

**T.C
ABANT İZZET BAYSAL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANA BİLİM DALI**

**BOLU İL MERKEZİNDE HANE HALKININ KONUT
TERCİHİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLERİN İNCELENMESİ**

MURAT YÜKSEL YILDIZ

AGUSTOS - 2006

T.C
ABANT İZZET BAYSAL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANA BİLİM DALI

BOLU İL MERKEZİNDE HANE HALKININ KONUT
TERCİHİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLERİN İNCELENMESİ

Yüksek Lisans Tezi

Hazırlayan:

Murat Yüksel YILDIZ

Danışman:

Prof.Dr. Ergün İLTER

BOLU-2006

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ'NE,

Murat Yüksel YILDIZ' a ait Bolu İl Merkezinde Hane Halkının Konut Tercihine Etki Eden Faktörlerin İncelenmesi adlı çalışma, jürimiz tarafından İşletme Anabilim Dalında YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir. 27.09.2006

Akademik Unvan ve Adı Soyadı

Üye (Tez Danışmanı) :Prof. Dr. Ergün İLTER
.....

Üye :Doç. Dr. M. Kemal ÖKE
.....

Üye :Yrd. Doç. Dr. Ruziye COP
.....

Prof. Dr. Uğur ESER
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürü

ÖZET

BOLU İL MERKEZİNDE HANE HALKININ KONUT TERCİHİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLERİN İNCELENMESİ

Murat Yüksel YILDIZ

Yüksek Lisans Tezi

İşletme Ana Bilim Dalı

Tez Danışmanı : Prof. Dr. Ergün İLTER

Ortak Danışman : Yrd. Doç. Dr. Mehmet YILDIZ

Ağustos 2006, 111 Sayfa

Bu çalışmada, hane halkının konut alım sürecinde ve tercihlerinde etkili olan sosyo-ekonomik ve demografik faktörlerin belirlenmesi ve tüketici istek ve ihtiyaçlarının saptanması amaçlanmıştır.

Araştırmanın ilk aşamasında araştırmanın önemi, kapsamı ve amacını belirten bir giriş yapılmıştır. Araştırmanın birinci bölümünde, konut ve konut sektörü ile ilgili bilgiler verilmiştir. Araştırmanın ikinci bölümünde araştırmanın amacı, kapsamı, uygulamada kullanılan veriler ve çalışmanın yöntemi hakkında bilgiler verilmiştir. Araştırmanın üçüncü bölümünde, analizler sonucunda elde edilen bulgular sunulmuştur. Araştırmanın en son bölümünde elde edilen sonuçlar tartışılmıştır.

Çalışmadan edilen bulgulara göre, yaş, gelir seviyesi, aile büyüklüğü ve çocuk sayısı gibi sosyo-ekonomik ve demografik faktörlerin hane halklarının konut tercihleri üzerinde etkili olduğu saptanmıştır. Bu bulgulara ek olarak, birçok hane halkının kaliteli, güvenli, kullanışlı, kolay satılabilecek olan konutları arzu ettikleri tespit edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Tüketici Tercihleri, Konut, Demografik Faktörler.

ABSTRACT

DETERMINATION OF FACTORS THAT AFFECT HOUSEHOLD HOUSING PREFERENCESES IN BOLU DOWNTOWN

Murat Yüksel YILDIZ

Master Thesis

Department of Business Administration

Advisor : Prof. Dr. Ergün İLTER

Co-Advisor : Yrd. Doç. Dr. Mehmet YILDIZ

August 2006, 111 Pages

In this study, it was aim to determine socio-economic and demographic factors that have impact in the process of housing purchasing and to determine consumer readiness and necessity.

In the first section of the study, importance, comprehension and objectives of the study were introduced. In the first chapter of the study, information about housing and housing sector was given. In the second chapter, the information about objectives, comprehension, data and method of the study was given. In the third chapter, findings obtain from analysis were reported. In the last section of the study, conclusion and discussions was given.

According to the findings obtain to this study, it was find that socio economic and demographic factors such as age, income level, size of family and number of children have impact on housing preferences in Bolu. In addition to this findings it was found that most of the household desire to have high quality and reliable, practicable, easy marketable houses.

Key Worlds: Consumer Pereferences, Housing, Demografic Factors.

TEŞEKKÜR

Tez çalışmam boyunca yakın ilgisi ve önerileri ile beni yönlendirerek desteklerini esirgemeyen hocalarım Sayın Prof. Dr. Ergün İLTER'e ve Yrd. Doç. Dr. Mehmet YILDIZ'a katkıları, anlayış ve rehberlikleri için en derin teşekkürlerimi sunarım. Ayrıca tez çalışmamın her aşamasında yardım ve desteklerini esirgemeyen Arş. Gör. Meziyet Sema ERDEM'e önerileri ve katkılarından dolayı teşekkür ederim.

Bugüne kadar beni her konuda destekleyen, varlıkları ile güç veren ve bana her konuda anlayış gösteren aileme sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Murat Yüksel YILDIZ

Ağustos-2006

İÇİNDEKİLER

ÖZET	iii
ABSTRACT	iv
TEŞEKKÜR	v
İÇİNDEKİLER	vi
TABLolar LİSTESİ	x
ŞEKİLLER LİSTESİ	xi
KISALTMALAR LİSTESİ	xii
GİRİŞ	1

BÖLÜM 1

KONUT KAVRAMI VE KONUT SEKTÖRÜNE GENEL BİR BAKIŞ

1.1. Konutla İlgili Tanımlar.....	3
1.2. Konutun İşlevleri, Ekonomik Ve Toplumsal Boyutları	7
1.3. Konut Arzı Ve Konut Talebi	9
1.3.1. Konut İhtiyacı / Konut Talebi	9
1.3.1.1. Statik ve Dinamik Konut İhtiyacı.....	11
1.3.1.2. Konut İhtiyacının Nedenleri.....	12
1.3.1.3. Konut Talebini Belirleyen Faktörler.....	13
1.3.1.3.1. Nüfus Artışı ve Demografik Faktörler	14
1.3.1.3.2. Kentleşme ve Göç	14
1.3.1.3.3. Gelir Artışı ve Tasarruf	15
1.3.1.3.4. Yenileme İhtiyacı.....	15
1.3.1.3.5. Konutun Alternatif Yatırım Aracı Olarak Değerlendirilmesi	16
1.3.1.3.6. Konut Talebini Etkileyen Diğer Faktörler	16
1.3.2. Konut Arzı	16
1.3.2.1. Konut Arzını Etkileyen Faktörler.....	17
1.3.2.1.1. Genel Ekonomik Durum	17
1.3.2.1.2. Yapım Maliyetleri.....	17
1.3.2.1.3. Finansman	19
1.3.2.1.4. Vergi Ve Harçlarda Uygulanan Politikalar	20
1.3.2.1.5. Kredi Politikası	20

1.3.2.2. Konut Arz Biçimleri	21
1.3.2.2.1. Bireysel Konut Arzı	21
1.3.2.2.2. Yapı Kooperatiflerinin Konut Arzı.....	22
1.3.2.2.3. Yap-Satçı Konut Arzı.....	22
1.3.2.2.4. Toplu Konut Arzı.....	23
1.3.2.2.5. Yapı Kooperatifleri Birlikleri- Yerel Yönetimler Eliyle Üretim.....	23
1.4. Türkiye’de Konut Sektörü	24
1.4.1. Türkiye’de Konut Politikasının Gelişimi	24
1.4.1.1. Planlı Dönem Öncesi Uygulanan Konut Politikaları.....	25
1.4.1.1.1. 1923-1945 Dönemi	25
1.4.1.1.2. 1945-1963 Dönemi	26
1.4.1.2. Planlı Dönemde Uygulanan Konut Politikaları.....	27
1.4.1.2.1. 1963-1967 Birinci Beş yıllık Kalkınma Dönemi.....	27
1.4.1.2.2. 1968-1972 İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi.....	28
1.4.1.2.3. 1973-1977 Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi.....	29
1.4.1.2.4. 1979-1983 Dördüncü Kalkınma Planı Dönemi.....	29
1.4.1.2.5. 1985-1989 Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi	29
1.4.1.2.6. 1990-1994 Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi.....	30
1.4.1.2.7. 1996-2000 Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi	30
1.4.1.2.8. 2001-2005 Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi	31
1.4.1.3. Türkiye’deki Konut Politikalarının Genel Değerlendirilmesi	32
1.4.2. Türkiye’de Konut Sektörü Sorunları.....	33
1.4.2.1. Köyden Kente Göç ve Kaçak Yapılaşma	33
1.4.2.2. Deprem.....	34
1.4.2.3. Konut Gereksinimi ve Konut Açığı.....	34
1.4.2.4. Konut Üretim Süreci Sorunu.....	36
1.4.2.5. Kiracılık ve Kiralık Konut Sorunu	36
1.4.2.6. Artan inşaat Maliyetleri ve Makine-Ekipman Gereksinimi.....	36
1.4.2.7. Finansman Sorunu	37
1.4.2.7.1. Kurumsal Olmayan Yapı.....	37
1.4.2.7.2. Kurumsal Yapı.....	38
1.4.3. Konut Sektörünün Ekonomik Analizi	40

1.4.3.1. Konut Sektörünün Gayri Safi Milli Hasıla İçindeki Yeri	40
1.4.3.2. Konut Sektörünün Yatırımlar İçindeki Yeri	43
1.4.3.3. Sektörün İstihdam ve Diğer Sektörler Açısından Önemi	43
1.4.4. Türkiye’de Konut Sektörünün Mevcut Durumu	45

BÖLÜM II

KONUT SEKTÖRÜNDE TÜKETİCİ TERCİHLERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

2.1. Demografik Faktörler	48
2.2. Nüfus Artışı	48
2.3. Yaş Dağılımı ve Aile.....	49
2.4. Hane Halkının Konut Satın Alma Davranışında ki Değişmeler.....	50
2.5. Coğrafik Dağılım	51
2.6. Nüfusun Değişkenliği.....	52

BÖLÜM III

BOLU İLİ VE KONUT SORUNU

3.1. Bolu İlinin Konumu Ve Mekansal Yapısı.....	53
3.2. Bolu ilinin Jeolojik Yapısı ve Depremsellik	53
3.3. Bolu İlinin Sosyo-Ekonomik Yapısı	53
3.4. Bolu İlinde Nüfus.....	54
3.5. Bolu İlinde Kentleşme Ve Göç Olgusu.....	55
3.6. Bolu İlinde Hane Halkının Demografik Yapısı	56
3.6.1. Yaş Dağılımları	57
3.6.2. Medeni Durum	58
3.6.3. Eğitim	59
3.6.4. Ekonomik Yapı	60
3.7. Bolu İlinde Konut Sektörü.....	61
3.7.1. Bolu İlinde İnşaat ve Konut Sektörünün Sorunları	62
3.7.1.1. Kent Planı ve Arazi Kullanımına İlişkin Düzenleyici Politika Eksikliği ...	63
3.7.1.2. Finansman Sorunları ve Yüksek Maliyetler.....	63
3.7.2. Bolu İlinde İnşaat Sektörünün Mevcut Durumu	63
3.7.2.1. Bolu İlinin Konut Arz ve Talebi Açısından Mevcut Durumu.....	64

BÖLÜM IV

BOLU İLİNDE HANE HALKININ KONUT TERCİHİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLERİN BELİRLENMESİNE YÖNELİK BİR UYGULAMA

4.1. Araştırmanın Amacı ve Önemi	66
4.2. Araştırmanın Varsayımları	66
4.4. Araştırmanın Veri Toplama Yöntemi	66
4.4.1. Araştırmanın Modeli	67
4.4.2. Anket Sorularının Hazırlanması.....	67
4.4.3. Örneklem Yöntemi	68
4.4.4. Uygulama.....	70
4.5. Verilerin Analizi Ve Değerlendirme.....	70

BÖLÜM V

ARAŞTIRMADAN ELDE EDİLEN BULGULAR

5.2. Ankete Katılan Hane Halkına İlişkin Bilgiler	73
5.3. Hane Halkının Yaşadıkları Konutlara İlişkin Bilgiler	76
5.4. Hane Halkının Demografik Yapılarına Göre Konut Tercihleri.....	77
5.4.1. Hane Halkının Yaş Gruplarına Göre Konut Tercihleri	77
5.4.2. Hane Halkının Aile Yapısına Göre Konut Tercihleri.....	80
5.4.3. Hane Halkının Hanede Yaşayan Kişi Sayısına Göre Konut Tercihleri.....	82
5.4.4. Hane Halkının Hanede Çocuk Sayısına Göre Konut Tercihleri	85
5.4.5. Hane Halkının Aylık Gelirlerine Göre Konut Tercihleri	87
5.5. Hane Halkının Konut Tercihine Etki Eden Faktörler.....	90
SONUÇ VE TARTIŞMA.....	97
ÖNERİLER.....	102
KAYNAKÇA.....	104
ÖZGEÇMİŞ.....	109
EK.....	110

TABLOLAR LİSTESİ

Tablo Numarası	Sayfa
Tablo 1: Konut İnşaatı Metrekare Maliyetleri.....	18
Tablo 2: Son Beş Yıllık Dönemde GSMH'nın Dağılımı	42
Tablo 3: Konut Sektörü ve GSMH'nın Karşılaştırmalı Değişim Oranları	42
Tablo 5: Bolu'da Yerleşim Yeri Tiplerine Göre Göç Nedenleri	56
Tablo 6: 1990 Genel Nüfus Sayımına Göre Bolu İlinin Göç Durumu	56
Tablo 7: Bolu Yerleşim Yeri Tiplerinde Yaş Gruplarının Dağılımı.....	57
Tablo 8: Bolu Yerleşim Yeri Tiplerinde Medeni Durum Dağılımı	58
Tablo 10: Bolu İli Merkez Alanı İçerisinde Kalan Mahalleler ve Hane Halkı Sayıları ..	69
Tablo 11: Ankete Katılanların Cinsiyetleri	71
Tablo 12: Ankete Katılanların Yaş Dağılımı	71
Tablo 13: Ankete Katılanların Medeni Durumları	72
Tablo 14: Ankete Katılanların Eğitim Durumları.....	72
Tablo 15: Ankete Katılanların Meslek Guruplarına Göre Dağılımı	73
Tablo 18: Hane Halkının Hanede Yaşayan Çocuk Sayısına Göre Dağılımı	74
Tablo 19: Hane Halkı İçerisinde Çalışan Birey Sayısı	75
Tablo 20: Hane Halkının Gelir Durumu	75
Tablo 21: Hane Halkının Yaşadıkların Konutun Kendilerine Ait Olup Olmadığı.....	76
Tablo 22: Kendine Ait konutu Olmayanların İkamet Ettikleri Konutlar	76
Tablo 24: Hane Halkının Yaş Grupları ve Oturdıkları Konut İlişkisi.....	79
Tablo 25: Hane Halkının Aile Yapısı ve Oturdıkları Konut İlişkisi.....	80
Tablo 26: Oturdıkları Konuttan Memnun Olmayan Hane Halkının Aile Yapısı Ve Konut Tercihi.....	81
Tablo 27: Hanede Yaşayan Kişi Sayısı ve Oturdıkları Konut İlişkisi	83
Tablo 28: Oturdıkları Konuttan Memnun Olmayan Hane Halkının Hanede Yaşayan Kişi Sayısına Göre Konut Tercihi.....	84
Tablo 29: Hanede Yaşayan Çocuk Sayısı ve Oturdıkları Konut İlişkisi.....	86
Tablo 30: Oturdıkları Konuttan Memnun Olmayan Hane Halkının Hanede Yaşayan Kişi Sayısına Göre Konut Tercihi.....	87
Tablo 31: Hane Halkının Toplam Geliri ve Oturdıkları Konut İlişkisi.....	89
Tablo 33 : Kalite ve Güvence Açısından Konut Tercihlerine Etki Eden Faktörler.....	91
Tablo 34: Kullanılabilirliği Açısından Konut Tercihlerine Etki Eden Faktörler	92
Tablo 35: Yan Unsurların Varlığı Açısından Konut Tercihlerine Etki Eden Faktörler..	93
Tablo 36: Konuta Değer Katan Unsurların Varlığı Açısından Konut Tercihlerine Etki Eden Faktörler.....	94
Tablo 37: Pazarlanabilirliği Açısından Konut Tercihlerine Etki Eden Faktörler.....	95
Tablo 38: Tercihlere etki eden Diğer Faktörler	95

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil Numarası	Sayfa
Şekil 1 : Ankete Katılanların Cinsiyet Dağılım Grafiği	71
Şekil 2: Ankete Katılanların Yaş Dağılım Grafiği	71
Şekil 3: Ankete Katılanların Medeni Durumlarına Göre Dağılım Grafiği	72
Şekil 4: Ankete Katılanların Eğitim Durumuna Göre Dağılım Grafiği	72
Şekil 5: Ankete Katılanların Meslek Guruplarına Göre Dağılım Grafiği	73
Şekil 6: Hane Halkının Aile Yapısı Dağılım Grafiği	73
Şekil 7: Hanede Yaşayan Birey Sayısına Göre Dağılım Grafiği	74
Şekil 8: Hane Halkının Hanede Yaşayan Çocuk Sayısına Göre Dağılım Grafiği	74
Şekil 9: Hane Halkı İçerisinde Çalışan Birey Sayısına Göre Dağılım Grafiği	75
Şekil 10: Hane Halkının Gelir Durumuna Göre Dağılım Grafiği	75
Şekil 11: Hane Halkının Konut Sahipliği Dağılım Grafiği	76
Şekil 12: Kendine Ait konutu Olmayanların İkamet Ettikleri Konutlar.....	76

KISALTMALAR LİSTESİ

ABRR	: American Builder Research Report
BİGEP	: Bolu İl Gelişme Planı
B.Y.KP	: Beş Yıllık Kalkınma Planı
DİE	: Devlet İstatistik Enstitüsü
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
GSMH	: Gayri Safi Milli Hasıla
HABİTAT	: Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı
KENT-KOOP	: Kent Kooperatifler-Merkez Birliği
MEYAK	: Memur Yardımlaşma Kurumu
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

GİRİŞ

İçinde yaşadığımız son yıllarda bireyler, toplumlar, ülkeler, pazarlar, rekabet şartları, rekabetin sınırları, teknoloji ve teknolojinin sağladığı iletişim kolaylığı nedeni ile çevre ve dünya değişim içerisine girmiştir. Dünyada yaşanan bu değişim ve gelişmelere paralel olarak, müşterilerin ihtiyaç ve beklentileri, yaşama bakış açıları, yaşam tarzları ve yaşam standartları da değişmiştir. Bahsedilen bu değişim ve gelişmeler, insanların toplum halinde yaşamasını gerektiren her ortamda da köklü değişim ihtiyacını beraberinde getirmiştir. Bu kapsamda her alanda olduğu gibi konut kullanıcı kitlesinin de kalite beklentileri artmış, istek, ihtiyaç ve tercihleri de farklılaşmıştır. Bu çerçevede değişen müşteri profilleri, insanların değişen yaşam tarzları ve artan yaşam standartları, pazarlama alanında kullanılan teknolojilerin yaygınlaşması, ürün odaklı pazarlama anlayışından, müşteri odaklı pazarlama anlayışına geçilmesi, konut pazarlaması alanında da müşteri odaklı pazarlama kültürü'nün yaygınlaşmasına neden olmuştur.

Konut insanların temel gereksinimlerinden biri olan barınmayı, sağlıklı ve güvenli olarak karşılayacak fiziksel bir ortam olmasının yanı sıra, temel toplumsal birim olan aileyi de bir arada tutan mekandır. Bununla birlikte, ortam olarak konut, insanların iş çevrelerinin dışında, dinlendiği ve yeniden üretkenlik kazandığı bir mekan olarak değerlendirilebilir. Bu kapsamda konut sadece bir barınak değil, aynı zamanda, dayanıklı bir tüketim malı, aileler ve kişiler için bir güvence kaynağı, bir yatırım aracı ve yaşam çevresinin oluşumunda yapı taşıdır (Öztürk, 1997:3).

Özellikle 1950'li yıllardan itibaren sanayileşmenin bir sonucu olarak ortaya çıkan kentleşme, nüfus artışı ve tarım sektöründeki yapısal değişim, Türkiye'deki konut ihtiyacını önemli ölçüde artırmıştır. Konut sektöründeki yatırımların toplam yatırımlar içindeki payı, 1960 sonrası yıllarda giderek artmasına rağmen konut açığı giderek büyümüş, konut arzı ile konut talebi arasındaki ilişki büyük ölçüde bozulmuştur. Bu durum ise günümüzde konut sektörüne ayrı bir önem kazandırmıştır.

Bu çalışmada, hane halkının konut alım sürecinde ve tercihlerinde etkili olan sosyo-ekonomik ve demografik faktörlerin belirlenmesi ve tüketici istek ve ihtiyaçlarının saptanması amaçlanmıştır. Bu amaçla Bolu ili Merkez’de yapılan alan araştırması sonucunda elde edilen veriler çerçevesinde analizler yapılmıştır. Yapılan analizler ve Bolu ili merkez örnek bölgesinden elde edilen bulgular çerçevesinde, konut sektörü için tüketicilere ait özellikler tespit edilerek, tüketici tercihleri belirlenmeye çalışılmıştır.

Araştırmanın önemi, kapsamı ve amacını belirten bir giriş yapıldıktan sonra, araştırmanın birinci bölümünde, konut ve konutla ilgili tanımlar incelenmiş, konutun işlevleri, ekonomik ve toplumsal açıdan konutun önemi tartışılmıştır. Yine bu bölümde konut talebi, arzı ve bunları etkileyen faktörler ele alınarak, Türkiye’de konut sektörünün mevcut durumu ve sorunları incelenmiştir. Araştırmanın ikinci bölümünde tüketicilerin konut tercihlerini etkileyen demografik faktörler incelenmiştir. Araştırmanın üçüncü bölümünde Bolu ilinde konut sektörü ele alınarak, Bolu’da kentleşme ve göç olgusu, ilin demografik yapısı, ilde nüfusun sosyal ve ekonomik özellikleri incelenerek, Bolu ilinin konut arz-talebi açısından mevcut durumu ortaya konulmuştur. Araştırmanın dördüncü bölümünde Bolu ilinde hane halkının konut alım sürecinde ve konut tercihlerinde etkili olan sosyo-ekonomik ve demografik faktörler tespit edilerek, tüketici istek ve ihtiyaçlarının saptanmasını amaçlayan uygulama çalışmasına, uygulamada kullanılan veri toplama yöntemine ve analizlerine yer verilmiştir. Araştırmanın beşinci bölümünde, araştırmadan elde edilen verilerden yola çıkarak yapılan analizler sonucunda elde bulgular ortaya konulmuştur. Araştırmanın sonuç bölümünde elde edilen sonuçlar tartışılmış olup, araştırmanın en son bölümünde Bolu ili konut sektörü için önerilerde bulunulmuştur.

BÖLÜM 1

KONUT KAVRAMI VE KONUT SEKTÖRÜNE GENEL BİR BAKIŞ

1.1. Konutla İlgili Tanımlar

İnsanlığın ilk dönemlerinden beri insanoğlu, kendisini dış dünyadan gelecek olumsuzluklara karşı korumak amacıyla barınma gereksinimi duymuştur. İnsanlık tarihinin ilk başlarında bu gereksinimi doğal sığınaklarla karşılayan insanlar, daha sonraları kendi elleriyle birtakım barınaklar inşa etmişlerdir.

İnsanlık tarihinin ilk dönemlerinde, dışarıdan gelebilecek tehlikeler ve olumsuzluklara karşı, bireylerin yaşamlarını sürdürebilmeleri için temel bir gereksinim görevi gören konutlar, şartların değişmesi ve toplumun teknik ve kültürel yönlerden gelişmesine paralel olarak zamanla değişime uğramış, bugünkü şekillerini almışlardır.

Günümüzde ise konutlar, insanların temel gereksinimlerinden biri olan barınmayı, sağlıklı ve güvenli olarak karşılayacak fiziksel ortamlar, aynı zamanda temel toplumsal birim olan aileyi de bir arada tutan mekânlar haline gelmişlerdir.

Toplumsal, ekonomik ve mekansal niteliklere sahip olması nedeniyle günümüzde konutlar farklı tiplerde ortaya çıkmakta, çeşitli bilim dallarında ki yazarların farklı yaklaşımları doğrultusunda ve bireylerin yaşam biçimine uygun olarak farklılaşması sebebiyle, konut kavramı farklı şekillerde tanımlanmaktadır.

Türkçe sözlükte konut, “bir insanın yatıp kalktığı, iş zamanının dışında eğleştiği ya da tüzel kişiliği olan bir kuruluşun bulunduğu ev, apartman gibi yer, eğlek, mesken, ikametgah” olarak tarif etmiştir (Türk Dil Kurumu, 1981:506).

Bir başka tanımda ise “bir ya da birkaç ev halkının yaşaması için yapılmış insan yaşamının gerekli kıldığı uyuma, yemek pişirme, soğuktan ve sıcaktan

korunma, yıkanma ve ayakyolu gibi temel gereksinim konularında kolaylık sağlayacak barınak” olarak tanımlanmıştır (Keleş, 1980:79).

“2000 DİE Bina Sayımı” kitabında konut, “etrafı kapalı, tavanı örtülmüş bir aile veya bir grup insanın diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına imkan sağlayan, doğrudan doğruya sokağa, koridora veya genel bir yere açılan, müstakil bir kapısı olan bina veya binanın bir bölümü” olarak tanımlanmıştır (DİE Bina Sayımı, 2000).

Sadece fiziksel bir barınak olma özelliğiyle ele alındığında konut, “bireylerin yaşamlarını sürdürebilmeleri için barınmalarını sağlayan, gereksinim, girişim, projelendirme, inşaat, kullanım aşamalarından geçerek, bekar, evli, tek veya çok çocuklu, yaşlı, özürlü, özel konumlu (göçmenler, afetzedeler vb.) bireylerin yaşam biçimine uygun olarak, kullanım kolaylıkları sağlayacak şekilde, imarlı alanlar da (kentler) veya mücavir alanlar da (kırsal) inşa edilen yapılardır” şeklinde tanımlanabilmektedir (Kıtay, 2002:2).

Konut sadece barınılacak yer değil, insanın dünyaya geldiği andan itibaren kendini içinde bulduğu, yaşamının sosyal, psikolojik ve kültürel boyutlarının temellerinin atıldığı, toplumsal ilişki kuralları ve toplumsal değerlerin edinildiği ve yeniden üretildiği, hane halkının özel yaşamını ve hatta bazen çalışmalarını sürdürdüğü bir fiziksel mekan olarak da tanımlanabilmektedir (Kilerci, 2003:3).

Günümüzde kentlerde karşılaştığımız konut türleri bireylerin yaşam biçimine uygun olarak farklılaşmakta ve farklı tiplerde konut türleri; gecekondular, sosyal konut, lüks konut, toplu konut ve benzeri olarak ortaya çıkmaktadır.

Bu kapsamda gecekondular, “imar ve yapı yasalarına aykırı olarak yapılmış, düşük ölçütlü, sağlık koşulları elverişsiz, dar ve kalabalık yapılardır” şeklinde ifade edilebilir (Keleş, 2000:339-340).

Sosyal konut, “yoksul veya dar gelirli ailelerin barınma gereksinimlerini karşılayabilecek biçimde standartlaşmış en az boyut ve nitelikte, sağlığa elverişli, ucuz konutlar” olarak tanımlanabilmektedir (Hasol, 1998:269).

Lüks konutlar ise, “pahalı yapı gereçleriyle yapılmış, içindeki ailenin gereksinimlerine kıyasla büyük ve alışlagelmiş kolaylıklardan fazlasına sahip, geniş, pahalı ve lüks yapılar” şeklinde tanımlanmaktadır (Keleş, 2000:340).

Toplu konutlar ise, “belirli bir alanda benzer nitelikleri olan kişilerin çok sayıdaki konut gereksinimini karşılamak için bir arada topluca yapılan konutlar topluluğudur” (Yengül, 1990:10). On dokuzuncu yüzyılda sanayi devriminin etkisiyle kentlerde çalışan sayısının artması, teknolojik gelişmeler, insanların yaşama biçimlerindeki sosyal ve kültürel değişimler toplu konutları ortaya çıkarmıştır.

Kilerci (2003:4)’e göre toplu konutlar, en az birkaç yüz ailenin barınma gereksinimi karşılayacak şekilde belli büyüklükteki imarlı bir kentsel arazi üzerine kurulmuş yapılardır. Bu kapsamda çok sayıda bina ve bina toplulukları ile ortak kültürel ve sosyal tesisleri bulunan, fiziksel alt yapısı ile birlikte planlanıp, sağlanmış, komşuluk yaşamına yeni teknik, ekonomik, sosyal boyutlar kazandıran büyük girişimler olarak toplu konutlar tanımlanabilmektedir.

Pazarlama açısından bakıldığında ise, konut bir ürün olarak tanımlanabilir. Bu kapsamda konut pazarlaması ise, “tek aile konutlarının, apartmanların ve öteki türdeki yerleşme birimlerinin kiralanması yada satışını geliştirme ve/veya artırmaya yönelik çabaları içermektedir” (Şenyurt, 2001:21).

Pazarlama kapsamında önemli diğer bir kavram olan tatmin, “tüketicilerin mamulden beklentilerinin ve mamulün algılanan performansının bir fonksiyonudur. Eğer mamulün performansı tüketicilerin beklentilerini karşılar veya aşarsa, tüketici tatmin olur, fakat performans beklentilerinin altında kalırsa tatminsizlik meydana gelir (Aytuğ, 2001:30). Bu kapsamda tüketici tatmini, “belirli bir tüketim tecrübesine dayanarak tüketicilerin, mamul ile ilgili beklentilerinin ışığında, mamulün kullanım

maksadına uygunluğuna ilişkin sahip oldukları yargılar olarak tanımlanabilmektedir (Kılıç, 1992:25).

Konuya konut pazarlaması açısından bakıldığında, tüketicilerin tatmin derecesi, tüm pazarlama politikalarına yön verebilmekte, tüketicinin tatmini yada tatminsizliği bir sonraki satın alma davranışını etkilemektedir. Bu kapsamda konutların kullanıcıyı tatmin etmeyen özelliklerinin saptanması, daha fazla tatmin yaratacak konutların üretilmesine ve pazarlamasına olanak verecektir. Tüketici memnuniyeti ise, “tüketicilerin satın alma veya kiralama öncesi beklentileri ile, satın alma veya kiralama sonrası değerlendirmeler arasında ki uyum” olarak tanımlanabilmektedir (Şenyurt, 2001:8).

Yabancı dildeki literatürde, konutun kullanıcılarına sağladıkları kolaylıklara odaklanan ve içerikleri küçük farklılıklar taşıyan çeşitli konut tasarım kavramları yer almaktadır. Erişilebilir konut, uyarlanabilir konut, uyarlanmış konut, engelsiz konut, aşırı çevre duyarlı konut, insanlar için konut, yaşam özenli konut, yaşam boyu konut, devinim konutu, güvenli konut, akıllı konut bu tanımlar arasında yer almaktadır. Bu kapsamda farklı tasarımlar, konutun yaşam kolaylığına ilişkin niteliklerinde bir artışı da içermektedir. Türkçe literatürdeki konut tanımlarına içerik olarak bakıldığında ise, daha çok konutun inşa biçimine, büyüklüğüne ve yapı malzemesi ile inşaat niteliğine odaklanmış oldukları gözlemlenmektedir. Konutun niteliği ile ilgili tanımların az sayıda olmasının, mevcuttaki çeşitliliğin ve konut seçim imkanlarının sınırlı olmasından kaynaklandığı düşünülmektedir. Bu nedenle gereksinime duyarlı tasarım arayışları ile farklı ülkelerde uygulanmış deneyim ve seçenek zenginliğinden yararlanma Türkiye konut sektörü içinde düşünülmelidir. Bu kapsamda, konut fiziksel mekanına ilişkin farklı gereksinimler daha iyi anlaşılmalı ve konut tercihlerine duyarlı konut tasarım yaklaşımları geliştirme imkanları Türkiye’de de yaratılmalıdır (Kilerci, 2003:5).

