...Kiracı olmak istemem, her zaman ev sahibi olmak isterim. Bu devre mülk sahibi olmak ister misin gibi bir şey, param olduğunda ev almayı tercih ederim. Kiracı olmanın bence bir avantajı yok. Kiracılarımın durumundan gözlemliyorum çünkü... İşimi değiştirsem de ulaşımımı ona göre ayarlarım yine ev sahibi olmaya devam ederim. Bence kiraya verilen para boşa verilen bir paradır...(13)

...Kendime ait mutlaka bir ev olsun isterim... Huzurlusun, istediğin şekle göre dekore edebiliyorsun. Kiraya verilecek olan para başka şeyler için yatırımla için, çocuğun eğitimi için harcana bilir. Şu durumda zor yaşıyorum. Kiracı olmanın avantajı eskiden varmış ama su anda yok...(15)

Hane halkları, birikimleri (1, 3, 4, 5, 7, 19); birikimleri ve aile yardımı (2, 9, 18, 20, 30); aile yardımı ile (13, 14, 23) ya da gecekondü sahibi olarak (12, 24, 26, 27, 28) konut edinmişlerdir. 6, 7 ve 29'un (aynı şekilde 1 ve 27'nin çocukları) ikamet ettikleri konuta kira ödememeleri birikim yapmalarına ve konut sahibi olmalarına yardımcı olmuştur. 6, 7 ve 9'un sahip oldukları konutlar İstanbul dışında, İstanbul'a göre konutların daha düşük fiyatlara sahip olduğu kentlerdedir. 6, 7, 9, 27 konut sahibi oldukları halde kendi konutlarında ikamet etmemektedir.

Örnekleme yer alan ebeveynlerin/bireylerin anne babalarının (10-kadının ebeveynleri hariç) tamamı ev sahibidir. Konut sahibi olmaya etki eden etmenlerden birinin de bu olduğu düşünülmektedir. Konut sahibi olmak ebeveynler tarafından öğretilmektedir, konut sahipliği uzun yıllardır devam eden gelenek ve inançlar sonucu kişiler tarafından tercih edilir ve amaçlanır hale gelmiştir.

Konut sahibi olmanın avantajı olarak bireyler sağlanacak gelirin yanında, istedikleri gibi konut içinde değişiklik yapabilme ve yaşama özgürlüğünü göstermişlerdir.

... Artısı olarak da kendi evim olması bana bir artı getiriyor. Bir özgürlük sağlıyor bana... Şu an 5 katlı bir apartmanın 4. katındayım. Üzerimde bir kiracı oturuyor ama en küçük bir hareketinde uyarma şansım var çünkü ben ev sahibiyim. Kiracı olsam bu, bu kadar kolay olmazdı... Mesela odanın içi bana ait değilse onunla ilgili bir şey yapamam, olduğu gibi kullanmak zorundayım...(13)

...---'ta kimseyi görmüyorum. Tinerciler falan var etrafta. Arabamın camları 4 defa kırıldı ama bu beni oradan soğutmuyor. Benim duygusu çok güçlü çünkü. Her ayın 1'ini düşünmek durumunda değilim. Evin içine verdiğim zarar benimle ilgili ya da yaptığım her değişiklik benimle ilgili. Bu çok büyük bir güç...(14)

...Kendi evinde değişiklik daha kolay yapılıyor. Evde daha huzurlu olunuyor. Eve yapılan yatırım huzur veriyorsa işine de yansır. Ölü yatırım değil...(18)

Konut sahipleri (4, 6, 14, 18, 19, 20, 27, 28, 29, 30) yine aynı yerleşim bölgesinde ya da çevresinde konut sahibi olmak istediği ifade etmiştir. Kiracı olanlardan 10 ve 17 yine aynı bölgede yaşamak istemektedir. Kiracılar ev sahiplerinden daha fazla oranda konut değiştirmeye eğilimlidirler.

Konut sahibi olduktan sonra kimi hane halkları (2, 12, 13, 14, 18, 19, 23, 24) konutlarını değiştirmemişken, kimileri (1, 3, 4, 5, 27, 29) bir konut, kimileri (20, 26, 28, 30) iki konut değiştirmiştir.

Hane halklarının son konutlarından önceki meskenlerinde ev sahibi olarak konutta kalma süreleri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 20, 23, 26 yıl arasında değişmiştir. Görüşmenin yapıldığı dönemdeki konutlarında ise 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 16, 18, 24, 45 yıl arasında değişen sürelerden beri ikamet etmektedirler.

Kiracıların (halen ve konut sahibi olmadan önce kiracı olanların) ev değiştirme sayıları; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 12'dir. Sadece 10, kiracı olarak girdiği konutta 1989'dan beri ikamet etmektedir.

Son konutlarından önceki meskenlerinde hane halklarının kiracı olarak kalma süresi 1, 2, 3, 4, 5 yıl; lojmanda oturma süresi, 1, 4, 15 yıl arasında değişmiştir. Görüşmenin yapıldığı dönemde kiracı olanlar ise 1, 2, 3, 6, 7, 16 yıl arasında değişen sürelerden beri konutlarında ikamet etmektedirler.

Bu durum kiracıların ev sahiplerine göre daha hareketli olduklarını ve konutlarında daha az süre ile ikamet ettiklerini göstermektedir. Ev sahibi olduktan sonra hane halkları genellikle daha durağan hale geçmişlerdir.

Enformel konut pazarında kiracı olanların farklılığı, yaşadıkları çevre ve konut kalitesidir. Bu durum kalış sürelerini etkilememiştir. Bu pazarda konut sahibi olanların bir kısmı halen aynı konutta ikamet ederken bir kısmı farklı bir konuta taşınmıştır. Hareketlilikleri durağana yakındır.

5.7. Hane halklarının Konut Tercihleri ve Konut Seçim Kriterleri

Literatür

MacLennan (1982:55), 'tercihlerin', kısıtlamalardan bağımsız, beğeni ve zevklerin temelini teşkil eden kavramı anlattığını, 'seçimlerin' ise kısıtlamalar ve beğeni/zevklerin birlikte etkileşiminin sonucu olduğunu ifade etmektedir.

Bir hanehalkının konut seçimi, konutun lokasyonu ve sosyal kaynaklara fiziksel erişim ile sıkıca bağlı olmaktadır. Rapoport (1990), davranış üzerinde çevrenin en fazla etkili olduğu noktanın konut seçimi olduğu ve kişilerin kendilerine en uygun olan, psikolojik ve Sosyo-kültürel davranışlarıyla bağlantılı olan çevreleri seçeceklerini söylemektedir.

Clark, (1992), konut tipine ve alana bağlı değişkenlerin de hareketliliğe neden olabildiğini belirtirken Dieleman, (2001), konut hareketliliği ve içinde yaşanan meskenin mülkiyeti ve büyüklüğü arasında güçlü bir ilişki olduğunu, konut sahipleri ve büyük evde yaşayanların hareketlilik oranlarının daha düşük olduğunu ifade etmektedir. Van der vlist vd. (2002) genç hane halklarının konutları küçükse, yaşlı hane halklarının konutları büyükse konut değişimine gittiğini belirtmektedirler.

Tek aile (müstakil) konutlarında yaşayanların apartman dairelerinde yaşayanlara oranla konut durumlarından daha memnun oldukları düşünülmektedir. Bu yüzden, onların daha az taşınma eğiliminde oldukları sanılmaktadır (van Ham ve Feijten, 2005). Michelson (1977), çok katlı binaların komşuluk ilişkilerini zayıflattığını, sosyalleşme için pek fazla yer olmadığını belirtmektedir. Michelson’a göre ses yalıtımının zayıf olması komşuluk ilişkilerini bozmaktadır ve kişilerin ideal hedefleri müstakil konutlardır.

Yapı riski stresi, yapım onarım konusunda kontrolün olmaması, endişe yaratması, gibi konut kalitesinin çeşitli özellikleri psiko-sosyal süreci etkileyebilmektedir. Düşük gelir grubuna ait yerleşim birimlerindeki çok katlı binaların insanları etkilemesi diğer yerlerde yer alan binalardan daha fazla olabilmektedir. Düşük kalitede evler, geri kalmış, köhnemiş yerleşim birimlerinde ise yetişkinler üzerindeki etkileri daha fazladır. Kalabalık yaşamının negatif etkileri gözlemlenmiştir. Çocuklar gürültülü ya da kalabalık mekânlarda yaşadıkları halde kendilerine ait odaları olduğunda daha az hastalıkla karşılaşmaktadır (Evans, vd, 2003).

Araştırma Bulguları ve Literatür ile Karşılaştırılması

Hane halkları konutlarını sadece konutun iç özellikleri ve donatıları nedeniyle çok nadir seçmektedirler. Bununla birlikte konutlarını seçerken “ferah olması, mutfağının yeterli büyüklükte olması ve içinde tadilat gerektirmemesi” konutla ilgili istenilen ortak özelliklerdir. Konutun ‘seçkin bir çevre’de olması, muhit özellikleri konuttan

daha önceliklidir. Ulaşım birinci öncelik olmasa da hanelerin dikkat ettiği özelliklerdendir.

...Birinci neden burasını seçmemizin ekonomik olması, sonra ana yola, ulaşım araçlarına yakın...(1, 2, 3, 4, 15, 22)

Yukarıdakilere ek ve farklı olarak 1, ilk sahip oldukları konuta yakın olmasını; 2, konutun tek kişiye uygun olmasını; 3, sahile yakın olmasını; 4, çocuğunun evine, 15 ailesine yakın olmasını göstermiştir.

1-kadın, konutunun yüksekte olmasından endişe duyarken 5-kadın, üst katlarda olmaktan memnuniyet duyduğunu belirtmiştir. 1, en uygun zamanda sahip olduğu konutu değiştirmeyi düşündüğünü ifade etmiştir. Konut ve yerleşim yeri benzerlikler göstermesine karşın kişilik farklılıkları bireyleri farklı seçeneklere yönlendirebilmektedir.

...Evin olmazsa olmazları barbekü ve balkon... (5-erkek)

... Ev seçerken şehre, merkeze yakın olması önemliydi. Ulaşımın iyi olması birinci öncelik idi bana göre. Kiralık evlerde de mesela evin nem almamasına, rutubet almamasına dikkat ediyordum. Işık almasına... İstanbul'da ev bakarken de hem şehrin içinde olması, evin kullanılabilir nitelikte olması, içinde fazla tadilata gerek olmaması ve allem, kardeşlerim Anadolu yakasında oturduğu için Anadolu yakasında olmasına dikkat ettim. İşime yakın olması da önemliydi...(7)

Ferah olması, konumu, insanların seviyeli olması, muhitin iyi ve seçkin olması, otoparkın olması nedeniyle burayı seçtik... Önceki evleri seçerken ilk olarak ekonomik olmasına ve çocukların okuluna yakın olmasına dikkat ettik. Sonra, mutfakın büyük olmasına, ferah olmasına, odaların büyük olmasına dikkat ettik... (3, 9, 11)

Yukarıdakilerden farklı olarak 14 için evin ışık alması, ferah olması çok da önemli olmamıştır. Bununla birlikte o da balkona ihtiyaç duyduğunu belirtmiştir – balkon konutun dışarı ile ilişkisini sağlamaktadır, kişiler için psikolojik ve fiziksel işlevi vardır.

... Evlerimin ortak özelliği balkonumun olmaması. Aslında balkona ihtiyaç duyuyorum ama yok... Kaldığım evler zemin altıydı, ışık almıyordu ve bir arkadaşım söyleyene dek de fark etmedim. O zamana dek 3 yıl olmuştu taşınalı oraya ve ben eksikliğini duymamıştım ya da ışık almadığını fark etmemiştim. Eve girdiğimde dışarı ile ilişki kestiğim için belki de. Aynı zamanda gün içinde de pek zaman geçirmiyordum ev içinde. Mesela şimdiki evimde manzara var ve perdelerim genelde kapalıdır. Dışarı ile ilişki kesiyorum sanırım, manzaraya neredeyse hiç bakmıyorum. Benim için daha korunmayla ilgili bir şey bu...(14)

17, özel bir neden olmadan konutunu değiştirmiştir:

...Kafamda bir taşınma kararı yoktu ama teklif gelince geçtim...(17)

Hane halklarının ikamet ettikleri konutların nitelikleri konut kariyerlerinin başında istenilen yeterlilikte olamamaktadır. Kiracı olanların konutlarının kalitesi ve büyüklüğü genellikle kendi konutuna sahip olanlara göre daha azdır.

Konut kariyerinin başında kendilerine uygun konuta erişemeyen bireyler seçenekleri dahilinde farklı yönelimlerde bulunmaktadır. Görüşülen hane halklarından ekonomik düzeyi iyi olmayan erkekler İstanbul'a çalışmaya geldiklerinde bekâr odalarında kaldıklarını belirtmiştir. Bunun yanında eğitim ve gelir seviyesi yüksek bireyler kısa dönem ikamet edeceklerini düşündükleri bölgelerde (6 ay gibi) otelde kalmayı seçmiştir.

Konutu değiştirme nedeni ekonomik nedenlerle olduğu gibi komşular, ev sahibi gibi nedenlerden de kaynaklanmıştır. Bununla birlikte hiçbir hane halkı büyüklük ve/veya donatıdan kaynaklanan sorunları değiştirme nedeni olarak göstermemiştir.

1'in sahip oldukları konutu değiştirme nedeni yatırım olmuştur. 1 ve 3 önceki konutlarını görevlendirme nedeni ile farklı illerde ikamet etmek durumunda kaldıkları için değiştirmişlerdir.

9 ve 20, deprem nedeni ile bir konutlarını değiştirmişlerdir.

Örnekleme yer alan bireyler küçük konutlarını değiştirmeye eğilimli oldukları halde yaşlı da olsalar (tek başına yaşasalar dahi) konut değişimine gitmemektedirler. Bu durum konut pazarındaki tek kişiye uygun konut eksikliğinden kaynaklanabildiği gibi kişisel özellikler, haneye ziyarete gelenleri rahat ettirme isteği gibi nedenlerden de kaynaklanmaktadır.

Bireylerin tercih ettikleri konut tipi birbirine benzemektedir. Bahçeli ve müstakil evler daha çok tercih edilirken yakınında hemen ulaşılabilir uzaklıkta insan olmasını isteyenlerse apartman dairesinde yaşamak istediklerini belirtmişlerdir.

1, konutundan memnuniyetini “bi kere çeşmeye yakın, gidip su dolduruyoruz” şeklinde belirtirken geçmişte yaşadığı köyüne benzeterek halen yaşadığı muhiti ile bir bağ, yakınlık kurmuştur. Benzer durum, bireylerin halen yaşadıkları muhitleri geçmişleri ile bağ kurarak içselleştirmesi Özüekren'in (2003), İsveç Fittja'da yaşayan göçmen Türkler üzerinde yaptığı çalışmada da ortaya çıkmıştır. Kentin merkezinde yer alan cafe, çalışmanın yapıldığı dönemde Türk göçmenler için arkadaşları ile bir araya gelebilecekleri, vakit geçirebilecekleri Türkiye'deki kahvehanenin işlevini görmektedir.

Benzer durum diğer hane halklarında da görülmüştür, geçmişi ile yakınlık kurarak bireyler isteklerini şekillendirmektedir. Küçüklüğünde müstakil konutta yaşamış olanların müstakil konut istekleri daha baskındır. Yakın komşuluk ilişkileri içinde apartman dairesinde yaşamış olan kişiye komşuluk ilişkileri için apartmanda yaşamak istediğini söylemiştir.

Hayatlarının bir döneminde müstakil konutlarda yaşayanlar mevcuttur (3, 4, 5, 9, 12, 16, 19, 20, 21, 23, 25, 26, 27).

...İki katlı, bahçeli, müstakil bir konutta yaşamak isterim...(1, 2, 4, 5, 6, 7, 14, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30)

...Tek katlı, müstakil, geniş arazisi olan hayvanlı çiftlik evi istediğim ev...(5-Erkek, 10, 19)

...3 katlı bir apartmanda yaşamak isterim. Bir katı kendime, diğer katları çocuklarıma... Çocuklarımla birlikte, daha rahat, huzurlu olur sanki...(3)

...Apartman dairesinde kalmak isterim... (5-kadın, 6, 15)

Hayalimdeki ev, site içerisinde arabayı park edebileceğin, merkeze yakın ama sessiz sakin bir yerde apartman dairesi olsun. Müstakil ev istemiyorum, insanlarla yakın olmak istiyorum çünkü. Müstakil evde yalnız hissedeceğimi düşünüyorum. Diğer türlü gerektiğinde bir komşuya gitmenin avantajını yaşarım gibi geliyor... (7-kadın)

...Birden fazla evimin olmasını isterim. Biri, lüks bir sitede büyük bir apartman dairesi, diğeri müstakil bahçeli büyük bir ev, deniz gören, sosyal tesisi olan, insanlarla bir arada olan...(9)

Gözleri görmeyen 15, tercihi olan konutu detayları ile tasvir etmiştir:

...Yapısal olarak daha kısa koridorları olan, banyosu kuvvetli, duşakabini olan. Mutfak tezgâhı olan, çocuk odası olan, oturma odası salon olabilen. Salonda bizde oturuyoruz ama eskisini misafir odası olarak ayırdık. Yani misafir odası özel olmalı. Çok sık girilmemeli...(15-kadın)

17, 18 ve 20 farklı olarak halen yaşadığı konutun istediği ve tercih ettiği konut tipi olduğunu ve hayallerini karşıladığını belirtmektedir.

Konut kullanımında diğerlerinden farklı olarak 11, 12, 15 ve 24 konutlarında ayrı bir misafir odası olduğundan ya da olması gerektiğinden bahsetmişlerdir. Geçmişte yaygın olarak kullanılan bu durumun halen geçerliliğini koruduğu görülmektedir.

Bazı hane halkları kendilerine “nasıl bir konutta yaşamak istersiniz” sorusuna verdikleri cevap bu konuda hayal kurmadıklarını, düşünmediklerini göstermektedir. Bununla ilgili çok gerçekçi düşünmektedirler, hayalleri azdır.

...Şu an itibarıyla müstakil bir ev istemem. Çünkü mevcut belediye yasalarına göre bu evlerin hepsi kalkacak... Çok hayal kurmak istemem...(15-erkek)

...olanak yok, imkan yok, şimdi ne kadar istersen iste...(26-erkek)

... Ben azla da yetinen, mutlu olan biriyim. Biraz daha büyük olsa yeter. Bahçeli olsa, balkonu olsa severim tabii... (30)

Hane halklarının tercih etmedikleri konut tipi de benzerdir.

Genellikle bireyler güneş almayan, rutubetli evlerde oturmak istemediklerini belirtmektedirler. Görüşülen bireylerin tamamına yakını balkonun önemli olduğunu da balkonsuz evde yaşamak istemeyeceklerini söylemişlerdir. Sobalı evlerde yaşamış olanlar için kalorifer önemlidir.

...Yaşamak istemediğim ev tipi gecekondu tarzı, tuvaleti dışarıda evler... (9)

... Bebek ya da Arnavutköy olabilirdi ama Bebeğe baktık, orası çok eski. Mutfaklar kibrit kutusu. Eskiden evlerde evin hanımı çalışmazmış. Salonlar büyük ama diğer odalar küçükmüş. Eski semtlerdeki eski evleri tercih etmem. Towerları falan da tercih etmem. Eşim çok söylendi ama ben gidip bakmadım. Oralar bana biraz geçici çalışılacak, şehir içinde geçici yaşanacak yerler gibi geliyor. Otel gibi geliyor. Çocuklu bir aile için tercih edilmez...(20)

Kendi konutları ile ilgili memnun olmadıkları yerleri de belirtmişlerdir:

... Daha merkezi bir ev planı olsa daha iyi olurdu, yorucu oluyor uzun koridor, (1, 15)...

Güneş almaması, rutubetli olması ve konutun küçüklüğü psikolojik olarak kötü hissettiriyor (6, 16)

Dışardan ses gelmesi hoşuma gitmiyor. Çift camlı pencere olsa iyi olurmuş (7)

...L tipi salon kullanışlı değil... Burasının problemi, toplu ulaşımaya ulaşmak için bile yürüme mesafesi en az 20 dakika olması. Onun dışında seviyorum burasını...(8)

Konutlarının memnun oldukları özellikleri, güneş alması, manzarasının ve balkonunun olması olarak belirtilmektedir. 14 ve 17 için manzaranın önemi yoktur. 14 ve 17 hane halklarının genellikle tercih ettiği konut tiplerini tercih etmediklerini belirtmiştir.

Enformel konut pazarında yer alan hane halklarının konut tercihleri formel konut pazarında yer alanlara göre daha kısıtlıdır. Alt gelir grubundaki ailelerin içinde ikamet ettikleri apartmanlar dış görünüş olarak sıvalı ve boyasızdır. Bir kısmının son bir ya da iki katı sonradan eklenmiştir. Buna karşın kişiler apartmanın ve/veya kendilerinin güvenlikleri ile kaygı duyduklarını ifade etmemişlerdir. Kaderci bir görüntü çizilmiştir. Aynı zamanda bu çevrelerde yaşayan hane halkları çevreleri ile ilgili estetik kaygı duymamaktadırlar, daha çok estetik kaygılar konutun içine yöneliktir. Çevrelerinde daha fazla ağaç, park görmek öncelikli istekleri olmuştur.

Şenyapılı (1998), gecekonduluların nitelik değişiminden önce başlayan kabuk değişiminin, fiziksel ölçütlerde belirginleştiğini belirtmektedir. Gecekondulular mahallelerindeki en radikal değişiklik bu konutların biçimsel boyutta apartmana dönüşmesidir. Bugün eski gecekonduluların kent merkezlerine ve kentlilerin ana akslarına en yakın olanlarının neredeyse tümü apartmanlaşmıştır. 1992 yılında yapılan bir çalışmada İstanbul'daki gecekonduluların ortalama % 30'u iki katlıdır ve % 17'si kaçaktır. 1989 yılında yapılan başka bir araştırmada İstanbul'da Kanarya mahallesinde konutların % 40,5'i, iki katlı % 28'i de üç ve dört katlı olduğu saptanmıştır (Şenyapılı, 1998).

12, 24, 26, 27, 28 konutlarını kendileri tasarlayıp inşa etmişler ve sahibi konumundadırlar. Bir ve iki katlı olarak bitirilen konutlar daha sonra üç ve dört katlı hale getirilmiştir. Bu yolla ev sahibi olan hane halklarının (12, 24, 27 ve 28) kiracıları da mevcuttur.

İçlerinden 28 yaşadığı konutundan memnundur.

... Sonra buranın arsasını satın aldık. Satılıyordu o zaman buralar... Buraya gecekondulular gibi 2 oda bir tuvalet, mutfak yaptık. Burada oturduk. Sonra orayı yap burayı yap diye diye sonra bu hale geldi işte ev. Bu 4 katlı evi yaptık. Yavrum, bu evi yapana dek neler çektik... Bize anneden babadan kalmadı hiç bir şey, hep kendimiz yaptık, çok zordu. Ben bu evi yaparken ellerimle kum eledim. Kendi ellerimizle yaptık bu evi. O zaman tahta merdivenler vardı. Şimdiki gibi değildi. İki üç gün boyunca yapacağımız odanın kumunu eler kenara koyardım. Gece harç yığardık, ustayı bulur yaptırırdık. Şimdiki gibi her şey bir arada nerde, o zaman para buldukça yapardık parça parça. Ben de çalıştım, eşim de çalıştı, ikimiz çalıştık...(12)

... Kendi evim benim. Arsadan aldık, kendimiz yaptık. 25 sene oldu. 1980'de işte...3 katlı yaptık, 1 katını sattık, diğerinde de kızım oturuyor... (24)

...buraya gelince (İstanbul'a) gecekonduluydu buralar, biz de kendi gecekondumuzu yaptık... Sonra onu yıkıp apartman yaptık yerine...(28)

Hane halkları Rapoport'un da (1990) ifade ettiği gibi kendilerine en uygun olan psikolojik ve sosyo-kültürel davranışlarıyla bağlantılı olan çevreleri seçmişlerdir. Örnekleme yer alan hane halkları, konut tipi, büyüklüğünü, donatıları konut hareketliliğine neden olarak göstermemiştir. Bununla birlikte daha büyük, daha yeni bir konuta taşınmak tercih edilir bir durumdur. Konut kariyerlerinde ilerleme görünen hane halkları genellikle daha büyük ve konforlu konutlara geçiş yapmıştır.

5.8. Hane halklarının Yerleşim Yeri Tercihleri ve Yerleşim Yeri Seçim Kriterleri

Literatür

Konutun lokasyonu, bireylerin topluma sosyal bütünleşmesi için anahtar rollerden birini üstlenmektedir (Kemeny, 1992).

Muhitin Sosyo-ekonomik özellikleri yerleşim yeri seçiminin önemli belirleyicileri olmaktadır (Ioannides ve Zabel, 2002). Kişisel özelliklere bağlı olarak konutun bulunduğu sosyal ve fiziksel çevre insanlar üzerinde farklı etkilere sahiptir.

Alana bağlılık, kimliği destekleyen ve diğer psikolojik yararlar sağlayan fiziksel ve psikolojik durumlara pozitif bağ sağlamaktadır. Amerika Birleşik Devletlerinde, kademeli olarak bir düşüş yaşayan yerleşim bölgelerinde ikamet eden hane halklarının konut ve alana bağlılığı incelenmiştir. Sonuçlara göre, ev sahiplerinin, uzun dönem ikamet edenlerin, beyaz olmayanların alana bağlılığı daha yüksektir. Aynı zamanda suç korkusu yaşamayan, kalabalık yaşamayan, mülklerine ve kendilerine karşı kabalık görmeyen bireylerde alana bağlılık daha yüksek oranlardadır. Alana bağlılık insanlar ve sosyo-fiziksel çevre arasındaki dinamik, sağlam, dayanıklı pozitif bağları kapsamaktadır (Brown, vd, 2003).

Yerleşim biriminin yer değiştirmeye etkisi vardır (Clark, 1992; Van der vlist, 2002). Shefer ve Primo'ya (1985) göre, iyi bir konut için kötü bir muhitte yaşanabilir. İnsanlar böylece mantıklı bir şekilde kötü bir muhit seçebilirler, çünkü aynı kalitede bir konutu daha kötü bir muhitte daha uygun bir fiyata bulabilirler.

Kişisel değişkenlere bağlı olarak konutun bulunduğu sosyal ve fiziksel çevre insanlar üzerinde etkilidir. (Evans, vd, 2003). Parkes ve Kearns, (2003) İngiltere için ikamet memnuniyetsizliğinin fakir muhit oturanları arasında fark edilir bir biçimde daha fazla olduğunu belirtmektedirler. Memnuniyetsizliğin fazla yoğun yerleşim birimlerinde sadece yoğunluktan değil, gürültü ve suç gibi istenmeyen özelliklerden de kaynaklandığını göstermişlerdir. Yoksul bir alanda yaşamamanın taşınma isteğini etkilemediğini, muhit nüfusundan kaynaklı mutsuz olmanın etkisini bulmuşlardır. Analizleri muhit nüfusunun hangi yönlerinin insanların yaşama alanlarını bırakmaya ittiğini ortaya çıkarmamıştır. Van Ham ve Feijten (2005), insanların kendi karakter

özellikleri ve muhit nüfusunun karakteristik özellikleri arasındaki uyumsuzluğun muhiti terk etmeye tetiklediğini savunmaktadır. Muhitin sosyal boyutunun yanı sıra, fiziksel boyutta insanların muhiti terk etme ve taşınma isteğine etkisi olduğu düşünülmektedir. Yoksul haneler ve etnik azınlıkların yoğunlaşmasının olumsuz bir şey olarak görüldüğü öne sürülmektedir. Muhitlerinde azınlığa ait olanlar çoğunluğa ait olanlardan çok daha az taşınma eğilimine sahiptiler. Olumsuz muhit karakteristikleri kendileri bu karakteristik özelliklere sahip muhit oturanları tarafından daha az bağlamda olumsuz olarak algılanmaktadır (van Ham ve Feijten, 2005).

Araştırma Bulguları ve Literatür ile Karşılaştırılması

Hane halkları konutlarını konutun iç özellikleri nedeni ile değil, yerleşim yeri özelliklerine göre seçmektedirler. Çevrenin fiziksel özellikleri yanında statüsü bazı hane halkları için önemlidir.

...Birinci neden burasını seçmemizin ekonomik olması, sonra ana yola, ulaşım araçlarına yakın...(1, 2, 3, 4, 15, 22)

...ağaçlık, yeşillik çevresi, seçkin bir çevre, eğitilmiş insanlar var genelde, o yüzden yani...(1, 3, 5)

...Çok güzel evler bulduk ama muhit olarak çok hoşumuza gitmediği için seçmedik... (9)

... Ailenin, çocukluğun yetişmesi için muhit çok önemli. Özellikle gençler için, çocuk yetiştirmek için... Ev ne kadar güzel olursa olsun sonuçta yaşanacak muhit önemli, en önce muhite bakarız. Orda yaşayan insanların önemli olan insan olması. Nerden geldikleri çok da önemli değil...(30)

Hane halklarına yaşadıkları muhiti ve sınırlarını anlatmaları istendiğinde tamamı (ebeveynler, çocukları da dâhil) çevresini, alışveriş edilecek yerleri, dini yapı(larını), okul(ları), hastane(leri), çevre semtleri, ulaşım akslarını tanıtmıştır. Çok uzun zamandır o bölgede yaşamayanlar, yeni taşınmış olanlar da ihtiyaçlarını karşılayacak ölçüde çevrelerini tanımaktadır.

Hane halkları genellikle mutfak ve günlük alışverişlerinde çok yakın çevreyi tercih ederken giyim gibi alışverişlerinde ve eğlence için daha uzak mesafeye gidebilmektedir. Alışveriş için interneti tercih edenler de bulunmaktadır.

Konutun diğer konutlarla mekânsal ilişkisi, cadde, sokak ve konuttan iş yerine, eğitim alanlarına, alışveriş merkezlerine, arkadaşlara, akrabalara ve hane halkının yaşam biçimini belirleyen bağlılıklara ulaşım önem kazanmaktadır. Konutun lokasyonu, bireylerin günlük yaşamını meydana getiren çeşitli ilişkilere bağlı

sağlayan davranışlarını oluşturmakta ve şekillendirmektedir: örneğin: hanehalkının işe/okula giderken özel arabanın gerekip gerekmediği, komşu ve akrabalarla ne kadar ilişki içinde olma durumu.

...Çocuklar küçükken birisine bırakmak gerekiyordu, o zaman akrabaların olması iyiydi...(29)

Örnekleme yer alan hane halklarından kent merkezinden uzakta yaşayanlar küçük çocuklu ve özel araba sahibi ailelerdir.

