

Konu 12

KENTSEL KONUT PİYASALARI ve İKAMETGAH HAREKETLİLİĞİ

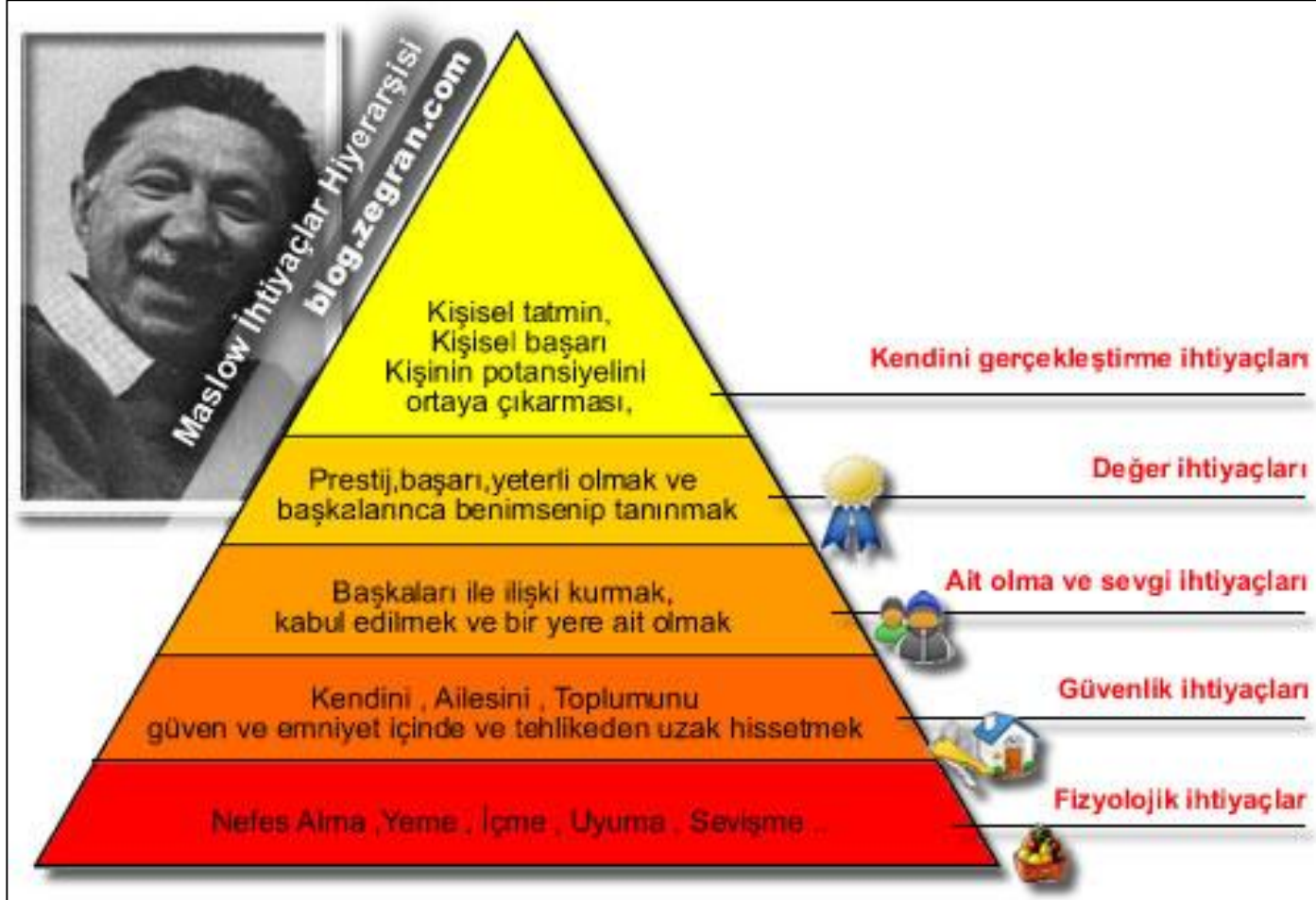
Ertuğrul Murat ÖZGÜR

Ankara Üniversitesi
Coğrafya Bölümü
ozgur@ankara.edu.tr



- Konut, insanın her türlü kentsel olanak ve altyapılardan yararlanabilmesini; bireysel ve ailesel mahremiyetini koruyabilmesini, sağlıklı, rahat ve mutlu olarak yaşanabilir ve sürdürülebilir güzel ve temiz bir çevrede, insana yakışır bir biçimde yaşamasını sağlamaya yönelik toplumsal işlevlere sahip bir ortamdır.
- Barınma (konut), bireysel ihtiyaç sıralamasındaki temel taleplerden biridir.
- Konut, bazı spesifik özellikleriyle **bir tüketim malıdır.**
- İyi bir konut, **sosyal ihtiyaçtır.**
- Konut, eşitlik sorunlarında etkin rol oynayan ve **sosyo-ekonomik farklılıkları yansıtan bir araçtır.**

Maslow'un İhtiyaçlar Hiyerarşisi ve Konut



Konut Piyasalarını Etkileyen Temel Etmenler

(6)Doğal süreçler:

Deprem, sel, heyelan vb.
doğal afetler

(1)Demografik süreçler:

Doğum, ölüm, iç göç, uluslar arası göç, evlenme, boşanma, hane halkı oluşumu

2

(2)Ekonomik süreçler:

Ekonomik yatırımlar, yabancı sermaye girişi, işgücü piyasası, gelir artışı vb.

3

(3)Sosyal süreçler:

Sosyal farklılaşma ve ayrışma, sosyal sermaye, toplumsal çatışma

Konut Piyasası

6

1

5

4

(5)Teknolojik süreçler:

İnşaat, ulaşım ve iletişim teknolojisi

(4)Politik süreçler:

Merkezi hükümet ve yerel yönetimlerin politika ve uygulamaları

Kentsel Konut Piyasaları: Konut piyasasının aktörleri



- Yönetim organları
- Tüketiciler
- Gayrimenkul inşaat/pazarlama şirketleri
- Küresel yatırımcılar
- Arazi sahipleri
- Spekülatörler
- Emlak acenteleri
- Bankalar ve kredi kuruluşları
- Kent plancıları