1.2. Konutun İşlevleri, Ekonomik Ve Toplumsal Boyutları

Barınma insanların en temel ihtiyaçlarından biri olup, konut bir yandan insanların temel gereksinmesini karşılamakta, diğer yandan da insanların üretkenliklerini artırmalarına olanak sağlayarak, üretime dolaylı da olsa katkıda bulunmaktadır. Bu bağlamda konut sadece bir barınak değil, aynı zamanda, dayanıklı bir tüketim malı, aileler ve kişiler için bir güvence kaynağı, bir yatırım aracı ve yaşam çevresinin oluşumunda yapı taşı konumundadır (Öztürk, 1997:3).

Bu çerçevede bir konutun fiziksel ve ekonomik olarak işlevleri aşağıda ki gibi sıralanabilmektedir (Tekeli, 1995:2):

- ✓ Konut tek başına algılandığında;
 - Barınak olma,
 - Üretilen bir meta olma,
 - Tüketim malı olma,
 - Toplumda bireylere ve ailelere gelecek için bir güvence olma,
 - Toplumsal ilişkilerin yeniden üretilmesinin bir aracı olma,
 - Emeğin yeniden üretildiği yer olma,
 - Enflasyonun karşısında paranın değerini koruma ve bir yatırım aracı olma,
- ✓ Konut bir kentsel çevrenin parçası olarak algılandığında;
 - Bir kültürel parça olarak o çevre ile iletişim içinde bulunma,
 - Yaşam çevresinin yada kalitesinin oluşturulmasında yapı taşı olma,
- ✓ Ekonomik açıdan bakıldığında ise;
 - Ekonominin canlandırılması, bunalımdan çıkarılması, istihdam yaratılmasında aracı olma gibi değişik işlevlere sahiptir.

Konut, aile gizliliğinin sağlanması, emeğin veriminin artırılması, işe devamsızların azalması gibi toplumsal ve ekonomik yararlar da sağlamaktadır. Bununla birlikte refahın yaygınlaşması, sosyal adalet ve sosyal güvenliğin temininde de konutun öneminin büyük olduğu söylenebilir. Çalışan ve üreten bir insan bu ortamda kendini yeniler, gücünü ve zindeliğini kazanır. Temel toplumsal birim olan

aile bu mekanda oluşur. Toplumun geleceği çocuklar konut ortamında gelişir ve ilk eğitimlerini aile ortamının bu fiziki çevresinde alırlar (8.BYKP., 2001:97).

Toplumun hangi kesiminden olursa olsun, evinde huzuru olmayan bir insanın işinde verimli ve başarılı olması mümkün değildir. “İyi bir aile iyi bir konutsuz mümkün değildir.” Ailede konutun önemi ne ise toplum içinde konut alanlarının önemi aynıdır. Konut birimi aile yaşamını yönlendiren bir mekandır. (Ayan, 1979:26). Bu nedenle konut; İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi (1948)’den başlayarak, sonuncusu Birleşmiş Milletler Habitat II İstanbul Bildirgesi (1996) olmak üzere, pek çok uluslar arası platformda bir temel hak olarak tanımlanmıştır. Ayrıca, Anayasamızın 56. ve 57. Maddeleri ile sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşamak ve yeterli kalitede bir konut sahibi olmak, bir hak olarak kabul edilmiştir (8. BYKP., 2001:97).

Konutun toplumsal açıdan olduğu kadar ekonomik açıdan da elle tutulur yararları, söz konusudur. Bu kapsamda, konut ve inşaat sektörünün dünyadaki toplam büyüklüğünün 3,5 trilyon dolar olduğu tahmin edilmektedir. Söz konusu rakam dünyanın Gayri Safi Milli Hasıla (GSMH)’sının % 8’ine karşılık gelmektedir. Bu değerin yaklaşık % 30’u Avrupa’da üretilmektedir. Dünya sınai istihdamının da % 30’u bu sektörde çalışmaktadır (Özdamar ve Yavuz, 2005:16). Ayrıca konutun ulusal gelire katkısı, kamu giderlerini azaltıcı etkisi nedeniyle ekonominin çeşitli kesimlerine kaynak aktarmasına ilişkin fonksiyonu da hesaba katılmalıdır.

Konut sektörü ekonominin lokomotif sektörlerinden birisi olarak tanımlandığından, makro düzeyde incelendiğinde bu sektör, yaratılan istihdam, üretim, yatırım ve tüketim harcamaları ile ölçülmektedir. Mikro düzeyde ise, konut bireyin elde edebileceği en kıymetli varlıklardan biridir ve değeri enflasyona paralel bir çizgide gittiğinden gelecek için de iyi bir yatırım aracı olarak görülmektedir (Sürmeli, 2003:9).

1.3. Konut Arzı Ve Konut Talebi

Piyasa ekonomisi koşullarının geçerli olduğu bir ortamda, arz ve talep bir araya gelerek piyasa dengesini oluşturur. Arz edilen miktarın talep edilen miktara eşit olması durumuna arz - talep dengesi denmektedir. Bu eşitliği sağlayan ve fark edilir bir değişme eğilimi göstermeyen fiyat seviyesine ise, denge fiyatı denmektedir. Belli bir fiyattan arz edilen miktarın, aynı fiyattan talep edilen miktarı aşması durumunda ortaya bir arz fazlası çıkmakta ve bu da fiyat seviyesinin düşmesine neden olmaktadır. Yine belli bir fiyattan talep edilen mal miktarının arz edilen mal miktarını aşması durumunda ortaya talep fazlası çıkmakta ve buda fiyat seviyesinin yükselmesine neden olmaktadır.

Diğer tüm pazarlarda olduğu gibi konut pazarı da arz-talep dengesi esasına dayanmaktadır. Başka bir ifade ile konut pazarı, tüketicilerin (hane halkının) talepleri doğrultusunda, üreticilerin ihtiyacı karşılamaya yönelik konut üretmeleri sürecidir (Öney, 2002:20). Konut arz ve talebini etkileyen faktörler ve arz ve talep dengesi aşağıdaki bölüm kapsamında ayrıntılı olarak incelenmiştir.

1.3.1. Konut İhtiyacı / Konut Talebi

Konut ihtiyacı ve konut talebi kavramları genellikle birbirleri ile karıştırılmaktadır. Bu çerçevede talep, satın alma arzusunu ve gücünü göstermektedir. Talebin varlığı için ihtiyacın varlığı gerekli, ama yeterli değildir. İhtiyacın talebe dönüşebilmesi için satın alma kudreti ile desteklenmesi gerekmektedir. İhtiyaç sonsuz olabilir ama talep satın alma gücü ya da ödeyebilme yeteneği ile sınırlıdır. Sayısal açıdan konut talebini de içermesi nedeniyle daha geniş bir anlam taşıyan konut ihtiyacı nüfusun bileşimi ve yapısı ile yakından ilgilidir.

Konut ihtiyacı daha çok toplumsal, konut talebi ise ekonomik bir kavramdır. Bununla beraber bu iki kavramı kesin çizgilerle birbirinden ayırmaya imkan yoktur. İnsanlar genellikle ödeyebileceklerini sandıkları konuta ihtiyaç duymaktadırlar.

Diğer taraftan konut ihtiyacını belirleyen demografik etkenler aynı zamanda konut talebini de geniş ölçüde etkilemektedir (Öztürk, 1997:22).

Konut ihtiyacı, nüfus artışı, evlenme, ataerkil ailenin parçalanması, göçler, kentleşme gibi birçok etmene bağlı olarak, ortaya çıkan konut açığıdır (Öney, 2002:21). Bir başka ifade ile konut ihtiyacı, “kişilerin ödeme güçlerinden ve bireysel tercihlerinden bağımsız olarak, en düşük düzeyde barınabilmelerini sağlayabilmelerini sağlamak için gerekli konut sayısı ve kalitesi, belli bir anda var olan konut sayısından ve kalitesinden farklı ise, aradaki fark” olarak tanımlanmaktadır. Bu kapsamda konut ihtiyacı kavramı iki farklı şekilde kullanılmaktadır (Keleş, 1990:272).

İlk kullanımında konut ihtiyacı en küçük yaşama biriminin hane (aile) olduğu kabulüyle, tüm hanelerin kabul edilebilecek en düşük düzeyde barınabilmelerini sağlayan toplam konut sayısıdır. Bu tanıma göre, tüm hanelerin ihtiyaçlarını karşılamak için gerekli toplam konut sayısı, konut ihtiyacı olarak ele alınabilmektedir. Konut ihtiyacı kavramının ikinci kullanımı ise, kabul edilebilecek en düşük düzeydeki mevcut konut stoğuyla, her hanenin ihtiyacını, kabul edilebilecek en düşük düzeyde barınabilmelerini sağlamak için gerekli toplam konut sayısı arasındaki fark olarak tanımlanmasıdır.

Konut ihtiyacı kavramını nitel ve nicel konut ihtiyacı olarak iki bölümde incelemek de mümkündür. Nicel konut ihtiyacı “belirli bir zaman içerisinde konut koşullarının ulusal olarak seçilmiş standartlara yükseltilmesi için inşa edilmesi veya tamir edilmesi gereken barınma birimleri” olarak tanımlanmıştır. Başka bir deyişle, gerekli olan konut birimi sayısı, konut talebinin niceliksel boyutunu oluşturmaktadır (Keleş, 1993). Nitel konut ihtiyacı ise, “konut koşullarının, toplumsal anlamda sağlık, mahremiyet ve normal aile yaşam koşullarının gelişimi için gerekli seviye veya normların ne kadar altına düştüğünün göstergesi olarak ele alınmaktadır” (Ungan, 1962). Konut stoku ise, bugün varolan ve kullanılmakta olan, gereksinmeyi karşılaması beklenen konutlardır şeklinde tanımlanabilmektedir.

1.3.1.1. Statik ve Dinamik Konut İhtiyacı

Konut ihtiyacı saptanırken iki durum göz önünde bulundurulmaktadır. Bunlardan ilki bugünkü konut durumunu ve ihtiyacını saptamak (statik konut ihtiyacı) ve ikincisi ise, belirli bir dönem sonundaki konut ihtiyacını önceden tahmin etmek (dinamik konut ihtiyacı)'dır (Block, 1961:18-61).

Statik konut ihtiyacı, hane halkı sayısı ile varolan konut birimleri arasındaki farkı ve belli bir anda ki konut ihtiyacını anlatmaktadır. Bu çerçevede bugünkü hane halkı sayısı ile varolan konut sayısı arasında ki fark konut açığını teşkil etmektedir.

Dinamik konut ihtiyacı ise, belli bir dönem sonunda, nüfusun cinsiyet, yaş, evlilik açısından yapısını ve bireylerin bağımsız hane halkı açma eğilimini bilmeyi gerektirmektedir. Bu kapsamda dinamik konut ihtiyacı tahmine dayalı bir hesaplama yolu olup, geleceğe yönelik nüfus, hane halkı ortalamaları gibi konularda bazı varsayımları içermektedir. Dolayısıyla konut ihtiyacı hane sayısı artışından gelen ihtiyaca, yanan, yıkılan hasar gören ve konut dışı kullanıma dönüşen konut birim sayısının eklenmesiyle ortaya çıkacak değerden mevcut konut stokunun çıkarılmasıyla bulunacak değer olarak kısaca tanımlanabilir (Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması, 2002).

Geliri başka bir konutta oturmaya elverişli olmadığından yada oturacak konutu bulunmadığından bir konutu başka bir aile yada hane halkı ile paylaşmakta olan aileler ve bireyler vardır. Ancak bunlar sayımlarda hane halkı içinde değerlendirilmektedirler. Bu durumda olan bireyler durumları elverdiğinde gelirlerine uygun bir konuta çıkacak ayrı bir hane halkı oluşturacaklardır. Böyle bireyler ya da ailelerde gizli konut ihtiyacını oluşturmaktadır. Bu kapsamda gizli konut ihtiyacı ise, “bir konut içerisinde birden fazla hane halkının yaşamasından kaynaklanan konut ihtiyacıdır” şeklinde tanımlanabilmektedir (Keleş, 1990).

1.3.1.2. Konut İhtiyacının Nedenleri

Konut ihtiyacı, nüfus artışı, evlenme, ataerkil ailenin parçalanması, göçler, kentleşme gibi bir çok etmene bağlı olarak, doğmaktadır. Bu kapsamda Ugan (1962)'ye göre ülkemizde konut ihtiyacını doğuran sebepler aşağıda ki şekilde ana başlıklar altında toplanabilir. Bunlar:

- Kamulaştırma ve eskime,
- Tabii afetler,
- Nüfus artışı ve nüfus hareketleri,
 - Doğumlar ile ölümler arasında ki fark,
 - Köyden şehre gelip, yerleşmeler,
 - Yabancı ülkelerden gelen göçmenler,
- Gecekondu tabir edilen barınakların tasfiye edilmesi,
- Meskenlerdeki barınma yoğunluğunun normal seviyeye indirilmesidir.

Konut ihtiyacını doğuran faktörler, aşağıdaki gibi ele alınabilmektedir:

1. Nüfusun ve evliliklerin ve boşanmaların sayısındaki artış ve azalışa paralel olarak, konut ihtiyacı da artıp azalmaktadır,

2. Tarımın mekanizasyonu, kırsal yerleşmelerde sosyal ve teknik donatının yetersizliği ve kentlerde endüstrileşmenin yarattığı iş bulma olanakları, köylerden kentlere, ülke genelinde önemli merkezlere göçleri başlatmış, bunun sonucunda da konut gereksinimi artmıştır.

3. Deprem, su baskını, yangın, yer kayması gibi etkenler elde bulunan yapıları, kullanılmaz duruma getirebilmektedir. “Afetlerden doğan kayıpları gidermek için, kalkınma planında, her yıl ortalama 4000-4800 konutun yapılması önerilmiştir. Bunların bir bölümü, afetler nedeniyle yıkılmış konutların yenilenmesi; arda kalanı ise, olabilecek afetlerden doğacak konut gereksiniminin karşılanması için ayrılmıştır.”

4. Yapılar, kendilerinden beklenen nitelikleri gösteremez duruma geldiklerinde eskimiş ve ömürlerini tamamlamış olurlar. Bu şekilde ömrünü tamamlayarak yok edilecek konutların yenilenmesi gerekebilir. Planlarda kent konutlarının % 10'u eskimiş olarak kabul edilmektedir.

5. Oda başına düşen birey sayısı (barınma yoğunluğu) Türkiye’de ortalama 2.1 kişidir. “Barınma yoğunluğun 1’den yüksek olması barınmanın sıkışıklığını göstermektedir.” Çeşitli sosyo-psikolojik sorunlara yol açan yüksek barınma yoğunluğunun her yıl 0.005 oranında düşürülmesi Devlet Planlama Teşkilatı (DPT)’ce benimsenen sosyal bir ilkedir. Bu amaçla sıkışıklığın giderilmesi için ekonomik özgürlüğü olan en küçük her toplu yaşam birimine bir konut biriminin sağlanması ve belirli bir konut içinde oda başına düşen birey sayısının düşürülmesi konut gereksinimini doğurmaktadır.

1.3.1.3. Konut Talebini Belirleyen Faktörler

Konut talebini belirleyen başlıca faktörler, konuta olan gelir ve talep esnekliği, konut fiyatları, kullanıcı zevk ve tercihleri, makro düzeyde ise, konut üretimi, konut üretim teknolojisi, konut pazarının örgütlenmesi olarak sıralanabilir.

Bununla birlikte Sürmeli (2003:11)’e göre, ülkemizde konut talebini artıran faktörler aşağıdaki gibi sıralanabilmektedir:

- Nüfus artışı,
- Aile yapısında meydana gelen değişiklikler,
- Kentleşme,
- Sosyal ve kültürel gelişmeler,
- Gelir seviyesi- barınma maliyeti ilişkisi,
- Sosyal talep,
- Yenileme ve ıslah ihtiyacıdır.

Bu bilgiler ışığı altında konut talebini etkileyen faktörler aşağıda altı ana başlık halinde ele alınmıştır.

1.3.1.3.1. Nüfus Artışı ve Demografik Faktörler

Konut sektörü, ekonomik, sosyal ve kültürel yapıdan çabuk etkilenen bir özellik taşımaktadır. Bununla birlikte konut satın alma sürecinde demografik faktörler, cinsiyet, yaş, etnik grup, eğitim ve gelir seviyesi, kişinin işi, aile büyüklüğü, statüsü, ailesinde ki çocuk sayısı, varsa bunların yaşları dini inanışları, yaşama alışkanlıkları, ev sahibi olup olmadıkları, gibi faktörler üzerine odaklanmaktadır. Bahsedilen bu demografik faktörlerdeki farklılıklar konut talebini etkileyen faktörler arasında yer almaktadır.

Nüfus artış hızı da konut sektörünü doğrudan etkilemektedir. Türkiye'nin nüfusunun yılda yaklaşık % 2,5 oranında arttığı dikkate alınırsa, konut ihtiyacının ve konut talebinin boyutu ortaya çıkmaktadır. Bu kapsamda nüfusun büyüklüğü ve toplam nüfus içinde hane halkının sayısı konut pazarlanması ve konut talebi konusunda önem arz etmektedir.

1.3.1.3.2. Kentleşme ve Göç

Nüfusta ki büyüme ve hane halkının demografik özelliklerinin yanı sıra yaşamak isteyecekleri coğrafik yer de konut talebi açısından oldukça önem taşımaktadır. Ülkelerin nüfus artış hızında meydana gelen değişimler ve kırdan kente göç olgusu sonucunda, kentlerde ki nüfus yoğunluğu artmakta, bunun sonucu olarak artan konut talebi konut arzı ile karşılaşmaktadır (Elson, 1978:86).

Teknolojik gelişmelere bağlı olarak gündeme gelen tarımın mekanizasyonu ve tarım sektöründeki yapısal değişiklik, kırsal bölgelerdeki sosyal ve teknik donanım yetersizliği ve kentlerdeki endüstrileşmenin yarattığı iş bulma olanakları, köylerden kentlere ve ülke genelindeki önemli merkezlere göçleri gündeme getirmiştir. Artan kentleşme ve göç olgusu sonucunda konut talebi kentsel bölgelerde önemli derecede artmıştır. Bu kapsamda son yarım yüzyılda ülkemizde köyden kente göç olgusuyla birlikte, nüfusun ülkenin batı ve güney kısımlarında, 5 büyük vilayette yoğunlaştığı gözlemlenmektedir.

Konut talebini etkileyen bir başka faktör ise kentleşmedir. 2000’li yıllarda toplumun dörte üçünün kentlerde yaşayacağı tahmin edilmektedir. Ortalama hane halkı büyüklüğünün 4.5 kişi olduğundan, bu dönemde yalnızca nüfus artışından 6 milyon konuta ihtiyaç olacak, nüfus artışından doğan barınma ihtiyacının karşılanması içinde yılda ortalama 500 bin konut üretilmesi gerekmektedir (Geray, 1991:257). Bu durum konut sektöründe şehirleşmenin konut talebi üzerindeki etkisini açık şekilde göstermektedir.

1.3.1.3.3. Gelir Artışı ve Tasarruf

Konut talebini belirleyen faktörlerden biride hane halkının gelir düzeyleridir ve kişilerin konut talebi gelir düzeyine bağlı olarak değişmektedir (Öztürk, 1997:28). Gelir düzeyi ile barınma koşulları, kira ödeyebilme ve konut satın alma gücünün yakından ilişkisi vardır. Bu kapsamda gelir düzeyi arttıkça konut talebi lüks konuta kaymakta, geliri yüksek gruplar, standartları yüksek konutları tercih etmektedirler (Öztürk, 1997:29). Bununla birlikte konut talebi açısından gelir düzeyi ve gelirin dağılımı kadar, bu gelirin tüketim ve tasarruf arasında ki dağılımı da önem taşımaktadır.

1.3.1.3.4. Yenileme İhtiyacı

Diğer tüm malların bir kullanım ömrü olduğu gibi, konutunda bir kullanım ömrü bulunmaktadır. Ortalama olarak bir Amerikan ailesinin ikametgahı 5 yılda bir değişmekte iken, Türk ailelerinde bu şayet kiracı değillerse, 20 yıla ulaşabilmektedir (ABRR, 1964:14) Bu değişkenlik yeni ev talebinin oluşmasında ana faktörlerden birisini teşkil etmektedir. Diğer faktörler ise aile büyüklüğünde ki değişimler, daha iyi komşularla birlikte yaşama arzusu, yatırım yapma arzusu, değişik büyüklükte yada sitilde bir evde oturmak arzusu, yada apartman yaşantısından bıkmak gibi nedenlerdir. İş nedeniyle ya da bir başka nedenle bir yerden ayrılıp yeni bir yere gelmesi de bu faktörler arasında sayılabilir. Bu kapsamda zaman içerisinde konutunda yenilenmesi gereği nedeniyle, konutu yenileme ihtiyacının da konut talebini belirleyen bir etmen olduğu söylenebilir (Öztürk, 1997:29).

1.3.1.3.5. Konutun Alternatif Yatırım Aracı Olarak Değerlendirilmesi

Konut talep edenlerin bir kısmı kullanım amacıyla konut talep ederken, tasarruf fazlası olan bir kısım insanlarda bu tasarrufları değerlendirmek için konut talep etmektedirler. Bu kapsamda tasarruf sahipleri konut ihtiyacından daha çok tasarruflarını değerlendirmek için konut talep etmektedirler (Aksoy, 1993:291-292). Banka faizlerinin arttığı, banka kredilerinin yükseldiği, menkul kıymetlerin karlılığının arttığı dönemlerde tasarruflar mevduat ve menkul kıymetlere yöneldiğinden konuta olan talep azalmaktadır. Bahsedilen bu alternatif yatırım imkanları da konut talebine etki eden faktörler arasında yer almaktadır.

1.3.1.3.6. Konut Talebini Etkileyen Diğer Faktörler

Konut talebini etkileyen faktörlerden biride kamu görevlileri için Lojman adı ile yaptırılan ya da satın alınan konutlardır. Lojmanlar bir yandan konut üretim ve arzını artıran bir etkide bulunurken, diğer yandan bu konutlardan yararlanan ailelerin tasarruf imkanlarının artmasına katkı sağlamaktadır. Artan tasarruflar yeni konutlar için değerlendirildiğinde konut talebinde bir artış ortaya çıkarabilmektedir. Piyasa faiz haddi de hem konut talebini hem de konut arzını etkileyen faktörlerden biridir.

1.3.2. Konut Arzı

Kentleşmenin hızlı olduğu ülkelerde en temel sorunlardan biri, hane halkının ödeme güçlerini aşmadan, yeterli sayıda konut sağlayabilmesidir (Öztürk, 1997:30). Kalkınmakta olan ülkelerde konut talebi milli gelir artışından daha hızlı bir şekilde artmaktadır. Bu talebi karşılayacak miktarda ve kalitede konut arzı olmadığı takdirde konutların satış fiyatları ve de konutlara ödenen kira bedelleri artış göstermektedir. Türkiye’de II. Dünya Savaşı sonrasında yaşanan hızlı kentleşme sonucu, kentli nüfusun hızla artması, konut arzının yetersiz kalmasına neden olmuştur. Kamunun alt yapı yatırımlarında imarlı arsa stokunu geliştirmede yetersiz kalması, özel sektörün de gerekli yapım teknolojisi ve sermaye birikiminden yoksun olması bu durumda etkin rol oynamıştır. Bu çerçevede, konut arzı ulusal kaynaklardan konuta

ayrılan payın büyüklüğüne ve bu payın rasyonel olarak kullanılmasına bağlıdır denilebilir.

1.3.2.1. Konut Arzını Etkileyen Faktörler

Genel ekonomik durum, konut finansman yöntemleri, konut yapım maliyetleri, kredi ve vergi politikaları, girişimcilik, konut talep edenlerin zevk ve tercihleri, konut arzı üzerinde etkili olan faktörler arasında sayılabilmektedir. Konut arzı üzerinde etkili olan faktörler aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır.

1.3.2.1.1. Genel Ekonomik Durum

Ekonominin belirleyicileri olan Gayri Safi Milli Hasıla, faiz oranları, işsizlik, para arzı, yatırım, tasarruflar, enflasyon gibi faktörler konut arzındaki değişimleri etkilemektedir. Bu çerçevede, uygulanan sıkı para politikası sonucu para arzının daralması, toplumda tasarruf eğiliminin azalmasına paralel olarak yatırımların azalması, enflasyon sonucu halkın spekülatif kar peşinde koşması, kredi faizlerinin yükselmesi, ülkede huzur ve güvenin bozularak milletin devlete güvenmemesi gibi durumlarda konut arzı azalmakta, tersi durumlarda ise konut arzı artış göstermektedir (Ulusoy, 1994:20-21).

1.3.2.1.2. Yapım Maliyetleri

Maliyetler tüm tüketici mallarını etkilediği gibi konut arzını da yakından etkilemektedir. Bu kapsamda maliyetlerin yükselmesi, arzın düşmesine neden olmaktadır (Unger, 1961:38). Bununla birlikte konut üretimine girdi olan ürün ve hizmetlerin maliyetleri de konutun maliyetine etki etmektedir. Konut üretimine giren tüm ürünlerin birer alt sektör ürünü olması nedeniyle bu ürünlerin piyasa fiyatları üretim gidisi olarak toplam maliyetin bir parçasını oluşturmaktadır.

Konut fiyatlarının farklılaşmasında en önemli etken, arsa fiyatı olarak bilinmektedir. Bunun sebebi konut üretim maliyetleri içerisinde en büyük payı arsa

maliyetinin almasıdır. Konut talebinin artmasına paralel olarak arsa fiyatları da yükselmekte, bu durumda konut fiyatlarını önemli ölçüde artırmaktadır (Çınar, 1999).

Konut yapımının kaba ve ince yapım aşamalarında girdi olarak kullanılan alt sektör taş- toprak, ahşap, metal, beton, kimya sanayii gibi) ürünlerinin bedelleri ve taşıma masrafları toplamı hammadde giderlerini oluşturmaktadır. Bu kapsamda konut sektöründeki hammadde faktörü de konut arzına etki eden faktörler arasında yer almaktadır.

Tablo 1: Konut İnşaatı Metrekare Maliyetleri

Yıl	M ² Maliyeti Cari (TL)	Dolar	Artış Oranı
1995	8.904.119	195	16
1996	15.880.000	196	1
1997	30.800.000	203	4
1998	53.990.000	208	2
1999	81.442.000	195	-6
2000	116.775.000	186	-5
2001	186.728.000	150	-19
2002	246.354.176	162	8
2003	288.507.253	193	19
2004	328.507.253	231	20
Ocak-Haziran2004	315.099.700	225	25
Ocak-Haziran2005	354.500.247	265	18

Kaynak:DİE

Konut arzına etki eden bir diğer önemli faktörde emek faktörüdür. Faydalı bir mal ve hizmet üretmek amacıyla harcanan her türlü insan çabası olarak tanımlanan emek, konut üretiminde de temel bir faktördür. İş piyasasında emeğin bedeli ücrettir. Konutta maliyeti arttıran emek faktörü, içinde yer alan konutu tasarlayıp, projelendiren bir mimarın harcadığı nitelikli emek ile harç taşıyan bir işçinin niteliksiz emeği ve bunların arasında becerilerine göre yer alan diğer emeklerin tümü için ödenen toplam ücretlerden oluşturmaktadır ve konut sektöründe konut arzına etki eden faktörler arasında yerini almaktadır (Kilerci, 2003:164).

1.3.2.1.3. Finansman

Yeterli sayıda ve nitelikte konut arzı, yeterli miktarda finansman sağlanması ile mümkün olabilecektir. Bu nedenle konut arzını etkileyen en önemli faktörlerden bir diğeri ise, konut finansmanıdır. Bu kapsamda gelişmekte olan ülkelerde, yeterli sermaye birikiminin olmaması, konut sektörünü büyük ölçüde etkilemekte ve finansman yetersizliği nedeniyle çoğu zaman konut ihtiyacını karşılayabilecek miktarda konut arzı gerçekleştirilememektedir.

Konut finansmanı, yapı kullanma izni alınmış konutlar üzerine ipotek tesis etmek suretiyle kredi kullandırılması ve yine bu özellikteki konutların finansal kiralama yoluyla kiralanmasıdır (Teker, 2005). Ülkelerdeki gelişmişlik düzeyi, uygulanan politik rejim ve sermaye piyasalarının yapısı gibi faktörlere bağlı olarak konut finansman sistemleri de çeşitli özellikler göstermektedir.

Dünyada uygulanan konut finansmanı sistemleri incelendiğinde temel olarak iki model bulunduğu görülmektedir. Bunlardan birincisi, konut finansmanının ipoteğe dayalı menkul kıymetlerle finanse edildiği Amerikan modeli, diğeri ise AB’de özellikle Almanya ve Danimarka’da başarılı bir şekilde uygulanan ipotek bankacılığı modelidir. Temel olarak bu iki modelden söz etmek mümkün olmakla birlikte, her ülkenin uygulamakta olduğu model, kendi ihtiyaçları doğrultusunda şekillenmektedir (Menn, 2000).

Konut finansman sisteminin en önemli unsurlarından birini teşkil eden konut finansmanı kuruluşları ise, “konut finansmanı amacıyla, tüketiciye doğrudan kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar, özel finans kurumları, finansal kiralama şirketleri ve 30/09/1983 tarih ve 90 sayılı Ödünç Para Verme İşleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede tanımlanan finansman şirketleridir” şeklinde tanımlanmıştır (Teker, 2005).

Cumhuriyet’in ilk yıllarından bugüne kadar ki süreçte, gelişmekte olan birçok ülkede olduğu gibi, Türkiye’de de ihtisaslaşmış finans kuruluşlarının önemli

roller üstlendikleri gelişmiş bir konut finansman sistemi bulunmamakta idi. Bu kapsamda konut finansmanı çoğunlukla hane halkının kendi birikimleri ve doğrudan finansman olarak adlandırılan, yakınlarına ve konut yapımcılarına borçlanmaları yoluyla sağlanmaktaydı (DPT, 8. BYKP:60).

1.3.2.1.4. Vergi Ve Harçlarda Uygulanan Politikalar

Bir gayrimenkulun edinme şekline, kullanımına, devredilmesine, kiralanmasına göre çeşitli vergiler ve harçlar ödenmektedir. Gayrı menkule ilişkin vergi ve harçlar, emlak vergisi, gelir vergisi (gayrimenkul sermaye iradı), gider vergisi (banka ve sigorta muameleleri vergisi), harçlar (tapu ve kadastro, noter harçları), katma değer vergisi, kurumlar vergisi, veraset ve intikal vergisi, damga vergisi olarak sıralanabilir (Akçay, 1993:183). Daha inşaata başlanırken alınan çeşitli vergi ve harçlar konut üretimini olumsuz yönde etkilemekte, bu da konut arzında düşmelere neden olmaktadır (Akal vd., 1983:112).

1.3.2.1.5. Kredi Politikası

Konut kredileri dar ve sabit gelirli ailelerin konut sahibi olmalarında önemli katkılar sağlamaktadır. Kendi olanakları ile konut sahibi olamayan dar gelirli ailelerin küçük tasarruflarını konut talebine dönüştürebilecek bir kredi politikası hem konut talebini, hem de konut arzını artırabilmektedir.

ABD başta olmak üzere dünyanın birçok gelişmiş ülkesinde, konut alımı için verilen ipotek kredilerinin, devletin öncülüğünde kurulmuş olan yetkili bir kurumun kontrolünde konut finansmanına olanak tanınması konut finansmanı alanında kaydedilmiş en önemli gelişmelerden biri olarak kabul edilmektedir. Ayrıca, geliştirilen yeni kredi çeşitleri sayesinde yüksek enflasyondan kaynaklanan bazı problemler giderilerek, borç sağlanan kesimin yanı sıra borç veren kesim de genişletilmiş ve bu yolla bazı atıl kurumsal yatırımcıların piyasaya girişi de sağlanmıştır (Hendershott ve Weicher, 2002).