...(araba) Olmasaydı herhalde (bu muhitte) oturmazdık... İkimizin de arabası vardı. Gelir gideriz dedik...(23)

Dini, etnik kimlik ya da aynı bölgeden göç etmiş olma, yerleşim birimi seçiminde önemsenen, karşılandığında memnuniyeti artırıcı kıstaslardandır.

...Eğer ekonomik olarak ilerleme olursa Maslak civarına taşınmayı düşünüyorum. Maslak civarında daha bir kaliteli kültürlü kesim taşınmaya başladı. Genelde beraber yaşayan insanlar bir yere doğru taşıyor. Şu an da insanlar Maslak'a doğru gitmeye başladı. İlk İspanyol Yahudileri Hasköy'e gelmiş, sonra Balat'a oradan Şişhane Galata, oradan Şişli sonra Tarabya Maslak, karşıya Kadıköy'e, sonra Göztepe, Kozyatağı'na falan geçmişler... Ben de Maslak'ta biraz tanıdık çevre görmek için... Hiç bir Yahudi aileyi Bakırköy'de ya da Fatih'te göremezsiniz...(22)

Bazı hane halkları içinse güvenlik ön plandadır.

...İlk konutu değiştirme nedenim ekonomik ve yerleşim biriminin güvenli olmadığı düşüncesi idi, daha sonraki ise ev arkadaşlarımdan evden ayrılması nedeniyle oldu...(2)

Hane halkları yaşadığı muhitten ayrılması gerekse dahi yakın çevresinde yaşamak isteyeceğini belirtirken bazı hane halkları da belli muhitler dışında başka muhitler hakkında bilgileri olmadığı için farklı bir yerde yaşayamayacağını söylemişlerdir. Özellikle bireylerin zaman içinde kazandıkları alışkanlıklarının yanında bazı muhitlerle ilgili önyargılarının buna neden olduğu düşünülmektedir. Hane halklarının konut hareketleri de bunu doğrulamaktadır. Eğer imkânı olursa özellikle İstanbul dışında yaşamak istediğini belirten kişiler de olmuştur. İstanbul'un birçok iş imkânı barındırması, kentin sağladığı (göreceli) özgürlük, alışkanlıklar nedeniyle İstanbul'da yaşamaya devam etmektedirler.

...Aynı bölgede, daha sahile yakın bir yerde ya da site içinde de olabilir... (3)

...Aynı bölgede, Erenköy, Suadiye'de belki Boğaz'da olabilir. Diğer yerler yabancı geldiği için aslında fikrim de yok fazla...(4)

...İstanbul'un en lüks semtleri Etiler, Fenerbahçe; bu taraflar... Ama ben oralarda yaşamak istemem, ayak uyduramam... 18 yıldan beri aynı yerde kaldığım için sevmek zorundayım. Sevmediğim; yolları çok dar, güvenli değil, hırsızlık oluyor arada. Ben öyle kavgaya falan girmedim için bilmem, duyuyorum sadece. Burdan maddi durumum elvermediği için

taşınmam, ama maddi durumum müsait olsa taşınırım, ama bu çevrede taşınırım gene...(10)

...(evimizi) Çok aradık. Herkesin kriterleri farklı, Arnavutköy çocuğuyum. Alışkanlık var. Karşı tarafa gitmek zor gelebilir... Eski bir semt ama bence en önemlisi muhit... Buradan farklı bir yerde yaşamak istemem. Benim merkezi yerim burası. En fazla karşıda caddeye gidiyorum... Eminönü'ne giderim ...(20)

Deprem bireylerin seçim ölçütlerini etkilemiştir. Deprem nedeniyle daha az katlı konutlar, muhit olarak da zemini depreme dayanıklı bölgeler tercih edilmektedir.

...Buradan ayrılırsak daha planlı, can ve mal güvenliği olan, az katlı ve depreme dayanıklı bir yerde, site içi olabilir... Kızım evden ayrıldıktan sonra ana yola yakın olmasının çok da önemi kalmıyor... Dragos olabilir, deniz gören, tepede bir yer... (1)

Alana bağlılığın kiracılık ya da konut sahipliği ile ilişkili değil, o bölgede yaşama süresi ve/veya geçmişle bağ olması ve alışkanlıklarla ilişkili olduğu görülmüştür (örn, 10, 11, 17, 22 kiracı olmalarına karşın konut değiştirirken aynı bölgeyi seçmişler ya da uzun süre aynı konutta ikamet etmişlerdir)

Bazı hane halklarının yerleşim birimi kriterleri genelden daha farklı olmaktadır:

...Burda, aslında yakınlarda bira alabileceğimiz bir marketin olmasını isterdik. Yakında bir market var ama bira satılmıyor. Kriterlerimizden biri, içki satan markete yakın olmak... (8)

...Etiler Çamlık taraflarında kaldım ilk. Oranın sosyal yapısı uymadı bana. Hala da uymuyor. Herkes de olan bir Etiler'de oturma isteği var ya. Belki de ben onu bir yükseliş olarak algıladım. Ama orada otururken bana uygun olmadığını anladım. Çok güzel zamanlar geçirdim ama bir daha gitmem...(14)

... Cihangir'de otururken etrafın çok aile olmaması sevdiğim şeylerden biriydi...(17)

Örnekleme yer alan hane halkları tanımadıkları, kendilerini güvende hissetmeyecekleri bölgelerde yaşamak istemediklerini ifade etmektedirler. Muhiti konuta tercih etmektedirler. Konut tercihinin muhitten önce geldiğini söyleyen 4, 7, 10, 17 buna rağmen belli bölgeler dışındaki bölgelerde yaşamayacaklarını ifade etmişlerdir.

...Maltepe ya da Küçükyalı taraflarında, Anadolu yakasında sahil tarafında oturmak isterdim... Yaşamak istemediğim yerler Osmanbey, Zeytinburnu gibi yerler. Muhit nedeniyle. Gece geç saatte geldiğimde de rahatça eve gidebilmek önemli...(7)

... Muhit olarak özellikle tercih ettiğimiz bir yer yok ama Sultanbeyli, Kasımpaşa gibi yerlerde yaşamak istemezdim ama çok zor durumda kalırsak, paramız olmazsa ve anca ona yeterse belki...(8)

...Anadolu yakasında sahilde bahçeli iki katlı bir evde oturmayı çok isterim. Bostancı yakınlarındaki Bağdat caddesinin altındaki evler hoşuma gidiyor. Ulus da olabilir. Belirli kesimler dışındaki yerlerde yaşamak istemem... (9)

Hane halkları, birçok araştırmacının vurguladığı gibi (örn: Rapoport, 1990; Kemeny, 1992; Ioannides ve Zabel, 2002) yerleşim birimi seçiminde bölgenin sosyo-ekonomik, sosyo-kültürel özelliklerini dikkate almışlar, genellikle kendi kişilik yapıları, sosyo-ekonomik ve kültürel durumları ile uyum içinde olan bölgeleri tercih etmişlerdir. Shefer ve Primo'nun (1985) aksine hane halkları konutun nitelikleri için kötü bir muhitte ikamet etmeyi seçmemişlerdir. Muhit nitelikleri daha fazla önemsenmiştir. Bununla birlikte örneklemede suç işleme oranının yüksek olduğu muhiti tercih eden bir birey, bağlılık, anıları ve manevi değeri dolayısıyla yaşadığı yeri seçmiştir. Benzer nitelikteki bölgelerde yaşayan bazı hane halkları ekonomik durumları ve bağları nedeniyle konutlarından ayrılmayı görüşmenin yapıldığı dönemde düşünmemektedir.

5.9. Hane halklarının Komşuları, Arkadaş ve Akrabaları ile İlişkileri

Literatür

Konut hareketliliği, yerleşim yeri ve konut tüketimi kararları, halen komşuluğu devam eden ve gelecekteki potansiyel komşuların karakterleri ve davranışlarının algılaması tarafından etkilenmektedir. Ioannides and Zabel, (2002) tarafından yapılan çalışmalarda komşuluğun bireyler üzerindeki etkileriyle ilgili güçlü kanıtlar bulunmuştur. Bireyler, komşularının kendileri hakkında ne düşündüğünü önemserken aynı zamanda komşularının Sosyo-ekonomik özellikleri ile de ilgilidir. Aynı yerleşim yerini seçen bireylerin gözlenebilen ve gözlemlenemeyen özelliklerinin birbirleri ile ilişkisi olduğu savunulmaktadır. Bireylerin konut tüketim kararları ve gözlemlenemeyen bireysel karakteristikleri arasında bir bağ olduğu belirtilmektedir. Ioannides and Zabel, (2002) ABD'de yaptıkları çalışmalarda bireylerin kendilerine benzer kişilerle yaşamaktan memnuniyet duyduğunu bulmuşlardır.

Brown'a göre (2003), konut sahipleri daha fazla komşuluk ilişkilerinde bulunmakta, daha fazla komşu tanımakta, sosyal gruplarda daha fazla bulunmaktadır. Yoksul yerleşim bölgelerinde yaşayan konut sahipleri bölgelerini daha az terk etme eğilimindedir.

Araştırma Bulguları ve Literatür ile Karşılaştırılması

Hane halklarının komşularıyla ilişkileri genellikle bekâr ve/veya öğrenciyken ve aile kurduğunda şeklinde iki safhada değişmektedir. Bekâr ve/veya öğrenci iken

komşularla mesafeli bir ilişki içine giren bireyler aile kurduktan sonra kendilerini daha rahat hissetmekte ve daha rahat davranmaktadırlar. Bazı hane halkları komşuluk ilişkilerini önemsemekte, buna karşın komşularıyla fazla görüşmemektedir, bazıları da komşuları ile yakın ilişki içindedir.

...İkinci eve taşınma nedenimiz komşulardı... Sonuçta bir kız ve erkek oturup evli olmamamız sorun yaratıyordu ve bu yüzden üç defa karakola çağırıldık... Karakola gittiğimiz zaman oradaki polisler bize kötü davranmıyordu, hatta duruma gülüyorlardı ama yapacak bir şey yoktu... Komşularımızın bize tavırları iyi değildi hatta bir keresinde erkek arkadaşımı dövmeyle kalktı ve biz bu yüzden evlendik. 93 yılında evlendik. Evler kolay kolay boşalmıyordu. 1,5-2 sene o evde kaldık. Daha sonra bize haber verdiler, daire boşaldığını söylediler ve biz de bize gösterilen daireye taşındık. Oradaki komşularımız çok iyiydi. Bize bir şey için ihtiyacımız olup olmadığını sordular, evli olup olmadığımızı sormadılar bile. Telefonumuz yoksa onların telefonunu kullanabileceğimizi söylediler. Çok iyilerdi, yardımcı olmaya çalıştılar bize. Biz de artık gerek kalmadığına düşünüp boşandık...

...Aslında komşuluk ilişkileri önemli. İnsan, kapısını çalabileceği birilerinin olmasını istiyor. Burda pek kimseyi tanımıyoruz... Bir kere internet ihtiyacım olduğunda (karşı komşumuzun) kapısını çalıp rica etmiştim bilgisayarını kullanıp kullanamayacağımı. O da bir kere bizden bi şey istedi... (8)

...Öğrenci olarak kalırken de insanları rahatsız etmemeye çalışıyorduk, komşularla pek muhatap olmamaya çalışıyorduk. Şimdi öyle değil ama aile olduğumuz için öyle bir çekince yok...(9)

...Bekâr olduğum için komşularla ilişkilerim iyi değildi...(10)

Bazı durumlarda ise alana bağlılığın nedeni komşular olmuştur:

...Beşiktaş'taki evimi çok sevdim... (çünkü) komşularım çok iyiydi. Komşuluktan öte yakın arkadaş olduk çünkü onlarla... Kendimi onların yanında eşimin dostumun yanında gibi hissediyordum...

...Buraya geldiğimde alıştığım ortamdan farklı olduğu için ilk başta alışamadım çevreye... Arkadaşlarım Beşiktaş'ta kalmıştı, neredeyse 1-1,5 yıl boyunca her gün Beşiktaş'a gittim... (9)

Hane halkları ise aile ve yakın çevresinin kendisine yettiğini ve komşuları ile yakın ilişkiye girmek istemediğini ifade etmiştir.

...Bütün komşularla diyaloğumuz çok iyi... Çalışma durumlarını falan bilmem, ilgilenmeyiz. Ben kendimle, çocuklarımla, kardeşlerimle ilgiliyim. Komşularla mesafeliyimdir. Sevmem, içli dışlı olmam...(12)

...Bir komşum var. Çok görmüyoruz. İlgim olmaz. Selam vermem...(16)

...Çok komşuluk için gerek hissetmiyoruz. Çok başkasını istemiyoruz çift olarak. Arkadaşlara çat kapı istemem... (18)

...Ama bence komşu fazla olmamalı. Meraklı oluyorlar, bir şey konuşsan duyuluyor, çok rahat olamıyorsun apt. tipi evlerde. Yani bir relax durumu olsa. Yazlığa gidince rahat olmak istiyoruz... Mesela ben evimde uzun pencereler isterim, böyle yere kadar. Evimi camlı isterim, ışık alan bir mekân isterim. Daha korunaklı (kızı)... Komşularla samimi değiliz pek, sadece merhaba merhaba, öyle işte. 13 daire var, 1 kiracı var. Komşulara güveniriz, onlar da birbirlerine güvenirler. Eskiden karşı komşunun anahtarı bizde, bizimkinin de ondaydı...(30)

Komşuluk ilişkilerine önem veren hane halkları arasında ev sahipleri de kiracılar da bulunmaktadır. Hatta komşuları ile görüşmediğini ve görüşmek istemediğini belirten kiracılardan sadece 16 olurken, konut sahipleri komşuları ile daha mesafeli bir ilişki yaşadıklarını ifade etmiştir.

Komşuluk ilişkilerinin gelişmesi için kimisi süreye ihtiyaç olmadığını belirtirken kimisi de en az bir yıl gerektiğini belirtmiştir. Aynı bölgeden göç etmiş olmanın ilişkileri güçlendireceğini düşünenler de vardır.

...Komşuların birbirlerini tanıması için en azından 1 yıllık bir süre geçmesi gerekiyor. En azından ebeveynler birbirini tanıyor. Diyalog kurulması önemli çünkü bu tanışma çocuklara da yansıyor. Ve şey de çok önemli, memleketlilik...(13)

...Komşuluk ilişkilerinin iyi olması için belli bir süre geçmesi gerekmiyor. Şimdiye kadar olmadıysa bundan sonra da olmaz artık...(25)

Ekonomik durumu orta-alt ya da alt gelir seviyesinde ve/veya eğitim seviyesi düşük ve gayrimüslim bireylerde aile üyeleri ve akrabaları ile daha fazla birlikte olma eğilimi görülmüştür.

...Bir etnik gruba ait olduğum için aile bağları, akrabalık ilişkileri, düğünler cenazeler, bunlar benim için çok önemli. İnsanları ve topluluğu birbirine yakın tutuyor ...(20)

...buraya akrabalar var diye geldim ben...(26)

...Burdan taşınmayı... Hiç bilmiyorum, memnunuz aslında burada oturmaktan... Aslında diğer tarafa gitmek istemiyorum, aile içine girmek istemem. Buraya alıştık da. İncirli'de de kayınpederin evi yıkıldı yeni yapıldı onu da istemedik. Aile içinde olsun istemiyoruz...(30)

Hane halklarından arkadaşları ile sıkı ilişki içinde olanlar ya da akrabalarından daha çok arkadaşları ile görüşenler, arkadaşlarının komşuları olacağı bir konut alanı projesinden bahsetmektedirler.

Çevrelerinde kiracı ya da ev sahibi olup olmamasının çok önemli olmadığı belirtilmişse de, ev sahiplerinin kimisi ise çevrelerinde kendileri gibi ev sahiplerinin olmasını konuta ve çevreye daha fazla sahip çıkılacağı için tercih ettiğini söylemiştir.

...Kiracı ya da ev sahibi olması çevrede fark etmiyor ama kiracıları tercih ederdim... (7-erkek)

...Ev sahibi olunca ilişkiler daha sağlam kuruluyor ev sahibi olsa daha iyi olabilir... (7-kadın)

...Ev sahibi ya da kiracı ayrımı yapmıyorum, fark etmiyor. Herkesle iyi anlaşabilirim. Ama kiracı olarak yaşadığımız yerlerde hep ikinci planda kaldık. Söz sahibi olamadık, fikrimizi anlatamadık her zaman... (9)

Kişiler kendilerine benzer ya da benzer yaşam tarzına sahip kişilerle yaşamayı tercih etmektedir.

...Çok kozmopolit bir yer... Her çeşit insan var. Çok fazla farklı insanla oturmak kötü... Kendi yaşantıma ve sosyal durumuma uygun insanlar olsun isterdim. Bir komşuluk ilişkisi olsun isterdim...(23)

İyi insanlar olduktan sonra fark etmez, ahlaklı insanlar olsun... Mesela daha önce buraya bir kiracı gelmişti, değişik insanlardı, gece çalışıp gündüz uyuyan insanlardı. Farklı farklı insanlar gelip gidiyordu eve. Kimin geldiği belli değildi eve. Haklarında bir şey bilmiyoruz. Giyinişleri açıktı, çok kısa etekler giyiyordu kız. 2 kız bir erkek tutmuşlar evi. Sonra ev sahibi ile konuşup çıkarttık o kiracıları. Rahatsız olduğumuzu söyledik... (30)

Örnekleme yer alan hane halklarının komşuluk ilişkileri ve bir arada yaşamak isteyecekleri kişilerle ilgili düşünceleri, Ioannides ve Zabel'in (2002) ortaya koyduğu bulgularla paralellik göstermektedir. Brown'un (2003) tespitlerinin aksine komşuluk ilişkilerinde konut sahipliğinin ya da kiracı olmanın belirgin bir etkisi saptanmamıştır.

5.10. Hane halklarının Değerleri, Algıları ve Karar Verme Süreçleri

Literatür

Değer, bir kişinin ya da diğer sosyal varlıkların yaşamlarındaki yol gösterici prensipler olarak hizmet eden, önemde farklılaşan, çeşitlenen geçiş durumsal amaçlardır (Coolen ve van Montfort, 2001). Bireyler değerlerini oluştururken öncelikle etkileşimde bulundukları diğer kişilerden, çevrelerinden ve içinde yaşadıkları kültürden etkilenmektedir. Eğitim, kültür, cinsiyet algıyı etkilemektedir (Mellers vd. 1998).

Nesneler insanların subjektif gelir/güçlerinin bir parçası olmadığında bu nesnelere daha az değer verilirken, güç ve gelirlerinin bir parçası durumuna geldiğinde daha fazla değer verilmektedir. Mevcut mal sahipliği değil, mal sahipliğin tarihi değeri, geçmişi de bu durumu etkilemektedir. Verilen değer mal sahipliğinin süresi ile artmaktadır. Aynı zamanda nesnelerin nasıl kazanıldığı da değerini etkilemektedir. (Mellers, vd., 1998).

Kararlar üzerinde duyguların büyük etkisi vardır, kararların sonuçları da duygular üzerinde etkilidir. Pozitif ve negatif yaklaşımdaki insanların farklı karar verme durumları vardır. İyi moddaki insanlar daha fazla bilgi kullanma eğilimindedir, daha fazla araştırır ve daha uzun düşünürler. Negatif modda olanlar daha basit çözüm isterler daha kutupsal kararlarda bulunurlar (Mellers, vd. 1998).

Uyarıcı bağlamlar, çevre, yapısal etkiler, kararları şekillendirmektedir (Payne, vd, 1992). Seçimler bunlara bağlı olarak değişebilmektedir.

Tercih yapanların bölge, şehir ve zaman ölçeğinin seçimler üzerindeki etkisi satın alma ya da kiralama kararını etkilemek şeklinde olmaktadır. (Dieleman, 2001).

Fiske (1992), sosyal kararların dört ana kural tarafından tanımlandığını açıklamaktadır: i) ortak paylaşım (ortak değerler) ii) otorite sıralaması (prestij, ayrıcalık vb.) iii) eşitlik eşlemesi (equity matching) karşılıklı ilişkiler, yapılanların karşılığını alma iv) Pazar fiyatlaması (talep ve arzın kararlara neden olması, fayda maliyet ilişkisi)

Coolen ve van Montfort (2001) kararların verilmesinde amaç, değer, hedefler ve beklentilerin insanların davranışlarında önemli rol oynadığını ifade etmektedirler.

Araştırma Bulguları ve Literatür ile Karşılaştırılması

Görüşülen kişilere değerlerinin sıralanması istendiğinde tamamı huzur, sağlık ve aileyi belirtmiştir. Ardından güvenlik, arkadaşlık gibi kavramlar gelmektedir. İki kişi değer sıralamasına bağımsız olma durumunu eklerken bir kişi için de para hepsinden önce, diğerlerini karşılayabilmek için gelmektedir. Çocuklu bireyler hayatta en değer verdikleri şeylerin başında çocuklarının geldiğini belirtmektedirler. Bu yüzden çocuklarının yetişkin olduklarında belli bir seviyeden başlamalarını arzu etmektedirler. Eğitim, iş ve ev sahibi olma konusunda çocuklarına yatırım yapmakta ya da yapmayı düşünmektedirler.

“Evi”, çoğu birey “yuva, huzur bulunan yer, aile, mutluluk bulunan yer” olarak ifade ederken, bazıları “korunduğu, barındığı yer” olarak ifade etmiştir.

... Evde iken dışardan ne kadar bir şey gelebilir ki, korunak bir anlamda bana göre evim...(14)

...ev, namus, mal ve can güvenliğini koruyan bir mekân...(4)

Diğerlerinden farklı olarak bir kişi evi sadece barınma amaçlı gördüğünü belirtmiştir.

...Uyumak için üstü kapalı bir yer... Yani karavanda da kalabilirim...(17)

Kişilerin konutlarına, evlerine verdikleri değer aynı zamanda ev için yapmak istenilen harcama ile de görülmektedir. Ekonomik durumu konutunun içini ya da mobilyaları vb. yenilemeye yeterli olmayan hane halkları dahi evlerini güzelleştirmeye çalışmakta en azından evinin ne kadar temiz olduğu ile övünmektedir.

... Burdan çıkamam, bu evi de kiraya veremem çünkü bir sürü anım var burada, bir sürü hatıralarım var, çok zamanım geçti burada...(12)

... Şu anda evin fiyatı şimdiki durumda --- \$ vardır herhalde. Ama sokakta kalsam satmam evi. Binayı babam yapmış, evin içini de ben yaptım. Satmam yani...(14)

... Bir tane de ---'nde evimiz var. Kendimiz için yaptırdık aslında, dolaplarını yaptırdık, içinde her şeyi yaptırdık. 2 katlı dubleks o ev... O evde oturmamak kiraya vermeye de kıyamadık. Şimdilik boş duruyor...(29)

Mellers, vd'nin (1998) "bir meskenin görünüşü bireyin mental gösterimidir" sözü, kişilerin düşünce biçimlerinin ve hayat tarzlarının konutlarına yansıdığını belirtmektedir. Örneklemde de görüşmeleri konutları yapılan bireylerin sosyo-ekonomik durumları, yaşam biçimleri ve söylemleri ile konutlarının iç yerleşimleri, kullanımı bu durumu doğrulamaktadır.

Değerler kişiden kişiye farklılaşabildiği gibi kişinin çevresini ve yaşamı algılaması da kişisel özelliklerine, içinde yaşadığı koşullara bağlı olarak farklılaşmaktadır.

Algılar kişilerin tercihlerinde ve kararlarında rol oynamaktadır. Kişinin içinde bulunduğu koşullara bağlı olarak algı ve değerlerinin değiştiği örneklemde de görülmüştür. Bekâr iken daha bireysel davrananlar evlendikten sonra ilişkilerinde daha sosyal olmakta ve kararları farklılaşmaktadır. Evlilikle ve çocukla birlikte oturmuş olma isteği ve güvenlik konusunda (kendisi için olmasa bile eşi ve çocukları için) daha fazla hassasiyet gelişmektedir.

Kişilerin toplum içinde kendilerini konumlandıkları yer ya da geçmiş deneyimler algılamayı etkileyebilmektedir.

Kültür ve geleneklere bağlı olarak tüketim biçimleri de değişmektedir. Bireylerin birbirleriyle etkileşimi tercihlerde değişikliklere neden olmaktadır. Bu durum da farklılıklara rağmen benzerliklerin neden bu kadar fazla olduğunu göstermektedir. Kültür, kişilerin algılama ve kararlarında çok önemli bir yere sahiptir. Örneklemde yer alan farklı karakter, farklı Sosyo-ekonomik ve Sosyo-kültür düzeyine sahip bireylerin bazı konular hakkında benzer kararlar vermesi bu şekilde açıklanabilir (konutta akraba yardımı, cinsiyetin etkisi vb).

İkamet eden insanların karakter özelliklerinin de taşınma eğilimlerini etkilediği düşünülmektedir.

Bazı durumlarda, hane halkının alana duyduğu bağlılık, gelir seviyesinde artma ve istediği nitelikte konut ve yerleşim birimine taşınma imkânına rağmen hane halkını hareketsiz kılmaktadır.

...istediğim yerde ev almaya yetecek kadar param var ama ben yine de burada ---'de kalıyorum. İstesem her yerde otururum...11 tane evim var, burası ayrı...(28)

Bireylere riskli bulduğu durumlar sorulduğunda erkekler genellikle korktukları bir şey olmadığını söylerken, bir kısmı, belki bazı durumlarda depresyon ve yangını korktukları şeyler olarak sıralayabileceklerini ifade etmişlerdir. Bir kişi iftiradan, bir kişi hırsızlıktan, bir kişi ise Türkiye'nin durumundan endişelidir. Kadınlarsa korkularını ifade etmede daha rahat davranmışlardır. Güvenlikle ilgili korkular özellikle yalnız yaşayan kadınlarda ön sıralardadır. Hırsızlıkla ilgili korkuları olanların bir kısmı çelik kapı, pencerelere korkuluk taktırmak gibi önlemlere gitmiştir. Konut sigortası olan hane sayısı çok azdır. Yaşlı bireylerin aynı zamanda hasta olmak, kendi kendine yetememe konusunda endişeleri bulunmaktadır. Buna karşın kimse çok yaşlandığında bakımevinde kalabileceğini belirtmemiştir. Bireylerde depresyon korkusu olsa da buna yönelik herhangi bir tedbir alınmamaktadır. Ülkenin içinde bulunduğu durum ya da gelecekle ilgili durum için endişe edenler gayrimenkul yatırım yapmaya çalıştıklarını ya da düşünmemeye çalıştıklarını söylemişlerdir.

Konut sahipliği, bireylere yatırım, gelir gibi getirilerinin yanında gelecekle ilgili güven hissettirdiği için de tercih edilmektedir. Çocuklarına, torunlarına ileride bırakılacak bir şey olarak da bakıldığı için kişiler çocuklarını da güvence altına aldığını hissetmektedir.

Kişilere 5 ya da 10 yıl sonraki beklenti/hayalleri/planları sorulduğunda Sosyo-ekonomik seviyesi düşük olanlar kendilerinden ziyade çocukları için düşündükleri beklentilerini açıklamışlardır. Herhangi bir beklentisi olmadığını söyleyenlerin (8, 10, 12, 14, 15, 17) tümünün erkek olması ilginçtir. Bunun yanında çiftlerin olduğu hane halklarında erkeğin kararları ve seçimleri daha baskın, istekleri daha ön sıradadır. Eğitim, ekonomik seviye gibi etmenler bu durumu çok fazla değiştirmemektedir. 29 bu konuda uç örneklerden biridir:

...Eşim bir şey alırken bana danışmaz. Beraber karar vermedik yani evi almaya... Evi bırakın, eşyaları bile eşim seçer. Bana pek danışmaz...

...Aslında burada herkesi tanıyoruz, komşularımız bizi tanıyor. Esnafı tanıyoruz, onlar bizi tanıyor. Yeni bir yere gitmek, yeni bir ortama gitmek çok kolay değil... Aslında beyim ---'ne gidelim dediği zaman içim cız etti ama bir şey söyleyemedim çünkü benim bey inattır, gitmeyeceğim desem, gitmek istemese de gitmeye kalkar. Ben konuşursam o inadına beni götürürdü. Aslında burada arkadaşlarım, çevrem var. Alışveriş merkezlerine yakın...

Hane halkları taşınacakları konut için karar verme sürelerinin ortalama 1 hafta sürdüğünü belirtmektedir. Aslında karar verme süreleri kimisi için 1 ay ve 1 hafta kimisi içinse 2 yıl ve 1 hafta şeklindedir. Konutunu değiştirmeye karar verdikten sonra bireyler belli bir süre konut arayışına girmekte, konut pazarının o dönemdeki durumunu irdeledikten sonra pazar şartlarını ve kendi olanaklarını, tercihlerini karşılaştırmakta ve seçimlerini yapmaktadırlar O süre geçtikten sonraki süre son karar verme aşamasıdır.

Karar vericinin geçmiş ve güncel deneyimleri kararı etkilemektedir. Örneğin; komşuları ile kötü deneyimi olan hane halkı komşularına güvenmekte zorlanmaktadır.

*...İlk evden dolayı kaynaklanan bir komşu fobisi oluşmuş durumdaydı
çünkü bende...(8)*

Aynı zamanda kararın ne kadar sürede alınması gerektiği, karar verenlerin içinde bulunduğu durum ve şartlar (iş değiştirme, evlilik, boşanma vb). da seçim yaparken etkilidir.

Taşınma, yer değiştirme kararında bunun ne kadar ‘acil’ olduğuna bağlı olarak en çok tercih edilen konut değil, tercihlerin arasında en yakın alternatifte ulaşma şeklinde olmaktadır. Karar verilecek konu üzerinde rekabetin olup olmaması ve karar verici sayısı kararı etkileyen diğer etmenlerdir. Örneklemdaki hane halkları genellikle ebeveynlerine danıştıklarını belirtse de kendi kararlarını iki ya da tek kişi olarak aldıklarını söylemişlerdir.

Bunun yanında kente göçle gelen ve gecekondualarını inşa eden hane halkları daha sonra bu bir ya da iki katlı barınakları dört beş katlı yapılara dönüştürmüşler, ikinci hatta üçüncü kuşakların konut ihtiyacını karşılamışlardır. Bir diğer durum da çocuklarının konut ihtiyacını karşılayan ebeveynler sayesinde, çocukları konut için kaynak artırmalarına gerek duymamış, daha kolay iş sahibi olmuşlardır. Bazı durumlarda çocuklar ebeveynlerinin kurdukları işlerine devam ederek iş bulma stresi ve kaynak harcamasından da kurtulmuşlardır (örn; 12, 24, 28, 29).