Türkiye Cumhuriyeti
Cumhurbaşkanlığı



- Kentleşme politikaları (Kentsel dönüşüm, yenileme, yeniden canlandırma vb.)
- İmar mevzuatı (İmar kanunlarında değişiklik, imar affı veya barışı)
- Mülkiyet ve vergiyle ilgili düzenlemeler (Kat mülkiyeti kanunu, tapu tahsis belgesi verme, vergi oranı değişiklikleri ve vergi muafiyetleri)
- Sosyal devlet düzenlemeleri (Konut edindirme, toplu konut, kooperatifleşme)
- Finansal düzenlemeler (İpotekli satış/morgage, banka konut kredileri)
- Alt yapı hizmetleri ve tesis yeri kararları (Hava alanı, liman, köprü, otoyol, Organize Sanayi Bölgesi, Serbest Bölge, çılgın projeler vb.)
- İdari kararlar ve uygulamalar (İdari bölünüş değişiklikleri, özelleştirme)



- **Yerel Yönetimler: Belediye Başkanı ve Meclis Üyeleri**
- Kentsel planlama
 - İmar planı değişiklikleri
 - Kentsel dönüşüm
 - Kentsel koruma, canlandırma ve yenileme uygulamaları



- Yaşam kalitesini arttırma arayışı: Kentsel yıpranma, süzülme, ayrıcalıklı olma isteği vb.
- Konut edinme çabası: Banka kredisi kullanarak ev sahibi olma, yap-satçılardan ev alma, kendi evini veya gecekondusunu yapma vb.
- Zorunlu yer deęiřtirmeler: Tahliye, yüksek kira bedeli, deprem vb.



- Gayrimenkul inşaat ve pazarlama şirketleri, konut piyasasına konut üretimi ve üretilen konutun pazarlanması yoluyla arz ve talep yönlü etkide bulunur.
- Gayrimenkul firmaları, konut piyasasındaki diğer aktörlerle çeşitli düzeylerde güçlü bağlantılar sergiler.
- Farklı yaşam tarzlarına yönelik reklam kampanyaları aracılığıyla veya kredi kuruluşları ile birlikte hareket ederek konut talebini artırır.

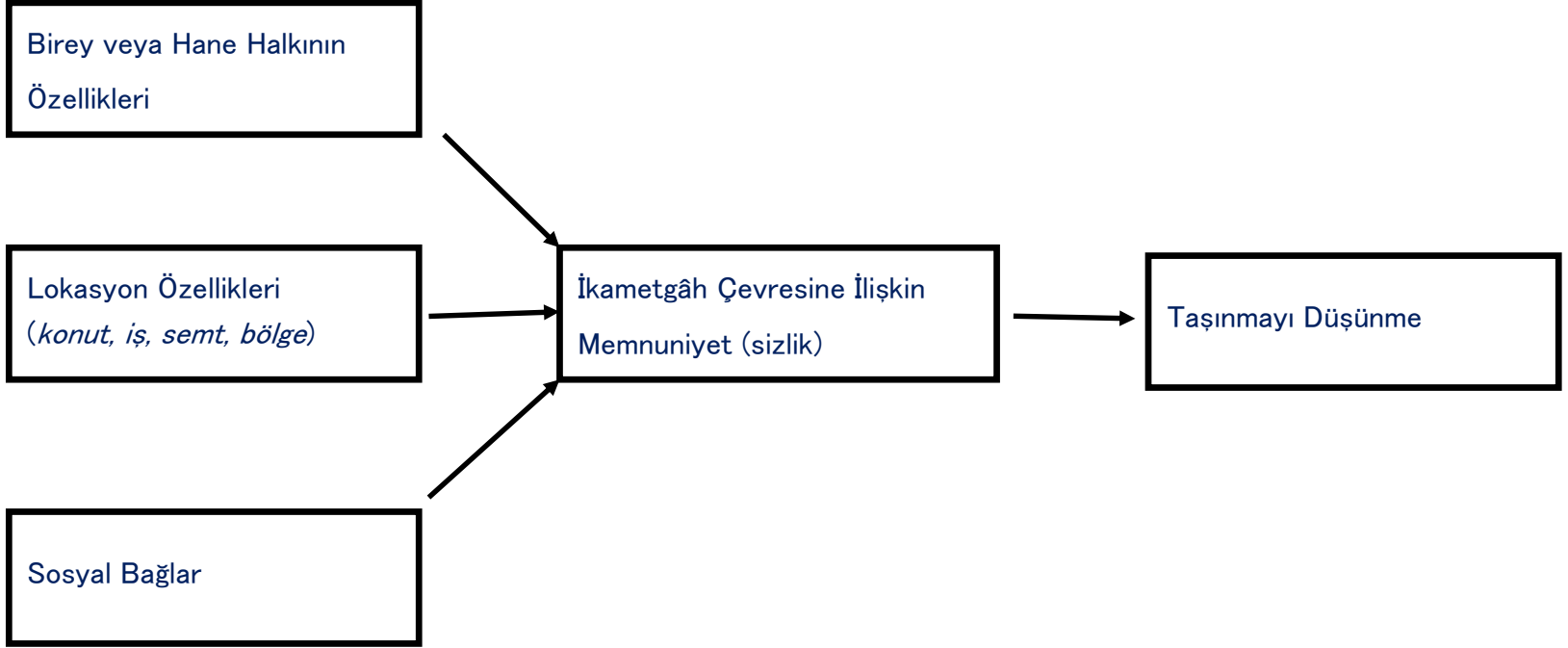


- ✓ **Konut ihtiyacı ve konut açığı: Gecekondu ve yap-satçı konutları**
 - İhtiyacın gecekondu
 - Rantın gecekondu
- ✓ **Konut talebine alternatifler: Konut kooperatifleri ve toplu konut**
- ✓ **Yeniden gelişme ihtiyacı: Kentsel ve küresel dönüşüm**
 - Gereklilik olan dönüşüm
 - Rant için dönüşüm
 - Yenileme, canlandırma, soylulaştırma ve ayrıcalıklı olma