Türkiye’de konut üretimini artırmak için, Emlak Bankası, Sosyal Sigortalar Kurumu, Bağ-Kur, Ordu Yardımlaşma Kurumu ve diğer bankalar gibi bir çok kurum ve kuruluş konut kredisi vermektedir. Bununla birlikte 1980 yılında Bankalar Yasası değiştirilerek, bütün bankalara konut kredisi verme yolu açılmıştır. Bu kurum ve kuruluşların kredi verme koşulları birbirinden çok farklılık arz etmekte iken, 1980 yılında kurulan Toplu Konut Fonu ile bu duruma son verilmiştir. Konut kredileri yalnızca konut üretimini artırmak amacıyla değil, aynı zamanda ekonomik ve sosyal standartlarda konut yapımına da yardımcı olmak açısından büyük önem arz etmektedir (Öztürk, 1997:35).

1.3.2.2. Konut Arz Biçimleri

Konut arz biçimleri, zamanla hane halkının gereksinimlerine ve kaynak sınırlamalarına bağlı olarak çeşitlenmiş ve karmaşıklaşmıştır. Bununla birlikte Türkiye’deki konut politikalarında 1930’lardan günümüze kadar oluşan farklılaşmalarda konut arz biçimlerini yakından etkilemiştir (Tekeli, 1982:62) Bu kapsamda geçmişten günümüze süregelen konut arz biçimleri aşağıdaki şekilde ele alınabilir:

- Bireysel konut arzı
- Yapı-kooperatiflerinin konut arzı
- Yap-satçı konut arzı
- Toplu konut işletmelerinin konut arzı
- Yapı-kooperatifleri birlikleri ve yerel yönetim eli ile konut arzıdır.

1.3.2.2.1. Bireysel Konut Arzı

Genellikle tek parsel üzerinde tek konut olarak ve kullanıcı gereksinimleri ve toplumsal beğeniler göz önünde tutularak üretilen konutlardır. Özellikle Cumhuriyetin ilk yıllarında ülkemizde yaygın şekilde kullanılmıştır. Bu üretim sürecinde, üretilen konutlar, o yıllarda kiralık konut eğilimi az olduğundan büyük ölçüde mülk konutu şeklinde yapılandırılmıştır. Bu kapsamda bireysel konut arzı türünde konut üreten kimse satmak için değil, kullanmak için konut üretmektedir.

Bireysel konut üretiminde, konutun finansmanını sağlamak konut planını yaptırmak, konut için gerekli izinleri almak, arsayı alıp, yapıyı inşa etmek için gerekli kişileri temin etmek, konutun bakım ve işletilmesini gözetmek tümüyle konut yaptıran kişiye ait olmaktadır (Tekeli, 1982:65).

1.3.2.2.2. Yapı Kooperatiflerinin Konut Arzı

Kentleşmenin hızla artması, yeterli imarlı arsa bulunmaması ve kentlerdeki arsa fiyatlarının yükselmesi sonucu, kentlerde yaşayan orta gelirli ailelerin konut sahibi olabilmelerini sağlamak üzere, kar amaçsız konut üreten sunum sistemleri İkinci Dünya Savaşından sonra ortaya çıkmıştır. Bu tür sunum sistemleri kapsamında olan kooperatiflerde bireyler, yalnız başına konut almaya yeterli olmayan sermayelerini birleştirerek, belli bir zaman dilimi içerisinde yayılan ödemelerle konut sahibi olma amacıyla bir araya gelmektedirler.

Kooperatif eliyle konut üretiminde öncelikle konut yaptıracak kişiler bir araya gelmekte, kooperatifin yasal olarak kurulmasından sonra işlemler başlamaktadır. Finansman ve arsa sağlamak, konut planı yaptırmak, yapıma ilişkin izinleri almak, yapımı gerçekleştirecekleri bulmak kooperatifin görevleri arasında yer almaktadır. Yerel yönetimce yapılması beklenen imar planını yapmak, altyapı sağlamak gibi işlevleri de kooperatifler üstlenmektedirler.

1.3.2.2.3. Yap-Satçı Konut Arzı

İkinci Dünya Savaşından sonra meydana gelen hızlı kentleşme ve kentsel alanlar içinde arsa değer artışları, orta sınıfların tek parselde ev yapma olanağını ortadan kaldırmıştır. Buna çözüm olarak gelişen yap-satçı konut arzı da, kat mülkiyeti kanunu ile Emlak Bankasının bireysel krediler vermesi sonucu yaygınlaşmıştır. Yap-satçı konut üretiminde, arsa sağlanmasından, konut planlamasına, pazarlamasına ve yapının inşasına kadar tüm işlevler bu konuda uzmanlaşmış küçük bir girişimci olan yap-satçı tarafından üstlenilmektedir. Bununla birlikte bu konut arzı türünde, kullanıcının tasarımdan sonra belirlenmesi nedeniyle,

kullanım değerini maksimize etmekten çok, satış değerini maksimize etme kaygısı ön planda olmakta, kullanıcı istek ve ihtiyaçları ikinci planda kalmaktadır. Yap-satçı konut arzı türünde üretilen konutlar genelde kiralık konut olup, apartman niteliği taşımaktadır (Tekeli, 1982:73-74).

Günümüzde de yap-sat türü konut arzı, yaygın olarak kullanılmaktadır. Bununla birlikte son yıllarda yap-satçı girişimcilerin kent dışında büyük ölçekli konut üretiminde bulunmalarının zorlaşması ve yüksek enflasyonun taşınmaz mallar piyasasında çekicilik yaratması sonucunda, toplu konut arz şirketleri ortaya çıkmıştır.

1.3.2.2.4. Toplu Konut Arzı

Toplu konutlar, “tek tek yapılar olarak değil, büyük konut siteleri halinde inşa edildikleri zaman, teknik, toplumsal ve ekonomik yönlerden yararlar sağlayabilen büyük girişimlere verilen addır” (Keleş, 2000:292). Bu kapsamda toplu konut arzı diğer arz biçimlerinden farklı olup, bireylerin tek tek uygulamaya geçirebilecekleri bir süreç değildir. Çünkü toplu konut arzı büyük sermayenin harekete geçirilmesini, konut talebinin rgtlenilmesini ve altyapısının gerçekleştirilmesini gerektirmektedir. Bunun gerçekleştirilmesinde merkezi yönetimin etkili olması gerekirken, toplu konut uygulamasını gerçekleştirenler genelde yerel yönetimler ve özel sermaye olmuştur (Tekeli, 1982:77). Büyük girişimcilerden oluşan toplu konut şirketleri konut yapım işlerini üstlenmiş olup, bu tür arz türünde başarılı olunması, toplu konut şirketinin sermayesinden çok konut alıcılarının birikimlerinin ve aldıkları kredilerin oluşturacağı fon akımlarının iş programına uygun şekilde düzenlenmesini gerektirmektedir (Yengül, 1990:12).

1.3.2.2.5. Yapı Kooperatifleri Birlikleri- Yerel Yönetimler Eliyle retim

Bu konut arzı biçiminde başlangıçta öncülüğü yerel yönetimler yüklenmekte olup, girişim belli bir olgunluğa ulaştıktan sonra, yerel yönetimler girişimi kooperatifler birliğinin yönetimine devretmektedir. Bu konut arzı türünde yerel yönetimler, toplu konut yapımı öngördüğü alanlarda imar planı hazırlayarak, arsanın

kamulaştırılması işlemlerini yürütürken, bir yandan da müşteri grubunu oluşturmaktadır. Bu çerçevede potansiyel müşteri grubunu, kredi kaynaklarına ve ödeme kapasitelerine göre ayırarak, onları konut kooperatifleri halinde örgütlemekte ve konut kooperatiflerinin üst kuruluşu olan kooperatifler birliğini oluşturmaktadırlar (Tekeli, 1982:79-81). Kooperatifler birliği kurulup işlerlik kazandıktan sonra yerel yönetimler, tasarım çalışmalarını yaptırmak, konutları pazarlamak, alıcıların kredi kurumlarıyla ilişkisini düzenlemek, konut yapımını gerçekleştirmek, ortaya çıkacak yerleşmenin sağlıklı olarak işletilmesini konut kooperatifleriyle birlikte sağlamak işlevlerini yüklenmektedir.

1.4. Türkiye’de Konut Sektörü

1950’li yıllardan itibaren sanayileşmenin sonucu olan yıllık ortalama % 6 civarındaki kentleşme ve % 2’nin üzerinde gerçekleşen nüfus artış hızı, Türkiye’deki konut ihtiyacını önemli ölçüde artırmıştır. Konut sektöründeki yatırımların toplam yatırımlar içindeki payı, 1960 sonrası yıllarda % 20 seviyesine ulaşmasına rağmen konut açığı giderek büyümüştür. Türkiye’de konut sektörü ele alınırken bu güne kadar uygulanan konut politikalarını incelemekte yarar vardır.

1.4.1. Türkiye’de Konut Politikasının Gelişimi

Konut gereksiniminin karşılanması amacıyla devletçe belirlenen önceliklere göre alınan yasal ve eylemsel önlemlerin tümüne konut politikası denilmektedir (Keleş, 2000:322). Bu kapsamda Cumhuriyet Türkiye’sinde konut politikasının gelişmesi ve ortaya çıkan konut sorunlarına çözüm yollarının üretilmesi amacıyla, dönemler itibarıyla çeşitli konut politikaları ortaya konulmuştur. Türkiye’deki konut politikalarını, Cumhuriyetin ilk dönemlerinden başlayarak, planlı dönem öncesi ve planlı dönem konut politikaları olarak ele alabilmek mümkündür.

1.4.1.1. Planlı Dönem Öncesi Uygulanan Konut Politikaları

Türkiye ekonomisinde ki planlı dönem, 1961 Anayasası ile başlayıp, Türkiye’de sosyal ve ekonomik olayların beşer yıllık kalkınma planları ile yönlendirildiği dönemi kapsamaktadır. Planlı Dönem öncesi konut politikaları aşağıda kısaca ele alınmıştır.

1.4.1.1.1. 1923-1945 Dönemi

Cumhuriyetin ilk yıllarında kentleşme hızı düşük olduğundan, bu dönemde bireysel konut sunum biçimiyle üretilen konutlar talebi yeterince karşılamış, bu sebepten dolayı ülke politikaları belirlenirken konut politikaları öncelikli hedefler arasında yer almamıştır. Bu dönemde konut ve yerleşim sorununa ilişkin ilk girişim, 1923 yılında çıkarılan “Mübadele, İmar ve İskan Kanunu” kapsamında, balkan devletlerinden gelecek olan Türk’lerin yerleştirilmesi amacıyla inşa edilen konutlarla ilgilidir. Konut sorununa ilişkin sosyal içerikli ilk çalışma ise, Maliye Bakanlığı’na sınırlı olsa hazine olanaklarını kullanarak Ankara’da memur apartmanları ve resmi binalar yaptırma yetkisi veren 1928 tarih ve 1352 sayılı yasa ile gerçekleşmiştir (Toprak, 2001:185).

1930 yılında ise, 1580 sayılı “Belediyeler Kanunu” ile tüm belediyelere imar planı yapma yetkisi ve konut sorununun çözümüne yardımcı olmak amacıyla belediyelere ucuz belediye konutları yaptırmak görevi verilmiştir. Ancak finansman sorunu nedeniyle, belediyeler öncelikli görevleri arasında saymadıkları bu görevi yerine getirememişlerdir.

Tüm dünyada etkisi görülen 1929 krizi ile birlikte, ülkemizde de endüstrileşme hızı düşmüş, buna bağlı olarak 1933 yılında yürürlüğe giren sanayi planında konut sorununa yer verilmemiştir. İkinci Dünya Savaşı sırasında (1939 yılında), Milli Koruma Kanunu çıkartılmış, 1940 yılında adı geçen kanunda yapılan değişiklik ile kiracıların haksız yere konuttan çıkarılmalarını önleyen hükümler getirilmiş ve 1963 yılına kadar da bu kanun uygulanmıştır (Toprak, 2001:187).

1.4.1.1.2. 1945-1963 Dönemi

İkinci Dünya Savaşı sonrası dönem, kentleşmenin hızlandığı, sanayide çalışan nüfusun arttığı, işçi sendikalarının örgütlendiği ve başka sosyal güvenlik kuruluşlarının oluşturulduğu bir dönem olmuştur. Bu gelişmelere paralel olarak, bu dönemde konut sektöründe önceki dönemin tersine, memur konutlarından gecekondu ve işçi konutları üretimine doğru bir kayış yaşanmıştır. Yine İkinci Dünya savaşı sonrası, Avrupa'nın yeniden imarı için uygulanan Marshall yardımından Türkiye'de yararlanmış bu yardım tarım ve ulaştırmada makineleşmeyi yaygınlaştırmış, bu gelişmelerin bir sonucu olarak da kırdan kente göç hızlanmıştır. Göç olgusu ise beraberinde, büyüyen konut açığı ve gecekondulaşma sorununu getirmiştir (Mutluer, 2000:26). Bu dönemde bir yandan gecekondulaşma yasaklanmaya çalışılırken, öte yandan gece kondu yapımını önlemek amacıyla konut arzı artırılmaya çalışılmış, uzun vadeli kredi, ucuz arsa, teknik konularda yardım gibi kolaylıklar sağlanarak, konut binalarının teşviki için bina vergisi istisnası getirilmiştir (Keleş, 1982:38).

1946 yılında 4947 sayılı yasa ile Türkiye Emlak Bankası, konutu olmayanlara ucuz konut yaptırmak üzere konut kredisi vermek, yapı yapmak ve satmak, yapı gereçleri sanayini geliştirmek gibi işlevler sağlaması amacı ile kurulmuştur.

1950'li yıllarda kentlere göç daha da hızlanmış, bu durum ise konut krizinin ilk kez bütün ülke ölçeğinde hissedilmesine neden olmuştur. 1955'lerde ülke önemli bir ekonomik dar boğazla karşılaşmış, dış ülkelerden kredi ve yardım alınmasına rağmen arsa, konut, ulaşım ve alt yapı sorunlarına çözüm getirilememiştir. 1960'larda ise özellikle büyük kentlerde gecekondular sayısı önemli ölçüde artmış ve kentlerin yarısından fazlası gecekondular ile kaplanmıştır.

Bu dönemde dikkati çeken en önemli özellik, konut ve kalkınma sorunlarının birbirinden ayrı ve kopuk olarak ele alınmış olması ve konut sektörü ile ekonominin bütünü arasında ki ilişkilerinin dikkate alınmamış olmasıdır (Keleş, 1993:345).

1.4.1.2. Planlı Dönemde Uygulanan Konut Politikaları

Beş yıllık kalkınma planlarının uygulanmasına 1963 yılında başlanmıştır. Planlı dönemdeki konut politikaları genel hatlarıyla aşağıda, dönemler halinde incelenmiştir.

1.4.1.2.1. 1963-1967 Birinci Beş yıllık Kalkınma Dönemi

Birinci beş yıllık kalkınma planında konut sorunları ilk kez bir bütün olarak ele alınmış, bu planda konut ve kalkınma kavramları birlikte değerlendirilmeye çalışılmıştır. Planlı dönemin başlarında konut sorunu kentleşme sorunlarından biri olarak görülmüş, fakat yapılan konut yatırımları verimsiz olarak değerlendirilmiştir (Toprak, 2001:189). Bu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları içinde konutun payının yüksek olduğu belirlenmiş, bu nedenle bu yatırımların azaltılması gerektiği düşünülmüştür. Yine bu dönemde daha fazla konut üretebilmek için konut maliyetlerinin düşürücü önlemlerin alınması için konutların niteliğinin farklılaştırılması planlanmıştır. Nitelik farklılaştırılmasının, lüks konutlar üretilmesi yerine, sosyal veya halk tipi konutların üretilmesi ile gerçekleştirilebileceği vurgulanmıştır. Bu kapsamda her bölgeye uygun ve sağlık açısından sorun yaratmayacak nitelikte, halk tipi konut standartları belirlenmiş ve bu standartlar kamu kesimi için zorunlu hale getirilmiştir. Ayrıca planda bu amacı gerçekleştirebilmek için özel kesime sağlanan toplumsal nitelikli konutlarda, vergi indirimleri ve kredi öncelikleri tanınması düşünülmüş, fakat bu girişimler konut niteliğinin geliştirilmesi üzerinde fazla etkili olmamıştır. Birinci plan döneminde, öngörülen % 20 değerindeki konut yatırım oranı aşılmış olmasına rağmen, istenilen miktarda konut üretilenmemiştir (Keleş, 2000:347).

Gecekondu sorunu ilk kez toplumsal ve ekonomik bir olay olarak bu dönemde algılanmış ve bu sorun için bir takım önlemler alınması ön görülmüştür (Mutluer, 2000:29). Önceden yapılmış gecekonduların iyileştirilmesi, belediyelerce gecekondu bölgelerine altyapı hizmetlerinin götürülmesi, iyileştirilmesi mümkün olmayan gecekondu sahiplerine konut tahsis edildikten sonra yıktırılması,

gecekondulaşmayı önleyecek politikaların üretilerek, özellikle kendi evini yapana, ucuz arsa, kredi, teknik hizmet verilerek yardım edilmesi, bu önlemler arasında sayılabilmektedir. Birinci beş yıllık kalkınma planında, önceki dönemlerde ortaya çıkan ve gecekondulaşmayı teşvik eden arsa spekülasyonu konusunda da ciddi tedbirler alınmıştır (DPT, 7.BYKP:2).

1.4.1.2.2. 1968-1972 İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi

Bu plan döneminde ana ilkeler, konut yapma faaliyetinin uzun süreli programlar bazında düzenlenmesi, bu sektörde devletin yatırımcı değil, düzenleyici bir rol oynaması, kıt kaynakların öncelikle gelişen kentler için kullanılması, konut sorununun genel yerleşim politikalarına uygun olarak çevre ve şehir düzeni içinde çözümlenmesi olarak belirlenmiştir. Devletin konut piyasasına düzenleyici olarak girmesini öngören İkinci beş yıllık kalkınma planında genel amaç, yatırım oranını artırmadan, ekonomik halk konutu yapımı ile çok sayıda konut birimi üretilmesidir. Bunun yanında mevcut konutların iyileştirilmesi, az yatırımla gerçekleştirilecek bakım, onarım ve modernleştirme faaliyetlerine önem verilmesi, bu planın amaçları arasında yer almaktadır (Ersöz, 1994:46-47). Bu dönemin en önemli gelişmesi, Kooperatifler Kanunu ve konut sorununun öğelerinden biri olan arsa sorunu konusunda çözüm getirilmesi için 1969 yılında çıkarılan Arsa Ofisi Kanunu'dur. Bu kanunla Arsa Ofisi, kent alanlarında arsa spekülasyonunu önlemek, arsa alım-satımı yapmak, konut konusunda kamulaştırmalar yapmak görevini üstlenmiştir. Ancak ofis arsa üretimi konusunda finansal kaynak sorunu ve örgütlenmedeki eksiklikler nedeni ile pek başarı sağlayamamıştır. İkinci Beş Yıllık Kalkınma planı döneminde gecekondular politikaları konusunda geçmişin yasaklayıcı tutumundan daha ziyade yumuşak bir tutum izlendiği gözlemlenmiştir. Bu kapsamda gecekonduların yapım süreci ve bu süreç sonunda ortaya çıkan gecekondular yasallaştırılmıştır (Keleş, 2000:348).

1.4.1.2.3. 1973-1977 Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi

Bu plan döneminde de birinci ve ikinci kalkınma planları döneminde olduğu gibi konutla ilgili sorunlar, artarak devam etmiştir. Bu kapsamda bu planda düşük gelir gurubunda bulunan kesimin barınma gereksiniminin karşılanması konusunda kamu ve özel kesimin sorumluluğu paylaşması öngörülmüştür. Konut konusundaki yatırımların etkinliğini artırmak amacıyla, çeşitli kuruluşların sağladığı fonlar ile kişilerin konuta tahsis edebilecekleri fonlar bir merkezde (Türkiye Emlak Kredi Bankası) toplanarak, konut kredilerinin, bu fondan belli önceliklere göre verilmesi, bu çerçevede bu yolla düşük gelir guruplarının konut ihtiyacının giderilmesi öngörülmüştür.

İlk üç plan döneminde konut politikası kısaca özetlenecek olursa, konut yatırımlarının oransal payının azalması ve bunun yanı sıra daha çok sayıda konut üretilmesi temel yaklaşım olarak kabul edilmiştir (Boratav, 1984:11).

1.4.1.2.4. 1979-1983 Dördüncü Kalkınma Planı Dönemi

Siyasal istikrarsızlıklarında etkisiyle bir plansız dönem izlenimi bırakan dördüncü kalkınma planı dönemi, kalkınma planı ilkeleriyle alakalı bir tutarlılık göstermemiştir. Bununla birlikte yeni kentsel yerleşim alanları kararnamesi, devlet memurları konut edindirme yönetmeliği, bağ-kur kredisi yönetmeliği, sosyal sigortalar kurumunun bireysel girişimi, bankalar yasasını değiştiren kanun hükmünde kararname, milli konut politikası kararnamesi gibi girişimler, bu dönemde yasalaştırılmış ve uygulamaya konulmuştur (Eryiğit, 1996:17).

1.4.1.2.5. 1985-1989 Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi

Konut sektörünün verimsiz bir sektör olduğu görüşü, ilk defa beşinci kalkınma planı döneminde terk edilmiştir. Buna paralel olarak bu dönemde, konut yatırımlarının bir gereklilik olduğu, bu yatırımların aynı zamanda bir yatırım aracı olarak da değerlendirilebileceği ve de inşaat sektörünün gelişimi ile ekonomik gelişmenin hızlanacağı düşüncesi belirmeye başlamıştır. Toplu konut, kooperatif,

müteahhit ve bireysel inşaat sistemlerine göre farklı kredilendirme sistemleri geliştirilmesinin ön görüldüğü bu plan kapsamında, konut sektörünün ekonomiyi canlandırıcı ve istihdam yaratıcı özelliğinden faydalanılması öngörülmüştür (Keleş, 2000:360).

1.4.1.2.6. 1990-1994 Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi

Altıncı beş yıllık kalkınma planı 1990 yılında yürürlüğe girmiş olup, bu planda daha önceki yıllardaki uygulamalarda görülen aksaklıkların giderilmesi amacıyla, konut piyasalarına yönelik banka kredileri, sermaye piyasası, yapı tasarruf sandıkları gibi finansman kaynaklarının değerlendirilmesi ile ilgili düzenlemeler getirilmiştir (Keleş, 2000:361). Yine bu plan kapsamında konut yatırımları ile kentlerin gelişmesi ve yerleşim stratejilerinin bir bütün olarak ele alınması, konutun çevresi ile birlikte değerlendirilmesi gerektiği önemle vurgulanmıştır. Buna bağlı olarak kent merkezlerinden kopuk olmayan, çevreyle uyumlu ve de konut yapımına elverişli bölgelerde konut yapımı, konutsuz aileler için sosyal konutların yapımına ağırlık verilmesi, konut büyüklüklerinin azaltılması gibi unsurlar bu plan çerçevesinde öngörülmektedir.

1.4.1.2.7. 1996-2000 Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi

Bu dönemdeki planda, konut ile ilgili belirlenen başlıca amaç, ilke ve politikalar, hızlı kentleşmenin ve artan nüfusun konut ihtiyacının karşılanması için, konut üretimi ve sahipliğinin teşvik edilmesi, bu amaçla kamuya ek bir yük getirmeyecek uygun finansman modellerinin geliştirilmesi ve kalkınma öncelikli yörelerde geliştirilecek projelerle konut üretiminin hızlandırılmasına yöneliktir. Ayrıca, Türkiye'nin deprem kuşağında yer alması nedeniyle, doğal afetlerin önlenmesi ve etkilerinin azaltılması yönünde çalışmalar yapılması, konut teknolojilerindeki gelişmelerin desteklenerek yaygınlaştırılması, konut sayımının periyodik hale getirilmesi ve bu amaçla konuta ilişkin mevcut verilerin güncelliğinin sağlanması için konut bilgi bankasının kurulması yine bu plan kapsamında öngörülmektedir (Keleş, 2000:362).

1.4.1.2.8. 2001-2005 Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi

Sekizinci beş yıllık kalkınma planı kapsamında dört temel hedef belirlenmiştir. Bunlar (DPT, 8. BYKP:2):

1. Konut bir insan hakkıdır. Herkes için yeterli konut sağlanmalıdır. Herkese yeterli konut ve temel hizmetlerin sağlanması için kamu sektörü, özel sektör, sivil toplum kuruluşları, kooperatifler ve bireylerin karar alma aşamalarında yer alabileceği bir sistemin oluşturulması gerekliliği ortaya çıkmaktadır.

2. Ülkemizde afetlerin olumsuz etkilerinin en aza indirilmesi için çarpık kentleşme ve kaçak yapılaşma engellenmeli, kaynak israfını da engelleyebilecek yapı güvenliği ve denetimi konusunda etkin tedbirler alınmalıdır.

3. Kamunun kısıtlı olan kaynakları altyapılı arsa üretimine yönlendirilmeli, ancak alt ve orta gelir grubuna dönük konut finansmanı için modeller geliştirilmelidir.

4. Konut üretiminde yapı ve çevre kalitesi artırılmalı, doğal, sosyal ve kültürel değerlerimizi de koruyabilecek yapı ve çevre standartları hazırlanmalı, sağlıklı, güvenli, kaliteli ve ekonomik konut ve çevrelerinin oluşturulması sağlanmalıdır.

Bu plan döneminde, alt gelir gruplarının konut sorununu çözmek, konut yapımı ve sahipliğini teşvik etmek amacıyla alternatifli finansman modelleri geliştirilmesi, kentsel alanlarda bilimsel esaslara dayalı planlara göre, arsa sunumu ve düzenli yapılaşmayı sağlayacak yöntemler ile etkin yönetim ve denetim araçlarının geliştirilmesi ön görülmektedir. Ayrıca yapı üretim aşamasında kullanılan inşaat malzemelerinin standartlara uygunluğunun üretim aşamasında kontrolüne yönelik düzenlemeler de yapılmıştır (Toprak, 2001:196). Bu düzenlemelerin en önemlisi yapı denetiminin yanında, çevre kalitesinin artırılması, sosyal ve kültürel değerlerin korunması, ayrıca sağlıklı, güvenli, kaliteli ve ekonomik konut üretilmesi amacıyla çıkarılan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki kanundur.

1.4.1.3. Türkiye’deki Konut Politikalarının Genel Değerlendirilmesi

Konut konusunda gerçekleştirilen politikalar bir bütün olarak değerlendirildiğinde, Türkiye’deki konut politikalarının bir dizi zorunlulukları içinde barındırmakta olduğu görülmektedir. Bu zorunluluklar sırasıyla aşağıda sıralanmıştır (Sürmeli, 2003:3):

- Konut sorunu, kentsel toprak kullanımı ve ekonomik büyüme politikası ile uyumlu olmalıdır,
- Konut sunumunun rant amacıyla kamçılandığı durumlarda konut politikası kentsel büyümenin etkisi altında azalmaktadır ve konut fiyatları enflasyonist baskı altında belirlenmektedir. Bu nedenle rant beklentisi olabildiğince önlenmelidir,
- Kentsel gelişmenin düzensizliği, kaçak yapılarla kentin yayılma durumunun belirlenmesi, konut sunumunu artırmayı hedefleyen araçları kentsel politikanın temeli durumuna getirmiştir. Bu nedenle denetimsiz ve düzensiz konut sunumuna girilmemelidir.

Ülkemizde izlenen konut politikaları genel çizgileriyle yukarıda sıralanan engelleri aşamamış, zaman zaman konut edindirme çabalarıyla özdeşleştirilmiştir. Birinci, ikinci ve üçüncü beş yıllık kalkınma planları bir bütün olarak ele alındığında, bu dönemlerde bir çözüm olarak kredili destekleme düşünceleri ile toplu konutun niceliksel artışı sağlanmaya çalışılmış, ilk defa dördüncü (1978-1983) kalkınma planında sosyal anlamda nüfus artışı ve ailelerin küçülmesi, yenilenme faktörü hesaba katılarak konut kooperatifleri ve yerel yönetimlerin, konut sektörlerine niteliksel ve sosyal açıdan bakışları ele alınmıştır. 1981 yılında çıkarılan 2487 sayılı Toplu Konut Yasası kooperatifçiliğe destek olmuştur. 1984’de TOKİ (Toplu Konut İdaresi) kurulmuştur.

1.4.2. Türkiye’de Konut Sektörü Sorunları

Türkiye’de nüfus artışı, gelişmiş batı ülkelerinden fazla ve doğu ülkelerinden daha az olup % 2,5 düzeyindedir. Ailelerde doğum oranının da ki düşüşe bağlı olarak kişi sayısı günden güne azalmaktadır. Buna paralel olarak okur yazarlık ve eğitim düzeyi de gelişmişlik kriterlerine uymaktadır ve işsizlik oranı oldukça yüksektir. 1955’lerden beri endüstrileşerek kentleşen Türkiye’de kırdan kentlere göç özellikle son 15 yılda meydana gelen gelişmeler nedeniyle çok yüksek düzeylerde. Bu durum kaçak yapılaşmayı arttıran ana faktörlerden birini teşkil etmektedir. Ekonomik açıdan baktığımızda kişi başına milli gelir yıllık 3000 \$ civarında olup, toplumun alt orta ve yüksek gelirli grupları dikkate alındığında, az bir nüfusun toplam gelirin büyük bir kısmına sahip olduğu ortaya çıkmaktadır (Özdamar, Yavuz, 2006:32).

1.4.2.1. Köyden Kente Göç ve Kaçak Yapılaşma

Eğitimli nüfusun özellikle Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi ve Orta-Batı Anadolu’da bulunması, buralardaki önemli merkezlerin ticaret ve tarım açısından zenginleşmiş ve endüstrileşmenin bu bölgelerde yoğunlaşmış olması sonucunda, kırdan kente göçün bu yöre ve merkezlere doğru genişlemesi, bu bölgelerde konut açıklarının büyümesine ve sosyal açıdan kötü konutların çoğalmasına sebep olmuştur. Bununla birlikte, 1985’li yıllardan sonra gelişen turizm sektörü, Akdeniz ve Ege sahillerinde yeni iş olanakları yarattığından bu tarihten sonra göç faaliyeti bu bölgelere doğrudan kaymıştır.

Büyük kentlerin ilk göç almaya başladığı 1950’li yıllardan itibaren gündemde olan ve artık kronikleşen gecekondu ve kaçak yapılaşma sorunu, günümüze kadar çıkan 10’dan fazla af sonucunda neredeyse yasallaşmış duruma gelmiştir. Kaçak yapılaşma nedeniyle kentsel dokunun bozulmasının yanı sıra, kentin gelişim olanakları daralmakta ve sit , orman, tarım arazileri ve su havzaları yok edilmektedir. Büyük kentler, kırsal kesimden aldıkları göçle her geçen yıl biraz daha

büyümektedir. Kente göç olgusu kırsal kesimden gelenlere gecekondur yani fiziki ve sosyal açıdan minimum imkanlarla donatılmış konutları sağlamaktadır.

Son yıllarda yenileme miktarı ile gecekondur bölgelerinin ıslah çalışmaları sonucunda ortaya çıkacak konut ihtiyacı da dikkate alınarak yapılan hesaplamalara göre, ülkede her yıl 400 binin üzerinde konut üretilmesi gerekmektedir. DİE'nin verilerine göre Türkiye'nin üç büyük ilinde saptanan ruhsatsız yapı sayısı 3 milyon 793 bin 830 olarak hesaplanmıştır (Özdamar, Yavuz, 2006:32).

1.4.2.2. Deprem

Deprem gibi ciddi bir risk barındıran Türkiye için plansız ve çarpık kentleşme, insan güvenliğini tehdit etmektedir. 17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 tarihlerinde Türkiye'nin en fazla nüfus yoğunluğuna sahip, geniş bir bölgesinde meydana gelen Marmara ve Düzce depremleri sonucunda yaklaşık 100 binin üzerinde ailenin konutları yıkılmış veya kullanılamaz ölçüde hasar görmüştür. Bu nedenle deprem bölgesinin bütününde afete duyarlı bir yerleşim planlamasının yapılması ve ülke genelindeki imar yönetmeliklerinin depreme karşı duyarlılık ve dayanıklılık açısından gözden geçirilerek revize edilmesine yönelik çalışmalar halen sürdürülmektedir. Bu kapsamda konutlar için deprem sigortasını zorunlu kılan kanun hükmünde kararname ise 27 Aralık 1999 tarihinde yürürlüğe girmiştir (Öney, 2002).