Şenyapılı (1998) bunun ikinci ve üçüncü kuşağı, birinci kuşağın denetimine soktuğunu belirtmektedir. Bu durum örnekleimde kesin olarak saptanmamasına karşın görüşülen birinci kuşaklarda büyük bir oranda kendine güven ve çocukları hakkında konuşurken kendilerinin yanında olacaklarına dair inanç görülmüştür. Çok katlı konuta dönüşüm sadece ekonomik açıdan kentte bir güvence, yatırım ve gelir

sağlamakla kalmamakta, bu dönüşümü gerçekleştiren kişiye aile ve sosyal çevresi içinde prestij ve otorite sağlamaktadır (Şenyapılı, 1998).

Kişilerin toplum içinde kendilerini konumlandıkları yer ya da geçmiş deneyimler algılamayı etkileyebilmektedir.

Erder'in (2001) araştırmasında, İstanbul'a göçle gelen grupların tamamen kendi çabalarıyla yerleşmeye çalıştıkları yeni yerleşmelerde kendine özgü kuralları ve kurumları olan ortak yaşama alanları, yeni ilişkiler kurdukları gözlemlenmiştir. Bu ilişkiler bir taraftan kente göçle yerleşen grupların sorunlarını ve kamu otoritelerinin yükünü hafifletici bir ortam yaratırken diğer taraftan bu grupların kentle ilgili taleplerini ifade etmede mücadeleci ve çatışmacı olmalarına da neden olmaktadır. Dolayısıyla dışarıyı ile ilişkileri farklı olduğu gibi dışarıdan gelen etkileri kendine özgü biçimde karşılamaktadırlar.

Göçle İstanbul'a gelen ve ilk konutlarına gecekondur ile sahip olan bireylerden 12 ve 26 yapılan çalışmayı, araştırmacının ne kadar resmi kurumlarla bağlantılı olduğunu, verdikleri bilginin onlara nasıl geri döneceğini ve kendilerinin bundan yararlanıp yararlanmayacağını sorgulamışlardır.

...bu evin tapusu var... Nerde kullanacaktın bu çalışmayı... Farz etki ben Caddebostan'da ya da Fenerbahçe'de ev istiyorum, kim verecek ha, kim verecek güzelim? Yani, işte boşuna... Yaptığın çalışma işe yarayacak mı, benim ev sahibi olmama yardımcı olacak mı? ... Ben bu evi yaparken ellerimle kum eledim. Kendi ellerimizle yaptık bu evi ...(12)

... Türkiye'de her şey hep aynı, bir şey değişmez. 5 yıl sonra, 10 yıl sonrası için değişik bi şey düşünmüyorum... Mesela şimdi sen geldin, bizimle ne güzel konuşuyorsun ama ben sana bir işim var yap desem yapmazsın. İşini yaptın bitti. İşte siyaset de öyle. Oyunu aldın mı işin biter...(26)

Hane halkları ile yapılan görüşmeler sonucunda Coolen ve van Monfort (2001), Mellers vd (1998) ve Payne vd'nin (1992) tespitlerine benzer sonuçlar ortaya çıkmıştır. Eğitim, kültür, cinsiyet algıda farklılaşmaya ve farklı tercihlere neden olabilmektedir. En önemlisi kişilerin içinde yaşadıkları toplum ve kültür yapısı, kişi toplumun geneli ile ne kadar uyumsuzluk içinde görünse de kişinin algısını, tercihlerini ve yaşama biçimini etkilemektedir.

Kişilerin mallarına (konutlarına) verdikleri değer, konutun manevi değeri, kişilerde uyandırdığı duygular ve konuta harcanan emek ile orantılıdır.

5.11. Bölüm Değerlendirmesi

Örnekleme katılan hane halkları ile görüşmelerden elde edilen veriler ışığında konut kariyerini etkileyen faktörler gösterilmiştir.

Hane halkları içinde hareket ettikleri sosyal, politik, demografik bağlam konut hareketliliklerine, konut kariyerlerine etki etmekle birlikte özellikle hane halkı nitelikleri, yapısı, kaynakları, yaşam biçimi, yaşam yönü konut kariyerlerinin başlama biçimine ve gelişiminde belirgin bir etki sahibidir.

Cinsiyet, çocuk sahibi olma, yaş, hane halkı büyüklüğü ve yapısının konut hareketliliği ve seçimlere etkisi olduğu görülmüştür. Hane halkının yaşamındaki olaylar, yaşam biçimi, değerleri, sosyo-ekonomik durumu, kaynakları, azınlık olma durumu gibi özellikleri konut kariyerinin biçimlenmesinde etkili olan faktörlerdir.

Hane halkının mülkiyet biçiminin, kiracı ya da konut sahibi olma durumunun hareketlilik kararlarında ve konutta kalma süresinde etkili olduğu görülmüştür. Kiracılar daha fazla konut değiştirir ve daha az süre konutlarında ikamet ederken konut sahipleri daha az konut değiştirmiş ve daha uzun süre konutlarında ikamet etmiştir. Komşuluk ilişkileri, akraba ve arkadaşlarla ilişkiler bazı durumlarda konut değiştirme kararlarında etkilidir. Konut ve yerleşim birimi özellikleri konut kariyerini etkileyen diğer faktörler olarak ortaya çıkmaktadır. Özellikle yerleşim biriminin sosyal ve fiziksel özelliklerinin hane halkları için çok önemli olduğu hane halkları tarafından belirtilmiştir. Yerleşim birimi özelliklerine konutun özelliklerinden daha fazla dikkat edildiği görülmüştür.

Küreselleşme, ekonomik, teknolojik ve demografik gelişmelerin hane halklarının konut seçimlerini, hareketliliklerini ve dolayısıyla konut kariyerlerini etkilemektedir. Bunların yanında yönetimlerin ve konut pazarının da etkisi bulunmaktadır. Hane halkları iletişim araçlarını yoğun bir biçimde kullanmaktadır. Televizyon, internet gibi görüntülü araçlarda görülen imajların kararları yönlendirdiği tespit edilmiştir. Örnekleme dâhil hane halklarından, kent çevresinde inşa edilen otopark, güvenlik vb. birçok aktivitenin yer aldığı lüks konut sitelerinde yaşayanlar olduğu gibi birçok kişi de bu sitelerde yaşamak istediğini belirtmiştir. Farklı iş alanlarında çalışan birçok

hane halkı mevcuttur. İleri derecede uzmanlık isteyen işlerde çalışanlar olduğu gibi hiçbir özellik gerektirmeyen işlerde çalışanlar da bulunmaktadır.

Göçle İstanbul'a gelen birçok hane halkı ilk konutlarını gecekondular yaparak sahip olmuşlardır. Hükümetlerin farklı dönemlerde çıkardıkları yasalar gecekondular sahiplerinin artı kazanç elde etmesine neden olmuştur. Bu durumda olan örneklerdeki hane halkları tek katlı gecekondularını 4-5 katlı apartmana çevirmiş, bazı dairelerini kendi ve çocukları için kullanırken diğerlerini kiraya vermişlerdir. Konut pazarında ev sahiplerinin konut hareketliliğine etki ettiği görülmüştür. Bunların yanında yaşanan ekonomik kriz, afet gibi olaylar hane halklarının birçoğunda kısıtlamalara neden olurken bazı hane halklarının da fırsat elde etmesine neden olabilmektedir. Bu tür olaylar kişilerin hareketlilik kararlarına ve karar verme sürecine de etki etmiştir.

Hane halklarının karar verme sürecinde toplumsal, kültürel, kişisel özellikler önemlidir. Kişinin cinsiyet, eğitim, yaş gibi özellikleri, algılamasına, duygularına, değerlerine, dolayısı ile kararlarını şekillendirmektedir. Bunların yanında halen içinde yaşanan konut ve yerleşim birimi özellikleri, sosyal ilişkiler, karşılaşılan fırsat ve kısıtlamalar gibi dış faktörlerin kişilerin karar verme sürecine etkisi bulunmaktadır.

Ortaya çıkan bulguları Tablo 5.1'de yer aldığı şekliyle başlıklar altında gruplamak mümkündür.

Tablo 5.1: Konut Kariyerini Etkileyen Faktörler

<i>i) Dış Dinamikler</i>	<i>ii) İç Dinamikler</i>	<i>iii)</i>
- Küresel ve Ekonomik	- Hane halkı Yaşam Döngüsü	
-Yerleşim Yeri özellikleri		
Gelişmeler	- Hane halkı Yaşam Yönü	- Konut özellikleri
- Demografik Gelişmeler	- Hane halkı Yaşam Biçimi	- Mülkiyet Durumu
- Sosyo-kültürel Gelişmeler	- Hane halkı Kaynakları	- Aile, akraba, ev sahipleri
- Yerel ve Merkezi Yönetimler		
- Konut pazarı		
- Afetler		

Bulgular, hane halklarını etkileyen faktörler göz önüne alındığında zaman, çevre, toplumsal, mekânsal bağlamlarla birlikte aileye ve kişiye özgü özelliklerin, aile yaşam biçiminin iç içe geçtiğini göstermektedir.

6. KONUT KARIYERLERİ VE TALEBİN OLUŞUMUNU AÇIKLAMAYA YÖNELİK BİR MODEL ÖNERİSİ

Çalışmanın bu bölümünde modelin geliştirilmesine yönelik olarak öncelikle analizler sonucu ortaya çıkan temalar ve temalar yardımı ile oluşturulan önermeler ortaya konmaktadır. Bunu, temaların birbirleri ile ilişkisini gösteren ‘konut kariyeri ve konut talebi oluşumu’ modelinin bir çerçeve halinde sunumu izlemektedir.

6.1. Araştırma Sonucu Oluşturulan Genel Temalar ve Önermeler

— İç Dinamikler

Hane halkı Yaşam Döngüsü (YD)

Yaşam Döngüsü Kavramı altında Örneklemden Çıkarılan Temalar

YD 1. **Cinsiyet¹:** Ebeveyn evinden ayrılma kadınlar için evlenme ya da (farklı kentlerdeki) eğitim nedeni ile olmuştur.

Çalışan yetişkin kadınlar konutlarında yalnız yaşamak yerine (aynı kentte ikamet ediyorlarsa) ebeveynleri ile yaşamayı tercih etmişlerdir.

Yalnız yaşayan kadınlar için yerleşim birimi nitelikleri konut niteliklerinden daha önemlidir.

Kadınlar güvenliği ön planda tutmaktadır.

Ebeveyn evinden ayrılma erkekler için eğitim (farklı kentlerde), iş (farklı kentlerde), evlenme ve kendi başına yaşama isteği nedeni ile olmuştur.

Yalnız yaşayan erkekler ekonomik seviye, yaş artışı ile birlikte konut ve yerleşim biriminde daha seçicidir.

¹ Cinsiyetin konut kariyerine girişte ve biçimlenmesinde etkisi olduğu literatürde yer almasına karşın çalışma sonucu ortaya çıkan durumlara literatürde rastlanmamıştır.

Yalnız yaşayan erkekler aile kurma ile birlikte konut ve yerleşim birimi niteliklerinde daha seçici olmaya ve güvenliğe daha fazla önem vermeye başlamıştır.

YD 2. **Çocuk Sahibi Olma:** Hane halkları çocuklarının her birine ayrı oda sağlama eğilimindedir.

Çocuk sahibi hane halkları yerleşim birimi ve konutlarının seçiminde çocuklarının ihtiyaç ve isteklerini göz önünde bulundurmaktadır.

Çocuklar evden ayrılrsa dahi ebeveynler ikinci evlerini seçerken çocuklarına yakın konut seçmişlerdir.

YD 3. **Büyüklük:** Hane halkları hane halkı büyüklüğü arttıkça daha büyük konutlarda yaşamak istemektedir.

YD 4. **Yaş:** Yaşın artmasıyla birlikte bireyler konut ve yerleşim birimi konusundaki ölçütleri değişmiştir.

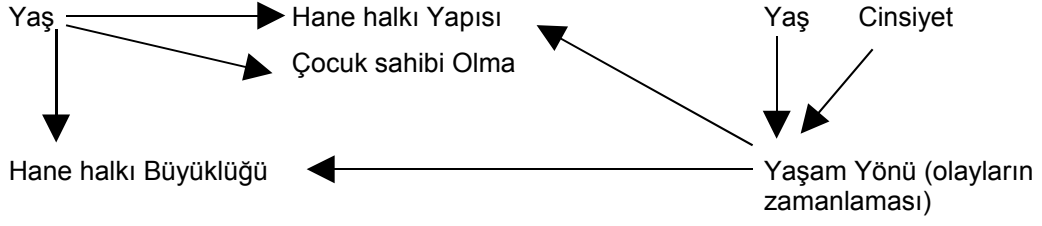
Gençlerin yaşlılara oranla daha fazla hareket ettiği görülmüştür.

Önermeler*

1. Cinsiyet konut kariyerine başlama biçiminde etkilidir.
2. Cinsiyet konut kariyeri gelişiminde etkilidir.
3. Çocuk sahipliği konut ve yer seçiminde etkili olmaktadır.
4. Hane halkı büyüklüğü arttıkça aileler kendilerine uygun daha büyük konutlarda yaşama eğilimindedir.
5. Yaşın hareketlilik kararlarına ve konut seçimine etkisi bulunmaktadır.

Hane halkları ile yapılan görüşmeler aracılığıyla ortaya çıkan önermeler ve literatürden edinilen bilgiler yardımı ile yukarıda açıklanan faktörlerin birbirleri ile ilişkisi kurulmuştur ve bu ilişki bir çerçeve içinde Şekil 6.1’de sunulmaktadır.

* Birçok kalitatif araştırmada çalışma genelinde önermeler oluşturulmaktadır. Araştırmacının amacı bir evrene istatistiksel genellemeler yapmak yerine kuramsal önermelerde bulunmaktadır (Cassell, Symon, 2004; Yıldırım, Şimşek, 2005).



Şekil 6.1: Hane halkı Yaşam Döngüsü

Bireyler yaşları ilerlediğinde evlilik, çocuk sahibi olma gibi aktiviteler hayatlarında yer bulmaya başlamaktadır. Cinsiyet, bireylerin yaşamlarındaki olayların zamanlaması, sıralaması gibi özelliklerde etkili olmaktadır.

Hane halkı Yaşam Yönü (YY)

Yaşam Yönü Kavramı altında Örneklemden Çıkarılan Temalar

- YY 1. **Olaylar:** Evlilik, boşanma, göç, eğitim, işe başlama gibi faktörler hane halklarında hareketliliğe neden olmuştur. İşyeri değişikliğinin hareketlilik üzerinde belirgin bir etkisi görülmemiştir.
- YY 2. **Çocukların Ayrılması:** Çocukların evden ayrılması ebeveynlerini, daha küçük konutlara yönlendirmemiştir.
- YY 3. **Fiziksel Sakatlık:** Fiziksel sakatlığa sahip bireylerin sorunları konuta değil daha çok çevresine yöneliktir.

Önergeler

1. Hane halklarının yaşamlarındaki evlenme, boşanma, ölüm, göç gibi olaylar konut kariyerlerini etkilemektedir.
2. Fiziksel/yapma çevre, fiziksel sakatlığa sahip kişilerin sosyal çevre, (arkadaş ve akrabaları dışındaki) insanlarla etkileşime geçebilmesi ve konutları dışında da yaşamlarını sürdürebilmeleri açısından önemlidir.

Hane halkı Yaşam Biçimi (YB)

Yaşam Biçimi Kavramı altında Örneklemden Çıkarılan Temalar

- YB 1. **Aileye Dönük Yaşam:** Hane halkları akşamlarını ve hafta sonlarını aileleri ile geçirmektedirler.

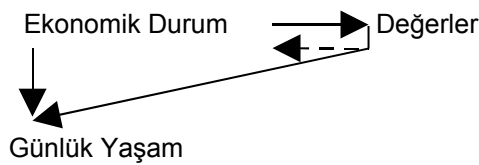
- YB 2. **Akrabalar:** Hane halklarının bir kısmı akrabalarının yaşadığı muhit ya da konut yakınında yaşamak isterken bir kısmı o bölgeden uzaklaşmayı tercih etmektedir.
- YB 3. **Memleketlilik:** Aynı kentten göç etmiş hane halkları birbirleri ile görüşme de çevrelerinde hemşerilerinin olduğunu bilmekten memnurluk duyduğunu belirtmişlerdir.
- Aynı kentten göç etmiş hanelerle birlikte yaşama isteği Sosyo-ekonomik seviyeye bağlı değişmektedir.
2. ya da 3. kuşakta ‘memleketlilik’ fikri devam etse de ilk kuşak kadar etkili değildir.
- YB 4. **Eğitim:** Eğitim seviyesi yüksek olan hane halkları diğerlerine göre daha fazla dışarıda yemek yemekte, tatillerini gezerek değerlendirmektedir.
- YB 5. **Sosyalleşme:** Hane halkları boş zamanlarını komşuları, arkadaşları, tanıdıkları ya da akrabaları ile bir araya gelerek geçirmektedir.
- Dünyaya bakış benzerlikleri, etnik köken, dinsel inanç birlikteliği kişileri bir araya getirmektedir.
- YB 6. **Hobi:** Hane halkları hobileri ya da ek çalışmaları için konut içinde bir mekâna gereksinim duyduklarını ifade etmişlerdir.
- YB 7. **Ekonomik Destek:** Hane halkları çalışmadan elde ettikleri gelir yanında aile ya da akraba yardımı, kira geliri gibi ek gelirlerle ekonomik olarak desteklenmektedir.
- YB 8. **Yatırım:** Hane halkları birikimlerini gayrimenkule yatırmayı seçmektedir.
- Çocuk sahibi olan aileler çocuklarına yatırım yapmaktadır ya da yapmak istemektedir.
- YB 9. **Aile içi Ayrımcılık²:** Bazı hane halkları ebeveynlerinin kız ve erkek çocukları arasında miras paylaşımı nedeniyle yaptığı ayırımın konut sahipliklerine etki ettiğini belirtmiştir.

² Elde edilen bulguya literatürde rastlanmamıştır.

- YB 10. **Güvenlik:** Çocuk sahibi aileler, yalnız yaşayan kadınlar için yerleşim birimi nitelikleri diğerlerine oranla daha önceliklidir.
- YB 11. **Amaç:** Konut sahibi olma bireylerin yaşam amaçlarından biridir.
- YB 12. **Bağlılık:** Aynı yerleşim birimi içinde yer değiştirme yapanların o alanla geçmişleri bulunmaktadır.
- YB 13. **Etnik Kimlik / Azınlık olma Durumu:** Azınlığa dâhil hane halkları İstanbul içinde akrabalarına ve kendi gruplarına yakın yaşadıklarını ya da yaşamak istediklerini belirtmişlerdir.

Önermeler

1. Boş zamanların büyük kısmı konut içinde geçirildiğinden konutun iç nitelikleri ve donanımı kaliteli yaşam açısından önemlidir.
2. Azınlıklar bir arada yaşama eğilimindedirler bu da yerleşim birimi seçimlerine etki etmektedir.
3. Yerleşim birimi seçiminde aynı kentten göç edenlerin seçtiği muhitleri seçme Sosyo-ekonomik seviye ve kentte kalınan süreye göre değişiklik göstermektedir.
4. Eğitim seviyesi bireylerin günlük yaşamlarını ve günlük yaşam içindeki tercihlerini etkilemektedir.
5. Bireylerin konut içi ve dışında geçirdikleri zamanın konut ve yerleşim birimi algılamasında rolü olabilir.
6. Çalışma geliri yanında ek gelir ve aile/akrabalardan gelen ekonomik destek hanelerin konut sahibi olmalarında etkilidir.
7. Çocuk sahibi olmanın ailelerin birikimlerinin ve yatırımlarının yönlenmesinde rolü olabilir.
8. Ebeveynlerin davranış biçimleri ve kararlarının çocuklarının konut sahipliğine geçiş zamanında rolü olabilir.
9. Evlilik, çocuk sahibi olma yerleşim birimi seçiminde önemlidir.
10. Alışkanlık, geçmişle bağ kurulması gibi faktörler alana bağlılığı güçlendirmektedir. Alana bağlılık konut kariyeri oluşumunda etkilidir.
11. Konut sahibi olmak kişiler için yaşamdaki birçok değerle ilişkilidir.



Şekil 6.2: Hane halkı Yaşam Biçimi

Hane halkı yaşam biçimi çerçeve olarak Şekil 6.2’de gösterilmektedir. Bireylerin ekonomik durumu, gelir seviyesi, çalışma durumu, değerleri, hane halkının günlük yaşamını, hobilerini, ilişkilerini etkilemekte ve şekillenmesinde rol oynamaktadır. Bireylerin ekonomik durumları, çalışma durumları, iş sahibi olup olmamaları gibi özellikler sahip oldukları değerlerin oluşmasında, zaman içinde farklılık göstermesinde etkili olurken, sahip olunan değerler de bireylerin ekonomik durumlarını, maddi kazançlarını değerlendirme biçimlerini etkileyebilmektedir.

Hane halkı Kaynakları (KAY)

Kaynaklar Kavramı altında Örneklemden Çıkarılan Temalar

KAY 1. **Eğitim:** Yüksek eğitim sahibi bireyler diğer kişilere göre iletişim araçlarını ve teknolojiyi daha etkin kullanmaktadır. Bu da konut pazarı hakkında daha detaylı ve formel bilgiye sahip olmalarına yardımcı olmuştur.

Yüksek eğitim seviyesi daha fazla ve farklı iş olanağı sağladığından formel işgücü pazarında diğerlerine göre avantajlıdır.

Eğitim seviyesinin yüksekliği değil, eğitimin niteliği (örnekleme sanat eğitimi) bireylerin konut niteliğinde ve tasarımında kendini göstermiştir.

KAY 2. **Eğitimli Ebeveyn:** Eğitim almış ebeveynlerin çocukları da yüksek eğitim almıştır.

Eğitimli ebeveynlerin işgücü pazarındaki konumları çocuklarına maddi kaynak sağlamada yardımcı olmuştur.

KAY 3. **Aile Katkısı^{3a}:** Konut sahibi olan hane halkları ebeveyn ya da çocuklarının katkısını almıştır.

KAY 4. **Akraba Katkısı^{3b}:** Birden fazla konuta sahip hane halkları konutlarını ihtiyacı olan akrabalarına ikamet etmek üzere kira bedeli almadan vermişlerdir.

^{3a, 3b} Çalışma sonucu ortaya çıkan Çocuk(ların) ebeveyne maddi destek sağlayarak konut edinmesi ya da akrabaların birbirlerine konut desteği sağlamaları literatürde yer almamaktadır.

- KAY 5. **Enformel Konut Pazarı^{2c}**: Enformel konut pazarında konut sahibi olarak yer almış ve halen yer alan hane halkları hem kendileri hem de çocukları için maddi kaynak sağlamıştır. Bu durum aynı zamanda çocuklarının eğitim düzeylerini yukarı çıkarmaya da yardımcı olmuştur.
- KAY 6. **Cinsiyet^{3d}**: Eğitim düzeyi düşük (farklı gelir grubuna ait) ebeveynlerin kız çocukları erkek çocuklarından daha yüksek eğitim seviyesine sahiptir.
- KAY 7. **Haberdar olma^{3e}**: Bireyler iletişim araçlarından takip etmeseler de konut pazarı hakkında bilgiye sosyal ilişki ağları sayesinde ulaşmaktadır. En azından yaşadıkları ve çevre muhitlerin (yerel) konut pazarı hakkında bilgi sahibidirler. Kurumlardan ziyade tanıdıklarına (arkadaş, akraba) güven duymaktadırlar.
- KAY 8. **Gelir**: Hane halklarının gelir durumlarındaki artış ya da azalma konut kariyerlerinde ivmelenmeye neden olmuştur.
- KAY 9. **Sağlık**: Kentsel donanımın yetersizliği ve yalın olmayan konut içi tasarımı fiziksel sakatlığa sahip kişiler için sorun oluşturmaktadır.
- Fiziksel sakatlığa sahip bireylerin çalıştıkları işler yüksek gelire sahip değildir.
- Fiziksel sakatlığa sahip bireylerin iletişim becerileri gelişmiştir.
- KAY 10. **Haklar**: Örneklemdaki bireyler sahip oldukları haklardan haberdar değildirler. Tecrübeleri konu hakkında bilgi sahibi olmalarına yardımcı olmuştur.
- Kişiler konut konusundaki düzenlemeleri uzaktan takip etmektedirler.
- Ülke vatandaşı olmayan, yeterli sosyal/maddi kaynağı bulunmayan bireyler konut pazarında kendilerine uygun nitelikli konut bulmada zorlanmışlardır.
- Enformel sektörde yer almış ve kendi konutunu kendi yapmış hane halkları genellikle konutlarıyla ilgili bilmeleri gereken yeterli yasal

^{2c} Enformel konut pazarı Türkiye dışında Brezilya, Meksika, Nijerya gibi gelişmekte olan ülkelerde de görülmesine karşın literatürde diğer ülkelerdeki bu pazarda konut sahibi olanların gelişimi ile ilgili net bir bilgiye rastlanamamıştır. Batı toplumlarında ise buna benzer herhangi bir durum söz konusu değildir.

^{3d, 3e} Bu durumla ilgili literatürde benzer bir vakaya rastlanmamıştır.

bilgiye sahip değildir. Yapı oturma izni, yapı inşaat izni gibi bilgilerden haberdar değildir.

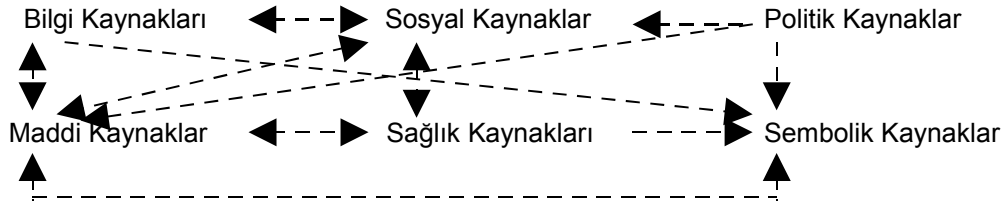
KAY 11. **Kişisel Beceriler:** Kişiler kurumlardan ziyade sosyal kaynaklarına güvenmeyi tercih etmişlerdir ve sosyal kaynakların, sosyal ilişki ağlarının kullanımı yaygındır. İletişim becerilerini geliştirmiş bireyler bu kaynaklardan en fazla yararlananlar olmuştur.

Bireyler içinde bulundukları durum ne olursa olsun ona uygun yaşama ve baş etme becerisi geliştirmişlerdir. Yaşam kalitelerini artırma yönünde çalışmaktan vazgeçmemişlerdir.

KAY 12. **Çalışma Hayatına Erken Başlama:** Bazı bireyler eğitimlerini bırakarak erken yaşta çalışmaya başlamışlardır. Bu durumda olanlar meslek kariyerlerinde ilerleme sağlamışlardır bu da konut sahibi olmalarına yardımcı olmuştur.

Önermeler

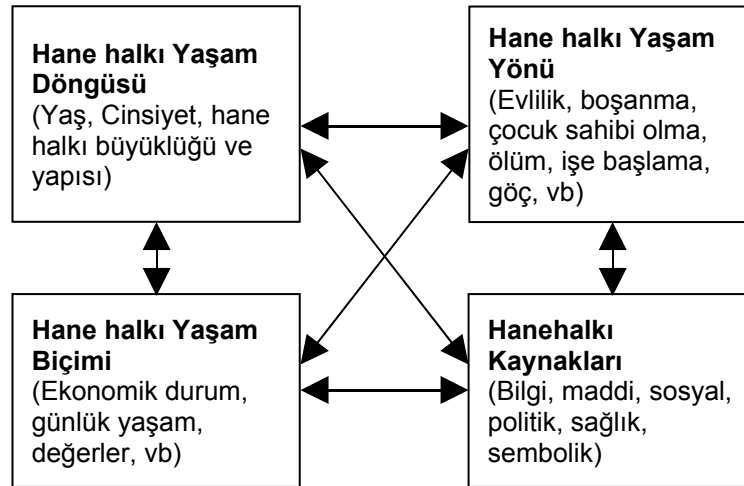
1. Eğitim ve maddi kaynak sahibi olma konut kariyerinde ilerleme yönünde etkilidir.
2. Aile ve akraba katkısı bilgi ve maddi kaynak ediniminde yardımcı olabilmektedir.
3. Yüksek eğitim seviyesi, kişilerin hem kendisi hem de ailesi (çocuklar ya da ebeveyn) için bilgi kaynağı ve maddi kaynak sağlamaktadır.
4. Yüksek eğitim seviyesi çevreye ve konuta yönelik farklı beklenti, istek ya da tercihlere neden olmamaktadır.
5. Sosyal ilişki ağları (sosyal kaynaklar) konut pazarı hakkında bilgi kaynağı edinmede ve maddi kaynağa yardımcıdır.
6. Sosyal kaynakların niteliği, gücü konut pazarında uygun konuta ulaşmada aracı rol oynayabilmektedir.
7. Gelir durumundaki artış ya da azalma konut kariyerinde etkilidir.
8. Fiziksel sakatlık (sağlık sermayesi) geliri etkileyebildiğinden dolayısı ile konut kariyerini de etkilemektedir.
9. Deneyimler kişilerin yasalar hakkında ve kendi yasal hakları ile ilgili bilgi sahibi olmalarına yardımcıdır.
10. Kişisel beceriler (iletişim becerileri, sorunlarla baş etme becerisi vb.) meslek ve konut kariyerinin gelişiminde etkilidir.
11. Erken yaşta çalışmaya başlama meslek ve konut kariyerinde ilerlemeye ve birikim sahibi olmaya yardımcıdır.



Şekil 6.3: Hane halkı Kaynakları

Hane halkı kaynakları Şekil 6.3’de görüldüğü gibi birbirleri ile etkileşim halindedir ve birbirlerini etkilemektedir. Bilgi kaynakları, maddi, sosyal ve sembolik kaynakların, sosyal kaynaklar, bilgi ve maddi kaynakların oluşumuna ve artışına etki edebilmektedir. Sosyal kaynak sahibi olma psikolojik sağlığın iyi olmasına yardımcı olabilmektedir. Maddi kaynaklar hane halklarının sağlık, bilgi, sosyal ve sembolik kaynaklarında rol oynayabilmektedir. Sağlık kaynakları ve politik kaynaklar benzer şekilde sembolik kaynak oluşturmada yardımcı olabilmektedir. Sağlıksız, hasta, sakat bireyler sembolik ve sosyal kaynak oluşturmada zorluklarla karşılaşabilmektedir.

Önermeler ve literatürden edinilen bilgiler yardımı aracılığıyla birbirleri ile ilişkisi kurulan faktörler Şekil 6.4’de bir çerçeve içinde gösterilmiştir. Hane halkının yaşam yönü, yaşam biçimi, yaşam döngüsü ve kaynakları gibi özellikleri ‘İç Dinamikler’ başlığı ile gruplanmıştır.