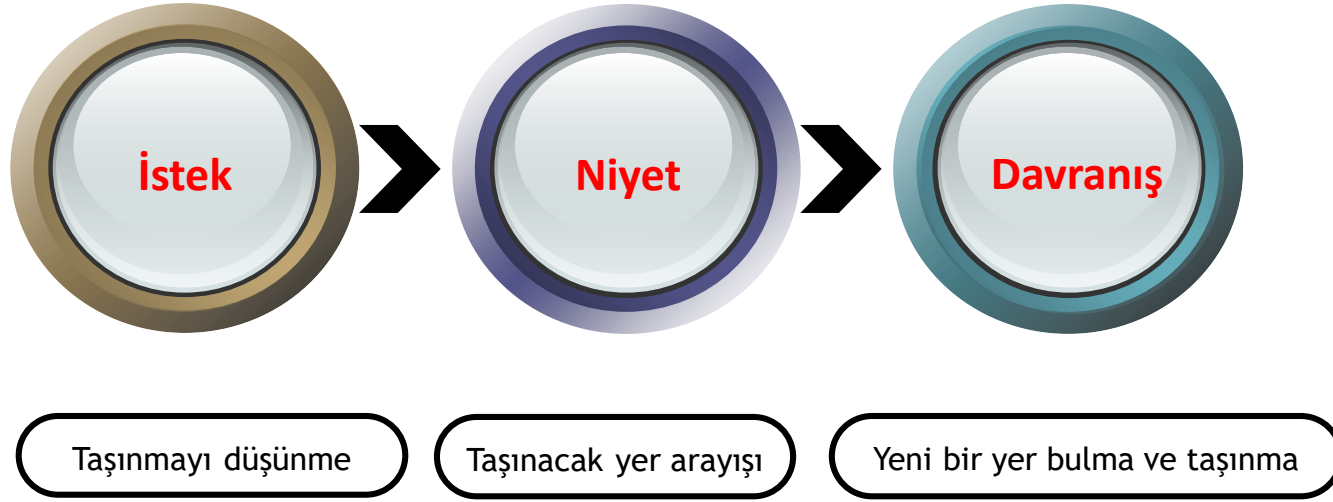
- İkametgâh hareketliliği; kentsel bir alanda, hane halkının devamlı oturmak üzere bir ikametgâh adresinden diğerine taşınmak suretiyle yeniden yerleşme sürecidir.
- Göçten farklı ve daha yaygın bir hareketlilik tipidir:
 1. Kentsel alan içinde gerçekleşir.
 2. Nispeten kısa mesafelidir.
 3. Hareketlilik sonrası hane halkı üyeleri, sosyal bağ ve bağlantılarını sürdürebilir.
 4. Hane halkının çalışan üyeleri aynı işgücü piyasası içinde kalır.
 5. Yer değiştirme nedenleri, bireysel özelliklerden etkilenir ve genellikle sosyo-mekânsal temellidir.

Kentiçi İkametgah Hareketliliğinin Nedenleri

İKAMETGAH HAREKETLİLİĞİ		
İSTEĞE BAĞLI		İSTEM DIŞI
DÜZENLENMİŞ	UYARILMIŞ	ZORUNLU
KONUT Büyüklik Kalite/Plân Bedel Mülkiyet SEMT Kalite Fiziksel çevre Sosyal bileşim Kamu hizmetleri ERİŞEBİLİRLİK İşyerine Alış veriş yerlerine Kamu hizmetlerine Aile ve arkadaşlara	İŞ / ÇALIŞMA İş değişikliği Emeklilik YAŞAM DÖNGÜSÜ Hane halkının oluşumu Hanenin dağılması Hane halkı büyüklüğündeki değişim Hane halkının yaşadığı kötü olaylar	KONUT Tahliye Kazalar Felaketler SEMT Şehirselle yenileme projeleri Büyük alt yapı-imar çalışmaları Çevresel tehlike ve felaketler



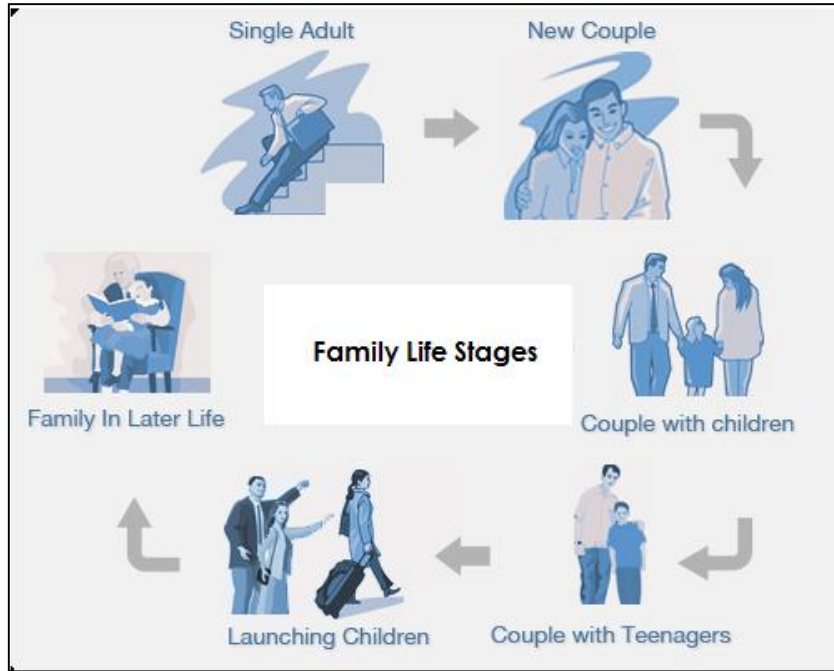
Rossi'nin Davranışsal Hareketlilik Evreleri



- Sosyolog Rossi (1955) hareketlilik konusunda ailenin yaşam döngüsü evrelerine odaklanmıştır.
- Rossi'ye göre; ikametgâh hareketliliği; “**ailenin yaşam döngüsüyle paralellik gösteren ve aile bileşimi değişiklikleriyle ortaya çıkan konut ihtiyaçlarını karşılamak üzere gerçekleştirilen bir düzenleme süreci**”dir (1955: 61).
- Başka bir deyişle **hareketlilik, insanların ortaya çıkan yeni barınma ihtiyaçlarını karşılamak ve hane halkının demografik durumu ile konut durumu arasındaki uyumsuzluğu gidermek üzere ortaya çıkmaktadır** (Lee vd., 1994).

- Modele göre; yaşam döngüsü boyunca hanenin birey sayısında önce artış, sonra azalış olur ve her evrede konut konusunda karar verilmesi gerekir.
- Batı toplumlarında tipik bir aile için hareketlilik eğilimi; ailenin oluşumu, çocuk sahibi olma ve çocuğun evden ayrılma dönemlerinde en üst düzeye çıkar. Buna karşılık, çocuk yetiştirme dönemi boyunca özellikle de okul çağında çocuk varsa, hareketlilik eğilimi düşer.
- Çiftlerin çocuksuz oluşu, kişilerin hiç evlenmemiş olması ile ölüm, terk etme, boşanma veya ayrı yaşama nedeniyle de her hangi bir zamanda aile yaşam döngüsünün yönü değişebilir (Sabagh vd., 1969).