Deprem sigortası alanında mevcut 12 milyon 988 bin 665 konuttan yalnızca 2 milyon 89 bin 570'inin zorunlu deprem sigortası yaptırdığı görülmektedir. Bu dağılımda bölgeler arası en fazla deprem sigortası yaptırma oranı % 26 ile Marmara bölgesindedir (Özdamar, Yavuz, 2006:32).

1.4.2.3. Konut Gereksinimi ve Konut Açığı

Keleş (2000)'e göre konut gereksinimi, yeterli satın alma gücüne sahip olmayan düşük gelir gruplarının konut satın alma veya kiralama talepleri üzerine oluşmaktadır. Bu çerçevede konut gereksiniminin bağımlı olduğu değişkenler, konut

tanımı, hane halkı büyüklüğü, nüfus ve nüfus hareketleri şeklinde sıralanabilir. Bunun dışında doğal afetler, işlevdeki dönüşümler gibi sebepler de konut gereksiniminde belirleyici etken olmaktadır. Bununla birlikte ekonomik istikrarsızlık, konut üretiminde de önemli bir engel oluşturmaktadır.

2000 yılında hazırlanan “Türkiye Konut ihtiyacı Araştırması”na göre Türkiye’deki toplam konut stoku 16 milyon 235 bin 830 konuttur. Bu konutların % 83,8’i (13.597.676 konut) kentsel olarak tanımlanan il ve ilçe merkezlerinde yer almaktadır. Yalnızca ruhsatlı konutlar dikkate alındığında, il ve ilçe merkezlerinde 2,5 milyon adet konut açığı olduğu ortaya çıkmaktadır (Çanga, 2002).

DİE’nin verilerine göre, 2010 yılına kadar kentsel nüfus 11 milyon dolayında artış gösterecek ve gereksinim duyulacak konut sayısı ise 2,9 milyon olacaktır. Türkiye’de nüfus artışı, göç ve kentleşme gibi değişkenlere bağlı olarak yıllık 500 bin dolayında nitelikli konut açığı olacağı tahmin edilmektedir. Bununla birlikte, Avrupa genelinde konut başına düşen kişi sayısı 2’dir. Bu sayı Türkiye için 5 kişi olarak hesaplanmakta olup, her ne kadar bu durum sosyal yapıdan kaynaklanmış olsa bile, Avrupa düzeyine ulaşılması için konut sayısının iki buçuk katına çıkması gerekmektedir.

2015 yılı için yapılan tahminlere göre ise, konut gereksiniminin karşılanması için yılda ortalama 900 bin konut yapılması gerekmektedir. Bu konutların 250 bini yenileme amaçlıdır. 2015 yılında ise 800 bin adet konut gereksinimi bulunacağı öngörülmektedir (Çanga, 2002).

2005 yılında DPT’nin tahminlerine göre gereksinim duyulan konut sayısı 679 bin 600 adettir. Konut Müsteşarlığı’nın verilerine göre Türkiye genelinde 2,7 milyon “konut fazlası” bulunmaktadır. Özellikle yazlık olarak kullanılan ikincil konutlar ve inşaatı yıllardır süren konut projeleri, bu alanda yaşanan strateji eksikliğini göstermektedir. Bu nedenlerden dolayı konut sorunu, Türkiye ekonomisini etkileyen önemli bir sorundur.

1.4.2.4. Konut Üretim Süreci Sorunu

Konut üretimi için başlangıç-bitiş süreleri aralığı ortalama 700 gündür. Hatta konut üretiminde yedi yılı aşan bitirme süreleriyle bile karşılaşilmektedir. Ayrıca ihaleler, eksik proje ve birim fiyatlarıyla yapılmaktadır. Dolayısıyla konut birim maliyetleri artmaktadır. Bu alanda düzenlenecek anahtar teslimi kesin fiyatlı ihaleler, yapım süresini kısaltarak maliyetlerin yükselmesini önleyecektir.

1.4.2.5. Kiracılık ve Kiralık Konut Sorunu

Konut Müsteşarlığı'nın 2000 yılında hazırlamış olduğu "Türkiye'de Konut Sahipliği" araştırmasına göre Türkiye'de tüm hane halkının yaklaşık %31,6'sı kiracı olarak ikamet etmektedir. İl merkezlerinde bu oran %33,3 düzeyine çıkmıştır. İlçe ve köy merkezlerinde ise kiracılık oranları yaklaşık %27,5 düzeyindedir. Bu büyük oranlar dikkate alındığında kiralık konut üretiminde devlet tarafından sübvansiyon çalışmaları yapılması gerektiği görülmektedir. Bazı illerde konut fazlası bulunmasına karşın konut gereksinimi duyan gruplara konut üretimi yapılmamaktadır. Dolayısıyla kiracılık oranı azalma göstermemektedir. Ayrıca, yap-sat sunum mekanizmaları nedeniyle konut stokunun üçte biri kiraya verilmektedir (Özdamar 2006:33).

1.4.2.6. Artan İnşaat Maliyetleri ve Makine-Ekipman Gereksinimi

Hükümetin iki yıl içinde 250 bin konut üretme hedefi koyması, inşaat sektöründe yaratılan hareketlenmeye paralel olarak büyük oranda makine ve inşaat malzemesi sıkıntısı yaratmaya başlamıştır. Özellikle konut inşaatının ana hammaddelelerinden olan çimento, demir, hazır beton ve iş makineleri alanında son iki yıl içerisinde meydana gelen aşırı talepten dolayı, maliyetler ikiye katlanmıştır (Özdamar ve Yavuz, 2006:33). Bununla birlikte, konut sektörünün ana girdilerinden bir diğeri olan emek ve işçilikte fazla bir artış gözlemlenmemiştir.

1.4.2.7. Finansman Sorunu

Konut sektörünün sağlıklı gelişimi için, öncelikle finansman sorununun sağlıklı bir çözüme kavuşturulması gerekmektedir. Büyük çaplı ve kalıcı gelişme ve yenilenme, ancak sağlam finansal temeller üzerinde gerçekleşebilecektir. Ülkemizde vatandaşlarımız satın alacakları konutları kendi kaynaklarıyla veya kişisel ilişkilerini kullanarak finanse etmekte, mali piyasalar aracılığı ile konut finansmanı ise çok sınırlı bir düzeyde kalmaktadır. Hane halkının kendi kaynakları ile veya yakınlarından ödünç almak suretiyle ev sahibi olma oranı Türkiye’de % 89’dur. Yine öz kaynakların birleştirilmesi anlamına gelen kooperatif sisteminin kullanılması yoluyla konut edinimi oranı da % 8’dir. Hane halkının konut edinebilmek için kurumsal bir şekilde finansman sağlayabildiği tek alan, banka konut kredileridir. Konut kredilerinin konut alımında kullanılma oranı ise yalnızca % 3’tür. Verilen bu rakamlar ışığında, konut finansmanı konusunda Türkiye’de ciddi bir sıkıntı bulunduğu, hane halkının dışarıdan kaynak sağlayamamaları nedeniyle konut alımında zorlandıkları söylenebilir (Kilerci, 2003).

Son dönemde yaygınlaşan ipoteğe dayalı konut finansmanı sistemi, konut finansmanı sorununun serbest piyasa kuralları içerisinde sermaye piyasasından toplanan fonlar kullanılarak çözümünü ifade etmektedir. Yurtdışında uzun zamandır uygulanmakta olan bu tür sistemlerin, son yıllarda ekonomimizde yaşanan olumlu gelişmelerle birlikte artık ülkemizde de faaliyete geçirilebileceğini düşünmektedir. Böyle bir sistemin faaliyete geçmesi ile birlikte hem bankalara konut kredilerinde kullanılmak üzere uzun vadeli fon sağlanabilmesi, hem de gayri menkule dayalı yatırım aracı arayışında olan yatırımcılara alternatif yatırım araçları sunulabilmesi amaçlanmaktadır. Ülkemizde konuta finansman desteği sağlayan yapıyı, kurumsal olan ve kurumsal olmayan olmak üzere iki açıdan irdeleyebiliriz.

1.4.2.7.1. Kurumsal Olmayan Yapı

Ülkemizde konut finansman yapısının yeterince kurumsallaşmamış olması ve toplumun büyük kesiminin kurumsal konut finansman şirketlerinden

yararlanabilecek gelir düzeyinden yoksun olması nedeni ile konut üretimi ve temini kurumsal olmayan bir yapı içinde gerçekleştirilmektedir. Bu çerçevede yap-satıcılar genellikle kendi sermayeleri ile satın aldıkları yada arsa sahibinden kat karşılığı konut üretmek üzere devir aldıkları arsalar üzerinde konut üretmekte ve satış tutarının tamamını yada büyük kısmını peşin almak sureti ile satış yapmaktadırlar. Bu metotta kişilerin, konut satış değerinin yarısından fazlasını peşin ödemeleri gerekmektedir. Bu yolla konut sahibi olmak orta-üst yada üst gelir grubuna hitap eden bir metot olmaktadır (DPT, 8.BYKP:60).

Konut kooperatifleri aracılığı ile konut edinme, bir konutu satın almak için yeterli fona sahip olmayan kişilerin başvurduğu yöntemdir. Konut kooperatifleri, üyelerden topladıkları fonlara paralel olarak konut üretimi yapmaktadırlar. Türkiye’de konut kooperatifleri, sosyal güvenlik kurumları ve Toplu Konut İdaresi gibi kredi veren kurumların, kredi verme koşullarına göre biçimlenmiş, kendi üretimlerinin finansmanını karşılayacak biçimde gelişmemişlerdir.

Kurumsal olmayan yapı içerisinde konut edinmenin diğer yolu, kişilerin kendi konutlarını kendilerinin inşa etmesi yada ettirmesidir. Bu yöntemde, kişiler sağladıkları arazi üzerinde yapı malzemelerini satın alarak kendileri yada bir kaç yakını ile birlikte veya gerektiğinde iş gücü de satın alarak kendi konutlarını kendileri inşa etmektedirler.

1.4.2.7.2. Kurumsal Yapı

Türkiye’de konut sektöründe fon fazlası olan kesimden fon ihtiyacı olan kesime kaynak aktaran bir konut finansman sistemi oluşturulamamıştır. Bu nedenle konut alıcılarına fon desteği sağlayan ya yeni örgütlenmeler gerçekleştirilmiş, ya da mevcut kurumlar fon ihtiyacı olanlara fon sağlamak yönünde destek vermiştir. Mevcut kurumlardan konut alıcılarına fon desteği sağlayan kurumlar arasında, sosyal güvenlik kurumları (SSK, OYAK, Bağ-Kur) ve ticari bankalar sayılabilir.

Sosyal güvenlik kurumları daha ziyade kooperatifler aracılığı ile konut edinmek isteyen kurum üyelerine fon katkısı sağlamıştır. Ticari bankalar ise, özellikle 1989 yılından itibaren bireysel kredi kapsamında özellikle ferdi bazda konut kredisi sağlamışlardır. Ancak bu krediler sadece üst gelirli kesime hitap etmiştir. Diğer bankalardan farklı olarak Emlak Bankası, 1947 yılından itibaren konut alıcılarına kredi veren tek banka olmuştur. 1989 yılına kadar uzun vadeli ve düşük faizli kredi veren banka, ülke çapında belli koşulları sağlayan tüm bireylere kredi açmıştır. Ancak, konut alanında ihtisas bankası olması amacı ile kurulmasına rağmen, aynı zamanda ticari banka olarak da faaliyetlerini sürdürmek zorunda olması, bir konut ihtisas bankası olma özelliğini kazanmasına engel olmuştur (DPT, 8. BYKP:60).

Merkezi yönetim tarafından konut sektörüne finansman desteği sağlamak ve politika üretmek amacı ile oluşturulan kurumsal örgütlenmeler ise, 1958 yılında kurulan Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ve 1984 yılında kurulan Toplu Konut İdaresidir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı gecekondü önleme bölgelerinde konut üreten kooperatifler ve belediyelere kredi vermiş, halk konutu uygulamaları, kiralık mülk konut uygulamaları, Meyak Fonu ve Kamu Konut Fonu uygulamaları ile konut üretimine fon desteği sağlamıştır. Ancak, fon desteği büyük ölçüde bütçe kaynaklı sürdürülmek istendiğinden mevcut şartlar içinde bunun devamı mümkün olmamıştır. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı aracılığı ile yapılan uygulamaların olumsuz yönlerini gidermek üzere, 1984 yılında bütçe dışı bir fon kurularak idaresi Toplu Konut İdaresine verilmiştir. Bu kurum aracılığı ile 1 milyon konutun kredilendirilmesi sağlanmıştır. Ancak, 1990'lı yıllarda fon kaynakları bütçeleştirilmiş ve bu tarihten sonra ayrılan yetersiz miktarlardaki ödeneklerle kurumun çalışmaları sekteye uğratılmıştır.

Bugüne kadarki uygulamalardan görüldüğü gibi, Cumhuriyetin kuruluşundan itibaren konut finansman alanında fon fazlası olan kesim ile, fon ihtiyacı olan kesimi bir araya getirecek bir sistem kurulamamıştır. Mevcut uygulamalar, büyük ölçüde konut alıcılarını destekleyen ve olaya talep yönünden destek veren uygulamalar olmuştur. Bu uygulamalar ya çok sübvansiyonlu kredi

uygulaması şeklinde veya belli bir kesimi destekleyen uygulamalar şeklinde görülmektedir. Ayrıca, üst gelir grubuna hitap eden, bankacılık sektöründe açılan konut kredileri gibi, uygulamalar da bu kapsamda mevcuttur.

1.4.3. Konut Sektörünün Ekonomik Analizi

Her ülkede konut sektörü, ekonomik yapı içerisinde ayrı bir yere ve öneme sahiptir. Yüzlerce çeşit mal ve hizmet üretimi ile olan doğrudan bağlantısı, yoğun iş gücü kullanımı ve sosyo-ekonomik refah düzeyine olan katkısı, bu sektörün ülke ekonomileri içerisinde önemli yere sahip olduğunu göstermektedir. Konut sektörü Türk ekonomisinin de en önemli lokomotif sektörlerinden birisini teşkil etmektedir.

1.4.3.1. Konut Sektörünün Gayri Safi Milli Hasıla İçindeki Yeri

Bir sektörün genel ekonomik durum içindeki yerini belirleyen en önemli göstergelerden biri, o sektörün milli gelir içindeki payıdır. Gayri Safi Milli Hasıla (GSMH) olarak tanımlanan milli gelir, belli bir yılda ulusal üretim faktörleri tarafından üretilen nihai mal ve hizmetlerin her birinin piyasa fiyatlarıyla çarpılması sonucu elde edilecek değerlerin toplamı olarak tanımlanabilmektedir (Pekin, 2000:65).

Bu kapsamda Türkiye’de konut sektörünün GSMH içindeki payı, 1923’de % 2,6, 1950’de, % 3,8, 1960’da % 5 olarak gerçekleşmiştir. Bu oran 1970 yılına kadar bir miktar yükselmiş, daha sonra ise azalma göstermiştir. 1970’lerde yaşanan petrol krizinin etkisiyle yaşanan döviz dar boğazı enflasyonun çok yüksek oranlara çıkmasına neden olmuş, bunalımı kontrol altına almak amacıyla önce serbest bırakılan, daha sonra da yükseltile faiz oranları bu dönemde konut arz ve talebini de önemli ölçüde etkilemiştir. Dünya ekonomisinin 1973 yılında petrol fiyatlarının yükselmesi ile girdiği bunalım kısa sürede Türkiye’yi de etkilemiş, bu dönemde enflasyon giderek yükselirken, büyüme hızı da büyük ölçüde düşmüştür (Öztürk, 1997:5).

Türkiye’de konut yatırımlarının GSMH içindeki payı 1977-1979 döneminde oldukça yüksek bir düzeye çıkmış, 1979-1982 yılları arasında konut sektörünün krize girmesiyle bu pay düşmüştür (Eraydın, 1996:45-46).

24 Ocak 1980 İstikrar Tedbirleri sonucu kamu yatırımlarında bir duraksama yaşanmış, özel kesim yatırımları hedeflerin gerisinde kalmış, konut sektöründe bir gerileme yaşanmıştır. Bunun bir sonucu olarak, konut sektörünün GSMH içindeki payı da düşmüştür. İstikrar tedbirleri ve ekonomideki politika değişikliği, enflasyonu önleyici para ve kredi politikaları, doğal olarak konut sektörünü olumsuz etkilemiş, pozitif reel faiz uygulaması, bankalara fon akışını hızlandırmış, bu kapsamda yatırım yapma eğilimini de azaltmıştır. 1980 yılından sonra konut yatırımları artmış gibi görünse bile, konut yatırımlarının GSMH içindeki payı % 4’den % 2’ye inmiştir. Bu çerçevede 1981-1984 dönemi, GSMH ve sabit sermaye yatırımları içinde konut yatırımlarının payının en düşük olduğu yıllar olması nedeniyle konut sektöründe bir kriz dönemi olarak değerlendirilebilir. 1984 yılında Toplu Konut Fonunun kurulması ile konut yatırımları gözle görünür bir artış göstermiş, konut yatırımlarının 1987 yılından başlayarak GSMH içindeki payı, yeniden eski düzeyine ulaşmıştır. 1988 yılında ise, bu oran % 6,35 olarak gerçekleşmiştir (Öztürk, 1997).

Konut sektörünün GSMH içindeki payı 1987, 1988 ve 1989 yılında sırasıyla % 5,09, % 6,35, % 6,37 olarak gerçekleşmiştir. Bu artışın Toplu Konut Fonunun kurulmasından kaynaklandığı söylenebilmektedir. Aynı zamanda vergi ve imar yasalarında konut üretimini teşvik edici değişikliklerin yapılması da bu artışta etkili olmuştur (Öztürk, 1997:7). Konut sektörünün GSMH’deki direkt payı % 6 seviyesinde iken, ekonomideki küçülme ve bunun inşaat sektöründe daha da ağırlıklı olarak hissedilmesinden dolayı, 2003 verilerine göre, GSMH içerisindeki payı sabit fiyatlarla % 4,5’e gerilemiştir. Bu oran 2004 yılında da fazla bir artış göstermemiş ve % 4,6 seviyesinde kalmıştır. Bu kapsamda 2004 yılında ekonomide yaşanan pozitif gelişmelerin inşaat sektörü üzerinde yeterli etkisi görülemediği söylenebilir. Aşağıdaki tabloda GSMH’nın son beş yıllık dağılımı ve bu dağılım içerisinde sektörlerin payı gösterilmiştir (Özdamar, Yavuz, 2006:6).

Tablo 2: Son Beş Yıllık Dönemde GSMH'nın Dağılımı

Yıl	Tarım	Sanayii	İnşaat	Hizmetler
2000	13,5	28,3	5,1	53,1
2001	13,9	28,9	5,2	51
2002	13,8	29,4	4,6	52,2
2003	12,6	29,9	4	53,5
2004	11,7	29,7	3,8	54,8

Kaynak: DİE

Konut sektörünün GSMH içindeki yeri için genel bir değerlendirme yapılacak olursa, Avrupa ülkelerinde konut yatırımlarının GSMH içindeki payının kararlılık göstermesine karşın, Türkiye’de bu konuda iniş çıkışların yaşandığı görülmektedir.

1990’lı yıllardan itibaren yaşanan kısa devreli ekonomik krizler ve istikrarsızlık küçülmede etki yaratan sebepler arasında yer almaktadır. Konut sektörü ile GSMH’nın son on yıllık karşılaştırmalı değişim oranları, yüzde olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 3: Konut Sektörü ve GSMH’nın Karşılaştırmalı Değişim Oranları

Yıl	İnşaat Sektörü (%)	GSMH (%)
1995	-4,7	8,1
1996	5,8	7,1
1997	4,6	8
1998	0,3	3,8
1999	-12,5	-6,4
2000	4,9	6,1
2001	-5,8	-9,4
2002	-6,3	7,8
2003	-9,3	5,9
2004	4,6	9,9

Kaynak: DİE

Konut sektörünün ve GSMH’nın karşılaştırmalı büyüme rakamları incelendiğinde, Türkiye’de son on yılda GSMH’da yaşanan yaklaşık % 35,5 oranındaki büyümeye karşın konut sektöründe % 14,7’lik daralma yaşandığı gözlemlenmiştir. Yıllık ortalama küçülme oranı ise % 1,47’dir. Bu küçülmenin büyük oranda sorumlusu 2001 ekonomik krizi olarak değerlendirilmektedir. (Özdamar, Yavuz, 2006:6).

1.4.3.2. Konut Sektörünün Yatırımlar İçindeki Yeri

Türkiye’de sabit sermaye yatırımlarının % 50’si inşaat ve konut yatırımlarını kapsamaktadır. Konut yatırımlarının ülke yatırımları içerisindeki payı ise genelde %15-30 arasında değişmektedir. DPT’nin verilerine göre 2004 yılında cari fiyatlarla toplam 16 milyar 858 milyon 219 bin YTL değerinde konut yatırımı gerçekleştirilmiştir ve GSMH içinde konut yatırımlarının payı 2004 yılında % 3,9 oranında olmuştur. Bu kapsamda 2004 yılı yatırımları, harcamalar yöntemi ile cari fiyatlarla 76 milyar 722 milyon YTL’dir. Bu miktar içerisinde 32 milyar 87 milyon YTL’lik kısım inşaat ve konut yatırımlarına ayrılmıştır. Dolar cinsinden 2004 yılı yatırımları 53 milyar 974 milyon dolara karşılık gelmektedir. İnşaat yatırımlarının değeri ise 22 milyar 573 milyon dolar düzeyindedir. Türkiye’de gerçekleştirilen toplam yatırım tutarının yaklaşık % 60’ı inşaat ve konut yatırımıdır. 2003 yılında bu oran % 44.5 iken, 2004 yılında % 41.8’e düşmüştür (Özdamar, Yavuz, 2006:16).

İnşaat yatırımları içerisinde konut yatırımlarının payı 2003 yılında % 23 iken, 2004 yılında önemli oranda büyüyerek % 52,5’e ulaşmıştır. 2004’te sabit sermaye yatırımlarında konut yatırımlarının payı bir önceki yılın % 11 oranına göre iki katına çıkarak, % 21,9’a yükselmiştir. Dolayısıyla konut yatırımlarının toplam yatırımlar içerisindeki payı artış eğilimi göstermiştir. Konut yatırımlarının payı 2004’te kamu sektörü yatırımları içinde % 5,8, özel sektörün yatırımları içinde ise % 23,7 oranında paya sahip olmuştur. 2005 yılında DPT verilerine göre kamu sektörünün konut yatırımlarında 2005 yılı sonunda bir önceki yıla göre % 41,8’lik artış oranı ve özel sektörün konut yatırımlarında 2005’te % 10 oranında bir artış gerçekleşmiştir. (Özdamar, Yavuz, 2006:16).

1.4.3.3. Sektörün İstihdam ve Diğer Sektörler Açısından Önemi

İnşaat ve konut sektörü, her ülkede çok çeşitli mal ve hizmet üretimi ile doğrudan ilişkisi ve yoğun iş gücü kullanımı ile ekonomik yapı içerisinde ayrı bir öneme ve yere sahiptir. Türkiye ekonomisinde dışa bağımlı olmayan ve gıda ve tekstilden sonra üçüncü önemli sektör olan inşaat ve konut sektörü kendisine bağlı

200'den fazla alt sektörü harekete geçirmesini sağladığından lokomotif sektör ve büyük istihdam kaynağı olduğundan sünger sektör olarak tanımlanabilmektedir (Özdamar, Yavuz, 2006:17).

Bu çerçevede konut yatırımlarının istihdamı artırıcı etkisi söz konusu olup, ekonomik durgunluğun giderilmesinde ve işsizlik sorununu çözmede önemli rol oynaya bilmektedir (Akal, 1983:292). Özellikle düz işçiler açısından inşaat ve konut sektörü, geniş bir istihdam alanıdır. Bu sektörün istihdama katkısı yaklaşık % 15 oranındadır.

2003 yılında inşaat ve konut sektöründeki istihdamda yaşanan % 0,7'lik artışın ardından, 2004 yılının sonu itibariyle inşaat sektörü istihdamında % 6,6 oranında artış yaşanmış durumdadır. İnşaat sektörünün toplam istihdam içerisindeki payı önceki yıllarda % 4,6 oranında iken, 2004 yılı sonunda bu oran % 4,7 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Sektörün çalışan sayısı 2003 yılı sonundaki 965 bin kişiden, 2004 yılı sonunda 1 milyon 120 bin kişiye yükselmiştir. Yıllık ortalama istihdam ise, 1 milyon 29 bin kişidir. Bu istihdamın 787 bini (% 70,3) kentlerde çalışmaktadır. Kırsal bölgelerde çalışan istihdam sayısı ise 333 bindir.

2005 yılının Haziran ayı sonu verilerine göre inşaat ve konut sektöründeki istihdam 1 milyon 303 bin kişidir. Bu sayının 27 bini kadındır. 2005 yılı Haziran ayı sonu itibariyle inşaat sektöründe faaliyet gösteren istihdamın % 69'unu oluşturan 904 bin işçi, kentlerde çalışmaktadır. Kalan 398 bin işçi ise kırsal bölgelerde devam eden inşaatlarda çalışmaktadırlar.

Konut sektörü Türkiye'nin sanayileşmesi açısından ara malları ve yatırım mallarını üreten sektörlerle talep yaratması, bu sanayi yönelik sektörlerin gelişmesine ve sonuçta ekonomik kalkınmanın hız kazanmasını sağlayan sürükleyici bir sektördür. Birleşmiş Milletlerin yaptığı 1062 dallık imalat sanayi ayrımında 242, Türkiye'de ise 272 sanayi dalı inşaat ve konut sektörüne girdi sağlamaktadır. Konut

sektörü % 59 oranında yan sektörlerden girdi almakta, bunun yanı sıra % 41 oranında katma değer yaratmaktadır (Akal vd., 1983:21). İnşaat ve konut sektörünün canlanması, beraberinde pek çok alt sanayiye de hareketlendirmektedir. Bu bağlamda 2005 yılında gerçekleştirilen büyüme oranlarının yakın zamanda inşaat malzemeleri sanayisinde de önemli gelişmeler yaratması beklenmektedir.

1.4.4. Türkiye’de Konut Sektörünün Mevcut Durumu

Türkiye’nin coğrafi konumu, özellikle Kafkasya ve Ortadoğu ülkeleriyle Avrupa ve Balkanlar arasında bir köprü durumundadır. Türkiye kendine yakın Balkan, Kafkas, Ortadoğu ülkelerinden daha gelişmiş bir durumdadır. Buna karşılık Batı Avrupa ve Asya Uzakdoğu ülkelerinden ise daha geri olmakla beraber, genelde Asya ülkelerinden daha gelişmiş durumdadır. Bu açıdan Türkiye Cumhuriyeti planlaması, kentleri, konutlarıyla da aynı durumda bulunmaktadır. Nüfus artışı, gelişmiş batı ülkelerinden fazla ve doğu ülkelerinden daha az olup % 1,8 düzeyindedir. Ailelerde doğum oranının da ki düşüşe bağlı kişi sayısı günden güne azalmaktadır (DPT, 8.BYKP).

Türkiye’de konut talebinin karşılanabilmesi, orta ve dar gelirli vatandaşların konut sahibi yapılması ve konut sektörünün geliştirilmesine yönelik olarak devlet tarafından 1984 yılından, 2003 yılı Nisan ayı sonuna kadar 1.124.134 adet konut kredilendirmiş ve bunlardan 1.072.147 konutun inşaatı tamamlanarak iskana açılmıştır. Tamamlanan bu konutların % 83’ü Sanayi ve Ticaret Bakanlığı’nın denetlediği ve Toplu Konut İdaresi’nin kredi desteği sağladığı kooperatifler yolu ile inşa edilen konutlardır. Ferdi konut kredisi ile inşa edilen konutların oranı ise, % 10 civarındadır. Geri kalan % 7’lik bölüm, belediyeler ile işbirliği içerisinde gerçekleştirilen projeler ve idare mülkiyetinde bulunan arsalar üzerinde konut inşa ettirilmesi yolu ile gerçekleşmiştir.

Son yıllarda yenileme miktarı ile gecekondu bölgelerinin ıslah çalışmaları sonucunda ortaya çıkacak konut ihtiyacı da dikkate alınarak yapılan hesaplamalara göre, ülkede her yıl 400 binin üzerinde konut üretilmesi gerekmektedir. Konut

üretimi için yeni kaynak yaratılması, küçük tasarrufların kullanılması ve sermaye piyasası imkanlarının geliştirilerek ilgili kurumların oluşturulması yönündeki çalışmalar sürdürülmektedir.

Topraklarının % 96'sı deprem bölgesinde yer alan ve deprem dışında sel, heyelan gibi diğer doğal afetlerle sık sık karşılan ülkemizde, denetimsiz yapılaşma sürecinin ne kadar büyük felaketlere yol açabileceği, 17 Ağustos 1999 Doğu Marmara Depremi ile kanıtlanmıştır. Yaşanan bu büyük felaketin ardından, halk arasında müteahhit ve yap-satçılığa karşı büyük bir tepki oluşmuş, ve konut talebi çok büyük bir hızla düşmüş olmakla beraber, genelde çok saygın kuruluşlarca imal veya kontrol edilmiş tercihen az sayıda katlı veya müstakil tip konut talebinde artış olmuştur.

1990-1999 yılları arasında hızla artan villa tipi konut arzı, arazi ve inşaat maliyetlerinin yüksekliği karşısında doygunluğa ulaşmış, risk hesapları iyi yapılmadan başlanmış pek çok proje yarım kalmıştır. 2000-2001 döneminde yaşanan mali krizler de konut sektörünü tamamen durma noktasına getirmiştir. Öyle ki; 2000 yılında üretimine başlanan konut yüzölçümü 1990'lardaki seviyesine düşmüş, sadece 1998-2000 yılları arasında yaklaşık 20 milyon metrekarelik bir konut üretimi azalışı ortaya çıkmıştır. 1990-1998 yılları arsında ortalama konut üretimi 58 milyon m² olmuş iken, sadece 1999 ve 2000 yıllarındaki azalma nedeniyle, 26 milyon metrekare konut açığı ortaya çıkmıştır. Süregelen depremler ve Marmara'daki deprem beklentileri mali krizler ile birleşince toplum ihtiyaçlarını daha çok satın almadan daha çok kiralama ile karşılama yoluna gitmişlerdir. 2000 yılıyla beraber tüm sektörlerde başlayan büyüme inşaat ve konut sektöründe de kendini göstermiş, bu dönemde inşaat sektörü bir önceki yıla göre % 5,8 oranında büyüme yaşamıştır. Bu yıl içerisinde aynı zamanda 1999 depreminin etkisiyle Zorunlu Deprem Sigortası ve Yapı Denetim Sistemi uygulamaları devreye girmiştir. Bununla birlikte aynı dönemde konut kredileri ile ihale edilen kalıcı deprem konutları söz konusu olmuştur. 2001 yılındaki ekonomik kriz inşaat ve konut sektörünü de etkilemiş ve bir önceki yıla göre % 5,0 oranında küçülme yaşamasına sebep olmuştur. 2002 yılında ise sektör, yılı bir önceki yıla göre % 4,9 oranında küçülme ile bitirmiştir. 2002 yılı

içerisinde inşaat haricinde tüm diğer sektörlerde büyüme görülmüştür. 2003 yılında genel ekonomideki büyümeye karşın sektörde yine bir önceki yıla göre % 9 oranında bir küçülme yaşanmıştır (Özdamar, Yavuz, 2006).