Şekil 6.4: İç Dinamiklerin Birbirleri ile İlişkisi

Bireylerin yaşı ilerledikçe hayatlarında evlenme, çocuk sahibi olma, işe başlama gibi olaylar yer almaya başlamaktadır. Genç yaşlarsa genellikle eğitimle geçirilmektedir.

Cinsiyet, hane halkı büyüklüğü ve yapısı hane halkının yaşam biçimi, ekonomik durumu gibi özelliklerini etkilerken, sahip olduğu değerleri, ekonomik durumu ve günlük yaşam biçimi hanehalkının büyüklüğünü ve yapısını etkileyebilmektedir. Bunlara bağlı olarak bireylerin kimisi tek yaşamayı seçmiş, kimisi ise erken yaşlarda evlenerek dört, beş çocuk sahipliği ile büyük ve geniş bir aile olmayı tercih etmiştir. Bu durum hane halklarının kaynaklarına da yansımaktadır. Benzer şekilde kaynaklarının durumuna göre bireyler evlilik, çocuk sahibi olma gibi kararlarının zamanını değiştirebilmektedir.

Hane halkının evlilik, boşanma, çocuk sahibi olma, ölüm, göç gibi yaşamındaki olaylar hane halkının yapısını ve büyüklüğünü etkilemektedir. Olayların etki derecesine göre yaşam biçimleri, değerleri ve kaynaklarına da farklı seviyelerde etkilenmektedir. İş sahibi olma, maddi, sosyal, sembolik kaynaklarının artmasına neden olabilirken günlük yaşamını da değiştirmektedir. Yaşam biçimi, değerler gibi özellikler sahip olunan kaynakları ve kullanımını yönlendirebilmekte, kaynakların yapısı ve büyüklüğüne bağlı olarak hane halkları yaşam biçimleri ve değerleri farklılaşabilmektedir.

Fırsat ve Kısıtlamalar (FK)

Fırsat ve Kısıtlamalar Kavramı altında Örneklerden Çıkarılan Temalar

- FK 1. **Enformel Konut Pazarı:** Enformel Konut Pazarı çıkarılan yasa ve düzenlemeler sayesinde, bu pazarda konut sahibi olanlar için birçok fırsat yaratmıştır.
- FK 2. **1999 Marmara Depremi:** Deprem nedeniyle birçok kişinin evsiz kalması, konutların hasar görmesi, büyük kısıtlamalara neden olduğu gibi depremden sonra İstanbul konut pazarında konut fiyatlarında yaşanan düşüş birçok kişiye de konut sahibi olma ya da ikinci konutunu edinme yolunda fırsat yaratmıştır.
- FK 3. **Devletin Etkisi:** Çıkarılan yasa ve düzenlemelerle tek kanatlı konutlar apartmana çevrilmiştir. Bu durum da birçok ailenin birden fazla konuta dolayısıyla kiracıya sahip olmasına neden olmuştur.

FK 4. **Önyargı:** Kişilerin önyargıları kendileri için kısıtlamalara neden olmuştur.

FK 5. **Konut Pazarı:** Konut pazarında ev sahiplerinin davranışları ve istekleri kiracılarının hareket kararlarında etkili olmuştur.

Konut pazarında konut fiyatları (kiralık ya da satılık) kısıtlamalara neden olmuştur.

Önermeler

1. Ülke/bölge bazında yaşanan olaylar hane halklarının bir kısmına kısıtlama getirirken bir kısmına da fırsat yaratabilmektedir.
2. Yasa ve düzenlemeler fırsatlar yaratarak birçok ailenin/bireyin getirim sağlamalarına neden olabilmektedir.
3. Kişisel davranış ve kararlar kısıtlamalara neden olabilmektedir.



Şekil 6.5: İç Dinamikler ve Fırsat, Kısıtlamalar Arasındaki İlişkisi

Hane halklarının kaynakları, yaşamlarındaki olaylar önlerine fırsat ve/veya kısıtlamaları çıkarabilmektedir. Bazı durumlarda bireylerin önyargıları sahip oldukları değerler kendilerine kısıtlamaya neden olabilmektedir. Bunun yanında hane halklarının önüne çıkan fırsat ve kısıtlamalar iç dinamikleri doğrudan etkilemektedir (bkznz.Şekil 6.5).

Hane halklarının Konut Mülkiyetleri (KM)

Konut Mülkiyeti Kavramı altında Örneklemden Çıkarılan Temalar

KM 1. **Ev sahipliği:** Hane halkları tarafından, ev sahibi olmanın, kiracılığa göre daha fazla avantajı ortaya çıkarılmıştır.

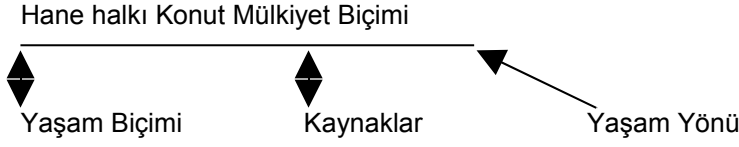
Ev sahipliği, daha rahat, huzurlu bir yaşamın aracı olarak görülmektedir.

Farklı yaşam döngülerindeki hane halkları kiralamak yerine konut sahibi olmayı tercih etmişlerdir.

- KM 2. **İkinci, üçüncü Konutlar:** Birçok hane halkı zaman içinde ikinci, üçüncü konutuna sahip olmuştur.
- KM 3. **Gizli kiracılık:** Yeni evli çiftlerin bir kısmı konut kariyerlerinin başında erkek ebeveyni ile birlikte yaşamışlardır.
- Çalışan yetişkin kadınlar konutlarında yalnız yaşamak yerine ebeveynleri ile yaşamayı tercih etmişlerdir.
- KM 4. **Cinsiyet:** Birlikte yaşamak için kadın yerine erkek ebeveyninin konutu seçilmiştir.
- Çiftlerde erkeklerin tercih ve seçimleri baskındır.
- KM 5. **Kiracılık:** Kiracılar ev sahiplerinden daha fazla sıklıkta konut değiştirmiştir.
- KM 6. **Kiracı değil Ev sahibi değil:** Gelir durumu uygun olmayan hane halkları birden fazla konuta sahip akraba/aile üyelerinin konutlarında ikamet etmektedirler.
- KM 7. **Lojman:** lojman/kamu konutlarından yararlanabilecek durumda olanlar bu haklarını her zaman kullanmıştır.
- Lojmanda ikamet etmiş hane halkları konut sahibi olmuştur.

Önermeler

1. Ev sahibi olmak birçok kişinin yaşamındaki amaçlarından biridir.
2. Ev sahipliği kişilere sağladığı olanakların yanında özgürlük, huzur gibi hislerin oluşmasında aracıdır.
3. Konut yatırım aracı olarak kullanılmaktadır.
4. Ebeveyn ile birlikte yaşama çiftlerin maddi kaynak sağlamasına yardımcı olabilmektedir.
5. Konut kariyerinin başındaki kişilerin ilk konutları genellikle uzun dönem isteklerini karşılamaktan uzaktır.
6. Kiracılar ev sahiplerinden daha fazla konut değiştirmeye eğilimlidirler.
7. Kamu konutları hane halklarının maddi kaynak edimine yardımcıdır.



Şekil 6.6: Konut Mülkiyet Biçimleri ve İç Dinamikler ile İlişkisi

Hane halkının ev sahibi ya da kiracı olma durumu günlük yaşamını, değerlerini, ekonomik durumunu etkilemektedir. Mülkiyet biçimi, sağlık, maddi, sembolik kaynakların oluşmasında rol oynarken, kaynakların derecesine, yaşamındaki olaylara ve yaşam biçimine bağlı olarak hane halkının konut mülkiyet biçimi farklılık göstermektedir (bknz. Şekil 6.6).

Hane halklarının Konut Tercihleri ve Konut Seçim Kriterleri (KT)

Konut Tercihleri ve Konut Seçim Kriterleri Kavramı altında Örneklerden Çıkarılan Temalar

- KT 1. **Konut özellikleri:** Hane halkları konutlarını genellikle tasarımı ya da iç donatıları nedeni ile seçmemişler. Gerektiğinde değişikliklere gitmişlerdir.
- KT 2. **Uygun fiyat:** konut seçiminin en önemli nedenlerinden biri olarak ekonomik olması gösterilmiştir.
- KT 3. **İkinci, üçüncü konutlar:** İkinci ya da üçüncü konutuna geçenlerin konutları bir öncekinden daha geniş ve/veya konforlu olmuştur.
- İkinci konutlar genellikle birinciye yakın olarak seçilmiştir.
- KT 4. **Balkon^{4a}:** Kişiler balkonlu evden memnuniyet duyduklarını ve tercih ettiklerini belirtmişlerdir.
- KT 5. **Kişisel özellikler:** Kişisel özellikler konut konusundaki seçimleri farklılaşmasına neden olmuştur. Bir kişi yüksekten hoşlanırken diğeri bundan korktuğunu belirtmiştir.
- KT 6. **Kiracılık:** Genellikle kiracı olanların konutlarının kalitesi konut sahibi olanlara göre daha az olmuştur.
- KT 7. **Hayallerindeki ev^{4b}:** Bireylerin tercih ettikleri konut tipi birbirine benzemektedir. Ya müstakil iki katlı konut ya da site içinde apartman dairesi olarak belirtilmiştir.

^{4a, 4b} Elde edilen bulgulara literatürde rastlanmamıştır.

KT 8. **Geçmiş:** Bireyler deneyimleri, geçmişte yaşadıkları çevre ile şimdiki konutları ve çevreleri arasında bağ kurmuşlardır.

KT 9. **Estetik:** Görüşülen hane halklarından bazıları sıvalı, boyasız apartmanlarda yaşamaktadır. Konutlarının dış kapıları sağlam görünümlü değildir. Konut çevresinde yer alan apartmanların çoğu birbirine benzemektedir. Buna karşın kişiler çevrelerinde park ve daha çok ağaç görmek istediklerini belirtmiştir.

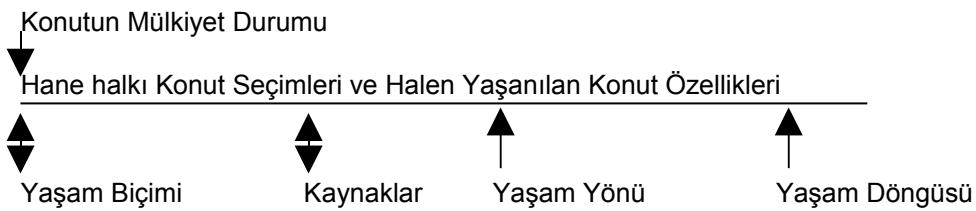
Hane halkları konutlarının dış görünüşünden ziyade iç görünüşü ile daha ilgilidir.

KT 10. **Güvenlik:** Görüşülen hane halklarından bazılarının yaşadıkları apartmanların son bir ya da iki katının sonran yapılmıştır. Bu apartmanlarda yaşayan hane halkları, güvenlikleri konusunda endişe belirtmemiştir.

KT 11. **Ev Sahipleri:** Ev sahiplerinin davranışları ve istekleri kiracılarının hareket kararlarında etkili olmuştur.

Önermeler

1. Konutun donatıları/iç tasarımı konut seçiminde fazla etkili değildir.
2. Konut seçiminde; konutun, hane halkının ekonomik seviyesine uygun fiyatta olması, ulaşım araçlarına yakınlığı, sağlık koşullarına uygun olması önemlidir.
3. Kişisel özellikler, yaşanan deneyimler, geçmişle kurulan bağ konut tercihlerinde ve seçiminde etkilidir.
4. Konut sahipliği konut kalitesinin artmasında etkilidir.
5. Konut tipi seçiminde bireylerin hayal güçleri kısıtlıdır.



Şekil 6.7: Konut Özellikleri ve İç Dinamikler ile İlişkisi

Bireylerin ikamet ettikleri konutun kendilerine ait olması durumunda, içinde yaşayacakları konuttan daha farklı beklentilere sahip olabilmekte ve konut özelliklerini değiştirmektedirler. Halen içinde yaşanan konutun özellikleri, iç

dinamiklerden etkilenirken, seçimler ve konut özellikleri hane halklarının yaşam biçimi ve kaynaklarını etkileyebilmektedir (bkznz. Şekil 6.7).

Hane halklarının Yerleşim Yeri Tercihleri ve Yerleşim Yeri Seçim Kriterleri (YYT)

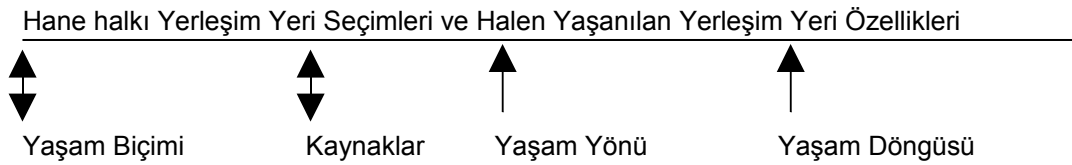
Yerleşim Yeri Tercihleri ve Konut Seçim Kriterleri Kavramı altında Örneklemden Çıkarılan Temalar

- YYT 1. **Yerleşim Yeri Özellikleri:** Hane halkları konutlarını konutun iç özellikleri nedeni ile değil, yerleşim yeri özelliklerine göre seçmişlerdir.
- YYT 2. **Ulaşım:** Konuttan iş yerine, eğitim alanlarına, alışveriş merkezlerine, arkadaşlara, akrabalara kolay ulaşım yerleşim birimi seçiminde önemli olmuştur.
- YYT 3. **Güvenlik:** Güvenlik yerleşim birimi seçiminde önemli olmuştur.
- Bireyler güvenli olduğunu hissetmedikleri bölgelere ailelerini, özellikle çocuklarını yaklaştırmamaktadır. Güvende olmayacaklarını hissettikleri saatlerde dışarı çıkmamaktadırlar.
- YYT 4. **Statü:** Çevrenin fiziksel özellikleri yanında statüsü bazı hane halkları için etkili olmuştur.
- YYT 5. **Tanıma:** yaşanılan muhit, çevresi, alışveriş edilecek yerler, çevresindeki dini yapı(lar), okul(lar), hastane(ler), çevre semtler, ulaşım aksları bilinmektedir.
- YYT 6. **Alışveriş:** Hane halkları genellikle mutfak ve günlük alışverişlerinde yakın çevreyi tercih etmektedirler.
- YYT 7. **Karakter Özellikleri:** Dini, etnik kimlik ya da aynı bölgeden göç etmiş olma, benzer Sosyo-kültürel, Sosyo-ekonomik özelliklere dikkat edilmiştir.
- YYT 8. **Alışkanlıklar:** Alışkanlıklar, halen yaşanılan muhitte daha önce yaşamış olma, sembolik bağlar kişileri seçimlerinde yönlendirmiştir.

YYT 9. **Psikolojik Sağlık:** Yeşil alanlara yakın yaşayan hane halkları yaşadıkları bölgeden hoşnut olduklarını ve bu durumun kendilerini psikolojik olarak iyi hissettirdiğini belirtmiştir.

Önermeler

1. Yerleşim yeri özellikleri konut seçiminde önemli ve etkilidir.
2. Hane halkları kendileri ile benzerlik taşıyan, benzer Sosyo-kültürel, Sosyo-ekonomik yapıdaki ailelerin yaşadığı muhitleri seçmeye eğilimlidirler.
3. İnsanlar kendi karakter özellikleri ile yerleşim yeri nüfusunun karakter özellikleri arasında bağ kurmaktadır.
4. Alışkanlıklar, geçmişle kurulan bağ, sembolik bağlar alana bağlılığı artırmaktadır.
5. Alana bağlılık o bölgede kalış süresi ile ilişkilidir.
6. Yerleşim birimi niteliklerinin kişilerin sağlığı üzerinde etkisi olabilir.
7. Kişisel özelliklerine göre hane halkları bulundukları çevreden farklı biçimlerde etkilenmektedir.



Şekil 6.8: Yerleşim Yeri Özellikleri ve İç Dinamikler ile İlişkisi

Yerleşim yeri seçimi ve yerleşim yerinin özelliklerinin iç dinamikler tarafından etkilenme durumu Şekil 6.8’de gösterilmektedir. Seçimler üzerinde günlük yaşam, değerler, yaşanılan olaylar, cinsiyet, yaş gibi faktörlerin önemi bulunmaktadır. Bunun yanında kaynakların kullanılması, artışı ve yaşam biçiminin şekillenmesi, isteğe göre yaşanabilmesi konularında da yerleşim yerinin etkisi vardır.

Hane halklarının Komşuları, Arkadaş ve Akrabaları ile İlişkileri (KAA)

Komşular, Arkadaş ve Akrabalar ile İlişkiler Kavramı altında Örneklerden Çıkarılan Temalar

- KAA 1. **Komşular:** Hane halkları komşuları ile yakın ilişki içinde olmasa da onları tanımaktadır.

KAA 2. **Arkadaş-Komşular:** Bazı durumlarda komşular kişinin arkadaşı olmuştur. Bu durumda olanlar o bölgeden ayrılmak durumunda kaldıklarında zorlanmışlardır.

Bazı durumlarda ise komşular alandan ayrılmaya neden olmuştur.

KAA 3. **Komşuluk İlişkileri:** Konut sahibi ya da kiracı olma durumu komşuluk ilişkilerine bakışı değiştirmemiştir.

Bazı konut sahipleri çevrelerinde konut sahiplerinin yaşamasını tercih ettiğini belirtmiştir.

Aynı konutta geçirilen süre her zaman komşuluk ilişkilerinin iyi/sıkı olmasına neden olmamıştır.

KAA 4. **Aile Sahibi Olma:** Kişiler genellikle kendileri aile sahibi olduktan sonra komşuluk ilişkilerine bakışlarını değiştirmişlerdir.

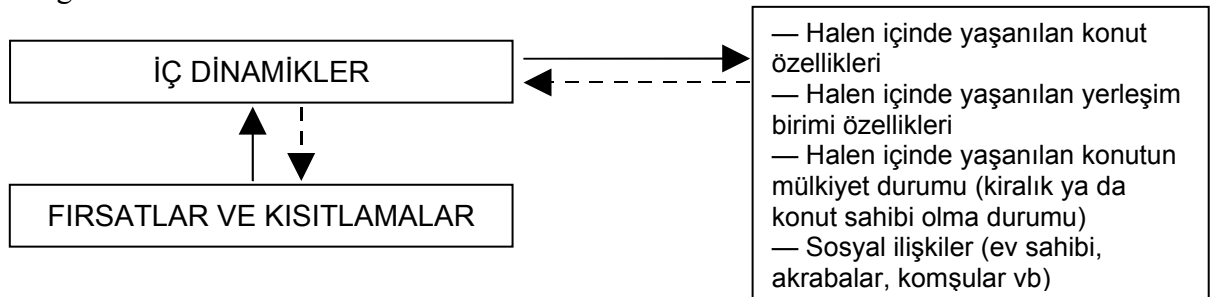
KAA 5. **Arkadaşlar:** Arkadaşların yaşadıkları bölgenin hane halklarına uzaklığı görüşme sıklığına engel değildir.

KAA 6. **Akrabalar:** Bazı hane halkları akrabaların yakınlığına göre konutlarını seçmiştir.

Önermeler

1. Komşuluk ilişkileri alana bağlılıkta etkili olabilmektedir.
2. Komşuluk ilişkilerinin niteliği süreye bağlı değildir.
3. Komşuluk ilişkilerinin niteliği kiracı ya da ev sahibi olma durumuna bağlı değildir.
4. Akrabalar konut seçiminde etkili olabilmektedir.

Hane halklarının fırsat, kısıtlamaları, iç dinamikler ve konut, yerleşim birimi özellikleri, mülkiyet durumları arasındaki ilişki Şekil 6.9’da şema olarak gösterilmektedir.



Şekil 6.9: İç Dinamikler ve Konut Mülkiyet Biçimi, Konut, Yerleşim Birimi İlişkisi

Hane halkının halen içinde yaşadığı konut ve yerleşim birimi özellikleri, halen içinde yaşadığı konutun mülkiyet durumu, sosyal ilişkileri ile iç dinamikler arasında bir etkileşim mevcuttur. Konut ve yerleşim birimi özellikleri, sosyal ilişkileri bireylerin sağlık, soysal kaynaklar gibi kaynaklarını etkilerken konutun mülkiyet durumu, hane halkının kiracı ya da konutun sahibi olması durumu hane halkının ekonomik durumu, maddi kaynaklarını etkilemektedir. Hane halkının yaşam biçiminin sürdürülmesinde yerleşim birimi özellikleri önem kazanmaktadır. Aynı zamanda yerleşim birimi özellikleri kişilerin psikolojik sağlıkları üzerinde etkili olmaktadır. Karşılıklı olarak hane halkı kaynaklarının derecesine göre halen yaşadığı konutta düzenlemelere gidebilmekte, kaynaklar, yaşam biçimi, yaşam döngüsü ve yönüne göre konut ve yerleşim birimi seçimleri, mülkiyet durumu ve sosyal ilişkileri farklılaşmaktadır.

Öte yandan hane halkının karşılaştığı fırsat ve kısıtlamalar, yaşam yönü, yaşam biçimi ve hane halkı kaynaklarında farklılaşmalara neden olabilmektedir. hane halkının algı ve duyguları, yaşam içindeki duruşları kendilerine fırsat yaratma şansını verebiliyorken, bazı durumlarda kendilerine kısıtlama yaratmaya da neden olabilmektedir. Bu durumda fırsat ve kısıtlamaların iç dinamikler üzerinde daha dolaysız bir etkisi bulunurken iç dinamiklerin fırsat ve kısıtlamalar üzerinde dolaylı bir etkisi bulunmaktadır.

— Dış Dinamikler

Küresel, Ekonomik, Demografik Gelişmeler (KED)

Küresel, Ekonomik, Demografik Gelişmeler Kavramı altında Örneklerden Çıkarılan Temalar

- KED 1. **Lüks Siteler:** Örneklemede, güvenli, otoparklı site içinde yaşayan hane halkları mevcuttur.
- Birçok hane halkı bu tür sitelerde yaşamak istediğini belirtmiştir.
- KED 2. **İletişim araçları:** Televizyon, internet gibi araçları kullananlar buralardaki reklâm, görüntü ve imajlardan etkilenmişlerdir.
- KED 3. **Değişim:** Zaman içinde muhafazakârların yumuşadığı, marjinallerin toplumdan gizlenmeden yaşadığı görülmüştür.

- KED 4. **Ekonomi:** Uluslar arası ticaret, küresel ekonomi farklı iş alanlarının ve mesleklerin oluşmasına neden olmuştur.
- KED 5. **Bireysellik:** Hane halkları daha bireysel olduklarını daha içe dönük yaşadıklarını her bireye ait oda ihtiyacını dile getirmişlerdir.
- KED 6. **Mekânsal Dağılım:** Hanelerin mekânsal dağılımında Sosyo-ekonomik seviyeye bağlı dağılım bazı bölgelerde kendini göstermektedir.
- KED 7. **Nüfus:** İstanbul'daki nüfus artışı merkezden uzakta çeşitli nitelikte konut alanlarının oluşturulmasına neden olmuştur.
- KED 8. **Göç:** Göçle kente gelen gelir durumu düşük aileler kendilerine uygun konutları kendileri inşa etmiştir.
- KED 9. **Rekabet:** Belli bir nüfusa; gruba uygun konutun yetersiz olması durumunda grubun içinde rekabet ortaya çıkmıştır.

Önermeler

1. Televizyon, internet gibi araçlar kişilerin beğeni, zevk ve algılarını değiştirmektedir.
2. Kişilerin çevrelerinde gördükleri ve imajlar tercihlerini etkilemektedir.
3. Toplumdaki Sosyo-kültürel değişimler bireylerin düşünce yapılarında ve kararlarında değişime neden olmaktadır.
4. Küresel ekonomi maddi kaynak biçimlerinin değişmesinde etkilidir.
5. Nüfus artışı, göç gibi etmenler kentin mekânsal yapısını değiştirmektedir.
6. Farklı yapılardaki hane halklarına yeterli konut eksikliği grup içinde rekabeti ortaya çıkarabilmektedir.

Yönetimlerin Etkisi ve Konut Pazarı Yapısı (YKP)

Yönetimlerin Etkisi ve Konut Pazarı Yapısı Kavramı altında Örneklerden Çıkarılan Temalar

- YKP 1. **Kamu Konutları:** Kamu konutlarına erişim hakkı olan bireylerin tamamı bu haklarından yararlanmışlardır.
- YKP 2. **Gecekondu:** Konut pazarında devlet ve özel sektörde kendilerine uygun konutlara ulaşamayanlar kendi barınaklarını kendileri inşa etmiştir.
- YKP 3. **Yasa ve Düzenlemeler:** Yasa ve düzenlemeler yeni/farklı sunum biçimlerinin ortaya çıkmasına olanak sağlamıştır.

- YKP 4. **Aracılar:** Bireyler konutlarını kiralarken ya da satın alırken arada emlakçı olmasını tercih etmemektedir.
- YKP 5. **Fonksiyon Yapısı:** Hane halklarının yaşadıkları muhitlerin fonksiyon yapısının değişmesi hareketliliğe neden olmuştur.
- YKP 6. **Olaylar, gelişmeler:** deprem, ekonomik kriz gibi olaylar konut pazarı yapısını, yasal düzenlemeleri ve bireysel tercihleri etkilemiştir.
- YKP 7. **Alternatif:** Hane halkları kendilerine uygun konuta ulaşamadıklarında tercihlerine en yakın konutu seçmiştir.
- YKP 8. **Kooperatif:** Kooperatif yolu ile konut sahibi olma devam etmekle birlikte genç kuşak arasında tercih edilmemiştir.
- YKP 9. **Zamanlama:** Formel konut pazarında hane halklarının konut sahipliğine geçişleri ya da konut değiştirme zamanları belli bir tarihte yoğunlaşmamaktadır. Hareketlilik hane halklarının kendi yaşam döngüleri ve zamanlamaları ile ilgili olmuştur.
- ⁵Enformel konut pazarında gecekondular sahipliği ve sahip olunan tek katlı gecekondular çok kata çevrilmiştir. Bu işlem son dönemlerde güçleşmiştir.
- YKP 10. **Ev Sahipleri:** Konut pazarında ev sahiplerinin kiracılarına davranışları ve kararları kiracıların taşınma zamanlarında ve konutta kalış sürelerinde etkili olmuştur.

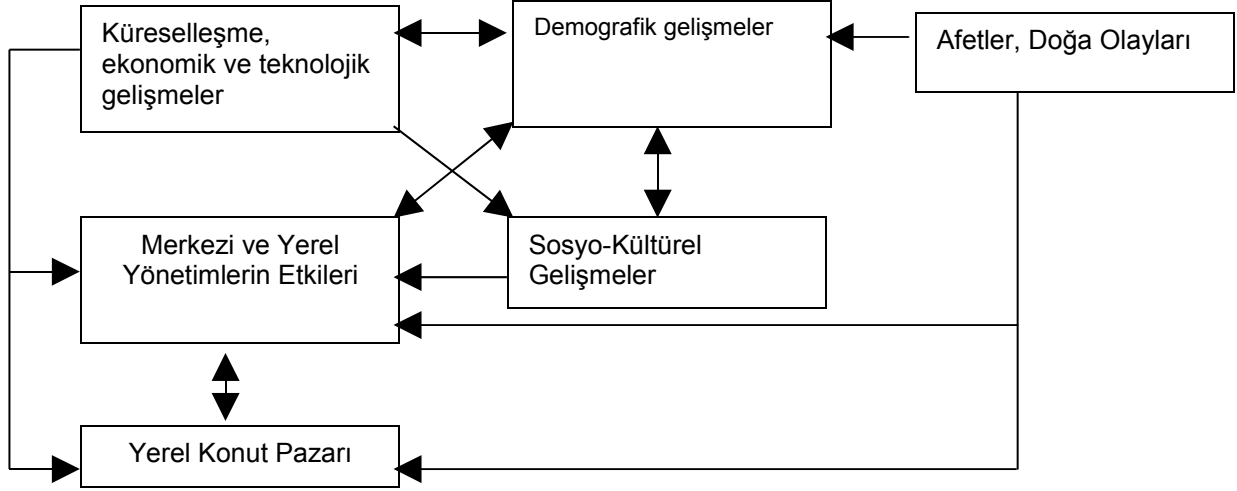
Önermeler

1. Küresel, yerel gelişmeler, afetler vb. konut pazarını, yönetimlerin kararlarını ve kişisel tercihleri etkilemektedir.
2. Orta ve/veya alt gelir grubundaki aileler yerel/ulusal yönetimlerin konutla ilgili kendilerine sunacağı imkânlar olduğunda bunları tercih etmektedir.
3. Kendisine konut konusunda çözüm sunulmayan aileler kendi çözümlerini kendileri üretmektedir.
4. Konut kiralama ya da satın alımda aracılar tercih edilmemektedir.
5. Yerleşim birimlerinde yer alan işlevlerin değişmesi konut seçimine, konut hareketliliğine etki etmektedir.
6. Kendilerine uygun konuta erişemediğinde hane halkları konut pazarında istek ve ihtiyaçlarına en yakın konutu seçmektedir.

⁵ Bu durum Türkiye'ye özgüdür.

7. Zaman bağlamının hane halkının konut edinim şekilleri ve mülkiyet biçimlerinde rolü vardır.
8. Ev sahiplerinin hareketlilik kararlarında rolü olabilmektedir.

Küreselleşme, ekonomik, teknolojik gelişmeler, demografik gelişmeler, sosyo-kültürel gelişmeler, merkezi ve yerel yönetimlerin etkileri, yerel konut pazarı ve afetler, doğa olayları ‘Dış Dinamikler’ başlığı altında gruplanmış ve birbirleriyle ilişkileri Şekil 6.10’da şematik olarak gösterilmiştir.



Şekil 6.10: Dış Dinamiklerin Birbiri ile İlişkisi

Küreselleşmenin ve ekonomik gelişmelerin etkileri günümüzde yaşamın her alanında hissedilen bir olgudur. Ekonomik gelişmeler kişileri, grupları etkilemekte ve demografik hareketlere neden olmakta, teknolojik değişiklikler ve küreselleşme sosyo-kültürel gelişmeleri etkilemektedir. Demografik, ekonomik, teknolojik değişimler, toplumsal ve sosyal yapıyı biçimlendirmektedir. Dünyada görülen yeni akım ve yaklaşımlara yerel, merkezi yönetimler ve konut pazarları uyum sağlamak amacıyla yeni düzenlemeler yapmakta, hükümetler yeni yasalar çıkarmaktadır. Nüfus artışı, göç, hane halkı yapısının değişimi, ölüm yaşının ilerilere çekilmiş olması, doğum oranının azalması gibi demografik gelişmeler ekonomik ve sosyo-kültürel gelişmelere etki etmektedir. Bunlarla ilgili olarak yönetimler yeni düzenlemeler getirmektedir. Hükümetlerin çıkardıkları yasalar, ülkenin içinde bulunduğu durum, işgücü ihtiyacı, afet ve doğa olayları gibi durumlar göçlere neden olabilmektedir. Konut pazarı yapısı ve yönetimler arası sıkı bir etkileşim bulunmaktadır. Yasa ve düzenlemeler yeni sunum biçimlerinin oluşmasında etkili olabildiği gibi aynı zamanda talebi yönlendirebilmektedir.