Klasik Aile Yaşam Döngüsü

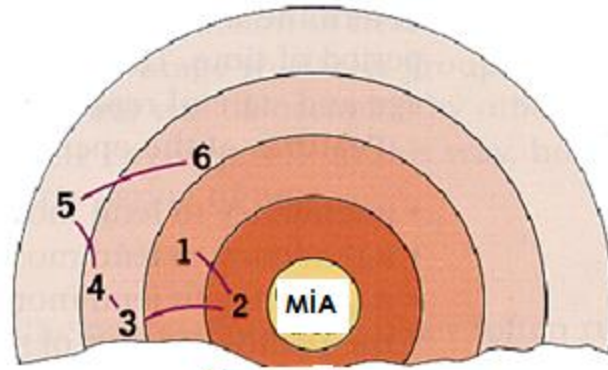


Yaşam Döngüsü Boyunca Hareketler		
YAŞ	EVRE	HAREKET SAYISI
0	Doğum	1
10	Çocukluk	
	Ergenlik	1
20	Olgunluk	
	Evlilik	1
30	Çocuk sahibi olma	1
40	Çocuğun büyümesi	1
50		
60	Emeklilik	1
70		
80	Ölüm	

Simmons, 1968

Evre	Başlama	Sona Erme
1.Aile oluşumu	Evlilik	İlk çocuğun doğumu
2.Ailenin büyümesi	İlk çocuğun doğumu	Son çocuğun doğumu
3.Büyümenin tamamlanması	Son çocuğun doğumu	İlk çocuğun evden ayrılması
4.Ailenin küçülmesi	İlk çocuğun evden ayrılması	Son çocuğun evden ayrılması
5.Küçülmenin tamamlanması	Son çocuğun evden ayrılması	Eşlerden birinin ölümü
6.Ailenin dağılması	Eşlerden birinin ölümü	Hayatta kalan eşin ölümü

Aile Yaşam Döngüsü-Konut Tipi İlişkisi



Konut yaş kuşakları



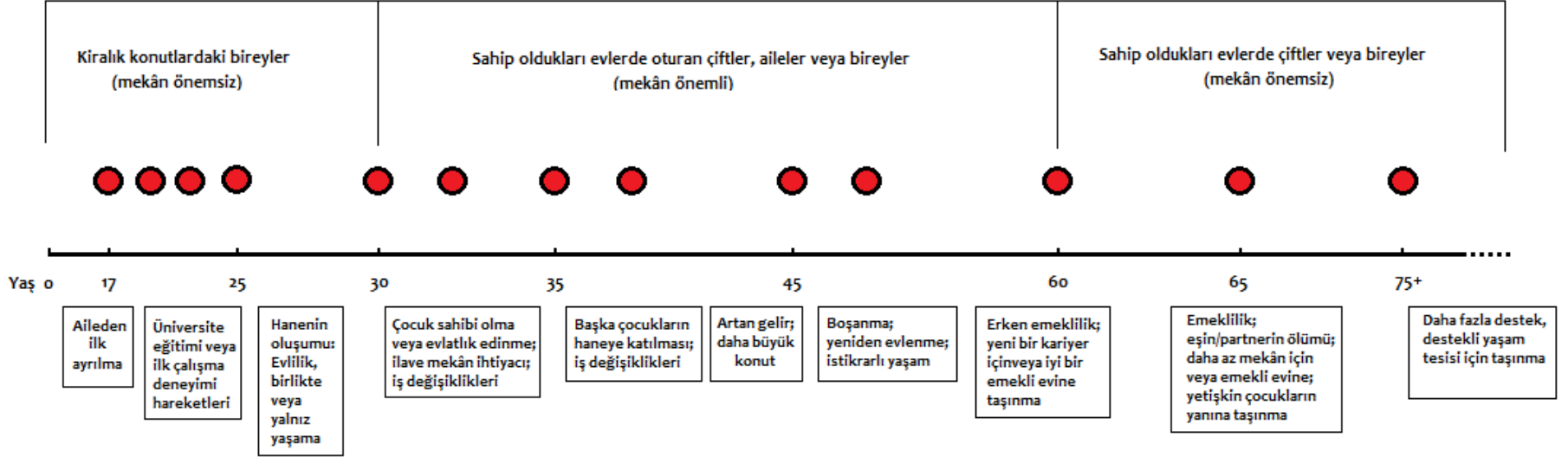
Tip	Yarı bağımsız	Dönüştürülmüş geniş Viktoryan evinde kiralanmış oda	Sahip olunan ilk ev	Sahip olunan aile evi	Sahip olunan aile evi	Sahip olunan emekli bungalovu
Evre	Çocukluk	Çocuk öncesi	Çocuk öncesi / Çocuk yetiştirme	Çocuk yetiştirme	Çocuğun evden ayrılması	Çocuk sonrası / yaşlılık
Mekân ihtiyacı	Ana-baba tarafından denetlenen	Önemsiz	Gittikçe önemi artan	Gittikçe önemi artan	Çok önemli	Önemsiz

Yaşam Gidişi



- Sosyal ve ekonomik olayları açıklamak için bir çerçeve olarak kullanılan yaşam döngüsü kavramının (*life cycle*) yerini, 1990'lardan itibaren daha esnek ve çok yönlü yaşam gidişi (*life course*) kavramı almaya başladı.
- Bu yaklaşım, hareketlilik ve göçe ilişkin olarak yaşam olayları (*life events*) ile mekânsal sonuçları arasındaki bağlantılara odaklanır (Clark ve Withers, 2007; Kulu ve Milewski, 2007).
- Yaşam gidişi, tüm bireyler için evreler dizisi önermenin kabul edilemeyeceğini ileri sürer ve bu yüzden de bireylerin yaşam güzergâhlarında deneyimledikleri çeşitliliği yansıtır (Kulu ve Milewski, 2007; Stapleton, 1980; McHugh vd., 1995).
- **Bireyin konut ihtiyaçları ile özelemlerindeki değişiklikler, muhtemelen onun yaşamındaki geçişlerin bir sonucudur.**

Orta Gelirli Bir Hanenin Yaşam Döngüsüne Göre İkametgâh Hareketliliği ve Konut Tercihleri





- **Yaşam Evreleri**

- Çocukluk
- Gençlik
- Genç Yetişkinlik
- Olgunluk
- Yaşlılık

- Eğitim
- İş (*girme, çıkma, değiştirme*)
- Yalnız yaşama
- Evlilik
- Birlikte yaşama
- Boşanma
- Ayrı yaşama
- Hastalıklar ve kazalar
- Hanenin büyümesi (çocuk sahibi olma)
- Çocuk yetiştirme evresi
- Hanenin küçülmesi (çocukların evden ayrılması)
- Emeklilik
- Yaşlılık
- Dul kalma