2004 yılı inşaat sektörü açısından önceki yıllara göre şanslı bir yıl olmuştur. Siyasi istikrarın sağlanması ve enflasyon oranının düşmesi ile yaşanan ekonomik gelişmeler sektöre olabildiğince yansımış ve inşaat sektöründe toplamda % 4,6 oranında büyüme yaşamıştır. Yine de sektörel büyüme, ekonomik büyüme ve istikrar durumuna göre oldukça düşük bir orana sahiptir. Cari fiyatlarla sektörün değeri 15 milyar 381 milyon YTL' dir. İnşaat sektörü 2005 yılının ilk döneminde % 16,5'lik büyüme oranıyla ekonomideki büyümeyi yakalamıştır. İkinci dönemde ise inşaat sektöründe % 22,2 ile rekor bir büyüme görülmektedir (Özdamar, Yavuz, 2006). İnşaat sektörü, bu büyüme oranlarıyla 2005 yılının ilk yarısında tüm sektörler arasında birinci sırada yer almaktadır.

2010 yılında Türkiye nüfusunun 87 milyona ulaşacağı, en az her dört kişiden üçünün kentlerde yaşıyor olacağı ve konut açığı 7 milyon 300 bin dolayında bulunacağı kestirilmektedir. Bu da her yıl 455 bin kadar konutun üretilmesi gerektiğini göstermektedir (Alkan, 1998:1). Konut üretimi hızla düşerken, nüfus artış hızı değişmeyen bir şekilde artış gösterdiğinden, günümüzde yaşanan konut talebi kredi faizlerinin de düşmesi ile birlikte önemli bir şekilde artmaktadır.

İnşaat ve konut sektörü, ekonomik krizlerle paralel bir gelişim göstermekle beraber gelişmeleri geç takip etmektedir. Daha önceki yıllarda geçirilen ekonomik krizden en fazla etkilenen sektörlerden biri inşaat sektörü olmuştur. 2004 yılında yaşanan yüksek ekonomik büyüme oranları sektöre yıl içerisinde yansımamıştır. Ancak 2005 yılının ilk altı ayındaki büyüme oranlarının ekonominin iyileşen seyrine bağlı olduğu söylenebilmektedir. 2005 yılında artış gösteren kamu yatırımlarının da yardımıyla, inşaat sektörünün yıl sonunda ekonomik kriz döneminden kalan yaralarını sarmış olması beklenmektedir.

BÖLÜM II

KONUT SEKTÖRÜNDE TÜKETİCİ TERCİHLERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

2.1. Demografik Faktörler

Konut sektörü, ekonomik, sosyal, kültürel özelliklerden çabuk etkilenen bir özellik taşımaktadır. Bununla birlikte konut satın alma sürecinde demografik faktörler, cinsiyet, yaş, mendi durum, etnik grup, eğitim ve gelir seviyesi, kişinin işi, aile büyüklüğü, statüsü, ailede ki çocuk sayısı, varsa bunların yaşları dini inanışları, yaşama alışkanlıkları, ev sahibi olup olmadıkları, gibi faktörler üzerine odaklanmaktadır. Yüksek gelir seviyesine sahip ailelerle, düşük gelir seviyesine sahip ailelerin ya da çocuklu ailelerle çocuğu olmayan yeni evli çiftlerin, dini inanışları birbirlerinden farklı olan ailelerin v.b. konut tercihleri ve konut satın alma davranışı birbirlerinden farklıdır. Konut kullanıcılarının yaşanacak konut tercihlerinde, aşağıda çeşitli başlıklar altında ele alınan sınıflandırmalar, konut sektöründe ki satın alma davranışında etkili olmaktadır.

2.2. Nüfus Artışı

Konut satın alma konusunda karar verici merci genel olarak hane halklarıdır. Bu kapsamda nüfusun büyüklüğü ve toplam nüfus içinde hane halkının sayısı konut pazarlanması konusunda önem arz etmektedir. Türkiye'nin nüfusunun yılda yaklaşık % 2,5 oranında arttığı dikkate alınırsa, konut ihtiyacının ve konut talebinin boyutu ortaya çıkmaktadır. Bununla birlikte konut pazarlaması sürecinde, toplam nüfus miktarında ki artıştan daha çok, nüfus içindeki hane halkı sayısında ki artışlar önemlidir. Hane halkı kavramı, bir çatı altında hep beraber yaşayan bütün insanları kapsamaktadır. Böylece birlikte yaşayan bir aile halkı kadar, yalnız başına yaşayan insanlar yada aynı evi paylaşan ve akraba olmayan insanlar grubu da bir hane halkını oluşturabilmektedir.

Bununla birlikte, hane halkı artış oranı, ortalama evlilik yaşından önemli derecede etkilenmektedir. Son yıllarda evlilik yaşı dünya genelinde düşüş gösterirken, ülkemizde artış eğilimindedir. Hane halkının sayısı ve büyüklükleri, toplum içinde bekar yaşayan bayan ve erkeklerin yüzdesinden de etkilenmektedir. 1980'li yıllardan sonra evlilik yaşında ki artışa paralel olarak, bekar insanların sayısında da artma olmuş, bununla birlikte hane halkı kuruluşu oranında da kayda değer bir yavaşlama söz konusu olmuştur. Ayrıca son yıllarda doğum oranında ki düşüşe paralel olarak, nüfus artışında da düşüş olduğu göze çarpmaktadır.

2.3. Yaş Dağılımı ve Aile

Konut sektöründe ki talebin saptanabilmesi için toplam nüfusun hesaplanmasından daha da önemlisi, nüfusun değişen niteliklerinin saptanmasıdır. Geçmişte ki göstergelerin en çok ev satın alan grup olarak gösterdiği 25-34 ve 35-44 yaş grupları arasında ki iki nüfus grubu, konut sektörü için önem arz etmektedir.

Yaş bağımlılık oranı ekonomik olarak aktif olmayan 15 yaş altı çocuk nüfusu ile 65 yaş üstü yaşlı nüfus toplamının ekonomik olarak aktif yaş kabul edilen 15-64 yaşları arasındaki nüfusa oranıdır. Bu oranın küçük olması, ekonomik değer üretmeye yatkın potansiyel nüfusun çokluğunu göstermektedir. 1985 yılı için sanayileşmiş ülkelerde ortalama yaş bağımlılık oranı yüzde 50,5; aynı yılda Kanada'da yüzde 46,9; İsviçre'de yüzde 46,0; Federal Almanya'da yüzde 43,4'tür (World Bank, 1998).

Belli başlı yaş gruplarındaki tüketici kitlelerinin ev satın alma alışkanlıkları hakkında bir takım bilgilere sahip olmak, gelecek yıldaki konut talebinin ne yönde olacağının tahmin edilmesinde ve o yönde faaliyet üretilmesinde pazarlamacılara, planlamacılara ve politikacılara yardımcı olacaktır.

Bu kapsamda nüfusun demografik yapısı gözlemlendiğinde, nüfusun yarısından fazlasının 25 yaşının altında genç nüfus olması konut ihtiyacının ve konut talebinin şiddetini göstermektedir (Öztürk, 1997:26).

Ülkemizde 25-34 yaşları arasında ki bireylerden üçte ikisi yani toplam nüfusun % 75-80'i çok katlı binalardaki apartman dairelerinde ve/veya site şeklinde ki apartman komplekslerinde yaşamaktadırlar.

Önümüzdeki 2000'li yıllarda hane halkının tek başına yada kompleks halinde, inşa edilmiş (dubleks/tripleks) aile evlerinde yaşamayı tercih edecekleri yönünde ki beklentiler 1999 depreminden sonra yeniden yapılanma sürecine girmiş olan yerleşim merkezlerinde şimdiden kendini göstermeye başlamıştır.

2.4. Hane Halkının Konut Satın Alma Davranışında ki Değişmeler

Konut sektörü için önem arz eden demografik nitelikte ki diğer bir konu ise, hane halkının konut tercihleri ve hane halkının konut satın alma davranışında ki değişmelerdir.

İnsan hayatında ki değişmelerin zamanlanması konut talebi üzerindeki etkileri incelenerek geliştirilen yaşam eğrileri (life cycle) teorisine göre, insan hayatı döngüsüne ait istatistiki verilerle konut tercihleri arasında doğrudan bir ilişki söz konusudur (Picvance, 1974). Bununla birlikte Elder, her bireyin yaşam süresi boyunca farklı koşullarda konut pazarının müşterisi olduğunu ve içinde bulunduğu yaşam diliminde bireylerin konut tercihlerinin değiştiğini vurgulamıştır (Elder, 1975). Bu yaklaşıma paralel olarak Sweet bireyleri yaş, cinsiyet ve medeni durumda ki dağılımlarını toplumun demografik ve sosyal profilini yansıttığını, bununda konut pazarında ki talebi şekillendirdiğini belirtmektedir (Sweet, 1990).

Bu çerçevede yaşam eğrisinin değişik kademelerinde aile oluşumlarında, çocuksuz genç evli çift aileden, çocukları büyümüş ve evden ayrılmış emekli çift aileye kadar değişen kademeler söz konusudur ve geçirilen bu çeşitli dönemlerde ki karakteristikler ev satın alma davranışın da önemlidir. Genellikle çocuk öncesi yada çocuklu dönem boyunca genç çiftler şehirde ve ailelerin toplu olarak yaşadığı, bir çatı altında toplanmış apartman dairelerinde ikamet etmektedirler. Aileler daha fazla

sayıda çocuk sahibi olmaya başladıklarında (child rearing dönemi) şehre yakın bölgelerden kendilerine ait bir ev almaya çalışırlar. Daha sonraları çocuklar büyüüp evden ayrıldıklarında daha küçük bir eve yada apartman dairesine taşınırlar. Gelişmiş ülkelerde çok daha sonraları yaşlı çiftler emekli evlerinde yada özel olarak planlanmış emekli topluluklarında yaşamlarını devam ettirme eğilimindedirler (Pievance, 1974).

2.5. Coğrafik Dağılım

Nüfusta ki büyüme ve hane halkı bireylerinin yaş dağılımlarının yanı sıra yaşamak isteyecekleri coğrafik yer de oldukça önemlidir. İnsanların nerede yaşadıkları, örneğin; şehirde mi, şehre yakın yerlerde mi yada kırsal bölgelerde mi, şehir, büyük şehir mi yada küçük şehir mi, yaşadıkları yer şehrin içindemi yoksa dışında mı, doğusu, batısı, kuzey veya güneyinde mi, yaşadıkları yerin iklimi soğuk, ılıman yada sıcak iklim mi gibi soruların cevapları coğrafik farklılıkları ve özellikleri oluşturmaktadır. Son yarım yüzyılda ülkemizde köyden kente göç olgusuyla birlikte, nüfusun ülkenin batı ve güney kısımlarında, 5 büyük vilayette yoğunlaştığı gözlemlenmektedir.

Bir başka bölgesel eğilim ise artan şehirleşmedir. 2000’li yıllarda toplumun dörtte üçünün kentlerde yaşayacağı tahmin edilmektedir. Ortalama hane halkı büyüklüğünün 4.5 kişi olduğundan, bu dönemde yalnızca nüfus artışından 6 milyon konuta ihtiyaç olacak, nüfus artışından doğan barınma ihtiyacının karşılanması içinde yılda ortalama 500 bin konut üretilmesi gerekmektedir (Geray, 1991:257).

Şehirleşme ile birlikte nüfusun yoğunlaştığı gelişmiş ve gelişmekte olan bölgelerde, arazi fiyatlarında da büyük artış gerçekleşmesi beklenmektedir. Bununla birlikte genel olarak, şehir içindeki kent yaşantısı apartmanda yaşamayı gerektirir. Bu nedenle, hep birlikte iç içe yaşayan insanlar, çok kalabalık olarak yaşanan yerleşim yerlerinde daha fazla güvenliğe ihtiyaç duyacaklar ve özel hayatlarını koruyabilmek için dış kapı boşlukları yaygın olarak kullanılacaktır. Bundan dolayı son yıllarda konut endüstrisinde, içerde ki özel yaşamı korumak amacıyla çeşitli

ürünler geliştirilmesine (ahşap bloklar, iç avlular, güverteler,...gibi) ve dışarıya gitmeyecek şekilde ses düzenini sağlayacak yeni ürünler üretilmesine ihtiyaç duyulacak ve bu faaliyetler için ürün araştırmalarına ve promosyon faaliyetlerine yeterli fon ayrılması gerekecektir.

Bütün bunlara paralel olarak, iklim, topografya, gelenekler, ev tipleri v.s konut sektöründeki tüketici kitlesinin tercihlerini etkiler, ve evlerin çeşitleri ve nasıl inşa edilecekleri coğrafik bölgelere göre çeşitlilik gösterir. Bununla birlikte tüketici zevkleri değişik tipte ki inşaat malzemesi talebini de yakından etkiler.

2.6. Nüfusun Değişkenliği

Ortalama olarak bir Amerikan ailesinin ikametgahı 5 yılda bir değişmekte iken Türk ailelerinde bu sayet kiracı değillerse 20 yıla ulaşabilmektedir (ABRR,1964:14) Bu değişkenlik yeni ev talebinin oluşmasında ana faktördür. Diğer faktörler ise aile büyüklüğünde ki değişmeler, daha iyi komşularla birlikte yaşama arzusu, yatırım yapma arzusu, değişik büyüklükte yada sitilde bir evde oturmak arzusu, yada apartman yaşıntısından bıkmak...v.s. dır. Yeni eve ihtiyaç duyulması yada başka bir topluluktan taşınılıp gelinmesi de bu faktörler arasında sayılabilir. Fakat bunlardan ilki her zaman için daha ağır basmaktadır. Nüfus göçü nedeniyle, özellikle ordu personeli, inşaat işçileri, üniversite personeli, memurlar, polisler gibi sürekli yer değiştirmek zorunda olan tüketici kitleleri için ikametgah süresi sürekli değişebilmektedir. Teknolojik avantajların ve eğitim imkanlarının artması, çalışan kesimin iş statüsünün artmasına, dolayısı ile gelirlerin artmasına, daha da önemlisi konut talebelerindeki artışlara neden olmaktadır. Dolayısıyla konut ihtiyacı hane sayısı artışından gelen ihtiyaca, yanan, yıkılan hasar gören ve konut dışı kullanıma dönüşen konut birim sayısının eklenmesiyle ortaya çıkacak değerden mevcut konut stokunun çıkarılmasıyla bulunacak değer olarak tanımlanabilir (Çanga, 2002).

BÖLÜM III

BOLU İLİ VE KONUT SORUNU

3.1. Bolu İlinin Konumu Ve Mekansal Yapısı

Bolu ili batı Karadeniz Bölgesinde yer almakta olup, kuzeyde Zonguldak, kuzey doğusunda Karabük, doğuda Çankırı, güneyde Ankara, güney batıda Bilecik ve Eskişehir, batıda Düzce ve Sakarya illeri ile çevrilidir. Bununla birlikte Bolu ili, Bolu ovasından geçen, doğu-batı istikametindeki, İstanbul'u Ankara'ya bağlayan D-100 (E-80) karayolunun kenarında yer almakta olup, kentleşme D-100 karayolunun çevresinde gelişmiştir. Bu nedenle kentleşme açısından kuzey ve güney olmak üzere şehir ikiye ayrılmış durumdadır.

3.2. Bolu ilinin Jeolojik Yapısı ve Depremsellik

Bolu aktif deprem kuşağı içinde bulunmaktadır. Karlıova ve Erzincan üzerinden gelerek, Bolu ili alanına giren Kuzey Anadolu Fay hattı tektonik bakımdan çok hareketlidir. Kuzey Anadolu Fayının varlığı ile şekillenen jeolojik yapı Bolu'yu birinci dereceden riskli bir deprem bölgesi durumuna getirmiştir. Bu kapsamda 17 Ağustos 1999 tarihinde Gölcük merkezli 7,4 büyüklüğündeki depremin etkileri İstanbul'dan Bolu'ya kadar hissedilmiştir. 12 Kasım 1999 tarihinde Düzce-Beyköy merkezli, 7,2 büyüklüğündeki ikinci yıkıcı depremde ise, en fazla Düzce ve çevresi ile Bolu ilini etkilenmiştir. Bolu, diğer deprem bölgesindeki iller gibi, plansız ve çarpık kentleşme ve arazi kullanımı ile imar uygulamasındaki hatalar nedeniyle depremin etkilerini ağır şekilde yaşamıştır (Erşahin ve Şerifeken, 2002:5).

3.3. Bolu İlinin Sosyo-Ekonomik Yapısı

Ankara ve İstanbul gibi iki büyük metropolün arasında yer alan Bolu ili, ulaşım ve konum itibariyle sosyo-ekonomik gelişme için önemli bir üstünlüğe sahiptir. Bununla birlikte Bolu tarım ve ticaret ağırlıklı bir ekonomik yapıya sahiptir.

Gelişmiş sanayi merkezlerine yakın konumlanmasına, geleneksel sanayi merkezlerinin ard bölgesinde yer almasına, sanayi kuşağı iller arasında bulunmasına rağmen, sanayileşmesini sağlayamamış, tarım ve ticaret ağırlıklı ekonomik yapısını uzun süre korumuştur. İlin gelişmesinde, son yıllarda tarım sektöründeki gerilemenin yanı sıra, 1999 yılındaki depremlerin ve Türkiye ekonomisinin son yıllarda yaşadığı krizlerin olumsuz etkileri olmuştur. Bununla birlikte il tarım ve tarıma dayalı sanayi ve turizm alanlarındaki potansiyeline ve üniversite kenti olma özelliklerine rağmen, sosyo-ekonomik gelişmesini yeterince gerçekleştirememiştir.

1999 yılında yürürlüğe giren “Bir İl ve İki İlçe Kurulması” hakkındaki 584 sayılı Kanun Hükmündeki Kararname ile Düzce ilçesinin il olması ve çok sayıdaki ilçe, bucak, kasaba ve köyün bu il’e bağlanması nedeniyle, Bolu önemli demografik ve sosyo-ekonomik değişim yaşamıştır. Yüksek demografik ve sosyal hareketliliği olan il’in 1999 yılında yaşanan depremler ve aynı yılda idari yapısının değişmesiyle birlikte sosyal, ekonomik ve demografik yapısı önemli ölçüde değişmiştir.

3.4. Bolu İlinde Nüfus

2000 Yılı Genel Nüfus Sayımı sonuçlarına göre, Bolu İl’inin toplam nüfusu 270.654 kişidir. İl nüfusunun Türkiye toplam nüfusu içindeki payı binde 3,8’dir. İl, Türkiye genelindeki nüfus büyüklüğü sıralamasına göre 62. sırada yer almaktadır. İlde, Merkez ilçe 135.009 kişi ile en kalabalık ilçe konumundadır. Bolu Merkez ilçe km²’ye 88 kişi ile Türkiye ortalamasından yüksek bir yoğunluğa sahiptir. İl’in nüfus artış hızı sürekli olarak Türkiye nüfus artış hızının altında kalmıştır. 1927-35 yılları arasında Türkiye nüfus artış hızına çok yakın seyreden il nüfusu, 1935 yılından sonraki Genel Nüfus Sayımı yıllarında sürekli olarak Türkiye nüfus artış hızının altındadır. 1985-1990 dönemi dışında, nüfus artış hızında dikkate değer bir yavaşlama izlenmektedir. Bolu ilinin 1990-2000 dönemindeki yıllık nüfus artış hızı binde 2,9, olarak gerçekleşmiştir (DİE, 2001). Bolu il merkezi bu dönemde oldukça yüksek bir nüfus artış hızına sahip olmuş, 1990 yılında 61.506 olan nüfus, 2000 yılında 84.565’e yükselmiştir. Yıllık nüfus artış hızı binde 31,82 olarak gerçekleşmiştir (DİE, 2002).

Tablo 4:Yıllar İtibariyle Türkiye ve Bolu Nüfusu ve Kır Kent Ayrımına Göre Yıllık Nüfus Artış Hızı (Binde)

Sayım Yılı	Türkiye Nüfusu (Milyon)	Türkiye Nüfus Artış Hızları			Bolu	
		Toplam	Kent	Kır	Nüfus	Artış hızı
1927	13,6	-	-	-	217.597	-
1935	16,2	21,1	17,5	25,8	248.027	16,4
1940	17,8	19,6	26,7	17,4	257.393	7,4
1945	18,8	10,6	15,1	9,1	276.367	14,2
1950	20,9	21,7	22,5	21,5	303.111	18,5
1955	24,1	27,7	55,7	17,5	318.219	9,7
1960	27,8	28,5	49,2	19,5	353.004	20,7
1965	31,4	24,6	39,7	17,1	383.939	16,8
1970	35,6	25,2	47,3	12,5	403.766	10,1
1975	40,3	25,0	41,7	13,8	428.704	12,0
1980	44,7	20,7	30,5	13,3	471.751	19,1
1985	50,7	24,9	62,6	-10,6	252.484	-
1990	56,5	21,7	43,1	-5,6	262.919	8,1
1997	62,9	15,1	28,3	-6,6	264.827	1,0
2000	67,8	25,4	25,3	25,6	270.654	21,0

Kaynak : Bolu İl Gelişme Planı

İl merkez nüfusu 1985-2005 yılları arasında da sürekli artış göstermiştir. Nüfus artış hızı bu dönemde yılda ortalama binde 35’ler düzeyindedir. İl’in nüfus artış hızı, aynı dönemde Türkiye toplam yıllık nüfus artış hızından daha yüksek, yıllık kentsel nüfus artış hızından daha düşük düzeyde gerçekleşmiştir.

3.5. Bolu İlinde Kentleşme Ve Göç Olgusu

Tarım sektöründeki mekanizasyon sonucu bu sektörün ihtiyaç duymadığı insan gücü, diğer taraftan tarımda bir aileyi geçindirmeye yetmeyen işletme büyüklüğü, topraktaki çok parçalılık, tarımsal ürün fiyatlarındaki dalgalanmalar, doğal afetler vb. nedenler Türkiye nüfusunun kentler ve bölgeler arasındaki hareketliliğini artırmaktadır. Türkiye genelinde olduğu gibi, Bolu’da da köylerdeki nüfus, kırsal kesimin içinde bulunduğu koşullardan kaynaklanan nedenlerden dolayı kentlere göç etmektedir. Kırsal alanlarda ekonomik ve kültürel imkanların kısıtlı oluşu köylerdeki nüfusu kentlere iten temel bir nedenlerden olup, il’de göç nedeni olarak 8 adet temel faktör saptanmış olup, bu faktörler aşağıda ki tabloda verilmiştir.

Tablo 5: Bolu’da Yerleşim Yeri Tiplerine Göre Göç Nedenleri

Göç nedeni (%)	Kent merk.	İlçe merk.	Köyler	Toplam
Evlilik	39,6	49,3	74,3	54,2
İş	24,8	22,9	20,3	22,7
Kiracılık	17,8	6,4	0,5	8,9
Tayin	5,7	5,7	3	4,7
Deprem	5,2	0,7	-	2,3
Çocukların okuluna yakın olmak	0,4	3,6	-	1
Daha iyi evde oturmak	0,4	8,6	0,5	2,4
Göç sayısı	230	140	202	572

Kaynak: Bolu İli Örnekleme Araştırması Hane Halkı Anketi, 2001 (BİGEP)

Bolu, dışarıya göç veren, yani net göçü negatif olan illerimizden biridir. 1990 Genel Nüfus Sayımına göre Bolu’nun (Düzce dahil) 1985-90 arasında göç yüzünden nüfus kaybı 4.145 kişidir. Bu rakam il’in 1990 yılı nüfusunun binde 8,6’sıdır. İl’in verdiği göç kent merkezinden ve köylerinden diğer kent merkezlerine doğrudur.

Tablo 6: 1990 Genel Nüfus Sayımına Göre Bolu İlinin Göç Durumu

Göç	Şehirden şehire	Köyden şehire	Şehirden köye	Köyden köye	Toplam
Aldığı göç	22.292	11.843	9.580	6.008	49.723
Verdiği göç	29.436	14.537	6.345	3.550	53.868
Net göç	-7.144	-2.694	3.235	2.458	-4.145

Kaynak: Bolu İli Örnekleme Araştırması Hane Halkı Anketi, 2001 (BİGEP)

3.6. Bolu İlinde Hane Halkının Demografik Yapısı

Son yıllarda, Bolu ilinin demografik yapısını etkileyen iki etmenden birisi depremler, diğeri de idari yapı değişikliğidir. DİE tarafından illerin sosyal ve ekonomik verilerinin analiz çalışmaları tamamlandıktan sonra nüfusun sosyal ve ekonomik nitelikleri ayrıntılı olarak ortaya konulabilecektir.

3.6.1. Yaş Dağılımları

Bolu’da, 15-64 yaş arası faal nüfusun, kent merkezlerinde yaşayanlara oranı ilçe merkezleri ve köyler ile karşılaştırıldığında daha yüksektir. Buna karşılık, 65 ve üstü yaş grubundaki nüfusun ilçe merkezleri ve köylerde yaşayanlara oranı daha yüksektir. Bununla birlikte Türkiye’de 15 yaş altı nüfusun toplam nüfus içindeki oranı yüzde 31,5 iken, Bolu’da bu oran yüzde 22,1’e kadar düşmektedir. Buna karşılık, 15-64 yaş arası nüfusun toplam Türkiye nüfusu içindeki payı yüzde 62,6 iken, bu oran Bolu için yüzde 67,3’e çıkmaktadır. Türkiye’de yüzde 5,9 olan 65 yaş üstündeki nüfusun toplam nüfus içindeki oranı Bolu’da yüzde 10,6’dır.

Bolu kent merkezi, ilçe merkezleri ve köylerde 0-4 yaş grubunun 5-9 yaş grubundan daha az olması son yıllarda Bolu’da doğurganlık hızının azaldığının bir göstergesidir. Türkiye genelinde en kalabalık yaş grubunun 10-19 yaş grubu, Bolu’da ise 20-24 yaş grubu oluşu, Bolu’da nüfus artış hızındaki düşüşün Türkiye genelinden daha önce başladığını göstermektedir. 20-24 yaş grubunun kent merkezinde yığılması, köylerde görece olarak bu yaş grubunun ağırlığının az olması, özellikle genç nüfusun kentlere doğru aktığını göstermektedir. Bu grubun payının yüksek olmasının bir başka nedeni de Üniversite öğrencilerinin bu yaş grubunda olmalarıdır. İldeki Abant İzzet Baysal Üniversitesi, Türkiye’nin her tarafından gelen öğrencileri olan bir üniversitedir.

Tablo 7: Bolu Yerleşim Yeri Tiplerinde Yaş Gruplarının Dağılımı

Yaş grupları	Kent merk.	İlçe merk.	Köyler	Toplam	Türkiye
-15	21,1	25,2	21,4	22,1	31,5
15-64	73,5	62,9	65,8	67,3	62,6
65+	5,4	11,9	12,8	10,6	5,9
Toplam	100	100	100	100	100
Ortanca yaş	27	28	29	29	24,3
Yaş bağımlılık oranı	36,1	59	52	48,6	59,7

Kaynak: Bolu İli Gelişme Planı

Bolu kent merkezinde 45-49, ilçe merkezlerinde 35-39, köylerde 45-49 yaş grubunun 25-34 yaş grubuna göre daha yoğunluklu olması dikkat çekmektedir. En

yüksek çokluğu içeren 20-24 yaş grubu ile 35-39 yaş grubu arasında kalan 25-34 yaş grubunun az sayıda olması, Bolu'nun aynı zamanda İl dışına da göç verdiğini düşündürmektedir. Türkiye için 15 yaş altı, nüfusun toplamı içindeki payı % 31,5 iken, Bolu'da aynı nüfusun payı % 22,1'e kadar düşmüştür.

Yaş bağımlılık oranı ekonomik olarak aktif olmayan 15 yaş altı çocuk nüfusu ve 65 yaş üstü yaşlı nüfus toplamının, ekonomik olarak aktif yaş kabul edilen 15-64 yaşları arasındaki nüfusa oranıdır. Bu oranın küçük olması, ekonomik değer üretmeye yatkın potansiyel nüfusun çokluğunu gösterir. 1985 yılı için sanayileşmiş ülkelerde ortalama yaş bağımlılık oranı % 50,5, aynı yılda Kanada'da % 46,9, İsviçre'de % 46,0, Federal Almanya'da % 43,4'tür (World Bank, 1998). Yaş bağımlılık oranı Bolu genelinde Türkiye değerinden düşük, Bolu kent merkezinde ise bu oran gelişmiş ülkeler düzeyinden daha düşüktür.

3.6.2. Medeni Durum

Türkiye'de 12 yaş ve üstü kadın nüfusun % 69 gibi büyük bir kısmı evli statüsündedir. Kadınlar için bu oran Bolu merkez ilçede % 61,4'e, ilçe merkezlerinde % 63,9'a, köylerde de % 66,3'e düşmektedir. Buna karşılık, Türkiye kadın nüfusu içinde dul olanların oranı % 1,7 iken, Bolu merkezde bu oran % 9,7'e, köylerde ise daha yüksek bir orana % 11,7'ye çıkmaktadır. Bunun nedeni, ekonomik ve sosyal güvencesi olan dul kadınların tekrar evlenmekten kaçınmaları olabilir. Erkekler arasında dulların payı, kadınlara göre çok düşük düzeylerde kalmaktadır.

Tablo 8: Bolu Yerleşim Yeri Tiplerinde Medeni Durum Dağılımı (%)

Medeni Durum	Kent merkezi			İlçe merkezleri			Köyler		
	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam
Evli	61,1	61,4	61,2	65,3	63,9	64,6	69,9	66,3	68,1
Bekar	37	28,5	32,8	31,2	24,3	27,7	25,4	20,4	22,9
Dul	1,4	9,7	5,5	1,8	11,2	6,5	3,4	11,7	7,6
Cevapsız	0,5	-	0,2	1,2	0,6	0,9	0,5	0,2	0,4
Nişanlı	-	0,5	0,2	0,6	-	0,3	0,8	1,2	1
Toplam	208	207	415	170	169	339	386	401	787

Kaynak: Bolu İli Gelişme Planı

Bolu'nun her üç yerleşim yeri tipinde cevaplanmamış soruların payı çok düşük düzeylerde ve Türkiye değerinin de altındadır. Bu durum Bolu'da, Türkiye'nin genelinde olduğu gibi, evlilik kurumunun kolayca bozulmadığını göstermektedir. Modern sosyal güvenlik kurumlarının yokluğunda ya da etkin olmadığı durumlarda kadınlar sosyal güvenliklerini, özellikle aile gibi geleneksel kurumlarda aramaktadır. Evlilik kurumu, Türkiye'de kadın nüfus için sosyal güvence sağlayan bir kurum özelliği taşımaktadır. Bu nedenle hem Türkiye genelinde, hem de Bolu'da bozulan evlilikler son derece azdır.

3.6.3. Eğitim

Bolu ilinde okul öncesi eğitim kurumu ve özel eğitim okulları dahil edildiğinde toplam okul sayısı 170, öğrenci sayısı ise 43.788, öğretmen sayısı 2.356 ve lojman sayısı 88'dir. Abant İzzet Baysal Üniversitesi 1992 yılında kurulmuş olup, üniversiteye bağlı 8 fakülte, 11 yüksekokul ve 3 enstitü bulunmaktadır. Üniversiteye bağlı olarak çalışan toplam 650 akademik, 567 idari personel, 12763 öğrenci mevcuttur. Fakültelerin ve yüksek okulların ilçelere yaygınlaştırılması ile sosyal yaşantıda bir canlılık meydana gelmiş, ekonomik ve kültürel etkinlikler artmıştır.