Hane halklarının Karar Verme Süreçleri (KVS)

Karar Verme Süreci Kavramı altında Örneklemden Çıkarılan Temalar

- KVS 1. **Değerler:** Huzur, sağlık ve aile kavramları bireylerin en önem verdikleri değerlerdir.
- KVS 2. **Çocuklar:** Çocuklu aileler için çocukları en değer verdikleri varlıklar olarak ilk sırada gelmektedir. Bu nedenle çocuklarına yatırım yapmakta ya da yapmayı istemektedirler.
- KVS 3. **Ev:** Birçok kişi için konutları/evleri duygusal anlamda çok şey ifade etmektedir.
- Genellikle kişiler evlerinin iyi/güzel/temiz olması, görünmesine isteklidirler.
- KVS 4. **Manevi değer:** Konutları ile bağ kuranlar, anılara sahip olanlar ya da konutun içini kendi beğeni ve zevkine göre para harcayarak döşeyenler konutlarını bir başkasının kullanmasına dayanamadıklarını ifade etmişlerdir.
- KVS 5. **Aile:** Bekâr iken daha bireysel davrananlar aileleri ile bir arada yaşarken ilişkilerinde daha sosyal olmuşlar ve kararları farklılaşmıştır.
- KVS 6. **Algı:** Genellikle gecekondü sahiplerine konutları ile ilgili sorular sorulduğunda sıkılmışlardır.
- Genellikle kişiler gelir durumları ile bilgi vermekten hoşlanmamıştır.
- Genellikle erkekler kişisel istek ve tercihlerini açıklarken çok rahat olamamışlardır.
- Gelir seviyesi orta-alt ve alt gelir grubuna ait hanelerin bir kısmı araştırmanın kendilerine somut bir getirisinin olup olmadığını sorgulamışlardır.
- KVS 7. **Alana Bağlılık:** bazı hane halkları yer değiştirme imkânı, geliri olduğu halde bulundukları muhitte kalmayı tercih etmiştir.
- KVS 8. **Çevresel Hoşnutluk:** Genellikle hane halkları yaşadıkları muhitlerden memnuniyetlerini dile getirirler de alışkanlıklarını oluşturan durumların kaldırılmasından şikâyetçi olmuşlardır (örn. halk pazarları). Yaşadıkları

mekânın daha yeşil, ağaçlı ve daha az yoğun olmasını tercih ettiklerini belirtmişlerdir.

- KVS 9. **Deneyim:** hane halklarının yaşamlarındaki olaylar, deneyimleri kararlarını etkilemiştir.
- KVS 10. **Aidiyet:** Hane halkları kendilerini ait hissettikleri muhitlerde yaşamaktan hoşnutturlar ve farklı muhitlerde yaşamaya isteksizdirler.
- KVS 12. **Kalış Süresi:** Bireylerin konut ya da yerleşim biriminde geçirdikleri süre kararlarını etkilemiştir.
- KVS 13. **Karar Verme Süresi:** Hane halklarının yeni taşınacakları konutla ilgili karar verme süresi hane halkına göre değişmiştir.
- KVS 14. **Özenti**⁶: Bazı hane halkları başkasında görerek özendiği için yazlık konutlarına sahip olmuştur.
- KVS 15. **Cinsiyet:** Ailede erkeğin kararları ve seçimleri daha baskındır.
- KVS 16. **Davranış Değişimi:** Zaman ve mekân değişimi, yaşanan toplumsal gelişmeler bireylerin üzerinde etkiye sahip olmuştur ve bazı hane halklarının davranış ve kararlarında bu değişiklik görülmüştür.
- KVS 17. **Önyargı:** Hane halkları bazı muhitlerle ilgili önyargıları nedeniyle belli yerleşim yerleri dışında yaşamak istememektedir.

Önergeler

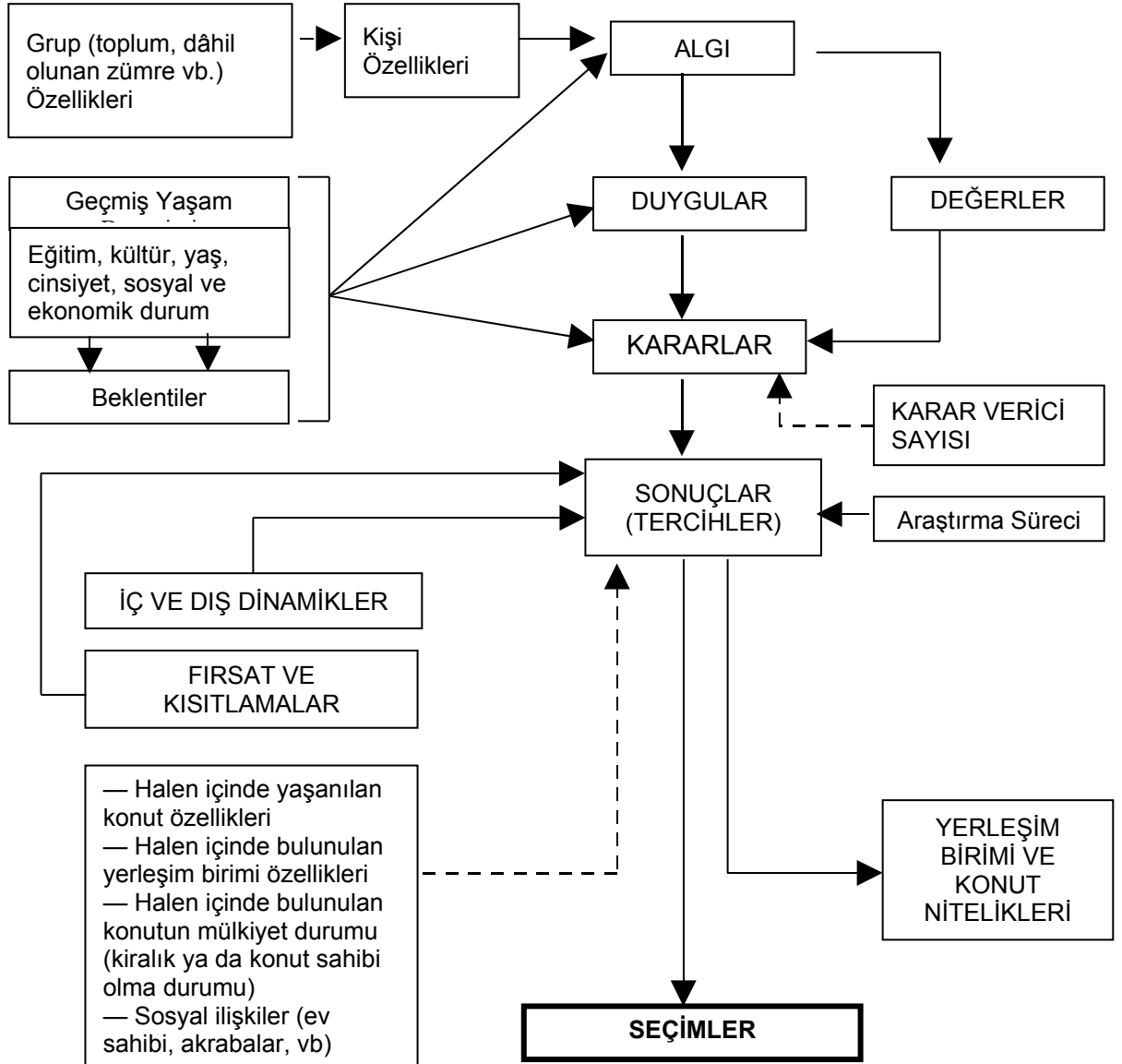
1. Algılar kişilerin tercihlerinde ve kararlarında rol oynamaktadır.
2. Kişinin içinde bulunduğu koşullara bağlı olarak algı, değer ve korkuları değişmektedir.
3. Bireyler çevre şartlarını değiştiremiyorsa kendileri çevre şartlarına uyum sağlayarak davranışlarını, yaşayışlarını ayarlamaktadırlar.
4. Kişilerin toplum içinde kendilerini konumlandıkları yer ya da geçmiş deneyimler algılamayı etkileyebilmektedir.
5. Aile, çocuk sahibi olmak güvenlik konusunda hassasiyeti artırmaktadır.
6. Kültür, kişilerin algılama ve kararlarında önemli bir yere sahiptir.
7. Sosyo-ekonomik seviye vb. farklılıklara rağmen kültürün kişilerin benzer kararlar vermelerinde rolü vardır.
8. Güvenlikle ilgili korkular yalnız yaşayan kadınlarda ön sıralardadır.

⁶ Bu duruma literatürde rastlanmamıştır.

9. Karakter özellikleri taşınma eğilimlerini etkilemektedir.

10. Toplumsal, yerel gelişme ve değişimlerin kişilerin davranış biçimleri üzerinde etkisi bulunmaktadır.

Hane halklarının karar verme sürecinde birbirleri ile etkileşim içinde olan durumlar ve süreç şema halinde Şekil 6.11’de sunulmaktadır.



Şekil 6.11: Karar Verme Süreci

Kişiler davranış biçimlerini ve kişilik özelliklerini oluştururken içinde yaşadıkları kültürden, toplumdan en önemlisi birlikte yaşadıkları kişilerden etkilenmektedir. Kişi özelliklerine göre algı, çevreyi, insanları, yaşanan gelişmeleri algılaya farklılaşabilmektedir.

Eğitim, kültür, yaş, cinsiyet, sosyal ve ekonomik durum gibi özellikler algıyı etkilemektedir. Bireyin akıl sağlığı durumu ve düşünme biçimi algıda önemlidir. Kişilerin risk algılaması ve risk karşısında davranışları, güvenlik (ekonomik, sağlık, suç, ilişkiler, afetler, vb.) ve çevre (fiziksel, yapma ve sosyal) algılamaları kişiden kişiye farklılaşabildiği gibi zaman içinde değişebilmektedir.

Hane halkları değerlerini oluştururken öncelikle etkileşimde bulundukları diğer kişilerden, çevrelerinden ve içinde yaşadıkları kültürden etkilenmektedir. Nesneler insanların subjektif gelir/güçlerinin bir parçası olmadığında bu nesnelere daha az değer verilirken, güç ve gelirlerinin bir parçası durumuna geldiğinde daha fazla değer verilmektedir. Mevcut mal sahipliğinin geçmişi, mal için verilen emek bu değeri artırabilmektedir.

Kişinin pozitif ya da negatif modda olma durumu duygularını ve dolayısıyla kararlarını etkileyebilmektedir. Pozitif yaklaşımda bulunanlar daha fazla bilgi kullanma ve daha uzun sürede karar verme eğilimindedir. Diğer taraftan stresli olan ve negatif yaklaşımda bulunanlar kısa sürede ve kutupsal kararlar verme eğilimindedir. Alana ya da konuta bağlılık duygusu zaman içinde yaşanan olaylar, deneyimler sonucunda ortaya çıkmaktadır.

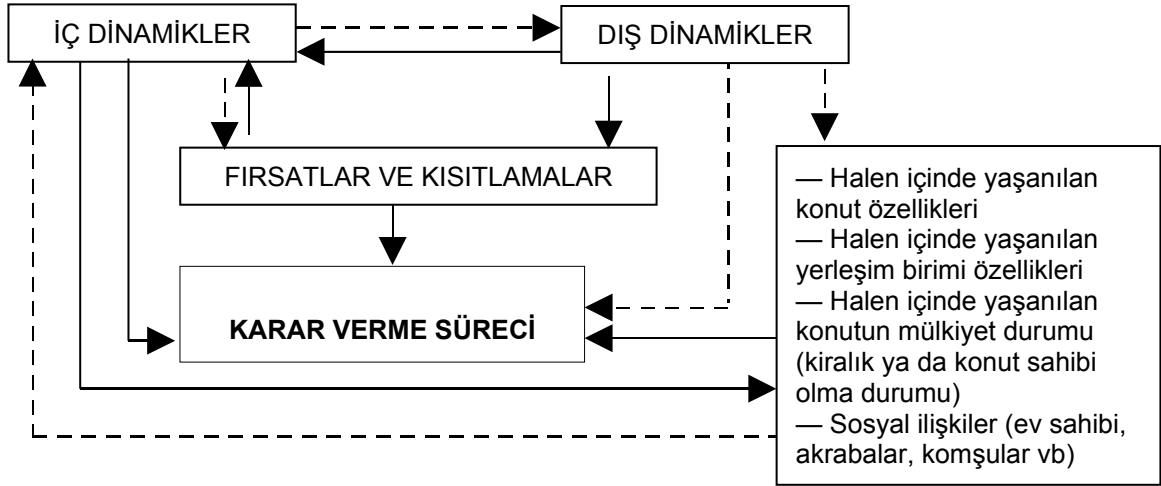
Kararlar üzerinde duyguların büyük etkisi vardır. Kararların sonuçları da duygular üzerinde etkilidir. Pozitif ve negatif yaklaşımdaki insanların aynı durum için farklı kararlar verebilmektedir. Uyarıcı bağlamlar, çevre, yapısal etkiler, kararları şekillendirmektedir. Seçimler bunlara bağlı olarak değişebilmektedir. Kararlar verilirken geçmiş kararların etkisi, geçmiş ve güncel deneyimler, kararın ne kadar acil alınması gerekliliği, çevre ve rekabet durumu, kararın bireysel ya da sosyal olması, karar verici özellikleri ve kararı etkileyen kişi sayısı kararları etkileyen etmenlerdir. Kararlar sonucu tercihler ortaya çıkmaktadır.

Ortaya çıkan tercihler aynı zamanda hane halklarının içinde yaşamak istedikleri konut ve yerleşim birimi niteliklerinin belirlenmesinde rol oynamaktadır.

Kaynaklar ve fırsatlar bu tercihlerin uygulamaya konulmasına yardımcı olabildikleri gibi eksiklik durumunda ve kısıtlamalar sonucunda tercihe en yakın alternatif seçilmek durumunda kalınabilir. Halen içinde yaşanan konut ve yerleşim birimi özellikleri, arkadaş, akraba ve komşular tercihlerin yönlenmesinde etkili olabilmektedir.

6.2. Modelin Geliştirilmesi

Bir önceki bölümde ortaya konan şemaların bütünleşik olarak gösterimi aşağıda Şekil 6.12’de yer almaktadır.



Şekil 6.12: Faktörlerin Birbirleri ile İlişkisi

İç dinamikler dolaylı olarak dış dinamikler üzerinde etki sahibi olurken dış dinamikler dolaysız olarak iç dinamikler üzerinde etkilidir. Örneğin, afetler, hane halklarının kaynaklarına, yaşamlarına etki etmektedir. Bu durum hane halklarının konut hareketliliklerine çok kısa zaman içinde karar vermelerine neden olabilirken, demografik, sosyo-kültürel gelişmelerse hane halklarının daha uzun zaman içinde yer değiştirmelerinde etkilidir. Konut pazarı yapısı, yönetimler farklı zamanlarda hane halklarına fırsat ve kısıtlamalar sunmaktadır. Fırsat ve kısıtlamalar üzerinde iç dinamiklerinse dolaylı bir etkisi vardır. İç dinamikler; hane halkının kendisi karar verme sürecinde birebir etkili durumdadır. Bunun yanında dış dinamikler ve halen içinde yaşanılan konut ve yerleşim birimi gibi özellikler karar verme sürecini yönlendirmektedir. Yaş, cinsiyet, hane halkı büyüklüğü gibi durumları içinde barındıran hane halkı yaşam döngüsü konut kariyeri oluşturma ve gelişmesinde etkilidir. Hane halkının yaşamındaki olaylar aynı yaşam döngüsünde olmasına karşın kişilerin farklı kararlar vermelerine ve seçimler yapmalarına neden olabilmektedir.

Yerleşim birimi ve konut seçiminde kişiler günlük yaşamlarının, yaşam biçimlerinin devam etmesine önem vermektedir. Hane halklarının kaynakları yaşam biçimlerinin devam etmesini sağlayan yaşamlarındaki olayların etkilerini artıran ya da azaltan bir etmen olmaktadır. Kaynakların kullanımı, seviyesi ve miktarı yaşam döngüsü seviyelerine göre farklılaşabilmektedir.

Hane halklarının davranış biçimleri, eğilimleri ve/veya birlikte hareketleri demografik gelişmelere, konut pazarına ya da devletin yasa ve düzenleme çıkarımlarına etkisi olabilmektedir.

Uluslar arası, ulusal ve yerel gelişmeler hane halklarının yaşam biçimlerini, kaynaklarını farklılaştırabilmekte fırsat ve kısıtlamalara neden olabilmektedir. Küreselleşme, ekonomik, politik ve teknolojik gelişmeler ülkelerin toplum ve sosyal yapılarını, demografik hareketlerini etkilerken diğer yandan hane halklarının yaşayış biçimlerini, kaynaklarını, tercihlerini de etkilemektedir. Sosyo-kültürel gelişme ve değişimle toplumun değerleri, algılaması ve istekleri değişmektedir. Değişen konut talebi yapısı konut pazarında yeni ve farklı sunum biçimlerine yönlendirebilmektedir. Bunların yanında afetlere neden olabilen doğa olayları, savaş gibi durumlar şartları bir anda değiştirebilmekte, yeni gelişmelere neden olabilmektedir. Yeni şartların ortaya çıkardığı durumlara ulusal ve yerel yönetimler oluşturdukları güncel yasa ve yönetmeliklerle karşılık vererek toplum, ekonomi ve kentsel düzeni sağlamaya çalışmaktadırlar.

Hane halkının iç dinamikleri ve dış dinamikler sonucu kişiler konutla ilgili bir karar verme sürecine girmektedir. Karar verme sürecinde hane halkları aynı zamanda bir araştırma sürecine de girmektedir. Bu genellikle bilgi, finans, sosyal kaynakların araştırmasıdır. Halen içinde yaşanan konut, yerleşim birimi, konutun mülkiyet durumu ve kişinin sosyal ilişkileri karar verme sürecini etkileyebilmektedir. Süreç sonucunda kişiler tercihlerini oluşturmuştur, bununla birlikte kaynakları, fırsat ve kısıtlamaları kişileri her zaman tercihlerini seçime götürmeyebilmektedir. Tüm bunların sonucunda ortaya çıkan seçimler sonucu hane halkları halen yaşadıkları konuttan taşınma ya da kalma kararını vermektedirler.

Hane halklarının hareketlilik kararlarını etkileyen durum dinamiklerin bir etkileşimi olabildiği gibi tek bir durum ya da olay da tetikleyici olabilmektedir. Dinamiklerin

hangisinin daha baskın olduğu zaman ve mekâna göre değişiklik göstermektedir. Bazı durumlarda afetler (deprem örneğin), ölüm, boşanma gibi olaylar hane halklarının kısa sürede karar vermelerine neden olmaktadır.

Analizler sonucu ortaya çıkan temalar ve önermeler ışığında modelin çerçevesi oluşturulmuştur. Çerçeve içindeki kavramların açılımları daha önce Bölüm 5 ve Bölüm 6.1 de yer verilmiştir.

Bununla birlikte aşağıda, literatürde rastlanmayan ve alan araştırması sonucu ortaya çıkan bulgular tekrar sunulmaktadır.

1. Cinsiyet: Ebeveyn evinden ayrılma kadınlar için evlenme ya da (farklı kentlerdeki) eğitim nedeni ile erkekler için eğitim (farklı kentlerde), iş (farklı kentlerde), evlenme ve kendi başına yaşama isteği nedeni ile olmuştur.

Çalışan yetişkin kadınlar ebeveynleri ile yaşamayı tercih etmişlerdir.

Yalnız yaşayan kadınlar için yerleşim birimi nitelikleri konut niteliklerinden daha önemlidir.

2. Aile içi Ayrımcılık: Bazı hane halkları ebeveynlerinin kız ve erkek çocukları arasında miras paylaşımı nedeniyle yaptığı ayırımın konut sahipliklerine etki ettiğini belirtmiştir.

3. Aile Katkısı: Konut sahibi olan hane halkları ebeveyn ya da çocuklarının katkısını almıştır.

Akraba Katkısı: Birden fazla konuta sahip hane halkları konutlarını ihtiyacı olan akrabalarına ikamet etmek üzere kira bedeli almadan vermişlerdir.

Cinsiyet: Eğitim düzeyi düşük (farklı gelir grubuna ait) ebeveynlerin kız çocukları erkek çocuklarından daha yüksek eğitim seviyesine sahiptir.

Haberdar olma: Bireyler yaşadıkları ve çevre muhitlerin (yerel) konut pazarı hakkında bilgi sahibidirler. Kurumlardan ziyade tanıdıklarına (arkadaş, akraba) güven duymaktadırlar.

4. Balkon: Kişiler balkonlu evden memnuniyet duyduklarını ve tercih ettiklerini belirtmişlerdir.

Hayal Kurarken Gerçeklerden Kopamama: Bireylere “hayallerindeki ev” sorulduğunda çok farklı ya da uç örnekler ortaya çıkmamıştır. Bireylerin tercih

ettikleri konut tipi birbirine benzemektedir. Ya müstakil iki katlı konut ya da site içinde apartman dairesi olarak belirtilmiştir. Bu durumun, kişilerin hayallerini, mevcut durum, deneyim ve kendilerine sunulan imajlardan koparamamasından ve bu alanda yaratıcılıklarını kullanmamadan kaynaklandığı düşünülmektedir.

5. Özenti: Bazı hane halkları başkasında görerek özendiği için yazlık konutlarına sahip olmuştur.

7. ÇALIŞMANIN SONUÇLARI

Çalışmanın başlangıcında ortaya konan araştırma soruları ışığında konuyla ilgili bulgulara ulaşılmıştır. Bununla birlikte, soruların yanıtları aranırken başlangıçta sorulmamış, araştırma sırasında ortaya çıkan ‘küresel ve yerel gelişmeler, konut pazarı ve yönetimlerin hane halkları üzerindeki etkileri, birbirleri üzerindeki etkileri nelerdir’ gibi soruların da yanıtlarına ulaşılmıştır.

Öncelikle ‘Konut talebi nasıl yönlenmekte ve değişmektedir’ sorusunun yanıtı önerilen kavramsal modelde ortaya konmaktadır. Zaman, çevre, toplumsal, mekânsal bağlamlarla birlikte aileye, kişiye özgü özelliklerin ve aile yaşam biçiminin iç içe geçtiği görülmektedir. Mikro faktörler makro faktörlerden daha etkili olabilmektedir. Makro faktörlerin etkileri uzun bir zaman zarfında gözlemlenebildiği halde, mikro faktörlerin etkileri makro faktörlerden daha kısa zaman zarfında ortaya çıkmaktadır. Kültür, içinde yaşanılan ortam ve ortak değerler kişisel farklılıklara rağmen insanları ortak paydada buluşturabilmekte ve bazı durumlarda benzer tepkiler vermelerine neden olabilmektedir.

Dış dinamikler olarak da adlandırılabilen ‘küresel, yerel gelişmeler, konut pazarı ve merkezi, yerel yönetimlerin etkileri’ konut üretim sisteminin biçimlenmesinde görülürken hane halkları üzerinde de tespit edilmiştir. Merkezi ve yerel yönetimlerin çıkardıkları yasa, yönetmelikler ve düzenlemeler, küresel ve yerel gelişmelerin de etkileriyle konut sunumunu yönlendirmektedir. Yönetimlerin yasaları uygulayış biçimleri, yasalardaki boşluklardan yararlanmaya izin verme enformel konut pazarının yaygınlaşmasına neden olmuştur. Zamanla enformel konut pazarı, kentte bu yolla arsa ediniminin zorlaşması, sivil toplum örgütlerinin yönetimler üzerindeki baskısı gibi nedenlerden dolayı kısıtlanmaya uğramıştır. Bunun yanında formel konut pazarı için gerekli arsa ihtiyacının karşılanması yasal olmayan yollarla edinilen arsalarla karşılanmaya başlanmış bu alanlar zamanla yasallaşmaya doğru yol almıştır. Tezin beşinci ve altıncı bölümlerinde dış dinamikler konusunda detaylı bir açıklamaya gidilmiştir.

‘Hanehalkı kaynak, kısıtlamalarını; konut ve yerleşim alanı tercih ölçütleri ve karar verme süreçlerini’ de içinde barındıran hane halkı özelliklerinin değişmesi ve farklılaşması konut talebinin farklılaşmasına neden olabilmektedir. Hane halkları, dış dinamiklerden direkt olarak etkilenmekte ve içinde bulundukları zaman, konum ve durumu taleplerinde yansıtmaktadırlar. Kaynak ve kısıtlamalar dış dinamiklerden etkilendiği gibi iç dinamiklerden de etkilenmektedir. Yaşam biçimi, kaynakları, algıları, kültürleri ve kişisel özellikleri, mülkiyet durumu gibi tüm etmenler hane halklarının ve kişilerin konut ve yerleşim alanı tercihlerinde rol oynayan kriterlerdir. Kararlar tüm bu ölçütler bağlamında verilmektedir. Çalışmanın beşinci ve altıncı bölümlerinde hane halkı özellikleri ve alt açılımları detaylı bir biçimde yer almaktadır.

‘Konut kariyerini etkileyen faktörler’ hane halkı dinamikleri ve dış dinamikler olarak saptanmıştır. Bunların yanında yerleşim yeri ve konut özellikleri, mülkiyet biçimi, araştırma süresi, karar verme süreci gibi etmenler konut kariyerini etkilemektedir. Beşinci ve altıncı bölümlerde bu faktörler kapsamlı bir biçimde ele alınmıştır.

7.1. Bulguların Önemi

Çalışma sonucu ortaya konan bulguların bir kısmı literatür ile uyum içindeyken bir kısmı literatürde yer alan bulguları desteklememektedir. Bunun yanında İstanbul’a özgü, literatürde yer almayan bulgulara ulaşılmıştır. Küreselleşme, ekonomik ve teknolojik gelişmelerin kentleri, toplumları birbirine yaklaştırması ve birbirine benzer hale getirmesine rağmen birçok açıdan hala farklılıklar olduğu ve kültürün kişiler üzerindeki etkisi ve bunun talebe yansımaları görülmüştür.

Cinsiyet, konut kariyerine başlama ve kariyerin gelişmesinde etkilidir. Konut kariyerinde kadın ve erkek arasındaki fark ve erkeğin baskın olma durumu çalışma bulgularına göre diğer ülkelerden (Batılı toplumlardan) daha yoğundur. Memleketlilik kavramı Türkiye’ye özgü bir durumdur. Aile içinde ve akrabalar arasında konut yardımı görülmektedir. Kişiler konut pazarı hakkında bilgi sahibi olmak için formel kaynaklar yerine sosyal ilişki ağlarını tercih etmektedir. Aracılardan hoşlanmamaktadır. Ekonomik, kültürel nedenlerle çiftler bir süre ebeveynleri ile birlikte yaşayabilmektedir. Batılı toplumlarda görülen konut kariyeri gelişimi örneklemede görülmemiştir, bununla birlikte benzerlikler taşımaktadır. Batılı toplumlarda genellikle ilk çocuğun doğumu ile birlikte daha büyük bir konuta ve

konut sahipliğine geçiş, çocukların evden ayrılması, eşin vefatı gibi durumlarda da daha küçük konutlara ya da yaşlı bakım evlerine yerleşme görülmesine karşın bu çalışmada karşılaşılan durum bundan daha karmaşıktır. Çocukların doğumunu konut sahipliğine ya da daha büyük bir konuta geçiş izlemediği gibi çocukların evden ayrılması durumunda da hareketlilik görülmemektedir. Konut tipolojisinde ise kişilerin bütününe yakını balkon ihtiyacı ve isteğini dile getirmiştir. İdeallerinde konut tipi hane halklarının birbirine benzerdir. zenme hane halklarını yazlık konut almaya yönlendirebilmektedir. Bunların yanında Türkiye'ye özgü bir durum gecekondulu oluşumudur. Alt gelir grubunda yer alan hane halkları ilk önceleri kendilerine barınak olarak inşa ettikleri meskenleri zamanla getirim aracı haline dönüşmüş, gecekondulu sahiplerinin aile yeleri ve akrabaları da bu durumdan yararlanmıştır. Son dönemlerde ise enformel konut sektörü etkisini yitirmeye başlamıştır.

Bulguların ışığı altında tezin teorik ve uygulama çalışmalarına katkıları aşağıda yer almaktadır.

7.2. Tezin Teorik alışmaya Katkısı

Bu çalışmada ilgili literatür incelemesi vasıtasıyla hane halklarının konut seçim kriterleri, karar verme süreçleri, konut hareketlilikleri, konut kariyerleri ve konut kariyeri etkileyen faktörler tanımlanmıştır.

Hane halkları ile yapılan yüz yüze görüşmeler zengin ve detaylı veriye ulaşmaya yardımcı olmuştur.

İlgili literatür ve hane halkları ile yapılan görüşmeler sonucu ortaya çıkan bulguların yardımı ile konut talebinin oluşumunu anlamaya yönelik bir konut kariyeri modeli oluşturulmuştur.

— Konut alışmaları ile ilgili literatürde yer alan mevcut modellerin çoğu batı kentlerinin gözlemlenmesi sonucu ortaya çıkmıştır. Günümüzde devletlerin, kentlerin ve toplumların yeni ve farklı süreçlerden geçmeleri gibi nedenler mevcut teorilerin adaptasyonunda güçlüklere neden olmaktadır. şimdiye dek geliştirilen ve literatürde yer alan modeller batılı olmayan toplumlardaki, kentlerdeki talep durumunu anlatmada eksik kalmakta ve yeterli cevap verememektedir. Yeni, Avrupa ya da

Amerika'ya özgü olmayan modellere ihtiyaç duyulmaktadır. Tez çalışması sonucunda ortaya konan model bunu sağlamaya çalışmaktadır.

—‘Konut Kariyeri’ kavramı Batı literatüründe uzun yıllardır bilinir ve kullanılır olmasına karşın Türkçe konut araştırmaları içinde kavramın kullanıldığı ya da konuya değinildiği saptanamamıştır. Bu bakımdan tez çalışması Türkçe konut araştırmaları içinde kavramın kullanılması açısından bir ilk olma özelliği taşımaktadır.