- Wolpert'in (1965) bir aile ile ikametgâh çevresi arasındaki uyumu/uyumsuzluğu tartıştığı yaklaşımında, hareket kararının psikolojik yönü ele alınmaktadır.
- “Mekân içinde lokasyonla bireylerin bütünleşmesinden türetilmiş olan **faydaların net bileşimi**” anlamına gelen yer yararlılığı (*place utility*), basitçe bir **yerin diğer yerlere göre çekici veya itici özelliklerinin bireye özgü değerlendirilmesi** şeklinde tanımlanabilir (Wolpert, 1965: 162).
- Yer yararlılığı, esas olarak belirli bir lokasyon hakkında, kişinin memnuniyet veya memnuniyetsizlik düzeyinin ölçülmesi anlamına gelir.
- Bu yaklaşıma göre; bir hane halkı mevcut oturduğu ikametgâh yerinin yararlılığını, hanenin ihtiyaçlarını karşılamaktan uzak görüyorsa; bireyler yeni bir yer aramayı düşünmeye başlamaktadır.

- Wolpert, stres eşığı modeliyle (*stress-threshold approach*) hareket kararına yol açan şeyin, değişen çevresel özellikler ile kişisel durumların bileşimi olduğunu ileri sürer.
- Yer yararlılığı, bireyin oturduğu yeri nasıl algıladığına bağlı olarak olumlu veya olumsuz olabilir.
- Böylece kavram, esas olarak belirli bir yer (lokasyon) hakkında, kişinin memnuniyet veya memnuniyetsizlik düzeyinin ölçülmesi anlamına gelir.
- Wolpert ikametgâh hareketliliğiyle ilgili çalışmasında, mevcut oturulan yerdeki baskı unsurları ile olası yer değiştirecek kişinin stres eşığını ortaya koymuştur.
- Hareket kararı, belirli bir zamanda alternatiflere ulaşabilme ve kişinin baskıyla başa çıkabilme kapasitesine bağlıdır.

İtme ►

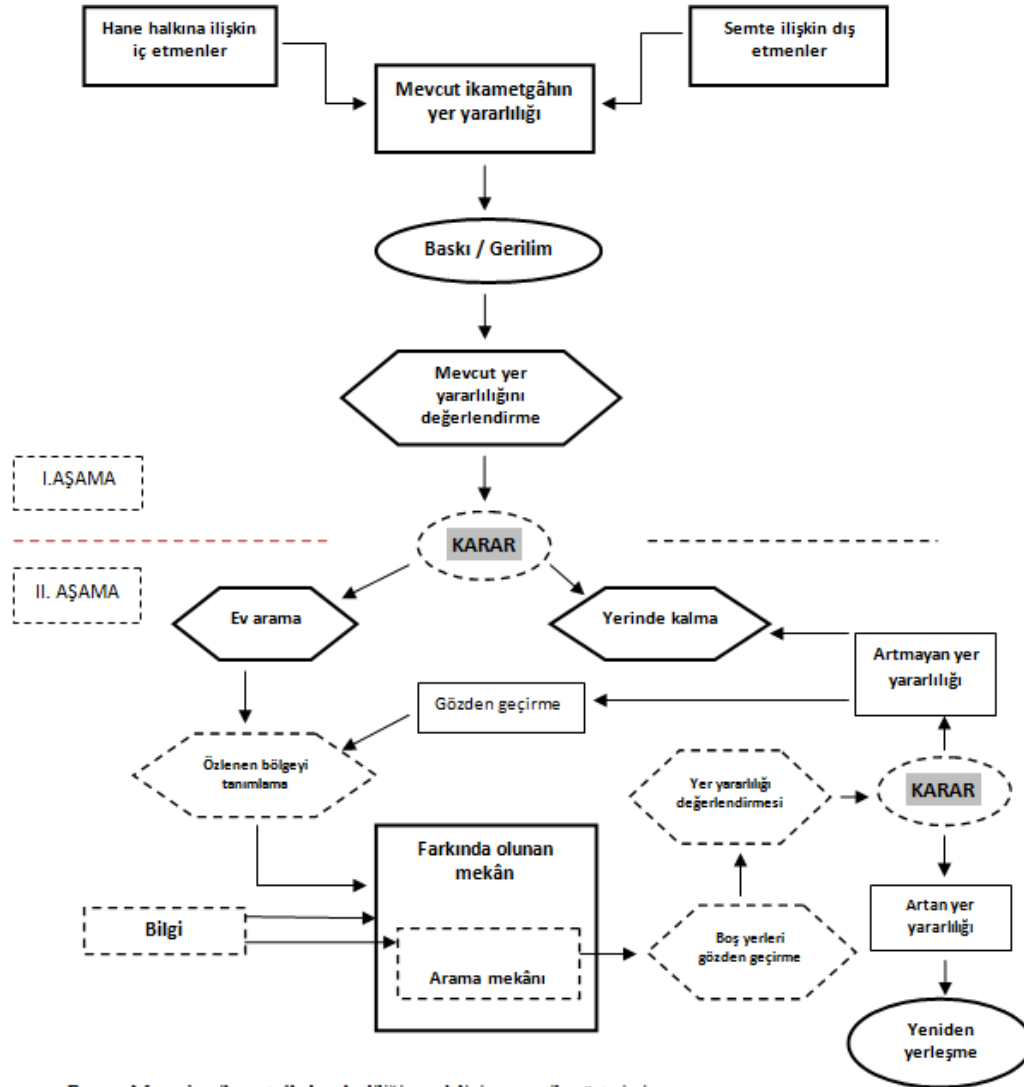
Konut bedeli
Konutun kullanılabilirliği
Konut mülkiyet durumu
Konutun büyüklüğü
Semtın kalitesi
Semtın güzelliđi
Semtın geđmiđi
İklim koğulları
Rekreasyon potansiyeli
Kamu hizmetleri
Suđ oranları
Semtın sosyal ve ekonomik yapısı
İđ yerine erişebilirlik
Okula erişebilirlik
Yollara erişebilirlik
Hizmetlere erişebilirlik
Merkezi İđ Sahasına erişebilirlik
Konutun tahliyesi
Bođanma
Evlilik
İđ fırsatları
Ekonomik fırsatlar
Gelir fırsatları
İğe gidiğ-geliğ masrafları
Aile ve arkadaşlara yakınlık
Sosyal ađlara erişebilirlik

► **Çekme**

Bu nedenler hane halkına göre daha da çeşitlenir.