Tablo 9: Bolu'da Nüfusunun Yaş Gruplarına ve Eğitim Durumlarına Göre Dağılımı

Yaş grubu	Eğitimsiz	Kurs	İlkokul bitirmemiş	İlkokul mezunu	İlköğretim bitirmemiş	Orta mezunu + lise bitirmemiş	Lise mezunu +önlisans bitirmemiş	Ön lisans + fakülte bitirmemiş + fakülte mezunu	Gözlem sayısı
06.Eyl	20,3	-	24,6	-	55,1	-	-	-	69
Eki.14	-	-	10,9	-	85,9	3,1	-	-	64
15-19	1,1	-	-	9	13,5	61,8	13,5	1,1	89
20-24	-	-	1,8	19,3	7,3	11,9	42,2	17,4	109
25-29	1,2	-	1,2	31,3	7,2	12	33,7	13,3	83
30-34	-	-	-	43,4	7,5	17	22,6	9,4	53
35-39	-	-	3,8	46,2	3,8	17,3	25	3,8	52
40-44	-	-	1,7	51,7	6,9	13,8	19	6,9	58
45-49	2,7	2,7	2,7	58,9	5,5	8,2	8,2	11	73
50-54	2,5	2,5	5	60	7,5	2,5	7,5	12,5	40
55-59	8,6	17,1	14,3	42,9	2,9	2,9	11,4	-	35
60-64	9,7	22,6	16,1	41,9	3,2	3,2	-	3,2	31
65-98	14,9	21,3	10,6	47,9	1,1	1,1	3,2	-	94
Toplam	4,6	4,2	6,4	32	16,4	13,6	16,2	6,6	850

Kaynak: Bolu İli Örnekleme Araştırması Hane Halkı Anketi, 2001

İl'de 45 yaşın altındaki erkek nüfus içinde 6-9 yaş grubu (yüzde 20,3) hariç, eğitimsiz olanların oranı düşüktür. 45-54 yaş grubunda eğitimsiz erkeklerin toplam erkekler içindeki oranı yüzde 1'ler düzeyinde kalmakta, 55 yaştan itibaren yüzde 8'lere çıkmaktadır. Kadınlarda ise, 15 yaştan itibaren eğitimsizler görülmeye başlamaktadır. Eğitimsiz kadınların oranı 29 yaşına kadar yüzde 2'ler düzeyinde kalırken, 30 yaştan itibaren yüzde 7'ler düzeyine yükselmektedir.

İl'deki 25-29 yaş grubu erkeklerin yaklaşık üçte biri (yüzde 31,3) ilkokul mezunudur. Lise mezunu erkek nüfusun oranı da üçte bir (yüzde 33,7) düzeyindedir. Bu yaş grubundaki erkeklerden bir yüksek öğrenim kurumunu bitirenlerin oranı yüzde 13,3'dür. İlkokul altı düzeyde eğitimlilerin payı ileri yaş gruplarında artmakta, en yüksek düzeyine 60-64 yaş grubunda ulaşmaktadır. İleri yaş gruplarında düşük eğitim düzeylerinde yoğunlaşan nüfusun, genç yaşlara doğru gidildikçe eğitim düzeyinin arttığı görülmektedir.

3.6.4. Ekonomik Yapı

Bolu, son yıllarda hızla gelişen illerden birisidir. Bolu ilinin, 1987-1997 dönemindeki GSYİH'nın ortalama sektörel paylarının yüzde dağılımına bakıldığında tarımda % 31,7, sanayide % 20,0 ve hizmetlerde % 48,3'dür. Tarım, sanayi ve hizmetler sektörünün GSYİH'daki payları, Karadeniz bölgesinde sırasıyla, % 25,9, % 22, % 52,1 ve Türkiye genelinde sırasıyla, % 16,1, % 27,2, % 56,7'dir. Bu göstergelere göre, Bolu ilinin tarımda bölge ve Türkiye ortalamasının üzerinde, sanayi ve hizmetlerde, bölge ve Türkiye ortalamasının altında olduğu gözlenmektedir. Bazı yıllarda görülen düşüslere rağmen, ABD doları cinsinde kişi başına düşen gelirden yükselen bir trend görmek mümkündür. Bolu ilinde, 1987-1999 döneminde yıllık ortalama kişi başına GSYİH miktarı 1987 yılı fiyatlarıyla, 1,556,136 TL'dir. Bu değer, aynı dönemdeki Bölge ortalamasının (1,106,160 TL) üzerinde ve Türkiye ortalamasının (1,574,424 TL) altındadır. Bu kapsamda 1987 yılında 1.380 \$ olan kişi başına düşen gelir, 2000 yılında 3.512 \$ olarak gerçekleşmiştir. 2000 yılında, DİE tarafından sadece Bolu ili için tahmin edilen kişi başına GSYİH 5.685 \$'dır.

3.7. Bolu İlinde Konut Sektörü

Bolu ilinde konut sorunun gelişimine bakıldığında cumhuriyetin kurulduğu 1923 yılından bu güne değişik zamanlarda konut sorununun değişik yönlerinin önem kazanmış olduğu görülmektedir. Bu kapsamda 1923 yılından 1950 yılına kadar, nüfus ve kentleşme hızı yavaş seyretmekte olup, buna bağlı olarak konut sorunu da yoktur. 1950 yılından sonra kentleşme hızı yükselmeye başlamış, konut sunum biçimleri ve kurumsal yapılar, kentleşme hızının gerektirdiği konut gereksinimini karşılayamaz duruma gelmiştir. 1965 yılından sonra yap-satçı üretim ve gecekondu üretimi hız kazanmıştır. Konut sorunu büyümüş, 1970'li yıllarda yavaş yavaş toplu konut türü sunum biçimleri ortaya çıkmaya başlamış ancak, bunlar kurumsallaşamamıştır ve kooperatifler en önemli konut üreticisi durumuna gelmiştir. 1980'li yıllarda Türkiye'nin yalnızca kentleşme alanında değil, toplumsal yaşamın her alanında da dönüşüm yaşadığı yıllar olmuştur. 1980'lerde Bolu, bir yandan önceki dönemlerden devreden kentleşme ve konut sorunlarına, bir yandan da yeni dönemin sorunlarına çözüm bulmaya çalışmıştır. 1980'den sonraki dönemde kentsel alanlarda yaşanan değişimlerden birisi, kullanıcıların kendi arsaları üzerinde kendi emekleri ile ürettikleri tek ya da az katlı gecekonduların yerini, kullanıcı dışındaki gruplarca üretilen çok katlı yapılaşma almıştır. Ayrıca, kentlerin imarlı kesimlerinde de benzer gelişmeler yaşanmış, orta ve üst gelir gruplarına yönelik seçeneklerin, yap-satçı üretimin ve kooperatiflerin konut üretimindeki payı artmıştır.

Bolu il merkezindeki nüfus 1985-2000 yılları arasında sürekli artış göstermektedir. İl merkezindeki nüfus artışına paralel olarak konut ihtiyacı da her geçen gün biraz daha artmıştır. İlin mevcut konut stoku yeterli gelmemekte bu sebeple il merkezinde konut fiyatları ve konut kiralari sürekli yükselmektedir.

1999 yılı Ağustos ayında yaşanan Gölçük depremi ve ardından Kasım ayında yaşanan Düzce- Kaynaşlı merkezli deprem sonrasında Bolu'da inşaat sektörü durmuş ve sektör krize girmiştir. Plansız kentleşme ve arazi kullanımı ile imar uygulamalarındaki yanlışların sonucu olarak depremin can ve mal kayıplarına yol açtığı Bolu'da, kamu binalarının % 53'ü, özel binaların ise % 46'sı depremden hasar

görmüş, sektörde çalışan 2 000 dolayında çalışan işsiz kalmıştır. Özel binaların % 38'inin az ve orta hasarlı, % 7'sinin ise ağır hasarlı olduğu tespit edilmiştir. Deprem sonrası hasar durumlarına göre, 2.399 konutun ağır hasarlı, 6.002 konutun orta hasarlı ve 5.797 konutun ise hafif hasarlı olduğu tespit edilmiştir. İşyerlerinden ağır hasarlı olanların sayısı 220, orta hasarlı olanların sayısı 894, hafif hasarlı olanların sayısı 1.029'dur. Ayrıca, resmi kurumlara ait binalardan 464'ü, lojmanlardan ise 1.017'si değişik derecelerde (ağır-orta-hafif) hasar almışlardır¹.

1999 yılında yaşanan depremlerden sonra durgunluğa giren inşaat sektöründe, bir taraftan binaların onarım ve güçlendirme çalışmaları devam ederken, sektör ile ilgili yasal-kurumsal düzenlemeler yapıncaya kadar inşaat ruhsatı verilmemiştir. 2000 yılının ilk dört ayında, Bolu'da onarım, güçlendirme ve tadilat ruhsatları dışında inşaat ruhsatı düzenlenmemiştir. Depremden sonra yeni imara açılan alanlarda az katlı yapılaşmaya izin verilmiş olması, inşaat sektörünü olumsuz etkilemiştir. Arsa üretilmemesinden doğan sıkıntılar ve hazine arazilerinin kent merkezinden çok uzakta olması da toplu konut yapımını zorlaştırmaktadır. Bolu'da 1999 yılından 2005 yılına kadar yapı kooperatifi kurulmamıştır. 2005 yılından sonra ise inşaat sektörünün canlanması ile birlikte gayrimenkul piyasası da hareketlenmiştir.

3.7.1. Bolu İlinde İnşaat ve Konut Sektörünün Sorunları

İl'de inşaat sektörünün darboğazlarından biri, inşaat projelerini onaylayacak kurumlarda vasıflı elemanların yetersiz olmasıdır. Yapım sürecinde gerek yapı denetim firmaları gerekse kamu kurumlarındaki nitelikli personel eksikliği denetimin zayıf olmasına yol açmaktadır (Erşahin ve Şerifeken, 2002:5). İnşaat malzemelerindeki kalitesizlik ayrı bir sorundur. İnşaatlarda etüd, proje, müteahhitlik ve yapım hataları, imar planlarına uyulmaması, tarım alanlarında süren yapılaşma, standartlara uygun olmayan malzeme kullanımının denetlenmemesi sektörün zayıf tarafını oluşturmaktadır.

¹ Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğüne ait verilerdir.

3.7.1.1. Kent Planı ve Arazi Kullanımına İlişkin Düzenleyici Politika

Eksikliği

Bolu, çevre ve kentsel mekana duyarlılığı yüksek bir ildir. Doğal olayların bir felakete dönüşmemesi, can ve mal kayıplarının en azda tutulması bakımından önem taşıyan zemin etüdü, arazi kullanımı, yapı denetimi, imar planlarına uygunluk ile ilgili yasal ve kurumsal düzenlemelerin olmaması önemli bir eksikliktir. Bolu Valiliği tarafından bir özel şirkete ihale edilen ve 2001 yılında tamamlanmış olan 1/100 000 ölçekli “Bolu İli Çevre Düzeni Planı”nın bu bakımdan önemi büyüktür. Üniversite kenti olan ve uzun dönemde hızlı demografik değişme beklenen Bolu’da konut talebinin giderek artması kentsel arsa ve konut üretiminin planlamasını gerektirmektedir. Kent planı ve arazi kullanımına ilişkin ileriye yönelik bir stratejinin yerel yönetimler tarafından oluşturulmamış olması ise büyük eksikliktir.

3.7.1.2. Finansman Sorunları ve Yüksek Maliyetler

Konut ihtiyacı yüksek olan Bolu’da, inşaat sektöründe projelerin sağlam finansman kaynaklarına dayanmaması sektörün zayıf tarafıdır. İnşaat sektöründe taahhüt edilen işlerin sermaye yapıları zayıf, yeterli finansman kaynağı olmayan, vasıflı işgücü çalıştırmayan inşaat firmaları tarafından yapılması depremsellik riski yüksek bir il olan Bolu’da can ve mal kayıplarını artırmaktadır. Sektörde alacakların tahsilinde de sorunlar yaşanmaktadır.

3.7.2. Bolu İlinde İnşaat Sektörünün Mevcut Durumu

12 Kasım 1999 depreminin ardından il merkezinde yapılacak konutlar için kat indirimine gidilmiş ve buralarda yapılacak konutlar için kat sayısı en fazla 3 kat olarak sınırlandırılmıştır. 2000 ve 2001 yıllarında yaşanan krizlerin etkisi ile, inşaat girdi fiyatlarındaki artışlar ve ekonomideki durgunluk sektörü olumsuz yönde etkilemiş, Sektörü durma noktasına getirmiştir.

2005 Şubat ayında Bolu belediye meclisi kararı ile il merkezinde yapılacak konutlar için 3 olan kat sınırlaması 1998 afet yönetmeliğine uygun yapılması, yapı Denetiminin onayı, projeyi gerçekleştiren inşaat mühendisinin vereceği teknik rapor ve taahhütname olması şartı ile 5 kata yükseltilmiştir. Böylelikle konut sektörünün canlandırılması amaçlanmıştır.

Konut kredi faizlerinde yaşanan düşüşle birlikte Türkiye’de 2004 yılından itibaren gayri menkul sektöründe yaşanan talep artışlarına paralel olarak Bolu’da da konut talebinde bir artış gözlenmektedir. İnşaat sektörünün hareketlendiği Bolu’da 2004 yılı içerisinde inşaat ruhsatı alınan proje sayısı 150 iken 2005 yılında inşaat ruhsatı verilen proje sayısı 500’e ulaşmış; 2006 yılının ilk beş ayında alınan inşaat ruhsatı sayısı 250 olarak gerçekleşmiştir. Talebin yoğunlaşması üzerine, Bolu belediyesi imar çalışmalarını yoğunlaştırmış; imara uygun yeni arsaların üretilmesine ve bunlara ait teknik altyapı hizmetlerinin sağlanmasına hız vermiştir.

Bolu’da, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı da, 348 konut inşa edilmeye başlanmıştır. Kentin kuzeybatısında kalan Kürkçüler Köyü mevkiinde, 124 metrekarelik 3 oda, 1 salondan oluşan konutlar inşa edilmektedir. İlköğretim Okulu, cami, ticaret merkezi ve çocuk parklarının bulunduğu bu konutlar 96, 108 ve 120 ay vadeli olarak satışa sunulmuş olup 2007 yazında teslimi planlanmaktadır. Sektörde yaşanan hareketliliğe rağmen, Bolu’da konut fiyatları ve kiralarda yükselme devam etmektedir.

3.7.2.1. Bolu İlinin Konut Arz ve Talebi Açısından Mevcut Durumu

Depremi ardından Bolu’da konut talebinde değişme olduğu gözlenmektedir. Depremi yarattığı psikolojik etki ile, çok katlı apartman dairelerine olan talep düşüş gösterirken; daha çok tek ve 2 katlı müstakil ev ve villa tipi lüks konutların talebi artmıştır. Deprem öncesinde çok katlı konutlarda ikamet eden hane halkları depremin yarattığı psikolojik etkilerle depremden sonra az katlı konutlarda ikamet etmeye başlamışlardır. Kentin kuzeybatısında bulunan Kılıçarslan bölgesinde, Kalıcı Konutların inşa edilmesi ve burada umut kent ve yaşam kent mahallerinin

kurulması ile şehir yaşamın merkezi konumuna gelmiştir. Bu bölgede tek ve iki katlı villa tipi konutların sayısının her geçen gün arttığı gözlemlenmektedir. Sosyal konutlar ise, Sağlık ve Kültür Mahalleleri'nde yükselmektedir. Talebin yoğunlaşması üzerine, belediye de bu bölgedeki imar çalışmalarını yoğunlaştırmıştır.

Toplu konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Bolu ilinde 96'sı düşük gelirliilere olmak üzere 348 adet konut arzı yapacağını açıklamış iki günde 2500 kişi form almış, ve arz edileceği belirtilen sayıdan çok daha yüksek bir talep söz konusu olmuştur. Bunun sebebi Bolu' da konut fiyatlarının çok yüksek olması, konut kiralalarının Bolu'nun bazı mahallelerinde asgari ücretin bile üzerinde olması, düşük ve orta gelire sahip hane halkının, konut sahibi olma yönünde önemli bir fırsat olarak karşılarına çıkmasıdır. Bununla birlikte talebin beklenilenden çok daha yüksek olması Bolu'da önemli ölçüde konut açığının olduğunun bir göstergesidir. Nitekim TOKİ talebi karşılamak üzere Bolu Belediye Başkanlığından yeni arsalar üretmesini istemiştir. İstenilen miktarda ve nitelikteki hazine arazilerinin imar planı dışında olması bu konudaki arsa üretimini zorlaştırmaktadır.

BÖLÜM IV

BOLU İLİNDE HANE HALKININ KONUT TERCİHİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLERİN BELİRLENMESİNE YÖNELİK BİR UYGULAMA

4.1. Araştırmanın Amacı ve Önemi

Bu araştırmanın amacı; Bolu ili Merkezinde hane halkının demografik özelliklerine göre, konut tercihlerini, belirlemektir. Araştırmada konut, sadece fiziksel bir ürün olarak değil, getirdiği fayda ve tatminler göz önüne alınarak bir mamul olarak da değerlendirilmiştir. Bolu ili Merkez ilçesi de yapılan anket uygulamasıyla, tüketici istek ve ihtiyaçlarını belirleyerek tüketici satın alma davranışları saptanmaya çalışılmıştır. Böylece, inşaat sektöründe faaliyet gösteren firmalara, üretim ve pazarlama kararlarını alırken belirledikleri hedef kitleyi en iyi şekilde tatmin edecek konutların üretilmesinde ihtiyaç duyacakları veriler elde edilmeye çalışılmıştır.

4.2. Araştırmanın Varsayımları

Bu araştırma Bolu il merkezi belediye sınırları içerisinde yapılmıştır. Belediye sınırları dışında, imar planına dahil olmayan köy ve mahalleler araştırma kapsamına alınmamıştır.

Hanenin oluşturulması evlilik yaşından önemli derecede etkilenmektedir. Son yıllarda evlilik yaşı eğitim durumuna bağlı olarak yükselmektedir. Bolu koşullarında evlilik yaşı 20 yaşın üzerinde olduğu varsayılmıştır.

Araştırmaya katılan hane halkının anket sorularını doru ve gerçekçi olarak cevapladıkları kabul edilmiştir.

4.4. Araştırmanın Veri Toplama Yöntemi

Bu araştırma uygulanırken veri elde etme aracı olarak anket tekniğinden yararlanılmıştır. Araştırma dört aşamada tamamlanmıştır:

1. aşamada, anket formu oluşturulmuştur.

2. aşamada, Bolu ili merkez ilçesi nüfusu, merkez ilçe belediye imar sınırları içinde bulunan mahalle sayısı, bu mahallelerde yaşayan hane halkının sayısı Bolu Belediyesinden, 20 yaşın üzerindeki nüfus sayısı da Bolu Merkez İlçe Seçim Kurulu Başkanlığı Seçmen Kütük Bürosundan alınmıştır.

3. aşamada, Bolu ili merkezinde belediye sınırları içinde yaşayan hane halklarına tesadüfi örnekleme yolu ile anket uygulaması yapılmıştır.

4. Aşamada, Anketlerden elde edilen veriler değerlendirilmiş ve tez çalışması tamamlanmıştır.

4.4.1. Araştırmanın Modeli

Bu araştırma, günümüzde toplumsal olayların incelenmesinde yaygınlık kazanmış bir model olan tanıtıcı araştırma modeline uymaktadır."Tanıtıcı araştırma modelinde amaç, belirli bir ana kütlenin fark duyulan özelliklerini ortaya koymaktır amaç bazen ana kitlenin birden fazla niteliği arasındaki ilişkilerin belirlenmesi de olabilir" (Seyidoğlu, 2000; 24–26). Bu nedenle demografik özellikler ile konut tercihleri arasındaki ilişkiyi bulmayı amaçladığı için bu araştırma tanıtıcı araştırma modeli kapsamında ele alınmıştır.

4.4.2. Anket Sorularının Hazırlanması

İhtiyaç duyulan verilerin toplanmasını sağlayacak anket sorularının hazırlanması sırasında daha önce bu konuda uygulanmış anket formları incelenmiştir. Anket yoluyla elde edilmesi amaçlanan veriler, toplam 43 sorudan oluşan 3 grupta toplanmıştır:

1. *Ailelere Ait Demografik Özellikler*: Bu grupta yer alan değişkenler yoluyla, örnek kütlenin demografik ve sosyo-ekonomik özelliklerinin belirlenmesi amaçlanmıştır.

2. *Yaşanan Konutun Özelliklerine İlişkin Sorular*: Bu grupta yer alan değişkenler yoluyla, örnek kütlenin yaşadığı konutun özelliklerini, yaşadıkları

konuttan memnun olup olmadıklarını ve nasıl bir konutta oturmak istediklerini belirlemek amaçlanmıştır.

3. *Ailelerin Konut Tercihlerine Etki Eden Faktörler*: Bu grupta yer alan değişkenler yoluyla, hane halkının sahip oldukları konutta hangi faktörlere ne derecede önem verdiklerini belirlemek amaçlanmaktadır.

Anket formunda hazırlanan soruların kısa ve kolay anlaşılır olmasına özen gösterilmiştir. Uygulamada karşılaşılabilecek sorunları önlemek amacıyla ön test yapılarak, anket formu hedef kitle ile benzer özelliklere sahip 30 cevaplayıcıya doldurtulmuştur. Bu cevaplayıcıların sorular hakkında yorum ve önerileri dinlenmiştir. Bu bilgiler doğrultusunda anket formundaki eksiklikler giderilmiştir.

4.4.3. Ana Kütle ve Örnek seçim Metodu

Bolu Belediyesinden elde edilen 2003 yılı verilerine göre, Bolu merkez ilçesi belediye sınırlarında 31.949 hane bulunmaktadır. Örneklem büyüklüğü saptanırken hane sayısı hedef kitle olarak belirlenmiş ve aşağıdaki formül %5 hata sayısına göre uygulanmıştır (Baş, 2003).

$$n = N t^2 pq / d^2 (N-1) + t^2 pq$$

N: Hedef kitledeki birey sayısı.

n: Örneklem alınacak birey sayısı

p: İncelenen olayın görülüş sıklığı (gerçekleşme olasılığı)

q: İncelenen olayın görülmeysi sıklığı (gerçekleşmeme olasılığı)

t: Belirli bir anlamlılık düzeyinde, t tablosuna göre bulunan teorik değer

d: Olayın görülüş sıklığına göre kabul edilen örneklem hatasıdır %5 güven aralığına göre örneklem hatası için hesaplanan örneklem büyüklüğü

$$n = (31.949).(1.96)^2.(0.5).(0.5)/(0.05)^2.(31.949-1)+(1.96)^2.(0.5).(0.5) = 380$$

Örnek kütle büyüdükçe evren hakkında yapılan genellemelerde yanılma olasılığı azalmaktadır (Altunışık vd., 2004:124). Bu durum göz önünde bulundurularak 380 olarak hesaplanan örneklem büyüklüğü, temsil yeteneğini

artırmak amacıyla 19 adet artırılarak 399 anket formu doldurulmuştur. Bolu il merkezindeki hane halkının eşit şekilde temsil edilmesi amacıyla 25 mahallede yaşayan hane halkının sayısına göre yüzde olarak ağırlıklandırılmıştır. Tablo 10'da Bolu İli merkezinde imar planı içerisinde kalan mahalleler ile bu mahallerde yaşayan hane halkı sayısı ve anket uygulanacak kişi sayısı ayrıntılı olarak verilmiştir.

Tablo 10: Bolu İli Merkez Alanı İçerisinde Kalan Mahalleler ve Hane Halkı Sayıları

SIRA NO	MAHALLE ADI	NÜFUS *	20 YAŞ ** VE ÜZERİ NÜFUS	HANE *** SAYISI	NÜFUS İÇİNDEKİ YÜZDESİ (%)	ANKET UYGUNACAK KİŞİ SAYISI
1-	AKPINAR	2227	1027	666	2	11
2-	AKTAŞ	3373	2321	1399	4,2	15
3-	ALPAGUTBEY	1018	569	418	1	4
4-	AŞAĞI SOKU	2976	1783	1026	3,2	12
5-	BAHÇELİ EVLER	6972	4555	2304	8,3	33
6-	BEŞKAVAKLAR	4428	3026	1815	5,5	22
7-	BORAZANLAR	3936	2005	1156	3,6	15
8-	BÜYÜK CAMİ	202	120	58	0,2	2
9-	ÇIKINLAR	2865	2186	1310	3,9	16
10-	DAĞKENT	600	139	190	0,3	3
11-	GÖLYÜZÜ	4359	2058	1287	3,9	16
12-	İHSANİYE	4086	2480	1280	4,5	17
13-	İZZET BAYSAL	1966	977	711	1,8	7
14-	KARAÇAYIR	5352	3500	1652	6,3	25
15-	KARAMANLI	6204	3869	1805	7	27
16-	KÖROĞLU	3946	2384	1447	4,3	17
17-	KURUÇAY	500	217	118	0,4	2
18-	KÜLTÜR	5466	2681	1941	4,8	23
19-	SEMERKANT	2223	1331	740	2,4	9
20-	SAĞLIK	8849	5529	3279	10	38
21-	SÜMER	5148	3163	1638	5,7	22
22-	TABAKLAR	8012	4923	2894	8,9	35
23-	TEPECİK	2454	1644	1067	3	10
24-	UMUT KENT	2250	1090	585	2	8
25-	YAŞAM KENT	4500	1598	1169	2,9	10
TOLAM		93912	55175	31949	100	399

* Kaynak: Bolu Belediyesi 2003 yılı da merkez mahallerinde yaşayan kişi sayısı.

** Kaynak: Bolu İli Merkez İlçe Seçim Kurulu Başkanlığı Seçmen Kütük Bürosu.

*** Kaynak: Bolu Belediyesi.

4.4.4. Uygulama

Veriler, ana kütle içerisinde tesadüfî örnekleme yoluyla seçilen 399 adet hane halkı tarafından doldurulan anketler yoluyla toplanmıştır. Bolu merkezindeki 25 mahalleye ayrı ayrı gidilerek örneklem sayısının her bir mahalle için yüzde olarak hesaplanan sayısı kadar anket formu karşılıklı görüşme yolu ile doldurulmuştur. Formların dağıtılması sırasında araştırmanın bir üniversite yüksek lisans tezi kapsamında yapıldığı, cevaplayıcıların isimlerinin alınmayacağı, kişi bazında değerlendirme yapılmayacağı anlatılmış, bu şekilde cevaplayıcıların etki altında kalmadan soruları rahat ve samimi bir ortamda cevaplamaları sağlanmaya çalışılmıştır.

4.5. Verilerin Analizi Ve Değerlendirme

1. Veri toplama aracı olarak kullanılan anketlere sıra numarası verilmiştir.
2. Ankette yer alan her bir seçeneğe değer verilmiştir.
3. Elde edilen verilerin istatistiksel çözümleri SPSS paket programından faydalanılarak yapılmıştır.

SPSS yardımıyla yapılan anketlerin güvenilirliği testinin sonuçlarına göre anket sorularının güvenlik değeri 0,8126 olarak belirlenmiştir. Bu değerin 0.80 ve yukarı olması anket sorularının yüksek güvenilirlik düzeyinde olduğunu göstermektedir (Özdamar, 1998:500).

Anketlerden elde edilen verilere göre, belirlenen faktörler ve demografik veriler arasındaki ilişkiler tablolar yardımıyla açıklanmaya çalışılmıştır.

BÖLÜM V

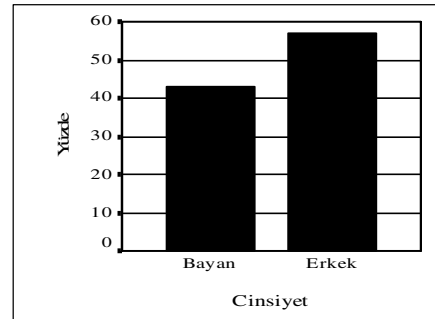
ARAŞTIRMADAN ELDE EDİLEN BULGULAR

5.1. Ankete Cevap Veren Bireylere İlişkin Genel Bilgiler

Ankete cevap veren toplam 399 bireyden, 171'i bayan (% 42,9'u), 228'i (%57,1'i) ise erkektir.

Tablo 11: Ankete Katılanların Cinsiyetleri

Cinsiyet	Ankete Katılanlar	Yüzde (%)
Bay	228	57,1
Bayan	171	42,9
Toplam	399	100

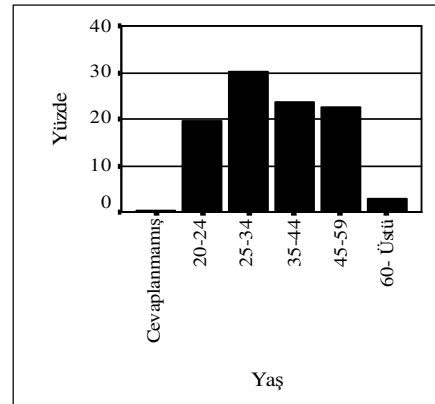


Şekil 1 : Ankete Katılanların Cinsiyet Dağılım Grafiği

Ankete katılanlardan 79'u (% 19,8) 20–24 yaş grubunda yer alırken, 121'i (% 30,3) 25–34 yaş grubunda, 95'i (% 23,8) 35–44 yaş grubunda, 90'ı (% 22,6) 45–59 yaş grubunda ve 12'si ise (% 3) 60 yaş ve daha üstü yaş grubunda yer almaktadır.

Tablo 12: Ankete Katılanların Yaş Dağılımı

Yaş	Ankete Katılanlar	Yüzde (%)
cevapsız	2	0,5
20–24	79	19,8
25–34	121	30,3
35–44	95	23,8
45–59	90	22,6
60-Üstü	12	3
Toplam	399	100

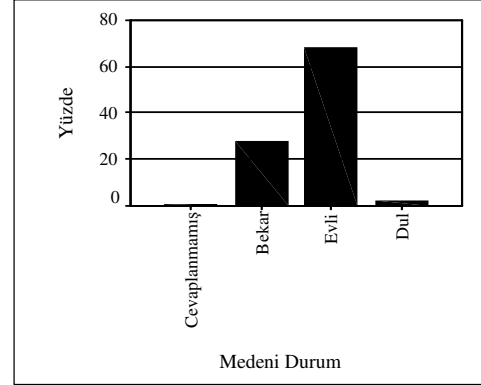


Şekil 2: Ankete Katılanların Yaş Dağılım Grafiği

Ankete cevap verenlerden 113'ünün (% 28,3) medeni hali bekâr iken, 274'ünün (% 68,7) medeni hali evli, 10'unun (% 2,5) medeni halı ise duldur. Ankette yaş ile ilgili ve medeni hal ile ilgili soruları 2' kişi (% 0,5) cevapsız bırakmışlardır.

Tablo 13: Ankete Katılanların Medeni Durumları

Medeni Durum	Ankete Katılanlar	Yüzde (%)
Cevapsız	2	0,5
Bekar	113	28,3
Evli	274	68,7
Dul	10	2,5
Toplam	399	100

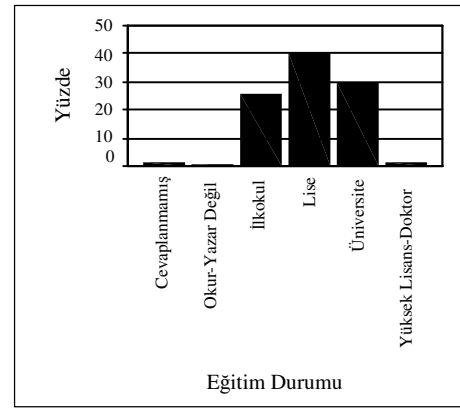


Şekil 3: Ankete Katılanların Medeni Durumlarına Göre Dağılım Grafiği

Toplam 399 bireyden, 3'ü (% 0,8) okuma-yazma bilmemekte olup, 103'ü (% 25,8) ilkokul mezunu, 162'si (% 40,6) lise mezunu, 120'si (% 30,1) üniversite mezunu ve 5'i (% 1,2) yüksek lisans ve üstü mezunudur. Bu soruyu da 6 kişi (% 1,5) bu soruyu cevapsız bırakmıştır.