— Tez kapsamında yapılan çalışmanın yöntemi sosyal bilimler alanında bilinir ve kullanılır olmasına karşın mimarlık disiplininde özellikle ülkemizde çok tercih edilir bir yöntem değildir. Mimarlık alanında kalitatif çalışmalardan ziyade kantitatif çalışmalar kullanılmaktadır. Bu yönüyle de çalışma konut araştırmaları içinde farklılaşmaktadır. Aynı zamanda yöntem konusunda bu yöntemle çalışmayı tasarlayan diğer araştırmacılara yol göstereceği düşünülmektedir.

Çalışma aynı zamanda süreç olarak da araştırmacı ve öğretici olmuştur. Her yeni görüşme ile araştırmacı yeni bir şeyler öğrenmiş ve bir sonraki görüşmeye bu verilerle başlamıştır. Katılımcıların görüşme yapana aktardıkları kendi algıları, duyguları ile hatırladıklarıdır. Ailenin diğer fertleri ile görüşülerek objektif veri sağlanmaya çalışılsa da her hane halkı için bu durum mümkün olamamıştır.

Bu bağlamda, çalışmanın başlangıcında nitel araştırma yöntemi ile görüşmelerde bulunacak kişinin bu konuda uzman bir ya da iki araştırmacı ile pilot görüşmelerde (bir ya da iki görüşme) bulunması, dikkat etmesi gereken noktaları, veri analizi ve yorumlamalara bu araştırmacılarla başlaması, araştırmaya yapacak kişiye kolaylık sağlayacak ve yol gösterici olacaktır. Araştırmacı, bu yolla, birçok sorusunun cevabını ve görüşme yöntemini görüşme sürecinin başında bilerek daha rahat ilerleme sağlayabilir. Disiplinler arası bir çalışma farklı bakış açılarının sağlanması bakımından uygun olabilir.

Daha sonraki görüşmelerinde, veri analizi ve yorumlamalarında araştırmacının kendi kararlarını vermesi ve çıkarımlarda bulunması, araştırmaya farklı ölçeklerin girmemesi açısından önemlidir. Veri analizi ve yorumlaması sırasında farklı kişilerin dahil olması ölçeğin farklılaşmasına ve değişmesine neden olabileceği için araştırmaya başlayan kişi aynı şekilde araştırmayı bitirmelidir. Bununla birlikte farklı noktalarda bulgularını uzmanlarla paylaşabilir.

Çalışmada örnekleme dâhil olamayan hane halkları kent merkezinde yer alan çok katlı ‘residence’larda yaşayan ve kentin farklı bölgelerinde yaşayan ve tanınan ünlü kişiler olmuştur. Bu hane halklarının/bireylerin yaşam kesitleri, tercih ve seçimleri çalışmaya dâhil edilememiştir.

Pazar şartları ve taşınma kararları arasındaki ilişki ve sonuçlarını anlamak için, farklı pazar şartlarındaki hane halkları ile görüşme yapılabilir. Bu, konut kariyerlerinin arz ve talep çeşitliliğinden nasıl etkilendiğini gösterecektir. Şehirlerarası ve/veya farklı zamanlarda yapılan çalışmaların karşılaştırmaları bu ilişkileri daha iyi açıklayacaktır. Yapılan çalışmanın farklı zaman/mekânlarda tekrarı, konut pazarının işleyişinde, konut kariyerlerinin ve karar verme sürecinin karmaşık rolünün açıklanmasında yardımcı olacaktır.

7.3. Tezin Uygulamaya Katkısı

Örnekleme çok farklı yapıda ve tipte hane halkları yer almaktadır. Benzer hane halkı büyüklüğü ve yapısında olmasına karşın çok farklı nitelikte hane halkları bulunmaktadır. Bunun sonucu olarak da çok farklı tipte konut kariyerleri ortaya çıkmıştır.

— Bireylerin hayallerindeki ev tipi benzer olsa da farklı ihtiyaç, özellik ve yaşam biçimlerine göre farklı konut tiplerine gereksinim vardır. Aynı zamanda hane halklarının yaşamlarının farklı dönemlerinde farklı ihtiyaçlar ve/veya tercihler ortaya çıkmaktadır.

— Fiziksel sakatlığa sahip hane halkları kendilerini, konut pazarında yer alan konut şartlarına uyumlamak durumunda kalmışlardır. Konutlarının dışına çıktıklarında ise fiziksel yapma çevre onları zorlamaktadır. Konut ve yapma çevre tasarımının fiziksel sakat kişiler düşünülerek yapılması gerekmektedir. Bu tüm bireylerin yaşam kalitesini artıracaktır.

— Kiralık konut pazarında, öğrencilerin, orta-alt veya alt gelir grubuna mensup tek yaşayan hane halklarının sık yer değiştirdiği, ev sahipleri ve komşuları ile çok iyi ilişkiler içinde olmadığı görülmüştür. Öğrencilere, farklı gelir grubundaki tek yaşayanlara uygun konut sunumu, konut kariyerine yeni başlayan bireylerin daha sancısız ve rahat bir şekilde konut kariyerindeki basamaklarda ilerlemelerine yardımcı olacaktır.

— Lojman kullanma hakkına sahip tüm hane halklarının bu haklarından yararlandıkları görülmüştür. Ulusal ve yerel yönetimlerin yanında kurumların çalışanlarına, öğrencilerine konut yardımı ve/veya konut sunumunda bulunmalarının konut pazarındaki birçok ihtiyaca cevap vereceği düşünülmektedir.

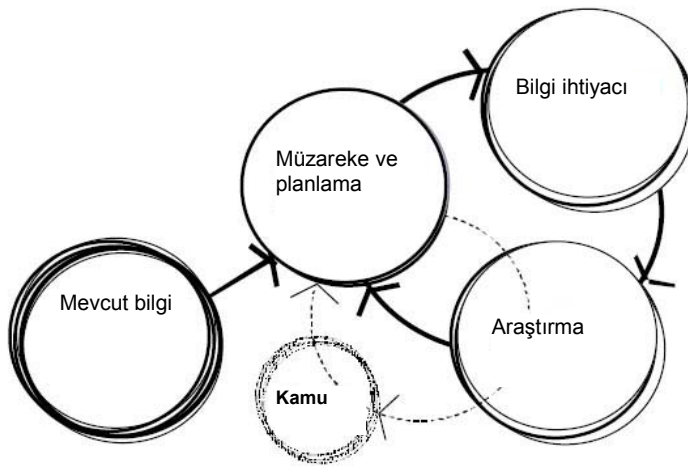
— Enformel konut pazarında konut edinmiş hane halklarının günümüzde formel konut pazarında yer almaya başladığı, formel konut pazarında konut edinime yöneldiği görülmektedir. Enformel konut pazarı etkisini yitirmektedir. Bu durumda formel konut pazarında konut sunumu alt gelir grubundaki hane halkları için daha önemli hale gelmektedir.

Bu bağlamda konut üretiminde tanımlanmış hedef kitle özelliklerine göre tasarım yapılmalıdır. Bu, pazarlama ve satışta da etkilidir. Yapma çevre; yerleşim birimlerin tasarımında sembollerin önemli olduğu görülmüştür. Kişisel özellikler yanında kişilerin geçmişleri ve deneyimlerinin dikkate alınması alana bağlılığı artırıcı etmenler olacaktır. Çalışma sonucunda benzer hane halkları içinde farklılıklar, birbirinden farklı görünen hane halkları içinde benzerlikler tespit edilmiştir. Kişilerin içinde yaşadığı toplum özellikleri, kültür, yaşayış biçiminden konutu kullanım biçimine dek etkili olmaktadır. Konut üretiminde sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel özellikler dikkate alınarak üretim yapılması hane halklarının daha mutlu ve kaliteli yaşama sahip olmalarında yardımcı olacaktır.

Çalışma sonucu ortaya konan modelin özel ve/veya devlet için çalışan, uzmanlık alanı konut olan gayrimenkul geliştiricilere (developers) ve konut yapımcılarına yardımcı olacağı düşünülmektedir. Çalışma, son dönemlerde hız kazanan kentsel dönüşüm projeleri için de kaynak olabilir. Modelin oluşmasına yardımcı olan temalar ve önermeler, yeniden oluşturulacak yeni yerleşim birimleri ve konutların tasarımında yardımcı olabilecek birçok bilgi içermektedir. Modelde hane halkı/bireylerin karar verme süreçleri, kararı etkileyen etmenler, konut taleplerinin nasıl oluştuğu ortaya konmaktadır. Bireyler tercih ve seçimlerini oluştururken algı, duygu ve değerleri tarafından yönlendirilmektedir. Bu kişisel özellikler zamana ve içinde bulunulan duruma göre değişiklik gösterdiğinden benzer eğitim seviyesi, ekonomik durum gibi özelliklerden bağımsız olarak seçimler farklılaşabilmektedir. Buna bağlı olarak tasarlanan yapma çevrelerin kişilerin duygularına, algılarına ve değerlerine cevap vermesi, o çevreyi daha tercih edilir konuma getirecektir.

— 1999 Marmara Depremi hane halklarının büyük bir kısmında konutun dayanıklılığı konusunda bilinçlenmeye neden olmuştur. Bir kısmı konutunun dayanıklılığından eminken bir kısmı kaderine razı olmuş görüntüsü çizmektedir. Bununla birlikte çoğunluk depreme dayanıklı konutlarda ikamet etmek istemektedir. Ulusal ve yerel yönetimlerin kontrol ve denetimlerinin artırması, uymayanların cezalandırılması ve kitle iletişim araçları ile halkların konu hakkında bilgilendirilmesi gerekmektedir. Sadece konut dayanıklılığı ile ilgili değil yaşanılacak çevre, estetik değerler vb. konusunda iletişim araçları kullanılarak hane halklarına ulaşılabileceği düşünülmektedir.

— Araştırmanın içerdiği bilgi bakımından, yönetimlerin konut politikalarının ve konut planlamalarının düzenlenmesinde yardımcı olacağı düşünülmektedir. Bireylerin ve hane halklarının yaşamak istedikleri konut, çevre özellikleri, tercihleri, algıları, değerleri, bunların değişimi, mikro ve makro dinamiklerin etkilerinin yansımaları dikkate alınması gerekli ölçütlerdir. İç ve dış dinamiklerin bir değişim içinde olması mevcut olan bilgiye devamlı yeni bilginin eklenmesi bilgi ihtiyacını, dolayısı ile araştırma gerekliliğini ortaya çıkarmaktadır. Bununla ilgili ana ve detaylı olmak üzere iki model aşağıda gösterilmektedir. Araştırma çalışmalarının politika ve planlamalara olan katkısının evrensel olduğu düşünülerek Marans'ın (2003) modelleri aşağıya alınmıştır.



Kaynak: Marans, 2003.

Şekil:7.1:Politika, Planlama ve Araştırma Arasındaki İlişkiyi Gösterir Basit Şema

KAYNAKLAR

- Abrams, C.**, 1964. *Man's struggle for shelter: in an urbanizing world*, Cambridge, Mass: MIT Pres.
- Abrams, Charles**, 1966. *Housing in the modern world*, London: Faber
- Abramsson M., Borgega L., Fransson, U.**, 2002., Housing Careers: Immigrants In Local Swedish Housing Markets, *Housing Studies*, Vol. 17, No. 3, 445-464
- Acar, E.**, 1983. Kadın, Konut, Kent: kadın açısından konut sorunu, *Mimarlık*, 83/1:187, p. 8-11.
- Arber, S., Cooper, H.**, 1999. Gender Differences in health in later life: the new paradox?, *Social Science and Medicine*, 48 :61-76.
- Arimah, B.**, 1997. The Determinants of Housing Tenure Choice in Ibaden, Nigeria, *Urban Studies*, v34, n1: 105-124.
- Arslan, R.**, 1998. İmar Dışı Yapılaşmalara Sosyo-Politik Bir Yaklaşım, içinde Dulgeroğlu-Yüksel, Y. and Z. Kerem, *Göç, Kent ve Gecekondu*, Birsen Yayınevi, Ankara.
- Balamir, M.**, 1996. *Kiralık Konut*, Konut Araştırmaları Dizisi, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara.
- Ball, M., Harloe M., Martens, M.**, 1988. *Housing and Social Change in Europe and the USA*, Routledge, N.Y.
- Basset, K., Short, J.**, 1980. *Housing and Residential Structure*, Routledge, London.
- Beider, H.**, 2005. Housing, Integration and Social Capital: Exploring Change amongst 'New' and 'Old' Black and Minority Ethnic Communities, *Enhr 2005, Reykjavik, Iceland*.
- Bell, G., Randall, E., Roeder, J.E.R.**, 1973. *Urban environments and human behavior, an annotated bibliography*, Stroudsburg: Dowden, Hutchinson & Ross
- Berry, B.J.L., Rees, P.H.**, 1969. The Factorial ecology of Calcutta, *American Journal of Sociology*, 74: 445-491.
- Bilgin, I.**, 2002, Konut Alanları, Arkitera Forum, Platform 2002.
- Blowers, A., Hamnett, C., Sarre, P., (eds)**, 1974. *The Future of cities*, London : Hutchinson Educational in association with the Open University Pres
- Bolt G.**, 2002. Turkish And Moroccan Couples And Their First Steps On The Dutch Housing Market: Co-Residence Or Independence?, *Journal Of Housing And The Built Environment* 17: 269-292.

- Bondi, L., Christie, H., Munro, M. and Smith, S.** (2000) Anatomy of a Housing Boom, ESRC Award Full Report R000222902 (www.regard.ac.uk)
- Bondi L., Christie H.,** 2000. The Best of Times For Some and The Worst of Times For Others? Gender and Class Divisions in Urban Britain Today, *Geoforum*, Vol 31, n. 3, 329-343.
- Brown, L.A., Moore, E.G.,** 1970. The Intra-urban migration Process: A Perspective, *Geografiska Annaler*, 52B, 1-13 içinde Basset, K., Short, J., 1980. Housing and Residential Structure, Routledge, London
- Brown, B., vd,** 2003. Place attachment in a revitalizing neighborhood: Individual and block levels of analysis, *Journal of Enviromental Psychology*, v. 23, 259-271.
- Burgers J., Musterd S.,** 2002. Understanding Urban Inequality: A Model Based On Existing Theories And An Empirical Illustration, *International Journal Of Urban And Regional Research* Volume 26, 403–413.
- Cassell, C., Symon, G., (eds)** 2004. *Essential guide to qualitative methods in organizational research*, Thousand Oaks : Sage Publications, London.
- Castells, M.,** 1977. *Environmental Choice, Human Behaviour, and Residential Satisfaction*, Oxford Uni. Pres, N.Y.
- Castells, M.,** 1996. *Informational City. Information Technology, Economic Restructuring And The Urban-Regional Process*, Blackwell publishers, Oxford.
- Castiglioni, M., Dalla Zuanna, G.,** 1994. Innovation and tradition: Reproductive and marital behaviour in Italy in the 1970s and 1980s, *European Journal of Population*, vol.10, n2, 107–141.
- Chang C., Chen S., Somerville T.,** 2003. Economic and Social Status in Household Decision-making: Evidence Relating to Extended Family Mobility, *Urban Studies*, Vol. 40, No. 4, 733–746.
- Chew, K.S.Y.,** 1990. Urban Industry and Young Nonfamily Households içinde Myers D. (ed), *Housing Demography: Linking Demographic Structures and Housing Choices*, The University of Wisconsin Press, Wisconsin, 62-85.
- Clapham, D.,** 2002. Housing Pathways: A Post Modern Analytical Framework, *Housing, Theory and Society*, 19:57-68.
- Clark, W.A.V., Onaka, J. L.,** 1983. Life Cycle and Housing Adjustment as Explanations of Residential Mobility, *Urban Studies*, 20: 47-57.
- Clark, W.A.V.,** 1992. Comparing Cross-Sectional And Longitudinal Analyses Of Residential Mobility And Migration, *Environmental Planning A*, 24:1291-1302.
- Clark, W.A.V., Deurloo, M.C., Dieleman, F.M.,** 1994. Tenure Changes in The Context of Micro-Level Family And Macro-Level Economic Shifts, *Urban Studies*, Vol. 31, Issue 1: 137–154
- Clark W.A.V., Dieleman F.M.,** 1996. *Households and Housing; Choice and Outcomes in the Housing Market*, New Jersey: CUPR Press.

- Clark, W.A.V., Deurloo, M.C., Dieleman, F.M.,** 1997. Entry to Home-Ownership in Germany, Some Comparisons with the U.S., *Urban Studies*, vol. 34, n.1, 7–19.
- Clark W.A.V, Drever A.I.,** 2000. Residential Mobility In A Constrained Housing Market: Implications For Ethnic Populations In Germany, *Environment And Planning A*, Volume 32, 833-846.
- Clark W.A.V., Deurloo M.C., Dieleman F.M.,** 2003. Housing Careers in the United States, 1968–93: Modelling the Sequencing of Housing States, *Urban Studies*, Vol. 40, No. 1, 143–160.
- Clarke, S., Ginsburg, N.,** 1976. The Political Economy of Housing, Kapitalistate, no:4/5, 66-99, içinde Kemeny, J., 1992. *Housing and Social Theory*, Routledge, London.
- Clarke, D.B., Bradford, M.G.,** 1998. Public And Private Consumption And The City, *Urban Studies*, Vol. 35, Issue 5/6.
- Coleman, J.S.,** 1988. Social Capital in the Creation of Human Capital, *The American Journal of Sociology*, Vol. 94, 95–120.
- Coolen, H., van Montfort, X.,** 2001. Meaning-based Representations of Preferences for Housing Attributes, the Housing Studies Association Autumn Conference “Housing Imaginations: new concepts, new theories, new researchers” September 4/5 2001, Cardiff.
- Couper, M. Brindley, T.,** 1975. Housing Classes and Housing Values, *Sociological Review*, vol.23, is.3, 663-576, Kemeny, J., 1992. *Housing and Social Theory*, Routledge, London.
- Creswell, J. W.,** 1998. *Qualitative Inquiry and Research Design Choosing Among Five Traditions*, Sage Publications, London.
- Damer, S.,** 1974. Wine Alley: The Sociological of a dreadful enclosure, *Sociological Review*, vol 22: 221-248 içinde Basset, K., Short, J., 1980. *Housing and Residential Structure*, Routledge, London.
- D’Arcy, E., Keogh, G.,** 1999. Property Market Efficiency: An Institutional Economics Perspective, *Urban Studies*, Vol. 36, Issue 13, 2401–2414.
- Davies, J.G.,** 1972. The Evangelistic Bureaucrat, Tavistock, London içinde Basset, K., Short, J., 1980. *Housing and Residential Structure*, Routledge, London.
- Davies, R.B., Pickles, A.R.,** 1991. An analysis of housing careers in Cardiff, *Environment and Planning A*, 23: 629 - 650
- Dear, M.,** 1988. The Postmodern Challenge: Reconstructing Human Geography,
- Deng, Y., Gabriel, S., Nothaft, F.,** 2003. Duration of Residence in the rental Housing Market, *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 26:2/3, pp. 267–285.
- Dennis, N.,** 1972. Public Participation and Planner’s Blight, Faber&Faber, London içinde Basset, K., Short, J., 1980. *Housing and Residential Structure*, Routledge, London.

- Dey, I.**, 1993. *Qualitative data analysis: a user-friendly guide for social scientists*, London: New York, NY: Routledge.
- DİE**, 1989. Alternatif Konut Finansmanı Sistemleri, Özel İhtisas Raporu, Ankara.
- Dieleman F.M.**, 1996. Modeling housing choices, *Journal of Housing and the Built Environment*, vol. 11, n.3: 201–207
- Dieleman F.M., Clark, W.A.V., Deurloo M.C.**, 2000. The geography of residential turnover in twenty-seven large US metropolitan housing markets, 1985 -95, *Urban Studies*, 37: 223 - 245
- Dieleman, F.M.**, 2001. Modelling Residential Mobility; A Review Of Recent Trends In Research, *Journal Of Housing And The Built Environment* 16: 249–265
- Dobb, M.**, 1973. *Theories Of Value And Distribution Since Adam Smith: İdeology And Economic Theory*, Cambridge: Cambridge University Press.
- Drakakis-Smith, D.W.**, 1991. *Economic Growth And Urbanization In Developing Areas*, Routledge, N.Y.
- Dunham, H.W.**, 1937. The Ecology of Functional psychoses in Chicago, *American Sociological review*, vol.4, 467-479.
- Dunleavy, P.**, 1981. The politics of mass housing in Britain, 1945-1975: a study of corporate power and professional influence in the welfare state, Oxford: Clarendon Press
- Dunn, J. R.**, 2000. Housing and Health Inequalities: Review and Prospects for Research, *Housing Studies*, Vol. 15, No. 3, 341–366.
- Dusansky, R., Koç, Ç.**, 2005. The Microeconomics of Housing Demand Under Uncertainty: Theoretical and Empirical Results, Department of Economics, University of Texas (<http://www.colorado.edu/Economics/seminars/dusansky.pdf>, 14 Mart 2005)
- Dzus, R., Romsa, G.**, 1977. Housing Construction, vacancy chains and residential mobility in Windsor, *Canadian Geographer*, vol.21, 223-236 içinde Basset, K., Short, J., 1980. *Housing and Residential Structure*, Routledge, London.
- Eraydın, A.**, 2003. Kentleşme-Kalkınma Ve Nüfus Üçgenindeki Dinamikler, Tartışma Başlıkları ve Araştırmalar, *Türkiye'nin nüfus ve kalkınma konularıyla ilgili yayınlar/yayınlanmamış çalışmalar, bilgi ve veriler*, s.50–80. (www.kbam.metu.edu.tr/published/kentlesme_kalkinma_nufus.pdf, 12 Ocak 2006)
- Erder, S.**, 2001. *İstanbul'a Bir Kent Kondu: Ümraniye*, iletişim Yayınları, İstanbul.
- Erder, S.**, 2002. *Kentsel Gerilim (Enformel İlişki Ağları Alan Aratırması)*, Um:ag, İstanbul.
- Eriç, M., Ersoy, H. Y., Yener, N.**, 1986. Günümüz Konutunda Rasyonel Donatı, İstanbul.
- Evans, G., vd** 2003. Housing and Mental Health: A Review of the Evidence and a Methodological and Conceptual Critique, *Journal of Social Issues*, vol.59, no.3, 475–500.

- Federman, M., vd.**, 1996. What does it mean to be poor in America?, *Monthly Labor Review Online*, vol. 119, no.5. (<http://www.bls.gov/opub/mlr/1996/05/art2full.pdf>, 14 Mart 2006)
- Fauth R.C., Leventhal, T., Brooks-Gunna J.**, 2004. Short-term effects of moving from public housing in poor to middle-class neighborhoods on low-income, minority adults' outcomes, *Social Science and Medicine*, 59: 2271-2284.
- Fong, E., Wilkes, R.**, 1999. The Spatial Assimilation Model Reexamined: An Assessment by Canadian Data, *International Migration Review*, Vol. 33, No. 3, 594-620.
- Form, W.H.**, 1954. The place of social structure in the determination of land use, social forces, vol. 32, 317-323 içinde Basset, K., Short, J., 1980. *Housing and Residential Structure*, Routledge, London.
- Forrest, R., Lloyd, J.**, 1978. Theories of the Capitalist State: The Implications for Policy Research, *Papers in Urban and Regional Studies*, vol. 2, 28-45, Kemeny, J., 1992. *Housing and Social Theory*, Routledge, London.
- Forrest, R., Kemeny, J.**, 1980. Middle-Class Housing Careers: The Relationship Between Furnished Renting and Homeownership, University of Bristol.
- Freeman, L.**, 2002. Does Spatial Assimilation Work for Black Immigrants in the US?, *Housing Studies*, Vol. 39, No. 11, 1983-2003.
- Garling, T., Friman, M.**, 2001. A Psychological Conceptualization of Residential Choice and Satisfaction içinde *Residential Environments, Choice, Satisfaction, and Behavior*, Aragones J.I., Francescato, G., Garling, T. (eds.), Bergin and Garvey, London, 55-80.
- Giffenger, R.**, 1998. Segregation in Vienna: Impact of Market Barriers and Rent Regulations, *Urban Studies*, vol.35, i.10: 35-43.
- Gilroy, R., Woods, R.**, 1994. *Housing Women*, Routledge, UK.
- Goldman, H.H., Rachuba L., Van Tosh, L.**, 1995., Methods of assessing mental health consumers' preferences for housing and support services, *Psychiatr Serv*, 46:169-172,
- Goodchild, B.**, 2001. Applying Theories of Social Communication to Housing Law: Towards a workable Framework, *Housing Studies*, vol.16, no.1, 75-95.
- Goodman, J. L. Jr.**, 1982. Linking Local Mobility Rates to Migration Rates: Repeat Movers and Place Effects, 209-223, içinde Clark, W.A.V. (ed), *Modelling Housing Market Search*, St. Martin's Press, New York.
- Gray, F.**, 1976. The management of Local Authority Housing in Political Economy of Housing Workshop, *Housing and Class in Britain*, London içinde Basset, K., Short, J., 1980. *Housing and Residential Structure*, Routledge, London.
- Green, R. K., Hendershott, P.H.**, 1996. Age, housing demand, and real house prices, *Regional Science and Urban Economics*, Vol 26, is 5, 465-480.

- Green, R. K., Hendershott, P.H.,** 2001. Home-ownership and unemployment in the U.S., *Urban Studies*, vol.38, no.9.
- Grigsby, W. G.,** 1963. Housing markets and public policy, Philadelphia, University of Pennsylvania Press.
- Guy, S. and Henneberry, J.,** 2000. Understanding Urban development Processes: Integrating the Economic and the Social in Property Research, *Urban Studies*, vol. 37, 13, 2399–2416.
- Haddon, R.F.,** 1970. A Minority in a Welfare Society: Locations of West Indians in the London Housing Market, *New Atlantis*, vol.2, 80-133 içinde
- Van Kempen R., Özüekren A.Ş.,** 1998. Ethnic Segregation in Cities: New Forms and Explanations in a Dynamic World, *Urban Studies*, vol. 35, no.10, 1631–1656.
- Harloe, M., Issacharoff, R., Minns, R.,** 1974. The Organisation of Housing, Heinemann, London, içinde Basset, K., Short, J., 1980. *Housing and Residential Structure*, Routledge, London.
- Harvey, D.,** 1973, Social Justice and the City, Edward Arnold, London, içinde Basset, K., Short, J., 1980. *Housing and Residential Structure*, Routledge, London.
- Hauser, P.M., Schnore, L.F., (eds),** 1965. The study of urbanization, New York: Wiley.
- Hawley, A.H.,** 1950. Human Ecology, Ronald Press, N.Y., içinde Basset, K., Short, J., 1980. *Housing and Residential Structure*, Routledge, London.
- Healey, P., vd. (eds),** 1992. Rebuilding the city: property-led urban regeneration, London: E. & FN Spon.
- Helderman, A.C., Mulder, C.H., Van Ham, M.,** 2004. The changing effect of home ownership on residential mobility in the Netherlands, 1980-98, *Housing Studies*, Vol 19, i. 4 , 601 – 616.
- Henderson, J. V., Ioannides, Y. M.,** 1987. Owner Occupancy: Investment vs Consumption Demand, *Journal of Urban Economics*, vol.21, i.2, 228-241.
- Henley, A.,** 1998. Residential Mobility, Housing Equity and the Labour Market, *The Economic Journal*, v.108, is.447 p.414-427.
- Hiscock, R. vd.,** 2003. Residents and Residence: Factors Predicting the Health Disadvantage of Social Renters to Owner-Occupiers, *Journal of Social Issues*, vol.59, no.3, 527-546.
- Hoekstra, J.,** 2004. Different housing systems, different values, different housing outcomes?, *ENHR Conference, July 2nd æ 6th 2004*, Cambridge, UK.
- Hollis, M., Nell, E.,** 1975. Rational Economic Man: A Philosophical Critique of Neo-Classical Economics, Cambridge, University Press, içinde Basset, K., Short, J., 1980. *Housing and Residential Structure*, Routledge, London.

- Hoyt, H.**, 1939. The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in American Cities, Federal Housing Administration, Washington, D.C., içinde Basset, K., Short, J., 1980. *Housing and Residential Structure*, Routledge, London.
- Ioannides, Y.M.**, 1992. [Dynamics of the Composition of Household Asset Portfolios and the Life Cycle](#), *Applied Financial Economics*, vol. 2(3): 145–159.
- Ioannides Y. M., Zabel J. E.**, 2002. *Interactions, Neighborhood Selection and Housing Demand*, Discussion Papers Series, Department of Economics, Tufts University. (www.ssc.wisc.edu/econ/Durlauf/networkweb1/bio/yannis/IntNeighSelHD.pdf)
- İstatistiksel Tablolar**, <http://www.tuik.gov.tr/veribilgi.do>, 23 Şubat, 2007.
- Johnston, R.J.**, 1971. *Urban Residential Patterns*, G. Bell and Sons Ltd., London.
- Kahraman, H., B.**, *Mağlup kere mağluplar*, Radikal Gazetesi, 26/04/2004.
- Kartal, K.**, 1983. Ekonomik ve Sosyal Yönleriyle Türkiye'de Kentleşme, Yurt Yayınları, Ankara.
- Kauko, T.**, 2001, Combining Theoretical Approaches: The Case of Urban Land Value and Housing Market Dynamics, *Housing, Theory and Society*, 18, 167-173.
- Kearns, A., Parkes, A.**, 2003. Living in and leaving poor neighbourhood conditions in England, *Housing Studies*, Vol 18, i. 6, 827 – 851.
- Keleş, R.**, 2002. *Kentleşme Politikası*, İmge Yayıncılık, Ankara.
- Kemeny, J.**, 1992. *Housing and Social Theory*, Routledge, London.
- Kendig, H.L.**, 1984. Housing Careers, Life Cycle and Residential Mobility : Implications for the Housing Market, *Urban Studies*, 21, 271-283.
- Kendig, H.L.**, 1990. A Life Course Perspective on Housing Attainment içinde Myers D. (ed.), *Housing Demography: Linking Demographic Structures and Housing Choices*, University of Wisconsin Press, Madison, 133–156.
- Keyder, C.**, 1984. Kriz Üzerine Notlar, içinde İlhan Tekeli (ed) *Türkiye'de ve Dünyada Yaşanan Ekonomik Bunalım*, Yurt Yayınları, Ankara.
- Keyder, C.**, 1999. Konut Piyasası: İnformelden Küresele, *Değer*, sayı: 35, syf. 5–9.
- Kirk, W.**, 1951. Historical geography and the concept of the behavioural environment, *Indian Geographical Journal*, Silver Jubilee volume, 152-160, içinde Basset, K., Short, J., 1980. *Housing and Residential Structure*, Routledge, London.
- Krishnan, V., Krotki, K. J.**, 1993. Life Cycle Effects on Homeownership in Canada, *Housing Studies*, vol.8, n.2, 120-140.
- Kumar, S.**, 1996. Subsistence and Petty Capitalist Landlords: A Theoretical Framework for the Analysis of Landlordism in Third World Urban Low income Settlements, *International Journal of Urban and Regional Research*, 317–329.