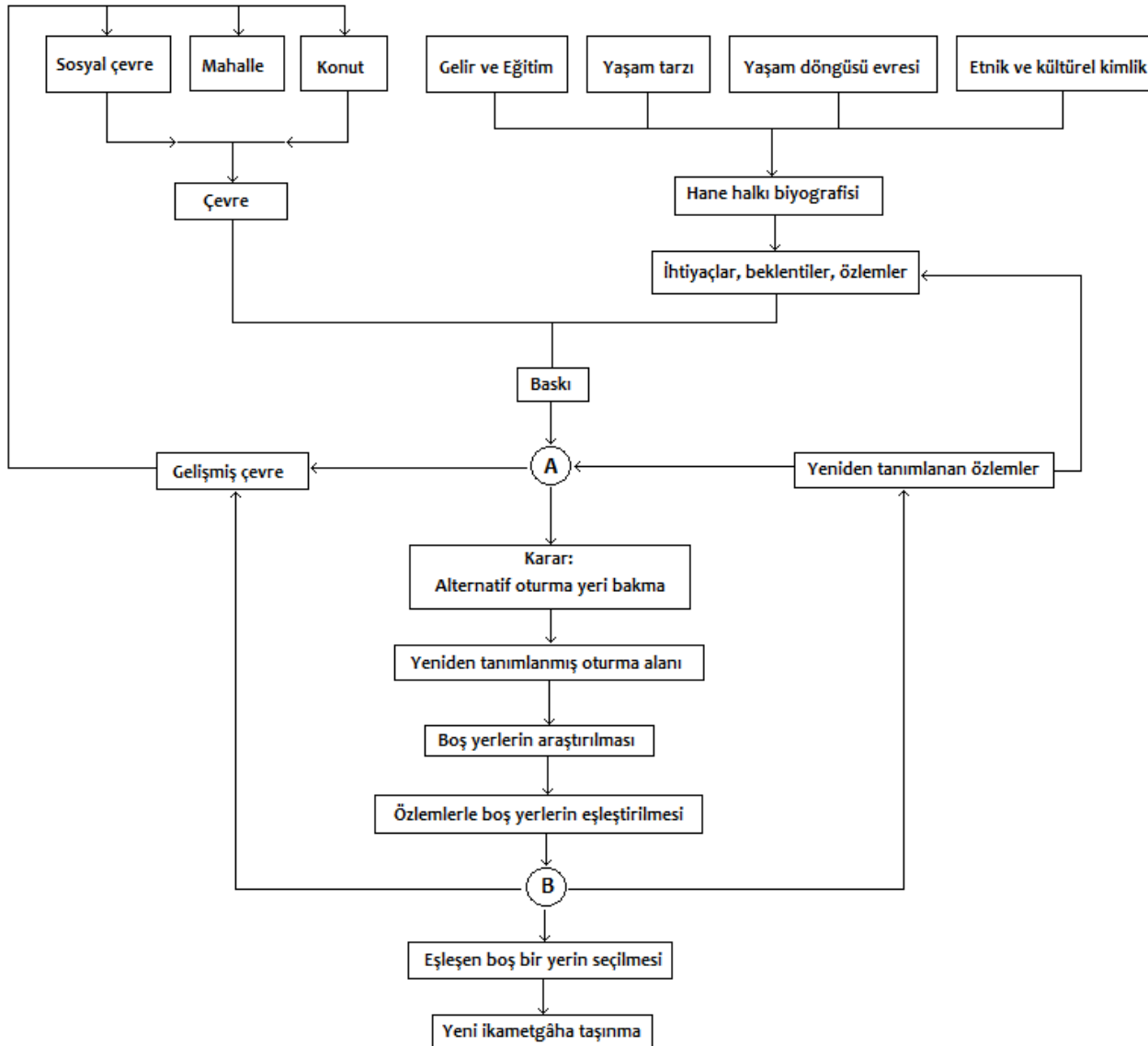
Kaynak: Baker, 2003

- Brown ve Moore (1970) Wolpert'in göç kararı çalışmasından esinlenmiş ve yer yararlılığı kavramını geliştirerek; iki aşamalı, kent içi ikametgâh yeri karar süreci modeline dönüştürmüştür.
- Modelin birinci aşaması, yer yararlılığı anlayışı üzerine kurulu yeni bir ikametgâh arama kararını, ikinci aşaması ise taşınma ve yeniden yerleşme kararını içerir.
- Brown ve Moore'un çalışmasında(1970), önce yeni bir ev arama kararına neden olan ana etmenler incelenmiş, sonra yeni bir evi belirlemek ve değerlendirmek için yapılacak aramada hangi yöntemlerin kullanılması gerektiğinin tartışması yapılmıştır.