Tablo 14: Ankete Katılanların Eğitim Durumları

Eğitim Durumu	Ankete Katılanlar	Yüzde (%)
Cevapsız	6	1,5
Okur-Yazar Değil	3	0,8
İlkokul	103	25,8
Lise	162	40,6
Üniversite	120	30,1
Yüksek Lisans	5	1,2
Toplam	399	100

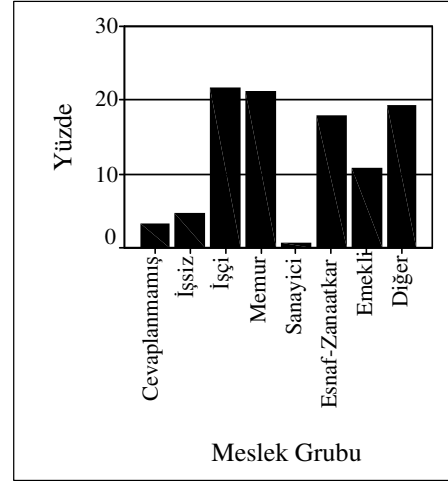


Şekil 4: Ankete Katılanların Eğitim Durumuna Göre Dağılım Grafiği

Ankete cevap veren bireylerden, 19'u (% 4,8) işsiz iken, 87'si (% 21,8) işçi, 85'i (% 21,3) memur, 3'ü (% 0,8) sanayici, 72'si (% 18,0) esnaf-zanaatkar ve 43'ü emekli (% 10,8) dir. Bu soruya da 13 kişi (% 3,3) cevap vermemiştir.

Tablo 15: Ankete Katılanların Meslek Gruplarına Göre Dağılımı

Meslek Grubu	Ankete Katılanlar	Yüzde (%)
Cevapsız	13	3,3
İşsiz	19	4,8
İşçi	87	21,8
Memur	85	21,3
Sanayici	3	0,8
Esnaf-Zanaatkar	72	18,0
Emekli	43	10,8
Diğer	77	19,2
Toplam	399	100



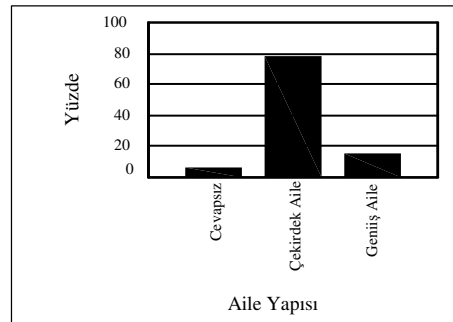
Şekil 5: Ankete Katılanların Meslek Gruplarına Göre Dağılım Grafiği

5.2. Ankete Katılan Hane Halkına İlişkin Bilgiler

Ankete konu olan 399 adet hane halkından 312'si (% 78,2) aile yapılarını anne baba ve çocuklardan oluşan çekirdek aile olarak tanımlarken, 61'i (% 15,3) ise anne, baba, çocuklar dedeler ve ninelerden oluşan geniş aile olarak tanımlamışlardır. Bu soruya 26 kişi (% 6,4) cevap vermemiştir.

Tablo 16: Hane Halkının Aile Yapısı

Aile Yapısı	Hane	Yüzde (%)
Cevapsız	26	6,4
Çekirdek Aile	312	78,3
Geniş Aile	61	15,3
Toplam	399	100

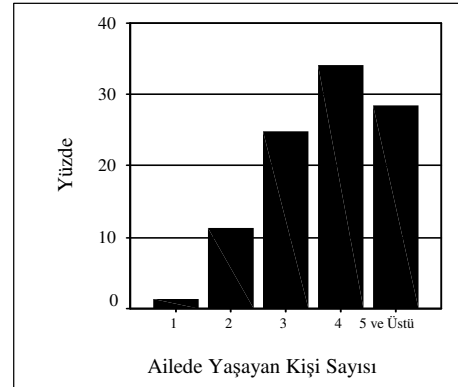


Şekil 6: Hane Halkının Aile Yapısı Dağılım Grafiği

Bireylere hanede kendileri dâhil kaç kişinin yaşamakta olduğu sorusu sorulduğunda, 114'ü (% 28,6) 5 ve daha üstü, 136'sı (%34,1) 4 kişi, 99'u (% 24,8) 3 kişi, 45'i ise (% 11,3) 2 kişi cevabını vermişlerdir. Bununla birlikte, 5 kişi (% 1,3) hanelerinde tek başlarına yaşamakta olduklarını belirtmişlerdir.

Tablo 17: Hane Halkının Ailede Yaşayan Kişi Sayısına Göre Dağılımı

Ailede Yaşayan Kişi Sayısı	Hane	Yüzde (%)
1	5	1,2
2	45	11,3
3	99	24,8
4	136	34,1
5-Üstü	114	28,6
Toplam	399	100

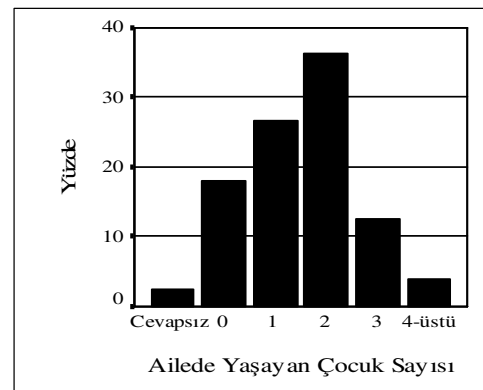


Şekil 7: Hanede Yaşayan Birey Sayısına Göre Dağılım Grafiği

Bireylere hanelerinde kendileri ile birlikte yaşayan çocuk sayısı sorulduğunda ise, toplam 399 haneden 16'sında (% 4) 4 ve daha fazla sayıda çocuk, 50 hanede (% 12,5) 3 çocuk, 145 hanede (% 36,3) 2 çocuk ve 106 hanede (% 26,6) 1 çocuk bulunduğu saptanmıştır. Buna ek olarak 72 hanede (% 18) ise hiç çocuk bulunmadığı tespit edilmiştir. Bununla birlikte 10 kişi (% 2,5) bu soruyu cevapsız bırakmıştır.

Tablo 18: Hane Halkının Hanede Yaşayan Çocuk Sayısına Göre Dağılımı

Ailede Yaşayan Çocuk Sayısı	Hane	Yüzde (%)
Cevapsız	10	2,5
0	72	18
1	106	26,6
2	145	36,4
3	50	12,5
4-Üstü	16	4
Toplam	399	100

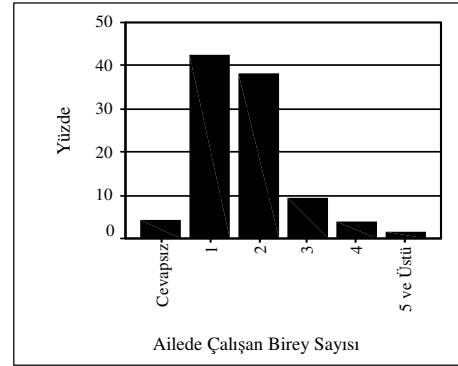


Şekil 8: Hane Halkının Hanede Yaşayan Çocuk Sayısına Göre Dağılım Grafiği

Bireylere hanelerinde kaç kişinin çalışmakta olduğu sorusuna verdiği cevaplardan, toplam 399 haneden 169'unda (% 42,4) sadece bir kişinin, 152'sinde (% 38,1) 2 kişinin, 38'inde (% 9,5) 3 kişinin, 16'sında (% 4) 4 kişinin ve 6'sında (% 1,5) ise 5 ve daha fazla sayıda kişinin çalıştığı belirlenmiştir.

Tablo 19: Hane Halkı İçerisinde Çalışan Birey Sayısı

Ailede Çalışan Kişi Sayısı	Hane	Yüzde (%)
Cevapsız	18	4,5
1	169	42,4
2	152	38,1
3	38	9,5
4	16	4
5-Üstü	6	1,5
Toplam	399	100

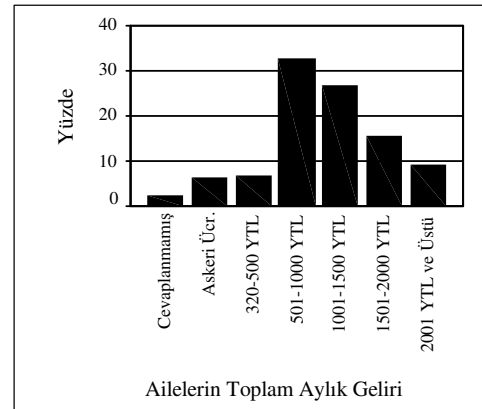


Şekil 9: Hane Halkı İçerisinde Çalışan Birey Sayısına Göre Dağılım Grafiği

Bireylere hanelerine giren aylık toplam gelir sorulduğunda, ankete cevap veren 399 kişiden 25'i (% 6,3) hanelerine sadece asgari ücret girdiğini belirtirken, 27'si (% 6,8) 320–500 YTL, 131'i (% 32,8) 501–1000 YTL, 107'si (% 26,8) 1001–1500 YTL, 63'ü (% 15,8) 1501- 2000 YTL seviyesinde ücret girdiğini ve 37'si (% 9,3) 2001 YTL ve daha fazla seviyede ücret girdiğini belirtmişlerdir. Bu soruyu da 9 kişi (% 2,3) cevapsız bırakmışlardır.

Tablo 20: Hane Halkının Gelir Durumu

Ailenin Toplam Aylık Geliri	Hane	Yüzde (%)
Cevapsız	9	2,3
Asgari Ücret	25	6,3
320-500 YTL.	27	6,8
501-1000 YTL	131	32,9
1001-1500 YTL	107	26,8
1501-2000 YTL	63	15,9
2001 YL ve Üstü	37	9,3
Toplam	399	100



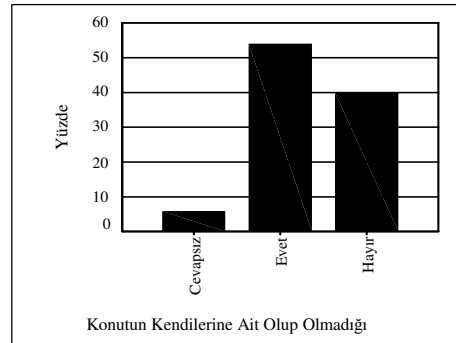
Şekil 10: Hane Halkının Gelir Durumuna Göre Dağılım Grafiği

5.3. Hane Halkının Yaşadıkları Konutlara İlişkin Bilgiler

Bireylere şu anda yaşadıkları evin kendilerine ait olup olmadığı sorulduğunda, ankete cevap verenlerden 216'sı (% 51,4) oturdukları evin kendilerine ait olduğunu belirtirken, 159'u (% 39,8) ise oturdukları evin kendilerine ait olmadığını ifade etmişlerdir. Bu soruyu 24 kişi (% 6) cevaplamamıştır.

Tablo 21: Hane Halkının Yaşadıkların Konutun Kendilerine Ait Olup Olmadığı

Oturdukları Konutun Kendilerine Ait Olup Olmadığı	Ankete Katılanlar	Yüzde (%)
Cevapsız	24	6,0
Evet	216	54,1
Hayır	159	39,8
Toplam	399	100,0

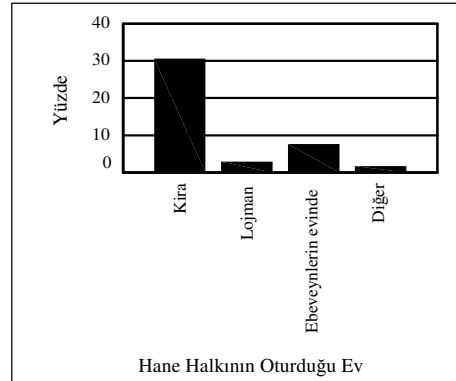


Şekil 11: Hane Halkının Konut Sahipliği Dağılım Grafiği

Buna ek olarak oturdukları evin kendilerine ait olmadığını belirten toplam 159 haneden 123'ü (%30,8) kirada, 12'si (% 3) bir kamu kuruluşu lojmanında, 31'i (% 17,9) kira ödemeden ebeveynlerinin evlerinde oturmakta olduklarını ve 7'si (% 4,04) bunların dışındaki bir seçeneğini belirtmişlerdir.

Tablo 22: Kendine Ait konutu Olmayanların İkamet Ettikleri Konutlar

Kendine Ait konutu Olmayanların İkamet Ettikleri Konutlar	Ankete Katılanlar	Yüzde (%)
Cevapsız	226	56,6
Kira	123	30,8
Lojman	12	3,0
Ebeveynlerin yanında	31	7,8
Diğer	7	1,8
Toplam	399	100,0



Şekil 12: Kendine Ait konutu Olmayanların İkamet Ettikleri Konutlar

5.4. Hane Halkının Demografik Yapılarına Göre Konut Tercihleri

5.4.1. Hane Halkının Yaş Gruplarına Göre Konut Tercihleri

Araştırmada yer alan 20–24 yaş grubu bireylerin %39,2’si 90–120 m², %29,1’i 120–150 m² konutlarda oturmaktadır. % 38’i tek başına apartman dairesi, %21,5’i ise site içinde apartman dairesinde oturaktadır. %82,3’ü oturdukları konuttan memnun olduklarını belirtmişlerdir. Oturdukları konuttan memnun olmayanlar %17,7’dir. Memnun olmama nedeni oturdukları konutun ödemelerinin fazla olmasıdır.

25–34 yaş gurubu bireylerin yarısı (%50,4) 90–120 m², %22,3’ü 120-150 m² site içinde ve tek başına apartman dairelerinde oturmaktadır. %68,6’sı oturdukları konuttan memnun olduklarını belirtmiştir. Oturdukları konuttan memnun olmayanlar %27,3’dür. Memnun olmama nedeni Oturdukları konutun ödemelerinin fazla olması ve yeterince geniş olmamasıdır.

35-44 yaş grubundaki bireylerin yarısından fazlası (%52,6) 90-120 m² konularda oturmaktadır. %43,2’si tek başına apartman dairesi, %23,2’si site içinde apartman dairesi, %24,2 si bahçe içinde müstakil evde oturmaktadır. %81,1’i oturdukları konuttan memnun olduklarını belirtmiştir. Oturdukları konuttan memnun olmayanlar %18,9’dur. Memnun olmama nedeni oturdukları konutun ödemelerinin fazla olması ve yeterince geniş olmamasıdır.

45-59 yaş grubundaki bireylerin %43,3’ü 90-120 m², %28,9’u 120-150 m² konularda oturmaktadır. %38,9’u tek başına apartman dairesi, %26,7’si site içinde apartman dairesi, %23,3’ü bahçe içinde müstakil evde oturmaktadır. %82,2’si oturdukları konuttan memnun olduklarını belirtmiştir. Oturdukları konuttan memnun olmayanlar %17,8’dir. Memnun olmama nedeni oturdukları konutun ödemelerinin fazla olması ve bahçesinin olmamasıdır.

60 yaş ve üstü bireylerin üçte biri (%33,3) 120-150 m2 konutlarda, %16,7'si 50-90 m2 konutlarda, %25'i ise 90-120 m2 konutlarda oturmaktadırlar. %33,3'ü tek başına apartman dairesi, %33,3'ü site içinde apartman dairesi, %25'i tek katlı bahçe içinde müstakil evde oturmaktadırlar. %75'i oturdukları konuttan memnun olduklarını belirtmiştir. Oturdukları konuttan memnun olmayanlar %16,7'dir. Oturdukları konuttan memnun olmayanların hepsi konutun bahçesinin olmamasını neden olarak belirtmiştir.

Tablo 23: Hane Halkının Yaş Grupları ve Oturdukları Konut İlişkisi

Yaş Grupları		20-24	25-34	35-44	45-59	60-Üstü	Toplam
Oturdukları Konutlar							
Oturdukları Konutun Genişliği	Cevapsız	11,4	1,7	5,3	1,1	16,7	4,8
	50 M2 ve altı	3,8	2,5	2,1	3,3	-	2,8
	50-90 M2	8,9	17,4	14,7	21,1	16,7	15,8
	90-120 M2	39,2	50,4	52,6	43,3	33,3	46,1
	120-150 M2	29,1	22,3	20,0	28,9	25,0	25,3
	150 ve üstü	7,6	5,8	5,3	2,2	8,3	5,3
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100
Oturdukları Konutun Türü	Cevapsız	6,3	2,5	2,1	2,2	8,3	3,3
	Tek başına apartman dairesi	38,0	41,3	43,2	38,9	33,3	40,1
	Site içinde apartman dairesi	21,5	33,1	23,2	26,7	33,3	27,1
	Site halide dubleks/tripleks ev	-	,8	1,1	3,3	-	1,3
	Bahçe içinde dubleks/tripleks ev	12,7	3,3	6,3	5,6	-	6,3
	Bahçe içinde tek katlı müstakil ev	21,5	19,0	24,2	23,3	25,0	22,1
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100
Oturdukları Konuttan Memnun Olup Olmadıkları	Cevapsız	-	4,1	-	-	8,3	1,5
	Evet	82,3	68,6	81,1	82,2	75,0	78,2
	Hayır	17,7	27,3	18,9	17,8	16,7	20,3
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100
Oturdukları Konuttan Memnun Olmayanların Memnun Olmama Nedenleri	Yeterince geniş değil	13,7	17,6	21,4	14,1	-	18,2
	Bahçesinin olmaması	9,0	15,7	18,0	25,1	100,0	18,2
	Ödemelerinin fazla olması	32,0	22,7	28,5	28,6	-	24,6
	Kullanışlı olamaması	18,3	17,6	14,2	10,6	-	15,3
	Sağlamlık açısından güvenli olmaması	18,3	8,7	14,2	7,1	-	11,6
	Diğer	9,0	17,6	3,7	14,1	-	12,4
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100

Oturdukları konuttan memnun olmayanların yaş grubuna göre konut tercihi, incelendiğinde, 20-24 yaş grubundaki bireyler, konut türü olarak site içinde apartman dairesi, genişlik olarak 120-150m² , oda sayısı olarak da salon+2-3 oda konutları tercih etmektedirler.

25-59 yaş grubundaki bireyler, konut türü olarak bahçe içinde müstakil ev genişlik olarak 120-150m², oda sayısı olarak da salon+3 oda konutları tercih etmektedirler.

60 yaş ve üstü bireylerin büyük çoğunluğu konut türü olarak bahçe içinde müstakil ev genişlik olarak 90-120 m² konutları tercih etmektedirler. Oda sayısı olarak da salon+2-3 oda konutları tercih etmektedirler.

Tablo 24: Hane Halkının Yaş Grupları ve Oturdukları Konut İlişkisi

Yaş Grupları		20-24	25-34	35-44	45-59	60-Üstü	Toplam
Konut tercihi							
Oturdukları Konuttan Memnun Olmayanların Tercih ettikileri Konut Türü	Apartman Dairesi	-	7,4	8,9	-	33,2	5,6
	Bahçe içinde müstakil ev	17,5	53,8	55,9	63,0	66,8	56,5
	Site içinde apartman dairesi	52,2	3,8	11,7	7,3	-	8,4
	Site halinde dubleks/tripleks ev	4,5	3,8	-	7,3	-	3,7
	bahçe içinde dubleks/tripleks ev	26,1	31,4	23,5	22,3	-	26,1
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100
Tercih Ettikleri Konut Genişliği	50-90 M2	19,9	-	2,4	3,0	-	1,2
	90-120 M2	44,0	29,7	11,4	30,2	66,8	32,4
	120-150 M2	36,1	42,2	54,6	48,5	-	42,3
	150 ve üstü	-	28,2	31,7	18,3	33,2	24,2
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100
Tercih Ettikleri Oda Sayısı	salon+1	4,0	1,5	2,4	3,0	-	2,3
	salon+2	34,7	4,7	7,1	6,0	41,2	15,3
	salon+3	38,6	52,3	62,7	54,5	37,2	52,3
	salon+4	19,1	29,2	16,3	21,3	-	20,7
	salon+5+	4,0	12,3	11,7	15,3	21,2	9,4
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100

5.4.2. Hane Halkının Aile Yapısına Göre Konut Tercihleri

Çekirdek aile yapısına sahip hane halkının yarısına yakını (%46,8), 90-120 m² genişliğinde konutlarda oturmaktadır. %42,2'si tek başına apartman dairesi, %29,2'si site içinde apartman dairesinde oturmaktadır ve %78,2 oranında oturdukları konuttan memnun olduklarını belirtmişlerdir. Oturdukları konuttan memnun olamayanlar %20,8'dir. Memnun olamama nedeni olarak, yeterince geniş olmaması ve oturdukları konutun bahçesinin olmaması olarak belirtmişlerdir.

Geniş aile yapısına sahip hane halkının %42,6'sı 90-120 m² genişliğinde konutlarda oturmaktadır. Üçte biri (%36,1) bahçe içinde tek katlı müstakil evde üçte biri ise (%31,1) tek başına apartman dairesinde oturmaktadır ve oturdukları konuttan %78,7 oranında memnun olduklarını belirtmişlerdir. Oturduğu konuttan memnun olmayan %16,4'üdür. Memnun olmama nedenlerini oturdukları konutun yeterince geniş olmaması ve kullanışlı olmaması olarak belirtmişlerdir.

Tablo 25: Hane Halkının Aile Yapısı ve Oturdukları Konut İlişki

Aile Yapısı		Çekirdek Aile	Geniş Aile	Toplam
Oturdukları Konutlar				
Oturdukları Konutun Genişliği	Cevapsız	4,5	4,9	4,8
	50 M2 ve altı	1,9	6,6	2,8
	50-90 M2	16,0	18,0	15,8
	90-120 M2	46,8	42,6	46,1
	120-150 M2	25,3	23,0	25,3
	150 ve üstü	5,4	4,9	5,3
Toplam (%)		100	100	100
Oturdukları Konutun Türü	Cevapsız	2,2	4,9	3,3
	Tek başına apartman dairesi	42,3	31,1	40,1
	Site içinde apartman dairesi	29,2	16,4	27,1
	Site halide dubleks/tripleks ev	1,0	-	1,3
	Bahçe içinde dubleks/tripleks ev	5,4	11,5	6,3
	Bahçe içinde tek katlı müstakil ev	19,9	36,1	22,1
Toplam (%)		100	100	100
Oturdukları Konuttan Memnun Olup Olmadıkları	Cevapsız	1,0	4,9	1,5
	Evet	78,2	78,7	78,2
	Hayır	20,8	16,4	20,3
Toplam (%)		100	100	100
Oturdukları Konuttan Memnun Olmayanların Memnun Olmama Nedenleri	Yeterince geniş değil	28,5	25,0	12,4
	Bahçesinin olmaması	19,0	4,9	18,2
	Ödemelerinin fazla olması	16,0	14,9	18,2
	Kullanışlı olmaması	13,4	25,0	15,3
	Sağlamlık açısından güvenli olmaması	12,5	14,9	11,6
	Diğer	10,4	14,9	24,6
Toplam (%)		100	100	100

Oturdukları konuttan memnun olmayanların aile yapısına göre konut tercihi, incelendiğinde; oturdukları konuttan memnun olmayan çekirdek aile yapısına sahip hane halkları konut türü olarak, bahçe içinde müstakil ev genişlik olarak 120-150m2, oda sayısı olarak da salon+3 oda konutları tercih etmektedirler.

Oturdukları konuttan memnun olmayan geniş aile yapısına sahip hane halkları konut türü olarak, bahçe içinde müstakil ev genişlik olarak 120-150m2, oda sayısı olarak da salon+3 oda konutları tercih etmektedirler.

Tablo 26: Oturdukları Konuttan Memnun Olmayan Hane Halkının Aile Yapısı Ve Konut Tercihi

Aile Yapısı		Çekirdek Aile	Geniş Aile	Toplam
Konut tercihi				
Oturdukları konuttan Memnun Olmayanların Tercih Ettikleleri Konut Türü	Apartman Dairesi	6,2	-	5,6
	Bahçe içinde müstakil ev	56,4	57,9	56,5
	Site içinde apartman dairesi	5,4	15,8	8,4
	Site halinde dubleks/tripleks ev	2,8	5,1	3,7
	bahçe içinde dubleks/tripleks ev	29,2	21,2	26,1
Toplam (%)		100	100	100
Tercih Ettikleri Konut Genişliği	50-90 M2	-	-	1,2
	90-120 M2	25,1	40,0	28,9
	120-150 M2	46,8	40,0	44,6
	150 ve üstü	28,0	20,0	25,4
Toplam (%)		100	100	100
Tercih Ettikleri Oda Sayısı	salon+1	2,4	4,1	2,3
	salon+2	5,2	-	5,9
	salon+3	51,9	45,8	52,3
	salon+4	25,2	37,7	25,4
	salon+5+	15,2	12,5	14,1
Toplam (%)		100	100	100

5.4.3. Hane Halkının Hanede Yaşayan Kişi Sayısına Göre Konut

Tercihleri

Araştırmaya katılan ve tek başına yaşayan 5 kişiden 3'ü 90-120m2 tek başına apartman dairesinde 2 kişi 50 m2 ve altı bahçe içinde müstakil evde oturmaktadır. Oturdıkları konuttan memnun olup olmadığı sorulduğunda hepside memnun olduğunu belirtmiştir.

Genellikle evli ve çocuksuz çiftler olan iki kişilik ailelerin yarısı (%51,1) 90-120 m2, %26,7'si 120-150 m2 konutlarda oturmaktadır. İki kişilik ailelerden %42,2'si tek başına apartman dairesi, %37,8'i site içinde apartman dairesinde oturmaktadır. %80'i oturdıkları konuttan memnun olduklarını belirtmiştir. Oturdıkları konuttan memnun olmayanlar %20'dir. Memnun olmama nedenleri, sağlamlık açısından güvenli olmaması ve oturdıkları konutun ödemelerinin fazla olmasıdır.

Genellikle evli ve tek çocuklu olan üç kişinin yaşadığı ailelerin %50,5'i, 90-120 m2, %20,2'si 50-90 m2, %19,2'si de 120-150 m2 konutlarda oturmaktadır. Üç kişilik ailelerin %48,5'i tek başına apartman dairesinde, %29,3'ü site içinde apartman dairesinde, % 15,2 si bahçe içinde müstakil evde oturmaktadır. %78,8'i oturduğu konuttan memnun olduklarını belirtmiştir. Oturdıkları konuttan memnun olmayanlar %20,2'dir. Memnun olmama nedenleri, oturdıkları konutun ödemelerinin fazla olması, bahçesinin olmaması ve kullanışlı olmamasıdır.

Dört kişilik ailelerin %41,2'si 90-120 m2, %32,4'ü 120-150 m2 konutlarda oturmaktadır. Dört kişilik ailelerin %41,9'u tek başına apartman dairesinde %25,7'si site içinde apartman dairesinde, %22,1'i bahçe içinde tek katlı müstakil evde oturmaktadır. %79,4'i oturduğu konuttan memnun olduklarını belirtmiştir. Oturdıkları konuttan memnun olmayanlar %19,9'dur. Memnun olmama nedenleri sırasıyla, oturdıkları konutun yeterince geniş olmaması, bahçesinin olmaması, ödemelerinin fazla olması, ve kullanışlı olmamasıdır.

5 ve üstü kişinin yaşadığı kalabalık ailelerin %45,6'sı 90-120 m2, %22,8'i 120-150 m2, %15,8'i 50-90 m2 konutlarda oturmaktadır. %32,5'i bahçe içinde tek katlı müstakil evde, %28,9'u tek başına apartman dairesinde, %22,8'i site içinde apartman dairesinde oturmaktadır. %74,6'sı oturduğu konuttan memnun olduklarını belirtmiştir. Oturdıkları konuttan memnun olmayanlar %22'dir. Memnun olmama nedeni, oturdıkları konutun yeterince geniş olmamasıdır.

Tablo 27: Hanede Yaşayan Kişi Sayısı ve Oturdıkları Konut İlişkisi

Hanede Yaşayan Kişi Sayısı		1	2	3	4	5- Üstü	Toplam
Oturdıkları Konutlar							
Oturdıkları Konutun Genişliği	Cevapsız	-	-	5,1	4,4	6,1	4,8
	50 M2 ve altı	40,0	-	2,0	4,4	1,8	2,8
	50-90 M2	-	20,0	20,2	11,8	15,8	15,8
	90-120 M2	60,0	51,1	50,5	41,2	45,6	46,1
	120-150 M2	-	26,7	19,2	32,4	22,8	25,3
	150 ve üstü	-	2,2	3,0	5,9	7,9	5,3
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100
Oturdıkları Konutun Türü	Cevapsız	-	2,2	2,7	2,9	4,4	3,3
	Tek başına apartman dairesi	60,0	42,2	48,1	41,9	28,9	40,1
	Site içinde apartman dairesi	-	37,8	29,2	25,7	22,8	27,1
	Site halide dubleks/tripleks ev	-	2,2	-	2,9	-	1,3
	Bahçe içinde dubleks/tripleks ev	-	2,2	5,0	4,4	11,4	6,3
	Bahçe içinde tek katlı müstakil ev	40,0	13,3	15,2	22,1	32,5	23,4
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100
Oturdıkları Konuttan Memnun Olup Olmadıkları	Cevapsız	-	-	1,0	,7	3,5	1,5
	Evet	100,0	80,0	78,8	79,4	74,6	78,2
	Hayır	-	20,0	20,2	19,9	21,9	20,3
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100
Oturdıkları Konuttan Memnun Olmayanların Memnun Olmama Nedenleri	Yeterince geniş değil	-	14,1	14,9	24,9	31,0	21,7
	Bahçesinin olmaması	-	21,5	23,6	21,0	12,0	18,2
	Ödemelerinin fazla olması	-	21,5	20,7	18,7	14,4	18,2
	Kullanışlı olamaması	-	-	17,8	18,7	14,4	15,3
	Sağlamlık açısından güvenli olmaması	-	28,6	8,7	8,2	14,4	14,5
	Diğer	-	14,1	14,9	8,2	14,4	12,4
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100

Oturdukları konuttan memnun olmayanların ailede yaşayan kişi sayısına göre konut tercihi, incelendiğinde, İki kişilik aileler, konut türü olarak bahçe içinde müstakil ev, genişlik olarak 120-150m², oda sayısı olarak da salon+3 oda konutları tercih etmektedirler.

Üç kişilik aileler, konut türü olarak bahçe içinde müstakil ev genişlik olarak 90-120 m², ve 120-150m², oda sayısı olarak da salon+3 oda konutları tercih etmektedirler.

Beş ve üstü kişinin yaşadığı kalabalık ailelerin konut türü olarak bahçe içinde müstakil ev genişlik olarak 120-150 m² konutları tercih etmektedirler. Oda sayısı olarak da salon+4-5 oda konutları tercih etmektedirler.

Tablo 28: Oturdukları Konuttan Memnun Olmayan Hane Halkının Hanede Yaşayan Kişi Sayısına Göre Konut Tercihi

Hanede Yaşan Kişi Sayısı		1	2	3	4	5-Üstü	Toplam
Konut tercihi							
Oturdukları konuttan Memnun Olmayanların Tercih Ettiklerini Konut Türü	Apartman Dairesi	-	6,2	14,0	-	5,1	5,6
	Bahçe içinde müstakil ev	-	62,4	50,0	57,9	57,5	56,5
	Site içinde apartman dairesi	-	6,2	5,5	12,0	7,4	8,4
	Site halinde dubleks/tripleks ev	-	6,2	-	6,0	2,6	3,7
	Bahçe içinde dubleks/tripleks ev	-	18,8	30,5	23,9	27,4	26,1
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100
Tercih Ettikleri Konut Genişliği	50-90 M2	-	5,8	-	-	2,1	1,2
	90-120 M2	-	17,7	35,6	27,7	28,0	28,9
	120-150 M2	-	52,9	40,0	48,4	41,9	44,6
	150 ve üstü	-	23,5	24,4	24,2	28,0	25,4
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100
Tercih Ettikleri Oda Sayısı	salon+1	-	-	6,2	-	2,0	2,3
	salon+2	-	5,8	12,6	3,8	2,0	5,9
	salon+3	-	58,7	43,7	58,5	28,9	50,0
	salon+4	-	29,4	22,9	22,6	52,0	27,7
	salon+5+	-	5,8	14,6	15,1	15,4	14,1
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100

5.4.4. Hane Halkının Çocuk Sayısına Göre Konut Tercihleri

Çocuksuz ailelerin %47,2'si 90-120 m2, %27,8'si 120-150 m2 konutlarda oturmaktadır. Çocuksuz ailelerden %37,5'i tek başına apartman dairesi, %41,7'si site içinde apartman dairesinde oturmaktadır. %79,2'si oturdukları konuttan memnun olduklarını belirtmiştir. Oturdukları konuttan memnun olmayanlar %20,8'dir. Memnun olmama nedeni, oturdukları konutun ödemelerinin fazla olmasıdır.