- Lambert, C.**, 1970. The management of Minorities, New Atlantis, vol 2, 49-79, içinde Basset, K., Short, J., 1980. *Housing and Residential Structure*, Routledge, London.
- Lassarre, D.**, 1986. Moving into home ownership, *Journal of Economic Psychology*, vol.7, n.2, 161-178.
- Leventhal, T., Brooks-Gunn, J.**, 2004. A Randomized Study of Neighborhood Effects on Low-Income Children's Educational Outcomes, *Developmental Psychology*, Volume 40, Issue 4, 488-507.
- Logan, J.R., Alba, R.D.**, 1993. Locational Returns to Human Capital: Minority Access to Suburban Community Resources, *Demography*, Vol. 30, i. 2, 243–268.
- Lowenthal, D.**, 1961. Geography, Experience and Imagination: Towards a geographical Estimology, *Annals Association of American Geographers*, vol. 51, 241-260 içinde Basset, K., Short, J., 1980. *Housing and Residential Structure*, Routledge, London.
- Lu, M.**, 1999. Do People Move When They Say They Will? Inconsistencies in Individual Migration Behavior, *Population and Environment*, vol.20, n.5, 467–488.
- Lyons, M.**, 2003. Spatial Segregation In Seven Cities: A Longitudinal Study Of Home Ownership, 1971–91, *Housing Studies*, Vol. 18, No. 3, 305–326.
- Magnusson, L., Özüekren, A.Ş.**, 2002. The Housing Careers of Turkish Households in Middle-sized Swedish Municipalities, *Housing Studies*, vol.17, no.3, 465-486.
- Marans, R.**, 2003. Understanding environmental quality through quality of life studies: the 2001 DAS and its use of subjective and objective indicators, *Landscape and Urban Planning*, Vol 65, iss 1-2, 73-83.
- Markets and Market Systems**, <http://www.tutor2u.net/economics/revision-notes/as-markets-demand.html>, 16 Ocak, 2006.
- Marshall ve Rossman**, 1989. *Designing Qualitative Research*. Newbury Park, CA: Sage Publications.
- Masnick, G.S., Pitkin, J.R., Brennan, J.**, 1990. Cohort Housing Trends in a Local Housing Market: The Case of Southern California içinde Myer, D (ed), *Housing Demography: Linking Demographic Structures and Housing Choices*, The University of Wisconsin Press, Wisconsin, 157-173.
- Massey, D.S.**, 1990. American Apartheid: Segregation and the Making of the Underclass, *The American Journal of Sociology*, Vol. 96, n2, 329–357
- Mayer, C., Somerville C.T.**, 2000. Residential Construction: Using the Urban Growth Model to Estimate Housing Supply, *Journal of Urban Economics*, Vol 48, Is 1, 85-109.
- McDonald, J.F.**, 1979. an Empirical Test of a Theory of the Urban Housing Market, *Urban Studies*, 16: 291-297.

- McLennan, D.**, 1982. *Housing Economics*, Longman Group Limited, Essex.
- McLennan, D., Pryce, G.**, 1996. Global Economic Change, Labour Market Adjustment and the Challenges for European, Housing Policies, *Urban Studies*, Vol. 33, No. 10: 1849–1865.
- Meen, D., Meen, G.**, 2003. Social Behaviour as a Basis for Modelling the Urban Housing Market: A Review, *Urban Studies*, Vol 40 No. 5: 917 – 935.
- Megbolugbe, I.M., Marks, A.P., Schwartz, M.P.**, 1991. The Economic Theory of Housing Demand: A Critical Review, *Journal of Real Estate Research*, vol. 6, is. 3, 381–393.
- Megbolugbe, I.M., Linneman**, 1993. Home Ownership, *Urban Studies*, Vol 30, is. 4-5, 659 – 682.
- Mellers, B.A. vd**, 1998. Judgement and decision making, *Annual Review Psychology*, 49, 447–477.
- Melvin, J.**, 2005. Value: Culture and Commerce, *the Architectural Review*, Vol. 218, Is. 1302, 87-95.
- Michelson, W.**, 1977. *Environmental choice, human behavior, and residential satisfaction*, Sage Pub., New York: Oxford.
- Michelson, W.**, 1980. Long and Short Range Criteria for Housing Choice and Environmental Behavior, *Journal of Social Issues*, 36(3), 135-149.
- Mills, E.S.**, 1990. Housing tenure choice, *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, vol.3, is.4, 323-331.
- Miles, M. B., Huberman, A. M.**, 1994. *Qualitative Data Analysis*, Sage Publications, London.
- Miron, J.**, 1995. Private Rental Housing: The Canadian Experience, *Urban Studies*, vol.32, issue.5, 579-604.
- Mulder, C, Wagner, M.**, 1998. First time Home-Ownership in the family life course: West German-Dutch Comparison, *Urban Studies*, 35:4, 687-713.
- Mulder, C. H.**, 2000. Leaving home in the Netherlands: when and in which Housing, Paper for the workshop *Leaving home: A European focus, Rostock, Germany, 6–8 September 2000*
- Murdie, R.A., Borgegard, L.E.**, 1998. Immigration, Spatial Segregation And Housing Segmentation Of Immigrants In Metropolitan Stockholm, 1960-95, *Urban Studies*, Vol. 35, Issue 10
- Murdie, R.A.**, 2002. The Housing Careers of Polish and Somali Newcomers in Toronto's Rental Market, *Housing Studies*, Vol. 17, No. 3, 423–443
- Murdie, R.A.**, 2003. Housing Affordability And Toronto's Rental Market: Perspectives From The Housing Careers Of Jamaican, Polish And Somali Newcomers, *Housing, Theory And Society*, 20: 183–196.
- Murdie, R.A.**, 2004. House as 'Home' as a Measure of Immigrant Integration: Evidence from the Housing Experiences of New Canadians in Greater Toronto Study, *ENHR Conference, July 2nd – 6th 2004, Cambridge, UK*

- Murie A.**, 1974. *Household Movement and Housing Choice: A Study Based on the West Yorkshire Movers Survey 1969*. Birmingham. University of Birmingham. Center for Urban and Regional Studies.
- Muth, R.**, 1969. *Cities and Housing, The Spatial Pattern of Urban Residential Land Use*, The University of Chicago Press, Chicago.
- Myers, D.**, 1999. Cohort Longitudinal Estimation Of Housing Careers, *Housing Studies*, Vol. 14, No. 4, 473–490
- Nüfus ile İlgili Değişkenlerin Tanımı.** <http://www.die.gov.tr/sozluk/04nftt.htm>, 2 Kasım, 2005.
- Oswald, A.J.**, 1997. Happiness and Economic Performance, *The Economic Journal*, Vol. 107, No. 445, 1815–1831
- Oxley, M., Smith, J.**, 1996. *Housing Policy and Rented Housing in Europe*, E&FN Spon, London.
- Özüekren A.Ş., Van Kempen R.**, (eds) 1997. Turks in European Cities: Housing and Urban Segregation, Utrecht, European Research Center on Migration and Ethnic Relations.
- Özüekren, S.**, 1998. Informal and Formal Housing Construction in Turkey: Blurred Boundaries and Regulations in Hjerppe, R. and P. E. Berghall (ed), *Urbanization, Its Global Trends, Economics and Governance*, UNU/WIDER, Helsinki, pp. 121–133.
- Özüekren, A.Ş.**, 2003. Ethnic Concentration At The Neighbourhood Block Level: Turks In A Greater Stockholm Suburb (1989 And 1999), *Housing, Theory And Society*; 20: 172–182.
- Özüekren A.Ş., Van Kempen R.**, 2002. Housing Careers Of Minority Ethnic Groups: Experiences, Explanations And Prospects, *Housing Studies*, Vol. 17, No. 3, 365–379
- Özüekren A.Ş., Van Kempen R.**, 2003. Special Issue Editors' Introduction: Diversity: Housing Careers And Segregation Ethnic Groups, *Housing, Theory And Society*, 20: 162–171.
- Pahl, R.E.**, 1975. *Whose City*, Penguin, Harmondsworth, içinde Basset, K., Short, J., 1980. *Housing and Residential Structure*, Routledge, London.
- Park, R.E., Burgess, E.W., McKenzie R.D. (eds)**, 1925/1972. *The City*, University of Chicago Press içinde Basset, K., Short, J., 1980. *Housing and Residential Structure*, Routledge, London.
- Parkes, A., Kearns, A.**, 2003. Residential Perceptions and Housing Mobility in Scotland: An Analysis of the Longitudinal Scottish House Condition Survey 1991–96, *Housing Studies*, Vol 18, is. 5, 673 - 701
- Patton, M. Q.**, 1987. *How to Use Qualitative Methods in Evaluation*, Sage Publications, Newbury Park, CA, içinde Yıldırım A., Şimşek, H., 2005. *Sosyal Bilimlerde Nitel Araştırma Yöntemleri*, Seçkin Yayınları, Ankara.
- Peach, C.**, 1998. South Asian and Caribbean Ethnic Minority Housing Choice in Britain, *Urban Studies*, vol.35, no.10, 1657-1680.

- Pendall R.**, 2000. Local Land Use Regulation and the Chain of Exclusion, *Journal of the American Planning Association*, Vol. 66, No. 2, 125–142.
- Phe, H.H., Wakely, P.**, 2000, Status, Quality and the Other Trade-Off: Towards a New Theory of Urban Residential Location, *Urban Studies*, vol.37, no.1, 7-35.
- Pickles, A.R ve Davies, R.B.**, 1985. The Longitudinal Analysis of Housing Careers, *Journal of Regional Science*, 25(1), 85–111.
- Pickles, A.R. ve Davies, R.B.**, 1991. The empirical analysis of housing careers: a review and a general statistical framework, *Environment and Planning A*, 23, pp. 465–484.
- Pickvance, C.G.** 1974. Life Cycle, Housing Tenure and Residential Mobility: A Path Analytic Approach, *Urban studies*, Vol. 11, is 2, 171 – 188.
- Popkin, S.J., Buron, L.F., Levy, D.K., Cunningham, M.K.**, 2000. The Gautreaux Legacy: What Might Mixed-Income and Dispersal Strategies Mean for the Poorest Public Housing Tenants?, *Housing Policy Debate*, Vol 11, is. 4, 911–941. (http://www.fanniemae.foundation.org/programs/hpd/pdf/hpd_1104_popkin.pdf, 7 Mayıs 2005)
- Punch, K. F.**, 2000. *Introduction to Social Research Quantitative and Qualitative Approaches*, Sage Publications, London.
- Rapoport, A.**, 1987. On the Cultural Responsiveness of Architecture, *Journal of Architectural Education*, vol. 41, no.1, 10-16.
- Rapoport, A.**, 1990. Housing and Culture içinde Taylor, L. (ed) Housing: Symbol, Structure, Site, Smithsonian Institution, New York.
- Rapoport, A.**, 2001, Theory, Culture and Housing, *Housing, Theory and Society*, no. 17, 145-165.
- Reckless, W.C.**, 1926. Indices of commercialized vice, *Journal of Applied Sociology*, Jan-Feb, içinde Basset, K., Short, J., 1980. *Housing and Residential Structure*, Routledge, London.
- Rex, J., Moore, R.**, 1967. Race, Community and Conflict, Oxford University Press, London in Özüekren A.Ş. & Van Kempen R., 2002. Housing Careers Of Minority Ethnic Groups: Experiences, Explanations And Prospects, *Housing Studies*, Vol. 17, No. 3, 365–379
- Robinson R., O'Sullivan, T., Le Grand, J.**, 1981. Inequality and Housing, *Urban Studies*, Vol 22, is 3, 249 – 256.
- Roobek, A.**, 1987. The Crisis in Fordism and the Rise of the New Technological Paradigm, *Futures, The Journal of Forecasting and Planning*, 19: 2, pp. 129-154.
- Rosenburg, L.**, 1995. Monitoring Low Cost Home Ownership Initiatives: A Longitudinal Analysis of Housing Market Trends within the Privatised Areas of Four Council-Built Estates in Scotland, *Housing Studies*, 1995, vol 10; n. 3, 285.
- Rossi, P.**, 1955. *Why families move?*, A Study in the Social Psychology of Urban Residential Mobility, Glencoe, IL, Free Pres.

- Rowthorn, R.E.**, 1974. Neo-classicism, neo-Ricardianism and Marxism, *New Left Review*, vol.86, 63-87, içinde Basset, K., Short, J., 1980. *Housing and Residential Structure*, Routledge, London.
- Rugg, J., Rhodes, D., Jones, A.**, 2002. Studying a Niche Market: UK Students and the Private Rented Sector, *Housing Studies*, Vol 17, is 2, 289 – 303.
- Saegert, S., Thompson, J.P., Warren, M.R.**, 2001. *Social Capital and Poor Communities*, Russell Sage Foundation New York. (https://secure1.sc.netnation.com/~russells/titles/pdf_files/socialcapitalCHp01.pdf, 16 Şubat 2005)
- Saegert, S., Evans, G. W.**, 2003. Poverty, Housing niches and health in the United States, *Journal of Social Issues*, vol.59, no.3, 569-589.
- Sassen, S.**, 1991. *The Global City: New York, London, Tokyo*, Princeton, NJ, Princeton University Press.
- Saunders, P., Williams, P.**, 1988. The constitution of the home: Towards a research agenda, *Housing Studies*, Vol 3, is 2, 81 – 93.
- Saunders, P.**, 1990/2001. *Social Class and Stratification*, London: Routledge.
- Schnore, L.F. (ed)**, 1975. *The New Urban History: Quantitative Explorations By American Historians*, Princeton, N.J.: Princeton University Press
- Scott, A.J., Storper, M.**, 2003. Regions, Globalization, Development, *Regional Studies*, Vol 41, is 1, 191 – 205.
- Settles, B.H.**, 2001. Being At Home In A Global Society: A Model For Families' Mobility And Immigration Decisions, *Journal Of Comparative Family Studies*, Vol. 32, Issue 4
- Shefer, D., Primo, N.**, 1985. The Determinants of Household Migration into and out of Distressed Neighborhoods, *Urban Studies*, Vol 22, is 4, 339 – 347.
- Shevky, E., Bell, W.**, 1955. *Social Area Analysis*, Stanford University Press, Stanford, California, içinde Basset, K., Short, J., 1980. *Housing and Residential Structure*, Routledge, London.
- Shevky, E., Williams, M.**, 1949. *The Social Areas of Los Angeles*, University of California Press, Los Angeles, içinde Basset, K., Short, J., 1980. *Housing and Residential Structure*, Routledge, London.
- Silverman, D.**, 2001. *Interpreting Qualitative Data*, Sage Publications, London.
- Sloggett, A., Joshi, H.**, 1998. Deprivation indicators as predictors of life events 1981-1992 based on the UK ONS Longitudinal Study, *Journal of Epidemiology and Community Health*, Vol 52, 228-233
- Smith, S., vd.** 2003. Housing as Health Capital: How Health Trajectories and Housing Paths are Linked? *Journal of Social Issues*, vol.59, no.3, 501–525.
- Sosyal Doku Projeleri İstanbullu Olma Bilinci Araştırması**, (<http://www.ibb.gov.tr/tr-TR/BilgiHizmetleri/SosyalDokuProjeleri.htm>, 8 Şubat 2007).
- Strauss, A. L., Corbin, J.** 1990. *Basics of Qualitative Research: Grounded Theory Procedures and Techniques*, Sage Publications, Newbury Park, CA.

- içinde Yıldırım A., Şimşek, H., 2005. *Sosyal Bilimlerde Nitel Araştırma Yöntemleri*, Seçkin Yayınları, Ankara.
- Sweet, A.J.**, 1990. Changes in the life-cycle composition of U.S. population and Demand for Housing içinde Myers D. (ed), *Housing Demography: Linking Demographic Structures and Housing Choices*, The University of Wisconsin Press, Wisconsin, 35-61.
- Şencan, H.**, 2005. *Sosyal ve Davranışsal Ölçümlerde Güvenirlik ve Geçerlik*, Seçkin Yayınları, Ankara.
- Şenkaya, E.**, 2001. *Türk Konut Sektörünün Bugünkü Durumu Ve Yeni Konut Tipi Trendleri*, Yapı World.
- Şenyapılı, T.**, 1996. *1980 Sonrasında Ruhsatsız Konut Yapımı*, Konut Araştırmaları Dizisi, T.C. Başbakanlık Toplu Konut idaresi Başkanlığı, Ankara.
- Şenyapılı, T.**, 1998. Bugün Değişene Bakmamak Geleceği Görmemektir içinde Dülgeroğlu-Yüksel, Y. and Z. Kerem, *Göç, Kent ve Gecekondu*, Birsen Yayınevi, Ankara.
- Tekeli, İ. vd.**, 1983. *Türkiye'de ve Dünyada Yaşanan Ekonomik Bunalım*, Türkiye Araştırmaları Dizisi, Yurt Yayınları, İstanbul.
- Tekeli, İ.**, 1996. *Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi*, Konut Araştırmaları Dizisi, T.C. Basbakanlık Toplu Konut idaresi Başkanlığı, Ankara.
- Terms**, <http://www.econ.rochester.edu/econ108/ch4/TERMS.HTM>, 18 Haziran, 2006.
- True, J. A.**, 1989. *Finding Out Conducting and Evaluating Social Research*, Wadsworth Publishing Company, California.
- Tu, Y.**, 2003. The macro impacts of public resold dwellings on private housing Prices in Singapore, *Review of Urban and Regional Development Studies*, 15, 3: 191–208.
- Turner, M.A.**, 1998. Moving Out of Poverty: Expanding Mobility and Choice through Tenant-Based Housing Assistance, *Housing Policy Debate* Vol 9, is 2, 373–394. (http://www.fanniemae.foundation.org/programs/hpd/pdf/hpd_0902_turner.pdf)
- Türel, A.**, 1996. *Konut Üreticileri*, Konut Araştırmaları Dizisi, T.C. Basbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara.
- Türel, A.**, 2000. Limits of Home-ownership in Turkey, ENHR Conference, Gavle.
- Türkiye Ulusal Rapor ve Eylem Planı**, 1996. BMIYK Habitat II, İstanbul. 1996.
- Van Der Vlist A. J., vd**, 2002., Residential Mobility And Local Housing-Market Differences, *Environment And Planning A*, Volume 34, Pages 1147 – 1164
- van Ham, M., Feijten, P.**, 2005. Neighbourhood effects on moving propensity: The effect of being different from the neighbourhood population, *the annual conference of the European Network for Housing Research*, 2005, Reykjavík, Iceland.

- Van Kempen R., Özüekren A.Ş.**, 1998. Ethnic Segregation in Cities: New Forms and Explanations in a Dynamic World, *Urban Studies*, vol. 35, no.10, 1631–1656.
- Van Vliet, W.**, 1993. House is not an Elephant: Centering the Marginal içinde Arias, E.G. (ed), *The Meaning and the Use of Housing*, Ashgate Publishing Limited, England.
- Verschaffel, B.**, 2002. The meanings of domesticity, *The Journal of Architecture*, Vol 7, n 3, 287 – 296.
- Vlist, A.J. van der, Gorter, C., Nijkamp, P., Rietveld, P.**, 2002. Residential Mobility and Local Housing Market Differences, *Environment and Planning A*, 34: 1147-1164.
- Wallace, A.**, 2004. Understanding Local Housing Markets? The need for a complementary institutional approach, ESRC/ODPM Postgraduate Research Programme, Working Paper 6, ISBN: 1-903825-15-6. (www.york.ac.uk/inst/chp/hsa/papers/spring%2004/Allison%20Wallace.pdf, 15 Eylül 2004)
- Webster, C.**, 2003. The Nature of the Neighborhood, *Urban Studies*, vol.40, no.13, 2591-2612.
- Wilson, W.J.**, 1991. Another Look at The Truly Disadvantaged, *Political Science Quarterly*, Vol. 106, is. 4, 639–656.
- Winstanley, A., Thorns, D.C., Perkins, H.C.**, 2002. Moving House, Creating Home: Exploring Residential Mobility, *Housing studies*, vol.17, no.6, 813-832.
- Winter, I., Stone, W.**, 1998. Social polarisation and housing careers: Exploring the interrelationship of labour and housing markets in Australia, Working Paper No.13, Australian Institute of Family Studies (<http://www.aifs.gov.au/institute/pubs/WP13.pdf>, 3 Mayıs 2007)
- Wirth, L.**, 1928. Urbanism as a way of Life, *American Journal of Sociology*, vol. 44, 1–24.
- Yıldırım A., Şimşek, H.**, 2005. *Sosyal Bilimlerde Nitel Araştırma Yöntemleri*, Seçkin Yayınları, Ankara.
- Yirmibeşoğlu, F.**, 2005. Differentiation of Real Estate Market in Istanbul Between 1995-2005, *45th Congress of the European Regional Science Association* Vrije Universiteit Amsterdam.
- Yanikkaya, B.**, 2004. Kent ve Kadın: Değişiyorum, Değişiyor musunuz?, *Mimar.ist*, sayı:14, p.63-66.
- Zanella, G.**, 2004. Social Interactions and Economic Behaviour, <http://www.econ-pol.unisi.it/zanella/zanella04bv1.pdf>
- Zorbaugh, H.W.**, 1929. The Golden Coast and the Slum, University of Chicago Press, içinde Basset, K., Short, J., 1980. *Housing and Residential Structure*, Routledge, London.
- Zukin, S.**, 1998. How Bad Is It?: Institutions and Intentions in the Study of the American Ghetto International Journal of Urban and Regional Research, vol. 22 is. 3, 511–520.

EKLER

EK A: Görüşme Formu

EK B: Hane halkları ile İlgili Bilgi Toplama Formu Örneği

EK C: Araştırma Kapsamında Oluşturulan Kodlar ve Kategoriler

EK A: Görüşme soruları

HANEHALKI NO : _____

Başlamadan önce açıklanacak konu başlıkları:

- Çalışmanın amacı: Hane halklarının konut geçmişleri, şimdiki konutları, muhitleri, çevreleri, aileleri hakkında ve bunlarla ilgili algıları, duyguları, düşünceleri ve konut tercih ve seçimleri hakkında bilgi toplamak
- Verinin kullanılacağı yer: Doktora Tez çalışması
- Kayıt tekniği: Dijital kayıt cihazı
- Zaman Aralığı: 1–2 saat
- Görüşme başlangıcından önce görüşülen kişinin soruları

A. HANEHALKI YAPISI VE HAREKETLİLİK

1. Şimdiye dek yaşadığınız yerleri anlatabilir misiniz?
(ebeveyn evinden ayrıldıktan sonra) konut/muhit
 - 1.1.Lokasyonu
 - 1.2.Ruhsat durumu
 - 1.3.İlk Konutu edinme şekli (konut sahibi ise)
 - 1.4.Konutları bulma şekli
 - 1.5.Konutları değiştirme nedeni
 - 1.6.Konutu seçme nedeni
2. Her taşınmanızdan sonra hayatınızda (tüm ailede) değişiklikler oldu mu, yaşanılan yerlerin (muhit/konut) etkileri ne oranda oldu (sağlık, gelir, sosyal faaliyetler)
3. Sağlık, gelir, sosyal faaliyetler vb. konut tercihlerini etkiliyor mu?
4. Konutun bulunduğu çevreden hanehalkının beklentileri nelerdir?
5. Önceki konutlarınızda/muhitinizde en sevdiğiniz, hoşunuza giden şeyler nelerdir?
6. Sevmedikleriniz nelerdir? - Nasıl olmasını isterdiniz?

B. HALEN YAŞANILAN KONUT VE MUHİTLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

Halen içinde yaşanılan

1. Konut tipi (daire, müstakil, vb.)
Oda sayısı, Büyüklüğü, Bina yaşı
2. Konutun fiyatı
3. Lokasyonu
4. Ruhsat durumu

Konut sahibi ise

5. Konutu edinme şekli (kredi, peşin, taksit vb.), aile yardımı?
6. Konutu bulma şekli, bulması zor oldu mu? Konut pazarı hakkında bilgi durumu nedir?
7. Varsa diğer konutların kullanım amacı ve bulundukları yerler?
8. Satın alınan ev için ödenen para yıllık gelirin kaç katıdır?
9. Satın alınan ev kredi ile alındıysa toplam ödemenin % kaç kredi?

Kiracı ise

10. Ödenen kira aylık gelirin % kaçıdır?
11. Konutu bulma şekli
12. Ev sahibi ile ilişkileri (öncekiler ve şimdiki)

HAREKETLİLİĞİN NEDENLERİ - SEÇİMLER

13. Taşınırken ne tip kararlar verdiniz, öncelikleriniz nelerdi?
14. Taşınma, yer değiştirme zamanınızı neye göre belirlediniz?
15. Konutlarınızı/muhitinizi değiştirirken üzüntü hissettiniz mi, neden?
16. Taşınmak sizi ve ailenizi nasıl etkiledi?
(sağlık, sosyal faaliyetler, gelir, iş, vb. açısından)

Konut

17. Konutu seçme nedeni, taşınmanızdaki en önemli neden neydi,
Şu anki konutunuzla ilgili en sevdiğiniz ve/veya en önemli özellikler nelerdir?
En sevmediğiniz özellikler nelerdir, nasıl olmasını istersiniz?
18. Önceki konutlarınızla karşılaştırsanız artı ve eksileri nelerdir?
19. En çok nasıl bir konutta yaşamayı tercih edersiniz? Neden?
20. En çok nasıl bir konutta yaşamayı tercih etmezsiniz – neden?

Muhit

21. Konut yerleşim alanı seçme nedeni, taşınmanızda en önemli neden neydi?
Şu anki muhitte ilgili en sevdiğiniz ve/veya en önemli bulduğunuz özellikler nelerdir?
Sevmediğiniz özellikleri nelerdir, nasıl olmasını istersiniz?
22. Önceki muhitlerinizle karşılaştırma yaparsanız artı ve eksileri nelerdir?
23. Yaşadığınız mahallenin sınırları ne kadar, çevresinde neler olduğunu anlatabilir misiniz? (hastane, sinema, okul, vb.)
24. Burada hiç bulunmamış birisine bu çevreyi nasıl anlatırsınız?
(binalar, verilen hizmet, dini yapılar, vb.)
25. Bu bölgede kendinizi güvende hissediyor musunuz? (gündüz, gece, neden?)
26. Gitmek istemediğiniz yerler var mı bölge içinde, varsa neden?

Muhitin Kullanımı

27. Alışveriş yaptığınız yerler neresidir?
28. Sağlık sorunlarında gittiğiniz yer neresidir?
29. Sosyal aktiviteler için tercih edilen yerler nelerdir?
30. Akşamları nasıl değerlendirirsiniz? (kimlerle)
31. Hafta sonlarını nasıl değerlendirirsiniz? (kimlerle)

İlişkiler

32. Yakın çevrede yaşayan arkadaşlarınız, akrabalarınız var mı?
33. Yakınlarınızın, yakın arkadaşlarınızın yaşadıkları bölgeler nereleridir?
34. Sevdiklerinizle görüşme sıklığınız, yaptığınız aktiviteler nelerdir?

Tercihler

35. Tekrar taşınmayı düşünür müsünüz? nedenleri?
36. En çok nerede yaşamayı tercih edersiniz (bölge olarak) neden?
37. En çok yaşamayı tercih etmeyeceğiniz bölge – neden?
38. Yaşamak istediğiniz bölgede 2. ya da 3. alternatif tipte bir konutta mı yoksa tercih ettiğiniz konut tipinde ama bölge olarak 2. ya da 3. alternatif tipte bir bölgede mi yaşamayı tercih edersiniz?

C. KOMŞULAR

1. Konut sahiplerinin yoğunlukta olduğu bir bölgede mi kiracıların yoğunlukta olduğu bir bölgede mi yaşamayı tercih edersiniz? Neden
2. Yaşadığınız bölgede yaşayan aileleri bu çevreden olmayan birisine nasıl anlatırsınız?

Nereliler

Gelirleri

Çalışma durumları

Yaşları (genç, yaşlı)

3. Bu çevrede yaşadığınız süre içinde Değişim oldu mu, olduysa ne yöndedir?
4. Kıyaslama yapabilir misiniz eski komşularınızla
5. Komşuların birbirleri ile ilişkisi nasıl sizce, birbirine gidip gelme, ziyaret, birbirlerinin çocuklarına bakma vb.
6. Komşuluk ilişkilerinin sağlam olması için ne kadar süre geçmesi gerekiyor sizce
7. Siz ve komşularınız arasında bir farklılık var mı sizce, varsa ne yönde, bu durum ilişkilerinizi etkiliyor mu?

D. HANEHALKI ÖZELLİKLERİ

1. Yatırım tercihleri nelerdir?
Çocuklarınız için yatırım yapıyor musunuz/yapar mısınız?
2. Konut için harcama isteği ne orandadır, harcamaların büyük bölümünü ne oluşturmaktadır?
3. Riskli bulunduğu durumlar nelerdir?
4. Yukarıdaki Soruda belirtilen durumları en aza indirmek için yapılanlar nelerdir?
5. Gazete, dergi ve internette yer alan konut reklâm ve ilanlarının hane halkını etkileyip etkilemediği, etkiliyorsa ne oranda etkilenmektedir?
6. Konutun kiralanırken ya da satın alırken ne kadar sürede karar verildi?
7. Konut satın alınırken ya da kiralanırken karar vermeye katılanlar kimlerdir?
8. Konutunuzu satın alır ya da kiralarlarken birlikte yaşamasanız da danıştığınız kişiler (ebeveyn, vb.)

9. Konut sahibi ise
Neden konut sahibi olmayı seçtiniz?
10. Kiracı ise
Neden kiralamayı tercih ettiniz?

Yargılar

11. Sizce konut sahibi mi kiracı mı olmak daha avantajlıdır?
12. Sizce ev sahibi olmanın avantajları nelerdir?
13. Sizce kiracı olmanın avantajları nelerdir?
14. Değer sıralamanız nasıldır? (Hayatta en değer verdiğiniz şeylerin sıralaması)
15. Kendinizi nasıl tanımlarsınız
(muhafazakâr, değerlerine bağlı, açık görüşlü, inançlı, vb.)
16. Dışarıda yemek yeme durumu?
17. Tatillerinizi nasıl değerlendiriyorsunuz?
18. Sizin için evin anlamı nedir?
19. Kendinizi ve ailenizi 5/10 yıl sonra nerede ve nasıl görüyorsunuz
20. Çocuklarınızı 5/10 yıl sonra nerede ve nasıl görüyorsunuz
21. Eklemek istedikleriniz?