Brown-Moore'un ikametgâh hareketliliği modelinin şematik gösterimi

Kaynak: Porell, 1982: 20

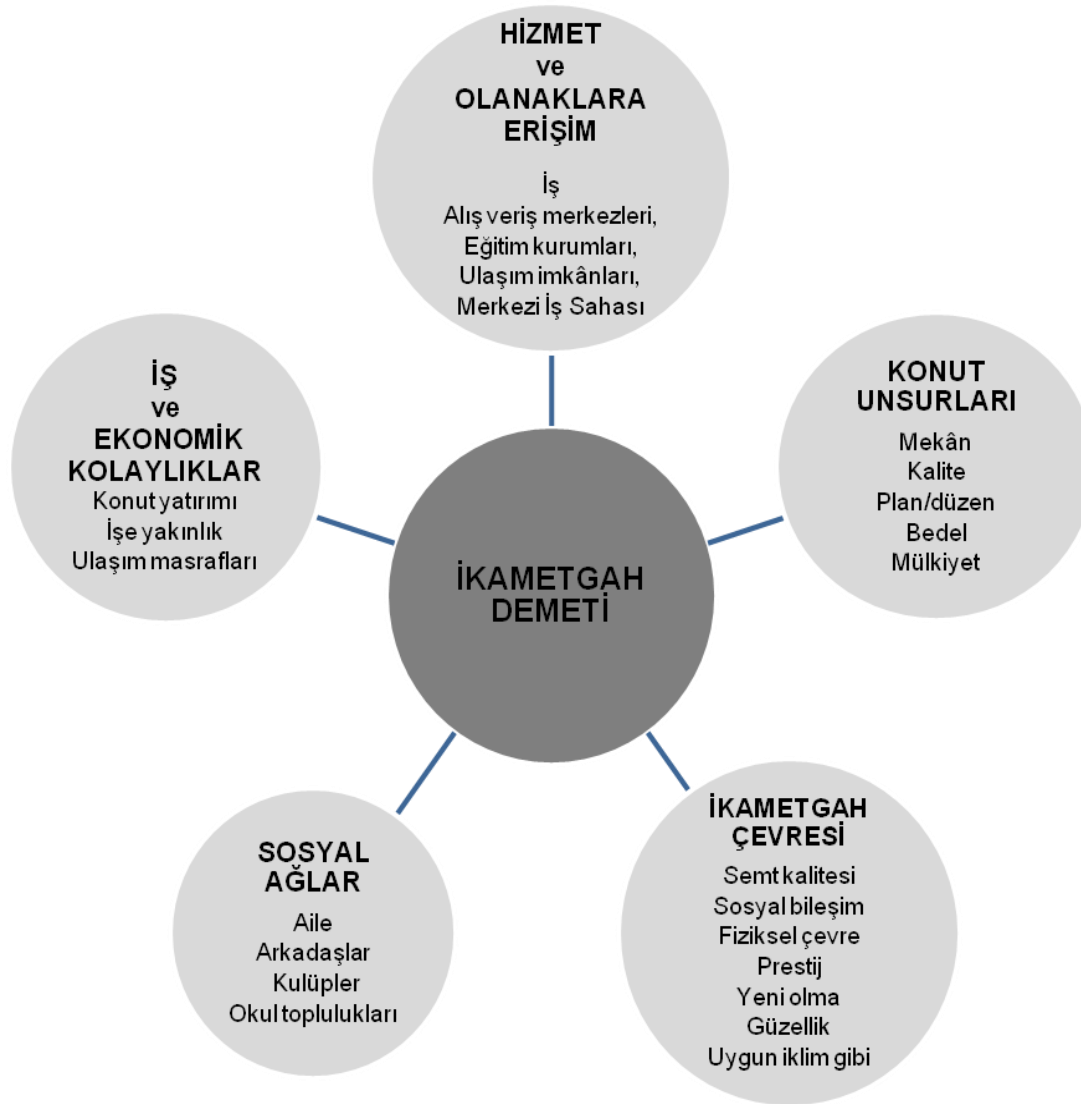


- İkametgâh memnuniyeti yaklaşımı; taşınma isteği ve hareketlilik davranışı arasındaki karmaşık ilişkileri çözmek üzere geliştirilmiş davranışsal modellerden biridir (Brown ve Moore, 1970; Earhart ve Weber, 1996; Pickvance, 1974; Speare, 1974).
- Bu yaklaşıma göre **ikametgâh hareketliliği; oturulan konut ve çevresinin özelliklerinden memnuniyetsizliğin bir sonucudur.**
- Oturulan ikametgâh çevresi; **hane halkının ürettiği stres** veya **memnuniyetsizlikle** etkileşim halindedir.
- Memnuniyetsizlik belirli bir eşiğe ulaştığında, hane halkı ikametgâh hareketliliğini doğurabilecek bir arayış sürecine girmektedir (Clark vd., 2006).

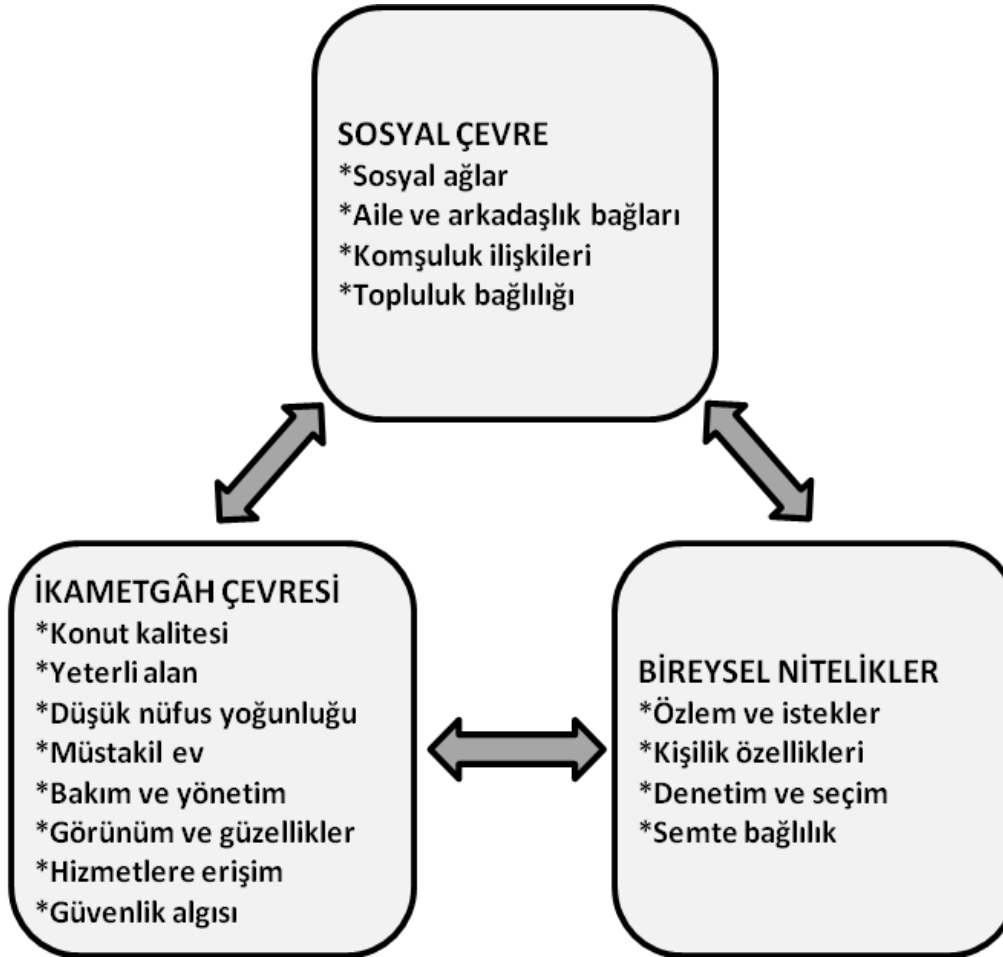
İkametgah Memnuniyeti Modeli



- İkametgâh memnuniyeti, birey veya hane halkının, oturdukları konut ve konut çevresinden (*ikametgâh demeti*) bir bütün olarak memnun olma durumudur.
- Bu bütünlük, hane halkının yaşam yeri olarak aradığı ve bir araya getirmeye çalıştığı şu özellikleri kapsar:
 1. Konut özellikleri
 2. İkametgâh çevresi (mahallenin/semtin özellikleri)
 3. Hizmet ve olanaklara erişebilirlik
 4. İş ve ekonomiyle ilgili fırsatlar
 5. Sosyal ağlar