E. HANEHALKI

1. Konutta ikamet eden sayısı nedir ve kimlerden oluşmaktadır?

ERKEK / KADIN:

1. Medeni Durumu
2. Doğum Yeri
3. Kardeş sayısı
4. Sağlık Durumu
5. Eğitim durumu ve Eğitim yeri
6. Çalışma Kariyeri
 - İşyeri
 - Ulaşımı
 - Süresi
7. İş dışında elde edilen gelir var mıdır, varsa nelerdir?
8. Üye olduğu organizasyonlar
9. Mülkiyet durumu ve diğer özellikler (Özel sigorta vb.)

ÇOCUK(LAR)

1. Medeni durumu
2. Eğitim durumu
3. Sağlık Durumu
4. Çalışma Kariyeri

F. ERKEK EBEVEYNİ

KADIN EBEVEYNİ

1. Yaşları
2. Doğum Yerleri
3. Eğitim durumları ve Eğitim yeri
4. Çalışma kariyerleri (en son)
5. Üye oldukları organizasyonlar
6. Mülkiyet durumu ve diğer özellikler

Görüşmecinin alacağı notlar:

- İçinde oturulan konutun durumu
- Konutun dıştan görünümü
- Eşyaların durumu, görünümü
- Konutla ilgili herhangi dikkat çekici nokta
- Notlar

EK B: Hane halkları ile İlgili Bilgiler

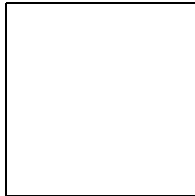
Tablo B.1: Hane halklarının Görüşmenin Yapıldığı Dönemdeki Durumları (Halen Konutta İkamet edenler)

No	Cinsiyet	Yaş	Mülkiyet D. (halen yaş.)	Mülkiyet Durumu (sahip)	Meslek	Çalışma durumu	Çalışma yeri	İkametgah	Eğitim Durumu	Konut Geçmişi	İstanbul'a Geliş ve Kalma Sebebi
1	Erkek	55	Sahibi	1 konut	Öğretmen	Emekli	-	Kadıköy -Göztepe	Yüksekokul mezunu	Formel	Görevli –çocuk ları nedeniyle
	Kadın	52		1 konut	Öğretmen	Emekli	-		Yüksekokul mezunu	Formel	
	Kız çocuk	29		1 konut	İşletme müh.	Özel bir şir.de müdür	Levent		Üni. Mez.		
2	Kadın	29	Sahibi	-	Mimar	Özel bir şir.de müdür	Kadıköy - Kozyatağı	Kadıköy - Altıntepe	Üniversite – Y. Lisans	Formel	Üniversite- iş
3	Kadın	76	Sahibi	-	- (Kütüphane gör.)	Ev han.	-	Kadıköy – Kozyatağı	Lise mezunu	Formel	İstanbul doğumlu
4	Kadın	50	Sahibi	-	- (iş sahibi)	Ev han.	-	Kadıköy - Göztepe	Ortaokul mezunu	Formel	Evlenme, iş ve çocuklar
5	Erkek	61	Sahibi	1 dükkan	İşçi – esnaf	Emekli	-	Kadıköy - Göztepe	Ortaokul mezunu	Enformel, formel	Akraba, iş
	Kadın	57		1 konut	İşçi	Emekli	-		Lise mez.	Formel	
	Kız çocuk	24		-	İnş. Müh.	Özel bir şir. de çal.	Şişli		Üni. Mezunu		Aile
6	Erkek	42	Sahibi değil Kira ödemiyor	2 konut	İşçi	Kapıcı	Kadıköy - Bostancı	Kadıköy – Bostancı	İlkokul mezunu	Enformel	Göç, iş
	Kadın	42		-	İşçi	Temizlik	Kadıköy – Bostancı		Okuma yazma yok	Enformel	

No	Cinsiyet	Yaş	Mülkiyet Durumu (halen yaş.)	Mülkiyet Durumu (sahip)	Meslek	Çalışma durumu	Çalışma yeri	İkametgah	Eğitim Durumu	Konut Geçmişi	İstanbul'a Geliş ve Kalma Sebebi
7	Erkek	32	lojman	1 konut	Biyolog	Banka çalışanı	Şişli	Ümraniye - merkez	Üni. mezunu	Formel	Görev ned., iş
	Kadın	31		1 konut	Ziraat müh.	Banka çalışanı	Beşiktaş		Üni. Mez.	Formel	İst. Doğ.
8	Kadın	33	Kira	-	İşletme	Veri uzmanı	Zeytinburnu - Cevizlibağ	Beşiktaş	Üni. Mez.	Formel	Aile, iş
	Erkek	30		-	Bilg. Müh.	Şirket sahibi	Şişli		Üni. Mez.- doktora	Formel	Aile, iş
9	Kadın	55	Kira	1 konut	-	Ev hanımı	-	Kadıköy - Erenköy	Lise terk	Formel	Çocuk ned., boşanma
	Erkek çocuk	31		-	Bilg. Müh.	Bir şir. müdür			Üni. Mez.	Formel, enformel, formel	Üni. Ned., iş
10	Erkek	42	Kira	-	İşçi	Çalışmıyor	-	Kadıköy - Fikirtepe	İlkokul mez.	Enformel	Göç, iş
	Kadın	38		-	İşçi	Temizlik işçisi	Kadıköy		İlkokul mez	formel	Göç, aile
	Kız Çocuk	15			-	-	-		İlkokul mez.		
	Erkek Çocuk	12			Öğrenci	-	Kadıköy - Fikirtepe		İlkokul		
11	Erkek	44	Kira	-	-	Kamu kur. İşçi	Okmeydanı	Güzelyalı- Kartal	Okuma yazma var	Formel	Göç, iş
	Kadın	30		-		Ev hanımı	-		İlkokul mez	Formel	Evlenme
	Erkek Çocuk	15			Öğrenci	-	Güzelyalı		Orta öğretim		
	Erkek Çocuk	9			Öğrenci	-	Güzelyalı		ilkokul		
12	Kadın	65	Sahibi	2 konut	Temizlik işçiliği	Ev hanımı	-	Kadıköy - Kuyubaşı	Okuma yazması yok	Enformel	Göç, iş
	Erkek çocuk	40		-	-	-	-		Okuma yazması yok		İstanbul doğumlu

No	Cinsiyet	Yaş	Mülkiyet D. (halen yaş.)	Mülkiyet Durumu (sahip)	Meslek	Çalışma durumu	Çalışma yeri	İkametgah	Eğitim Durumu	Konut Geçmişi	İstanbul'a Geliş ve Kalma Sebebi
13	Erkek	36	Sahibi	3 konut	Uluslararası ilişkiler	Öğretmen	Küçükköy	G.Osmanpaşa	Üni. Mez.	Formel	İst. Doğ.
14	Erkek	34	Sahibi	3 konut	Mimar	Tasarımcı, öğr. Gör.	Beşiktaş	Kabataş	Üni. Mez.- y. Lisans	Formel	İst. Doğ.
15	Erkek	38	Kira	-		Santral opr.	Göztepe	Göztepe	Lise Mez.	Formel	Göç
	Kadın	36		-		Santral opr.	Göztepe		Lise Mez.	Formel	Evlenme
	Çocuk	8			Öğrenci	-	Göztepe				
16	Erkek	55	Kira	-	İşçi	İşçi	Kadıköy	Göztepe - Fikirtepe	Okuma yazma var	Enformel	Göç
	Kadın	45		-	İşçi	İşçi	Göztepe		Okuma yazma var		Göç
	Erkek ç.	23		-	-	-			Ortaokul mez		
	Kız ç.	20		-	-	-			Lise mez.		
17	Erkek	44	Kira	-	Farklı meslekler	Café- rest. sahibi	Nişantaşı, Ortaköy, Taksim	Beyoğlu, Taksim	Üni. terk	Formel	Üni., iş ve çevre
18	Erkek	35	Sahibi	-	İşletme	Şirket sah.	Levent	Kemerburgaz	Üni. Mez.	Formel	İst. Doğ.
	Kadın	33			İşletme	-			Üni. Mez.	Formel	İst. Doğ.
	Çocuk	0									
19	Erkek	55	Sahibi	2 konut	Kimya müh.	Özel şir. yönetici	Gebze	Erenköy	Üni. Mez. – doktora	Formel	İst. Doğumlu
20	Erkek	34	Sahibi	-	Reklamcı	Şir. Sahibi	Nişantaşı	Ulus	Üni. Mez.	Formel	İst. Doğ.
	Kadın	33	-	-	Ressam	Ressam	Ulus		Üni.mez.	Formel	İst. Doğ.
	Kız çocuk	7		-	Öğrenci		Ulus				
21	Kadın	52	Ailenin yanında kalıyor	Kirayı paylaştığı bir ev	Kimya müh., hemşire	Bakıcı	Erenköy	Erenköy	Üni. Mez.	Formel, enformel	Çalışma

No	Cinsiyet	Yaş	Mülkiyet D. (halen yaş.)	Mülkiyet Durumu (sahip)	Meslek	Çalışma durumu	Çalışma yeri	İkametgah	Eğitim Durumu	Konut Geçmişi	İstanbul'a Geliş ve Kalma Sebebi
22	Kadın	48	Kira	-		Dış ticaret uzmanı	Şişli	Şişli - Fulya	Lise mez.	Formel	İst. Doğ.
	Kız çocuk	26		-	Mimar	Üni. Araş. Gör.	Beşiktaş		Üni. Mez. doktora		
23	Erkek	32	Sahibi	-	İnş. Müh.	Özel şir. Müh.		Bahçeşehir	Üni. Mezunu	Formel	İst. Doğ.
	Kadın	34	Sahibi	-	Mimar	Üni. Araş. Gör.	Beşiktaş		Üni. Mezunu - doktora		İst. Doğ.
	Erkek çocuk	3									
24	Erkek	69		-	-	-	-		Okuma-yazma yok	Enformel	Göç
	Kadın	63	Sahibi	1 konut	-	Temizlik işçisi	Suadiye, Fenerbahçe	K.Bakkalköy	Okuma yazma yok	Enformel, formel	Göç
25	Erkek	40	Sahibi değil kira ödemiıyor	-	İşçi	Geçici işçi	Bağcılar	Bağcılar	Lise mez.	Enformel	Göç
	Kadın	35		-	-	Ev han.	-		Lise terk		
	Kız ç.	16			Öğrenci	-	Bağcılar				
	Erkek ç.	13			Öğrenci	-	Bağcılar				
26	Erkek	60	Sahibi	-	İşçi	Emekli	-	Bağcılar	İlkokul	Enformel	Göç
	Kadın	56	-	-	-	Ev han.	-		O-yazma var		
	Erkek ç.	35	-	-	İşçi		Bağcılar		Lise mez.		
	Erkek ç.	32	-	-	İşçi		Beylikdüzü		Lise mez.		
27	Erkek	65	Sahibi değil kira ödemiıyor	g.kondu sahibi	İşçi	-	-	Gazi mah.	İlkokul mez.	Enformel, formel	Göç
	Kadın	60		-	-	Ev han.	-		o-yazma var		
	K. anne	110		-	-	Ev han.	-		o-yazma yok		
	Kız ç.	29		1 konut	İşçi	El işçiliği	Beşiktaş		Ortaokul m.		
28	Erkek	45	Sahibi	11 konut	İşçi	Müteahhit	Gazi mah.	Gazi mah.	İlkokul mez.	Enformel, formel	Göç
	Kadın	45	-		-	Ev han.			İlkokul mez.		
	Kız ç.	22	-		-	Ev han.			Lise mez.		



No	Cinsiyet	Yaş	Mülkiyet D. (halen yaş.)	Mülkiyet Durumu (sahip)	Meslek	Çalışma durumu	Çalışma yeri	İkametgah	Eğitim Durumu	Konut Geçmişi	İstanbul'a Gelış ve Kalma Sebebi
29	Erkek	53	Sahibi	2 konut	Esnaf	Mağaza ve i.hane sah.	Eminönü	Bahçelievler	İlkokul mez.	Enformel-formel	İş ve göç
	Kadın	52		-	-	Ev han.	-	''	İlkokul mez.		Göç
	Erkek ç.	28		-	Esnaf	Babası ile birlikte	Eminönü	''	Lise mez.		
	Kız ç.	24		-	Öğr.	-	Maslak	''	Üniversite		
	Erkek ç.	22		-	Öğr.	Babası ile birlikte	Eminönü	''	Açık öğretim		
30	Erkek	53	Sahibi	1 konut 4 dükkân	Esnaf	Emekli	-	Bahçelievler	İlkokul mez.	Enformel-formel	İş ve göç
	Kadın	52		-	-	Ev han.	-		İlkokul mez.		Göç
	Kız ç.	23		-	Öğrenci	-	Maslak		Üniversite		
	Erkek ç.	15		-	Öğrenci	-	Bahçelievler		Lise		

Tablo B.2: Hane halkı Mesleki Kariyeri Örneği

HANEHALKI NO: 1		1. İŞ	KENDİ İŞİ	EMEKLİ	EMEKLİ GELİRİ VAR	EMEKLİ VE ÇALIŞIYOR	ÇALIŞMIYOR GELİRİ VAR	ÇALIŞMIYOR GELİRİ YOK
ERKEK	YILLAR	1974–2000		2000-	X			
	MESLEK	ÖĞRETMEN						
	İŞ YERİ							
KADIN	YILLAR	1974–2000		2000-	X			
	MESLEK	ÖĞRETMEN						
	İŞ YERİ							
1. ÇOCUK (2000'de evden ayrıldı)	YILLAR	1998-						
	MESLEK	MÜHENDİS						
	İŞ YERİ	İST-BEŞİKTAŞ						
2. ÇOCUK	YILLAR	2000-						
	MESLEK	İŞLETMECİ						
	İŞ YERİ	İST-LEVENT						
KADIN' ANNESİ	YILLAR	1976–1979						
	MESLEK						X	
	İŞ YERİ			-			-	-
AKRABA	YILLAR	1976–1979						X
	MESLEK							
	İŞ YERİ			-			-	-
AKRABA	YILLAR	1976–1979						X
	MESLEK							
	İŞ YERİ			-			-	-

* Bu listeye, hane halkını oluşturan bireylere daha sonra katılanlar (ve ayrılanlar) dahil edilmiş, ebeveyninin evinde bir süre ikamet edenlerin ebeveynleri, görüşülen hane halkı diğer hane halkına katıldıkları için dahil edilmemiştir.

Tablo B.3: Hane halkı Konut Kariyeri Örneği

HANEHALK I NO: 1	YILLAR	LOJMAN	KİRA	KONU T SAHİBİ	MÜST. EV	APT. DAİRESİ	2005 FİYATI	2005 KİRASİ	BÜYÜKLÜK	ODA SAYISI	BİNA YAŞI	LOKASYON			EDİNME ŞEKLİ	DEĞİŞTİRME NEDENİ
1. KONUT	1974– 76	X				X			75–80 m2	2+1	13–15	Elazığ - Köy				Görevlendirme
2. KONUT	1976– 79		X			X			75–80 m2	2+1	15	Elazığ-Mer	Kent içi			Görevlendirme
3. KONUT	1979– 82		X			X			75–80 m2	2+1	12–13	İzmir-Mer	Kent içi			Görevlendirme
4. KONUT	1982– 83	X				X			75–80 m2	2+1	13–15	Van-Mer	Kent dışı			Görevlendirme
5. KONUT	1983– 88		X			X			75–80 m2	2+1	10	Balıkesir- İlçe	Kent içi			Görevlendirme
6. KONUT	1988– 90		X			X			75–80 m2	2+1	15	İstanbul- Mer	Kent içi	Erenköy- Kadıköy		Görevlendirme
7. KONUT	1990– 99			X		X			70 m2	2+1	1980	İstanbul- Mer	Kent içi	Göztepe- Kadıköy		K. Sahipliği
8. KONUT	1999-			X		X			120 m2	3+1	1988	İstanbul- Mer	Kent içi	Göztepe- Kadıköy		
9. KONUT	2005-			X	X				100	5	1994	Balıkesir- İlçe	Kent dışı			
HALEN İÇİNDE YAŞANILAN KONUT	1999-			X		X			120 m2	3+1	1988	İstanbul- Mer	Kent içi	Göztepe- Kadıköy		
SAHİP OLUNAN DİĞER KONUTLAR																
1. KONUT	1986– 90			X		X							Kiralık	Elazığ- Merkez	banka kredisi	
2. KONUT	1990			X		X							Kiralık	Göztepe- Kadıköy	bir önceki evin satışı +birikim +akr yardımı	
3. KONUT	2005			X	X								Yazlık	Balıkesir- İlçe	Birikimler	

EK C: Araştırma Kapsamında Oluşturulan Kodlar ve Kategoriler

Tablo C.1: Ana Kategoriler

YD	(Hane halklarının) Yaşam Döngüsü
YY	(Hane halklarının) Yaşam Yönü
YB	(Hane halklarının) Yaşam Biçimi
KAY	(Hane halklarının) Kaynakları
F&K	Fırsat ve Kısıtlamalar
KM	(Hane halklarının) Konut Mülkiyetleri
KT	(Hane halklarının) Konut Tercihleri ve Konut Seçim Kriterleri
YYT	(Hane halklarının) Yerleşim Yeri Tercihleri ve Yerleşim Yeri Seçim Kriterleri
KAA	(Hane halklarının) Komşuları, Arkadaş ve Akrabaları ile İlişkileri
EvI	Ev sahibi ile ilişkiler
KED	Küresel, Ekonomik, Demografik Gelişmeler
DKP	Devletin Etkisi ve Konut Pazarı Yapısı
KVS	(Hane halklarının) Karar Verme Süreçleri
KiO	Kişisel Özellikler
A	Algı
Du	Duygular
De	Değerler
B	Bağlam

Tablo C.2: Kodlama Listesi

Kodların Başlama Listesi	İkinci Derece Kodlama	Açıklama
YD		Yaşam Döngüsü
YD/YAS		Yaş
YD/CIN		Cinsiyet
YD/YAPI		Hanehalkı yapısı
YD-YAPI/COC		Hanehalkı yapısı-çocuk sahipliği
YD/BUY		Hanehalkı büyüklüğü
YY		Yaşam Yönü
YY/UNI		Lise sonrası eğitim
YY/EVL		Evlilik
YY/BOS		Boşanma
YY/COC		Çocuklar
YY/ISB		İşe başlama
YY/ISD		İş değiştirme
YY/OL		Ölüm
YY/SAK		Sakatlık hali

Kodların Başlama Listesi	İkinci Derece Kodlama	Açıklama
YB		Yaşam Biçimi
YB-EKO	YB-EKO/YAT	Hanehalkının ekonomik durumu
	YB-EKO/YAT-COC	Yatırım
	YB-EKO/KAR	Gelecek için çocuğa yatırım
	YB-EKO/DUS	Kar durumu
	EKO/YAR-AİLE	Düşük kira
	YB-EKO/YAR-AKR	Aile yardımı
	YB-EKO/AKRYAR	Akraba yardımı
YB-GY		Aileye/akrabaya yardım
	YB-GY/AILE	Günlük yaşam
	YB-GY/AKR	Aile
	YB-GY/ETN	Akraba
	YB-GY/MEM	Etnik köken
	YB-GY/EGT	Memleketlilik
	YB-GY/IS	Eğitim durumu
	YB-GY/HOB	İş sahibi olma durumu
	YB-GY/ORG	Hobi
	YB-GY/ARK	Organizasyon/dernek üyeliği
	YB-GY/ARK-IS	Arkadaşlık
	YB-GY/ARK-OK	İş arkadaşlığı
	YB-GY/ARK-KOM	Okul arkadaşlığı
YB-DEG		Komşunun arkadaş olma durumu
	YB-DEG/BAS	Değerler
	YB-DEG/KIM	Başarı seviyesi (iş, gelir, vb)
	YB-DEG/BAG-MUH	Kimlik
	YB-DEG/BAG-DEG	Bağlılık (Muhite, konuta)
	YB-GY/GUV	Bağlılık (Değerlere)
	YB-GY/DAV	güvenlik
	YB-GY/AMAC	Davranış farklılığı
		Amaçlar
KAY		Kaynaklar
KAY/MAD	KAY-MAD/SER	Maddi
	K-MAD/IS	Sermaye
	K-MAD/IS +	İşten elde edilen gelir
	K-MAD/IS -	İş yanında 2. bir ek gelir
	K-MAD/KR	İş dışında gelir
	K-MAD/MIR	Kira geliri
	K-MAD/AILE	Miras
	K-MAD/AKR	Aile desteği
	KAY-MAD/ENF	Akraba desteği
KAY/BIL	K-BIL/EGT	Enformel Konut Pazarı
	K-BIL/KPAZ	Bilgi
KAY/SOS	KAY/SOS-EGTEBY	Eğitim
KAY/HAK		Konut pazarı hakkında bilgi
KAY/SAG		Sosyal ilişki ağları
KAY/SEM		Eğitilmiş ebeveyn
KAY/BEC		Haklar
		Fiziksel ve psikolojik sağlık
		Sembolik kaynaklar
		Kaynak kullanma becerisi

Kodların Başlama Listesi	İkinci Derece Kodlama	Açıklama
F&K F&K/ENF F&K/DEP F&K/DEV F&K/KP F&K/KIS		Fırsat ve Kısıtlamalar Enformel Konut Pazarı Deprem Devletin etkisi Konut Pazarı Durumu Kişisel Özellikler
KM KM/SAH KM/2-3 KM/KIR KM/GIZ KM/DEG KM/LOJ KM/CIN KM/EB		Konut Mülkiyetleri Konut Sahipliği İkinci ve üçüncü konutlar Kiracılık Gizli kiracılık Konut Sahibi değil kiracı değil Lojman Cinsiyet Ev sahibi ebeveyn
KT KT/KO KT/UF KT/KM KT/KISO	KT-KISO/GEC KT-KISO/HAY KT-KISO/DEG	Konut Tercihleri, Seçim Kriterleri Konutun Fiziksel Özellikleri Uygun Fiyat Konut Mülkiyeti durumu Kişisel Özellikler Geçmiş Hayaller Değerler
YYT YYT/YYO YYT/UL YYT/ST YYT/CEV YYT/KISO	YYT-KISO/GEC YYT-KISO/HAY YYT-KISO/DEG YYT-KISO/AL YYT-KISO/SAG	Yerleşim Yeri Tercihleri ve Seçim Kriterleri Yerleşim Yeri Fiziksel Özellikleri Ulaşım Statü Çevre Kişisel Özellikler Geçmiş Hayaller Değerler Alışkanlık Sağlık
KAA KAA/KOM KAA/AR KAA/AKR KAA/AILE	KAA-KOM/AR	Komşular, Arkadaş ve Akrabalar Komşular Komşunun arkadaş olması Arkadaşlar Akrabalar Aile

Kodların Başlama Listesi	İkinci Derece Kodlama	Açıklama
KED		Küresel, Ekonomik, Demografik Gelişmeler
KED/LKS		Lüks Siteler
KED/MEK		Mekânsal dağılım
KED/ILT		İletişim Araçları
KED/EKO		Ekonomik gelişmeler
KED/DEM		Demografik gelişmeler
KED/DAV		Davranış Değişikliği
KED/REK		Rekabet
DKP		Devletin Etkisi ve Konut Pazarı
DKP-YON		Yönetimlerin etkisi
	DKP-YON/KON	Kamu konutları
	DKP-YON/YASA	Yasa ve Düzenlemeler
DKP/KP		Konut pazarı
	DKP-KP/ENF	Enformel Konut pazarı
	DKP-KP/AR	Aracılar
	DKP-KP/EvS	Ev sahipleri
	DKP-KP/KOO	Kooperatif
DKP/FY		fonksiyon yapısı değişimi
DKP/GEL		Olaylar ve gelişmeler
DKP/ZAM		Zamanlama
KVS		Karar Verme Süreci
KVS/KiO		Kişisel Özellikler
	KVS-KiO/EG	Eğitim durumu
	KVS-KiO/CIN	Cinsiyet
	KVS-KiO/YAS	Yaş
	KVS-KiO/B	Bekar
	KVS-KiO/KUL	Kültür, yaşama biçimi
	KVS-KiO/A	Algı
	KVS-KiO/ALG-MENT	Algıda mental durum
	KVS-KiO/ALG-RSK	Risk algılaması
	KVS-KiO/ALG-GUV	Güvenlik algılaması (ekonomik, suç, sağlık, ilişkiler)
	KVS-KiO/ALG-CEV	Çevre algılaması (fiziksel, sosyal)
	KVS-KiO/Du	Duygular
	KVS-KiO/Du-MOD	Pozitif ya da negatif yaklaşım
	KVS-KiO/Du-ALNBAG	Alana bağlılık
	KVS-KiO/Du-GEGBAG	Geçmişe bağlılık
	KVS-KiO/Du-BEK	Beklentiler, gelecekle ilgili duygular
	KVS-KiO/De	Değerler
	KVS-KiO/De-KIS	Kişisel Değerler
	KVS-KiO/De-MAL	Mala verilen Değer
KVS/TOP		Toplum özellikleri
KVS/AILE		Aile
KVS/B		Bağlam
KVS/KAR		Kararlar
	KVS-KAR/SAY	Karar verici sayısı
	KVS-KAR/OZ	Karar vericinin Kişisel özellikleri
	KVS-KAR/GEC	Geçmiş ve güncel deneyim

GÖRÜŞMELERİN ANALİZ ÖRNEĞİ

- ...Taşınmayı düşünmüyorum, öyle bir enerjim yok şu anda. Aslında yaşadığım yer, muhit olarak da ev olarak da evlilik hayatına uygun değil. Muhit de zaten güvenli değil, karım korkar orada yaşamaktan, çocuk için de uygun değil, karım yaşamak istese de ben istemem, merak ederim onu...

...Aslında kendimi çok da güvenli hissetmiyorum çünkü tinerciler falan var çevrede, akşam geldiğimde eve arabanın başında bekliyor oluyor. Arabayı caddeye park ediyorum. Park yeri yok. Belli bir saatten sonra çok da güvenli değil ama ben takılmıyorum buna. Ama bana bunu aynı şartlarda Balat'ta yap deseler yapamam. Çünkü bu çevreyi biliyorum. Geçmişle bir bağım var. Küçüklüğümün bir kısmı burada geçti çünkü. Evimin bir üst sokağında oturduk yıllarca. Zaten çevreyi de küçüklükten itibaren biliyordum...

YD/CIN (Yaşam Döngüsü_Cinsiyet)

YY/EVL (Yaşam Yönu_Evlenme)
YY/COC (YY_Çocuk Sahibi olma)

YB-DEG/BAG-AL (Yaşam Biçimi_Değerler/Alana Bağlılık)

YYT/YYO (Yerleşim Yeri Fiziksel Özellikleri)
YYT/CEV (YYT_Çevre)
YYT/KISO (YYT_Kişisel Özellikler)
YYT-KISO/GEC (YYT_Geçmiş)
YYT-KISO/DEG (YYT_Değerler)
YYT-KISO/AL (YYT_Alışkanlık)

KVS-KiO/CIN (Cinsiyet)
KVS-KiO/YAS (yaş)
KVS-KiO/B (bekârlık)
KVS-KiO/KUL (kültür, yaşama biçimi)
KVS-KiO/A (Algı)
KVS-KiO/ALG-RSK (risk algılaması)
KVS-KiO/ALG-GUV (güvenlik algılaması - ekonomik, suç, sağlık, ilişkiler)
KVS-KiO/ALG-CEV (çevre algılaması - fiziksel, yapma, sosyal)
KVS-KiO/Du (Duygular)
KVS-KiO/Du-ALNBAG (alana bağlılık)
KVS-KiO/Du-GEGBAG (geçmişe bağlılık)

- ...kaldığım yer benim... Apartman bize ait... Benim sorunlarım genellikle evin içine değil, dış mekâna yönelik. Evin içindeki donatılar devamlı değişmediği sürece sorun yok. Mesela ben ilk gittiğim yerde önce dolaşır, nerde ne olduğunu algılar, kafamda bir kroki çizerim. Şu noktada şu var, şurada bu var kafamda belirlerim. Bazen labirent gibi evler var ya, oralar benim için problem onlar. Algılamakta zorluk çekerim...
- ...Şu anda ---'da kendimi güvende hissediyorum, çünkü tanıyorum, biliyorum çevreyi. Ama genel olarak gitmek istemediğim yerler var. Bir tanesi Eminönü Meydanı bir tanesi de Topkapı. İnanılmaz kalabalık ve karışık bir yer. Bir güzergâhın yok. Nerede neyi bulacağın belli değil ve çok fazla gürültü olduğunda yönümü şaşıyorum, algılayamıyorum. Aradığım şeyi bulmakta zorlanıyorum...
- ... Görme engelli olmamla ilgili farklı bir şeyler yapmama ya da yaptırmama gerek olmuyor. Yakınımdakilere estetik ve görsel olarak bazı şeyleri danışırım, renk gibi. Onun dışında birçok şey yerinde kaldığı sürece sorun yoktur. Duvarların yeri vs. değişmediği sürece...

KAY-MAD/AİLE	(Maddi Kaynaklar_aile yardımı)
KAY-SAG	(Sağlık Sermayesi)
K-MAD/KR	(kira geliri)
KT/KO	(Konutun Fiziksel Özellikleri)
KT/KM	(Konut Mülkiyeti durumu)
YYT/YYO	(Yerleşim Yeri Fiziksel Özellikleri)
YYT/CEV	(YYT_Çevre)
YYT/KISO	(YYT_Kişisel Özellikler)
YYT-KISO/GEC	(YYT_Geçmiş)
YYT-KISO/AL	(YYT_Alışkanlık)
KVS-KiO/A	(Algı)

ÖZGEÇMİŞ

1975 Manisa doğumlu Ebru (Ergöz) Karahan, Manisa Fatih Anadolu lisesinden sonra İstanbul Atatürk Fen Lisesinde lise öğrenimini tamamlamıştır. Mimarlık eğitiminden önce AFS bursu ile 1 yıl ABD’de öğrenim görmüş ve 1994 yılında İTÜ Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümünde eğitimine başlamıştır. 2002’de İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı Bina Yapım Yönetimi Programında yüksek lisans eğitimini tamamlayan Karahan aynı yıl Yapı Bilimleri Doktora Programına başlamıştır. 2003 yılına dek özel sektörde mimarlık mesleğini sürdürmüş, 2003’de Bahçeşehir Üniversitesinde akademik yaşamına başlamıştır ve halen devam ettirmektedir. Bu süre zarfında yurt içi ve yurt dışında çeşitli mimarlık çalıştay, seminer, sertifika programları ve konferanslara katılmıştır.