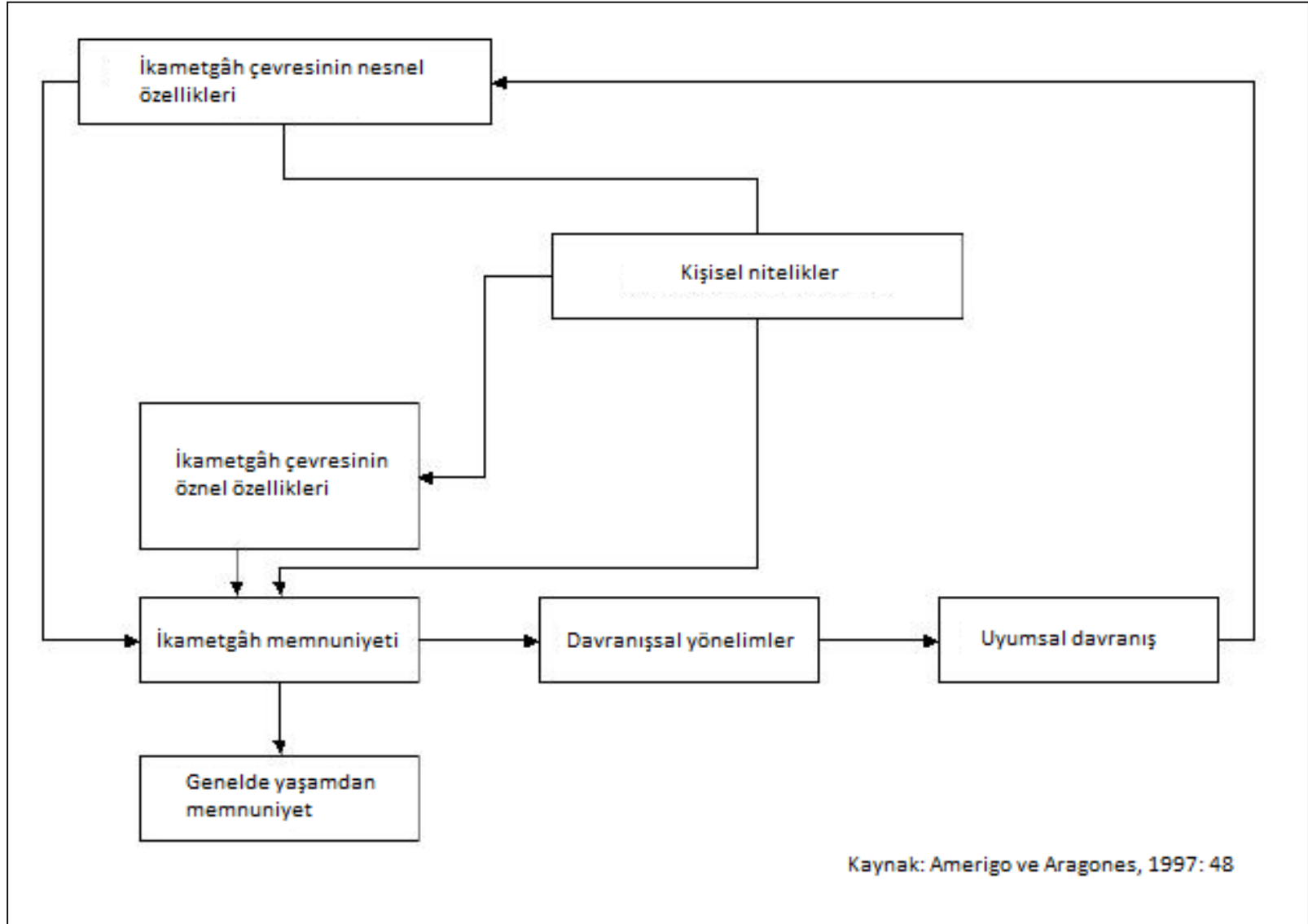


Kaynak: Baker, 2003



Kaynak: Özgür ve Yasak, 2009

İkametgâh Memnuniyeti Modeli



Kaynak: Amerigo ve Aragonés, 1997: 48

- Alkay, E. (2011). The residential mobility pattern in the Istanbul metropolitan area. *Housing Studies*, 26 (4), 521-539.
- Amerigo, M. ve Aragonés, J. I. (1997). A theoretical and methodological approach to the study of residential satisfaction. *Journal of Environmental Psychology*, 17, 47-57.
- Baker, E. (2003). *Public housing tenant relocation: Residential mobility, satisfaction, and the development of a tenant's spatial decision support system*. Ph.Doc.Thesis, The Adelaide University Departement of Geographical and Environmental Studies, Adelaide, Australia.
- Brown, L.A. ve Moore, E.G. (1970). The Intra-urban migration process: a perspective. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, 52 (1), 1-13.
- Clark, W.A.V. ve Onaka, J.L. (1983). Life cycle and housing adjustment as explanations of residential mobility. *Urban Studies*, 20 (1), 47-57.
- Clark, W.A.V., Deurloo, M.C. ve Dieleman, F.M. (2006). Residential mobility and neighbourhood outcomes. *Housing Studies*, 21(3), 323-342.
- Özgür, E. M. ve Yasak, Ü . (2009). Şehir içi ikametgah hareketliliğine kuramsal bir bakış, *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 7 (1), 39-50.
- Porell, F.W. (1982). *Models of intraurban residential relocation*. Boston: Kluwer-Nijhoff Publishing.
- Rossi, P.H. (1955). *Why families move: A study in the social psychology of urban residential mobility*. New York: The Free Press.
- Sabagh, G., Van Arsdol, M.D. ve Butler, E.W. (1969). "Some determinants of intrametropolitan residential mobility: Conceptual considerations. *Social Forces*, 48 (1), 88-98.
- Simmons, J. W. (1968). Changing residence in the city: A review of intraurban mobility. *Geographical Review*, 58 (4), 622-651.
- Speare, A.Jr. (1974) Residential satisfaction as an intervening variable in residential mobility. *Demography*, 11(2), 173-188.
- Türkoğlu, H. (1997). Resident's satisfaction of housing environments: The case of Istanbul, Turkey. *Landscape and Urban Planning*, 39, 55-67.
- Wolpert, J. (1965). Behavioral aspects in the decision to migrate. *Papers of the Regional Science Association* 15, 159-169.