Tek çocuklu ailelerin %18,9'u 50-90 m2, %46,2'si 90-120 m2, %17,9'u 120-150 m2 konutlarda oturmaktadır. Tek çocuklu ailelerden %44,3'ü tek başına apartman dairesi, %22,6'sı site içinde apartman dairesi, %23,6'sı bahçe içinde tek katlı müstakil evde oturmaktadır. %79,2'si oturdukları konuttan memnun olduklarını belirtmiştir. Oturdukları konuttan memnun olmayanlar %17,9'dur. Memnun olmama nedeni, oturdukları konutun ödemelerinin fazla olması, bahçesinin olmamasıdır.

İki çocuklu ailelerin, %44,1'i 90-120 m2, %30,3'ü 120-150 m2 konutlarda oturmaktadır. İki çocuklu ailelerden %40'ı tek başına apartman dairesi, %22,8'i site içinde apartman dairesi, %26,2'si bahçe içinde tek katlı müstakil evde oturmaktadır. %80'i oturdukları konuttan memnun olduklarını belirtmiştir. Oturdukları konuttan memnun olmayanlar %17,9'dur. Memnun olmama nedeni, oturdukları konutun ödemelerinin fazla olması, sağlamlık açısından güvenli olmaması, bahçesinin olmamasıdır.

Üç çocuklu ailelerin, %50'si 90-120 m2, %26'sı 120-150 m2 konutlarda oturmaktadır. Üç çocuklu ailelerden %40'ı tek başına apartman dairesi, %24'ü site içinde apartman dairesi, %16'sı bahçe içinde tek katlı müstakil evde, %14'ü bahçe içinde dubleks/tripleks evde oturmaktadır. %70'i oturdukları konuttan memnun olduklarını belirtmiştir. Oturdukları konuttan memnun olmayanlar %30'dur. Memnun olmama nedeni, oturdukları konutun ödemelerinin fazla olması, sağlamlık açısından güvenli olmamasıdır. Dört ve daha fazla çocuklu ailelerin %25'i 50-90 m2, %43,8'i 90-120 m2, %25'i 120-150 m2 konutlarda oturmaktadır. Dört ve daha fazla çocuklu ailelerden %37,5'i tek başına apartman dairesi, %25'i site içinde apartman

dairesi, %18,8'i bahçe içinde tek katlı müstakil evde oturmaktadır. %81,3'ü oturdukları konuttan memnun olduklarını belirtmiştir. Oturdukları konuttan memnun olmayanlar %18,8'dir. Memnun olmama nedeni, oturdukları konutun bahçesinin olmamasıdır.

Tablo 29: Hanede Yaşayan Çocuk Sayısı ve Oturdukları Konut İlişkisi

Hanede Yaşayan Çocuk Sayısı		0	1	2	3	4- Üstü	Toplam
Oturdukları Konutlar							
Oturdukları Konutun Genişliği	Cevapsız	1,4	4,7	5,5	6,0	6,3	4,8
	50 M2 ve altı	2,8	4,7	2,1	2,0	-	2,8
	50-90 M2	19,4	18,9	11,7	10,0	25,0	15,8
	90-120 M2	47,2	46,2	44,1	50,0	43,8	46,1
	120-150 M2	27,8	17,9	30,3	26,0	25,0	25,3
	150 ve üstü	1,4	7,5	6,2	6,0	-	5,3
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100
Oturdukları Konutun Türü	Cevapsız	1,4	1,9	4,1	6,0	6,3	3,3
	Tek başına apartman dairesi	37,5	44,3	40,0	40,0	37,5	40,1
	Site içinde apartman dairesi	41,7	22,6	22,8	24,0	25,0	27,1
	Site halide dubleks/tripleks ev	-	-	3,4	-	-	1,3
	Bahçe içinde dubleks/tripleks ev	2,8	7,5	3,4	14,0	12,5	6,3
	Bahçe içinde tek katlı müstakil ev	16,7	23,6	26,2	16,0	18,8	22,1
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100
Oturdukları Konuttan Memnun Olup Olmadıkları	Cevapsız		2,8	2,1	-	-	1,5
	Evet	79,2	79,2	80,0	70,0	81,3	78,2
	Hayır	20,8	17,9	17,9	30,0	18,8	20,3
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100
Oturdukları Konuttan Memnun Olmayanların Memnun Olmama Nedenleri	Yeterince geniş değil	13,7	17,1	26,8	18,2	20,2	21,7
	Bahçesinin olmaması	13,7	19,4	17,7	18,2	40,1	18,2
	Ödemelerinin fazla olması	40,8	19,4	15,5	22,7	0,0	21,1
	Kullanışlı olamaması	9,2	14,7	22,3	9,1	20,2	15,3
	Sağlamlık açısından güvenli olmaması	4,6	17,1	6,8	22,7	-	11,6
	Diğer	18,3	12,1	11,0	9,1	20,2	12,4
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100

Oturdukları konuttan memnun olmayanların ailede yaşayan Çocuk sayısına göre konut tercihi, incelendiğinde, Çocuksuz aileler, konut türü olarak bahçe içinde müstakil ev, genişlik olarak 90-120m2 , oda sayısı olarak da salon+3 oda konutları tercih etmektedirler. Tek çocuklu aileler, konut türü olarak bahçe içinde müstakil ev, genişlik olarak 90-120 ve 120-150m2 , oda sayısı olarak da salon+3 oda konutları tercih etmektedirler.

İki çocuklu aileler, konut türü olarak bahçe içinde müstakil ev, genişlik olarak 120-150m2 , oda sayısı olarak da salon+3 oda konutları tercih etmektedirler.

Üç çocuklu aileler, konut türü olarak bahçe içinde müstakil ev genişlik olarak 120-150m2, oda sayısı olarak da salon+3 oda konutları tercih etmektedirler.

Dört ve daha fazla çocuklu ailelerin konut türü olarak bahçe içinde müstakil ev genişlik olarak 120-150 m2 konutları tercih etmektedirler. Oda sayısı olarak da salon+4-5 oda konutları tercih etmektedirler.

Tablo 30: Oturdukları Konuttan Memnun Olmayan Hane Halkının Hanede Yaşayan Kişi Sayısına Göre Konut Tercihi

Hanede Yaşan Çocuk Sayısı		0	1	2	3	4-Üstü	Toplam
Konut tercihi							
Oturdukları Konuttan Memnun Olmayanların Tercih Ettikleri Konut Türü	Apartman Dairesi	7,5	9,6	-	10,5	-	5,6
	Bahçe içinde müstakil ev	51,7	54,8	60,9	52,6	60,3	56,5
	Site içinde apartman dairesi	7,5	7,1	10,7	5,3	20,2	8,4
	Site halinde dubleks/tripleks ev	3,7	-	4,4	10,5	-	3,7
	Bahçe içinde dubleks/tripleks ev	29,6	28,5	24,0	21,1	20,2	26,1
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100
Tercih Ettikleri Konut Genişliği	50-90 M2	3,6	-	-	3,8	-	1,2
	90-120 M2	57,1	37,9	29,0	19,2	16,8	28,9
	120-150 M2	32,1	40,0	45,4	46,2	66,7	44,6
	150 ve üstü	7,2	22,0	25,6	30,8	16,8	25,4
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100
Tercih Ettikleri Oda Sayısı	salon+1	-	4,0	-	3,8	-	2,3
	salon+2	6,7	9,8	3,8	-	-	5,9
	salon+3	56,6	50,9	50,0	61,5	-	47,7
	salon+4	23,3	23,5	27,7	19,2	60,3	25,4
	salon+5+	13,4	11,9	18,5	15,4	40,1	18,8
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100

5.4.5. Hane Halkının Aylık Gelirlerine Göre Konut Tercihleri

Asgari ücretle geçinen ailelerin %8'i 50m2 ve altı, %24'ü 50-90m2, %36'sı 90-120 m2, %20'si 120-150 m2 konutlarda oturmaktadır. Asgari ücretle geçinen ailelerden %48'i tek başına apartman dairesi, %4'ü site içinde apartman dairesinde, %40'ı bahçe içinde tek katlı müstakil evde oturmaktadır. %76'sı oturdukları konuttan memnun olduklarını belirtmiştir. Oturdukları konuttan memnun olmayanlar %20'dir. Memnun olmama nedeni, oturdukları konutun yeterince geniş olmaması ve ödemelerinin fazla olmasıdır.

300-500 YTL gelir grubundaki ailelerin %7,4'ü 50 m2 ve altı, %25,9'u 50-90 m2, %44,4'ü 90-120 m2, %11,1'i 120-150 m2 konutlarda oturmaktadır. 300-500 YTL gelir grubundaki ailelerden %44,4'ü tek başına apartman dairesi, %14,8'i site içinde apartman dairesi, %33,3'ü bahçe içinde tek katlı müstakil evde oturmaktadır. %77,8'i oturdukları konuttan memnun olduklarını belirtmiştir. Oturdukları konuttan memnun olmayanlar %18,5'dir. Memnun olmama nedeni, oturdukları konutun ödemelerinin fazla olması, bahçesinin olmaması, sağlamlık açısından güvenli olmamasıdır.

500-1000 YTL gelir grubundaki ailelerin, %21,4'ü 50-90m2, %47,3'ü 90-120 m2, %19,8'i 120-150 m2 konutlarda oturmaktadır. 500-1000 YTL gelir grubundaki ailelerden %40,5'i tek başına apartman dairesi, %24,4'ü site içinde apartman dairesi, %24,4'ü bahçe içinde tek katlı müstakil ev %6,9'u bahçe içinde dubleks/tripleks evde oturmaktadır. %78,6'sı oturdukları konuttan memnun olduklarını belirtmiştir. Oturdukları konuttan memnun olmayanlar %19,1'dir. Memnun olmama nedeni, oturdukları konutun ödemelerinin fazla olması, kullanışlı olmaması, bahçesinin olmamasıdır.

1000-1500 YTL gelir grubundaki ailelerin, %55,1'i 90-120 m2, %25,2'si 120-150 m2 konutlarda oturmaktadır. 500-1000 YTL gelir grubundaki ailelerden %35,5'i tek başına apartman dairesi, %30,8'i site içinde apartman dairesi, %26,2'si bahçe içinde tek katlı müstakil evde, %3,7'si bahçe içinde dubleks/tripleks evde oturmaktadır. %78,5'i oturdukları konuttan memnun olduklarını belirtmiştir. Oturdukları konuttan memnun olmayanlar %21,5'dir. Memnun olmama nedeni, oturdukları konutun yeterince geniş olmaması, bahçesinin olmaması, kullanışlı olmamasıdır.

1500-2000 YTL gelir grubundaki ailelerin %7,9'u 50-90 m2, %38,1'i 90-120 m2, %33,3'ü 120-150 m2, %11,1'i 150 m2 ve üstü konutlarda oturmaktadır. 1500-2000 YTL gelir grubundaki ailelerden %42,9'u tek başına apartman dairesi, %33,3'ü site içinde apartman dairesi, %12,7'si bahçe içinde dubleks/tripleks evde, %7,9'u bahçe içinde tek katlı müstakil evde oturmaktadır. %81'i oturdukları

konuttan memnun olduklarını belirtmiştir. Oturdukları konuttan memnun olmayanlar %17,5'dir. Memnun olmama nedeni, yeterince geniş olmamasıdır.

2000 YTL ve üstü gelir grubundaki ailelerin %8,1'i 50-90 m2, %40,5'i 90-120 m2, %40,5'i 120-150 m2, %8,1'i 150 m2 ve üstü konutlarda oturmaktadır. 2000 YTL ve üstü gelir grubundaki ailelerden %40,5'i tek başına apartman dairesi, %35,1'i site içinde apartman dairesi, %5,4'ü site halinde dubleks/tripleks evde, %5,4'ü bahçe içinde dubleks/tripleks evde %10,8'i bahçe içinde tek katlı müstakil evde oturmaktadır. %75,7'si oturdukları konuttan memnun olduklarını belirtmiştir. Oturdukları konuttan memnun olmayanlar %24,3'dür. Memnun olmama nedeni, bahçesinin olmaması, ödemelerinin fazla olmamasıdır.

Tablo 31: Hane Halkının Toplam Geliri ve Oturdukları Konut İlişkisi

Hane halkının Toplam Geliri		Asgar i Ücr.	320- 500 YTL	501- 1000 YTL	1001- 1500 YTL	1501- 2000 YTL	2001 YTL Üstü	Toplam
Oturdukları Konutlar								
Oturdukları Konutun Genişliği	Cevapsız	12,0	7,4	3,8	2,8	6,3	2,7	4,8
	50 M2 ve altı	8,0	7,4	1,5	2,8	3,2	-	2,8
	50-90 M2	24,0	25,9	21,4	13,1	7,9	8,1	15,8
	90-120 M2	36,0	44,4	47,3	55,1	38,1	40,5	46,1
	120-150 M2	20,0	11,1	19,8	25,2	33,3	40,5	25,3
	150 ve üstü	-	3,7	6,1	0,9	11,1	8,1	5,3
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100	100
Oturdukları Konutun Türü	Cevapsız	4,0	7,4	3,1	1,9	3,2	2,7	3,3
	Tek başına apartman dairesi	48,0	44,4	40,5	35,5	42,9	40,5	40,1
	Site içinde apartman dairesi	4,0	14,8	24,4	30,8	33,3	35,1	27,1
	Site halinde dubleks/tripleks ev	-	-	0,8	1,9	-	5,4	1,3
	Bahçe içinde dubleks/tripleks ev	4,0	-	6,9	3,7	12,7	5,4	6,3
	Bahçe içinde tek katlı müstakil ev	40,0	33,3	24,4	26,2	7,9	10,8	22,1
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100	100
Oturdukları Konuttan Memnun Olup Olmadıkları	Cevapsız	4,0	3,7	2,3	-	1,6	-	1,5
	Evet	76,0	77,8	78,6	78,5	81,0	75,7	78,2
	Hayır	20,0	18,5	19,1	21,5	17,5	24,3	20,3
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100	100
Oturdukları Konuttan Memnun Olmayanların Memnun Olmama Nedenleri	Yeterince geniş değil	45,5	11,1	19,7	29,2	33,2	15,4	24,6
	Bahçesinin olmaması	9,1	22,2	21,7	17,0	13,4	23,1	18,2
	Ödemelerinin fazla olması	27,3	22,2	23,9	12,3	6,7	23,1	18,2
	Kullanışlı olamaması	9,1	11,1	19,7	17,0	13,4	7,7	15,3
	Sağlamlık açısından güvenli olmaması		22,2	8,8	7,3	13,4	15,4	11,6
	Diğer	9,1	11,1	6,6	17,0	20,2	15,4	12,4
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100	100

Oturdukları konuttan memnun olmayanların gelir gruplarına göre konut tercihi, incelendiğinde, 300-500 YTL gelir grubundaki aileler, konut türü olarak bahçe içinde müstakil ev, genişlik olarak 90m2 ve üstü, oda sayısı olarak da salon+3 oda konutları tercih etmektedirler.

500-1000 YTL gelir grubundaki aileler, konut türü olarak bahçe içinde müstakil ev, genişlik olarak 120-150m2 , oda sayısı olarak da salon+3 oda konutları tercih etmektedirler.

1000-1500 YTL gelir grubundaki aileler, konut türü olarak bahçe içinde müstakil ev ve bahçe içinde dubleks/tripleks ev, genişlik olarak 120-150m2 , oda sayısı olarak da salon+3, salon+4 oda konutları tercih etmektedirler.

1500-2000 YTL, 2000 YTL ve üstü gelir grubundaki aileler, konut türü olarak bahçe içinde müstakil ev ve bahçe içinde dubleks/tripleks ev, genişlik olarak 120-150m2 ,150 m2 ve üstü oda sayısı olarak da salon+3, salon+4 oda konutları tercih etmektedirler.

Tablo 32: Oturdukları Konuttan Memnun Olmayan Hane Halkının Aylık Toplam Gelirine Göre Konut Tercih

Hane Halkının Toplam Geliri		Asg. Ücr.	320-500 YTL	501-1000 YTL	100-1500 YTL	150-2000 YTL	2001 YTL Üstü	Toplam
Konut tercihi								
Oturdukları konuttan Memnun Olmayanların Tercih ettikleri Konut Türü	Apartman Dairesi	20,0	20,0	4,3	4,8	-	-	5,6
	Bahçe içinde müstakil ev	50,0	70,0	65,2	57,0	44,4	38,5	56,5
	Site içinde apartman dairesi	10,0	-	8,8	4,8	16,8	15,4	8,4
	Site halinde dubleks/tripleks ev	-	-	2,3	-	5,6	15,4	3,7
	Bahçe içinde dubleks/tripleks ev	20,0	10,0	19,7	33,3	33,2	30,8	26,1
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100	100
Tercih Ettikleri Konut Genişliği	50-90 M2	-	-	-	1,7	-	7,1	1,2
	90-120 M2	40,0	27,3	33,3	29,3	24,9	7,1	28,9
	120-150 M2	30,0	36,4	38,8	51,7	40,1	64,3	44,6
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100	100
Tercih Ettikleri Oda Sayısı	salon+1	-	11,1	6,0	-	-	-	2,3
	salon+2	-	33,3	6,0	1,6	4,6	7,1	5,9
	salon+3	90,0	11,1	44,0	61,3	54,4	50,0	52,3
	salon+4	-	11,1	25,9	29,0	22,6	28,6	25,4
	salon+5+	10,0	33,3	18,1	8,1	18,1	14,3	14,1
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100	100

5.5. Hane Halkının Konut Tercihine Etki Eden Faktörler

Anketin üçüncü ve son bölümünde hane halkının konut tercihlerine etki eden faktörleri belirleyebilmek amacıyla 21 adet soru araştırma kapsamına alınmıştır. Bu grup sorular için yapılan güvenilirlik testi sonucunda Cronbach's Alfa değeri 0,87 olarak tespit edilmiştir. Bu değer anket sorularının güvenilir olduğunu göstermektedir.

Hane Halkının konut tercihlerine etki eden faktörler 5 başlık altında ele alınmıştır. Bu başlıklar konutta aranan kalite ve güvence, konutun kullanılabilirlik, konuta ve siteye ait yan unsurların varlığı, konutun hemen pazarlanabilirliği ve tercihlere etki eden ev tipi, kredi imkanları, maddi durum gibi diğer faktörleri şeklinde ele alınmıştır. Bu faktörlerin tüketici tercihlerine etkileri ve bunların yüzdeleri aşağıda ki şekilde tablolastırılmıştır.

Tablo 33 : Kalite ve Güvence Açısından Konut Tercihlerine Etki Eden Faktörler

Kalite veGüvence Açısından Konut Tercihine Etki Eden Faktörler	Cevapsız		Çok Az		Az		Ne Çok Ne Az		Çok		Çok Fazla		Top.
	0	%	1	%	2	%	3	%	4	%	5	%	% 100
Demirden çimentoya, sıvadan işçiliğe kadar bütün unsurlar önemlidir.	2	0.5	1	0.3	1	0.3	11	2.8	52	13	33 2	83. 2	399
Deprem yönetmeliğine göre yapıldığı için, 1999 yılından sonra yapılan binalar tercih nedenidir.	5	1.3	4	1.0	9	2.3	37	9.3	14 3	35. 8	20 1	50. 4	399
Konutun yapıldığı zeminin sağlam olması önemlidir.	3	0.8	3	0.8	8	2	66	16. 5	16 7	41. 9	15 2	38. 1	399
İnşaatta kullanılan malzemenin belli markaların ürünleri olması önemlidir.	5	1.3	6	1.5	14	3.5	75	18. 8	16 7	41. 9	13 2	33. 1	399

Ailelerin konut tercihine etki eden faktörler, *kalite ve güvence açısından* ele alındığında ankete cevap veren 399 kişiden 332'si, (% 83,2) demirden çimentoya, sıvadan işçiliğe kadar bütün unsurların yani inşaatın kalitesinin çok fazla önemli olduğunu ifade ederken, 52'si (% 13) bu özelliğin çok önemli olduğunu belirtmişlerdir. Buna ek olarak ankete cevap verenler arasından 201'i (% 50,4) deprem yönetmeliğine uygun yapıldığı için, 1999 yılından sonra yapılan binaların seçilmesinin tercih sürecinde çok fazla önemli olduğunu ifade ederken, 143'ü (% 35,8) bu özelliğin tercih sürecinde çok önemli olduğunu belirtmişlerdir. Yine kalite ve güvence başlığı altında, konutun yapıldığı zeminin sağlamlığı ankete katılan 152 kişi (% 38,1) tarafından çok fazla önemli olarak vurgulanırken, 167 kişi (41,9) tarafından çok önemli olarak tespit edilmiştir.

Tablo 34: Kullanılışlılığı Açısından Konut Tercihlerine Etki Eden Faktörler

Konutun Kullanılışlılığı Açısından Hane Halkının Konut Tercihine Etki Eden Faktörler	Cevapsız		Çok Az		Az		Ne Çok Ne Az		Çok		Çok Fazla		Toplam
	0	%	1	%	2	%	3	%	4	%	5	%	% 100
Kullanım alanı, genişliği ve oda sayısı önemlidir.	2	0.5	3	0.8	21	5.3	106	26.6	168	42.1	99	24.8	399
Balkonların geniş - birden fazla olması önemlidir.	7	1.8	18	4.5	41	10.3	151	37.8	122	30.6	60	15	399

Ailelerin konut tercihine etki eden faktörler, konutun *kullanılışlılığı açısından* ele alındığında, ankete cevap veren 399 kişiden 99'u (24,8) tercih edilen konutun kullanım alanının, genişliğinin ve oda sayısının fazla olmasının çok fazla önemli olduğunu ifade ederken, 168'i (% 42,1) bu özelliğin çok önemli olduğunu, 106'sı ise (% 26,6) bu özelliğin ne çok ne az önemli olduğunu ifade etmişlerdir. Bununla birlikte ankete cevap verenler arasından 60'ı (% 15) konuta ait balkonların geniş ve birden fazla olması konusunu çok fazla önemli unsur olarak nitelerken, 122'si (% 30,6) bu unsuru çok önemli olarak nitelendirmekte, 151'i (% 37,8) ise bu unsuru ne çok ne az önemli olarak nitelendirmiştir.

Tablo 35: Yan Unsurların Varlığı Açısından Konut Tercihlerine Etki Eden Faktörler

Konuta ait Yan Unsurların Varlığı Açısından Hane Halkının Konut Tercihine Etki Eden Faktörler	Cevapsız		Çok Az		Az		Ne Çok Ne Az		Çok		Çok Fazla	
	0	%	1	%	2	%	3	%	4	%	5	%
Yeşil alan ve çevre düzenlemesi önemlidir.	2	0.5	5	1.3	9	2.3	48	12	188	47	147	36.8
Sitede, spor alanları, toplantı salonları gibi sosyal tesislerin olması önemlidir.	4	1	5	1.3	14	3.5	58	14.5	186	46.6	132	33.1
Sitede veya binada güvenlik sisteminin bulunması önemlidir.	2	0.5	5	1.3	13	3.3	63	15.8	174	43.6	142	35.6
Site veya binaya ait açık-kapalı otopark alanı olması önemlidir.	3	0.8	7	1.8	14	3.5	63	15.8	186	46.6	126	31.6
Konuta özel dekorasyonların olması ,ve bunların fiyatı, kalitesi gibi faktörler önemlidir.	0	0	14	3.5	40	10	131	32.8	138	34.6	76	19
Konutun ısıtma sistemi, kalorifer sisteminin olması ve konutta ısı izolasyonunun bulunması önemlidir.	3	0.8	5	1.3	9	2.3	39	9.8	174	43.6	169	42.4

Ailelerin konut tercihinin etki eden faktörler, *konuta, siteye, binaya ait yan unsurların varlığı* açısından ele alındığında, ankete cevap verenler arasında 147'si (% 36,8) yeşil alan ve çevre düzenlemelerinin konutun değerini artırmak açısından çok fazla önemli olduğunu belirtirken, 188'i (% 47) bu özelliğin çok önemli olduğunu, 48'ı (%12) bu özelliğin ne çok ne az önemli olduğunu ifade etmişlerdir. Bununla birlikte, ankete cevap verenlerden 132'si (% 33,1) tercih edilen konutun bulunduğu sitede, spor alanları, toplantı salonları gibi sosyal tesislerin olmasının konutun değerini çok fazla artırdığı, 186'sı (% 46,6) bu özelliğin konut değerini çok artırdığı, 58'i (% 14,5) bu özelliğin konut değerini ne çok ne az artırdığını ifade etmişlerdir. Buna ek olarak, ankete cevap verenlerden 142'si (% 35,6) tercih edilen konutun bulunduğu sitede veya binada güvenlik sisteminin bulunmasının çok fazla önemli olduğunu ifade ederken, 174'ü (% 43,6) bu özelliğin bulunmasının çok önemli olduğunu, 63'ü (% 15,8) bu özelliğin ne çok ne az önemli olduğunu ifade etmişlerdir. Ankete cevap verenlerden 126'sı (% 31,6) konutun bulunduğu site veya binaya ait açık-kapalı otopark alanı bulunmasını çok fazla önemli olarak nitelendirirken, bunlardan 186'sı (% 46,6) bu unsuru fazla önemli olarak ve 63'ü ise (% 15,8) bu unsuru Ne çok ne az önemli olarak nitelendirmiştir. Ankete cevap

verenlerden 76'sı (% 19) konuta özel dekorasyonların olması ve bunların fiyatı, kalitesi gibi faktörlerin çok fazla önemli olduğunu ifade ederken, 138'i (% 34,6) bu unsurların fazla önemli olduğunu ve 131'i ise (% 32,8) bu unsurların ne çok ne az önemli olduğunu belirtmişlerdir. Ankete cevap verenlerden 169'u (% 42,4) konutun ısıtma sistemi ve kalorifer sisteminin olası ve konutta ısı izolasyonunun bulunmasının çok fazla önemli olduğunu ifade ederken, 174'ü (% 43,6) bu unsuru fazla önemli olduğunu ve 39'u ise (% 9,8) bu unsuru ne çok ne az önemli olduğunu belirtmişlerdir.

Tablo 36: Konuta Değer Katan Unsurların Varlığı Açısından Konut Tercihlerine Etki Eden Faktörler

Konuta Değer Katan Unsurların Varlığı Açısından Hane Halkının Konut Tercihine Etki Eden Faktörler	Cevapsız		Çok Az		Az		Ne Çok Ne Az		Çok		Çok Fazla	
	0	%	1	%	2	%	3	%	4	%	5	%
Bulunduğu semt-mahalle konutun değerini etkiler	3	0.8	4	1.0	7	1.8	28	7.0	172	43.1	185	46.4
Ulaşımının kolay olması konutun değerini artırır.	4	1	6	1.5	8	2	34	8.5	202	50.6	145	36.3
Konutun alış-veriş merkezlerine ve şehir merkezine yakınlığı konutun değerini artırır.	3	0.8	5	1.3	9	2.3	39	9.8	174	43.6	169	42.4

Ailelerin konut tercihinin etki eden faktörler, *konuta değer katan unsurlar açısından* ele alındığında, ankete cevap verenlerden 185'i (% 46,4) tercih edilecek olan konutun bulunduğu semt-mahallenin konutun değerine çok fazla etki ettiğini belirtirken, 172'si (43,1) bu özelliğin konutun değerine çok etki ettiğini, 28'ı (% 7) ise bu özelliğin konutun değerine ne çok ne az etki ettiğini ifade etmişlerdir. Bununla birlikte, ankete cevap verenlerin 145'i (% 36,3) tercih edilen konuta ulaşımın kolay sağlanmasının çok fazla önemli bir unsur olduğunu, 202'si (% 50,6) bu özelliğin çok önemli olduğunu ve 34'ü ise (% 8,5) bu özelliğin ne çok ne az önemli olduğunu belirtmişlerdir. Ankete cevap verenlerden 169'u (% 42,4) konutun alış-veriş merkezlerine ve şehir merkezine yakınlığının konutun değeri açısından çok fazla önemli olduğunu, 174'ü (% 43,6) bu unsurun konutun değeri açısından fazla önemli olduğunu ve 39'u ise (% 9,8) bu unsuru konutun değeri açısından ne çok ne az önemli olduğunu vurgulamışlardır.

Tablo 37:Konutun Pazarlanabilirliği Açısından Konut Tercihlerine Etki Eden Faktörler

Konutun Pazarlanabilirliği Açısından Konut Tercihine Etki Eden Faktörler	Cevapsız		Çok Az		Az		Ne Çok Ne Az		Çok		Çok Fazla	
	0	%	1	%	2	%	3	%	4	%	5	%
Konutun kiraya verildiğinde kira getirisinin yüksek olması önemlidir.	6	1.5	11	2.8	8	2.0	80	20.1	179	44.9	115	28.8
Satılmak istendiğinde konutun hemen satılabilir olması önemlidir.	3	0.8	32	8.0	26	6.5	193	48.4	102	25.6	43	10.8
Orta ve uzun vadede prim yapabilecek konumda olması konutun fiyatını etkiler.	2	0.5	8	2	12	3	72	18	171	42.9	134	33.6

Ailelerin konut tercihinin etki eden faktörler, *konutun pazarlanabilirliği açısından* ele alındığında, ankete cevap verenlerden 115'i (% 28,8) tercih edilecek olan konutun kiraya verildiğinde kira getirisinin yüksek olmasının çok fazla önemli olduğunu belirtirken, 179'u (% 44,9) bu özelliğin çok önemli olduğunu, 80'i (% 20,1) ise bu özelliğin ne çok ne az derecede önemli olduğunu ifade etmişlerdir.

Bununla birlikte, ankete cevap verenlerden 43'ü (% 10,8) satılmak istendiğinde konutun hemen satılabilir olmasının konutun pazarlanabilirliği açısından çok fazla önemli olduğunu belirtirken, 102'si (% 25,6) bu özelliğin çok önemli olduğunu, 193'ü (% 48,4) ise bu özelliğin ne çok ne az derecede önemli olduğunu ifade etmişlerdir. Buna ek olarak konutun orta ve uzun vadede prim yapabilecek konumda olması konusunu 134 kişi (% 33,6) çok fazla derecede önemli bulurken, bu unsuru 171 kişi (% 42,9) çok önemli ve 72 kişi (% 18) bu unsuru ne çok ne az derecede önemli bulmuştur.

Tablo 38: Tercihlere etki eden Diğer Faktörler

Hane Halkının Konut Tercihine Etki Eden Diğer Faktörler	Cevapsız		Çok Az		Az		Ne Çok Ne Az		Çok		Çok Fazla	
	0	%	1	%	2	%	3	%	4	%	5	%
Alınacak konutun müstakil ev olması önemlidir.	5	1.3	12	3.0	29	7.3	108	27.1	114	28.6	131	32.8
Konut seçimi ve alımı sürecinde ailenin maddi imkanları önemlidir.	2	0.5	2	0.5	5	1.3	2.0	5.0	102	25.6	268	67.2
Konut alırken konut kredilerinden yararlanmayı ne derecede düşünürsünüz.	5	1.3	108	27.1	92	23.1	111	27.8	64	16.0	19	4.8

Ankete cevap verenlerden 131'i (% 32,8) alınacak konutun *müstakil ev olması* hususunun çok fazla önemli olduğunu belirtirken, 114'ü bu hususun çok önemli olduğunu ve 108'i ise bu hususun ne çok ne az derecede önemli olduğunu belirtmişlerdir. *Konut seçimi ve alımı sürecinde ailelerin maddi imkanlarının önemli olup olmadığı* sorulduğunda, ankete cevap verenlerden 268'i (67,2) bu hususu çok fazla önemli olarak belirtmişler, 102'si (% 25,6) bu hususu çok önemli olarak belirtmişlerdir. Bununla birlikte, bireylere konut alırken konut kredilerinden yararlanmayı hane halkı olarak ne ölçüde düşündükleri sorulduğunda, 108'i (% 27,1) bu soruya çok az yanıtını verirken, 92'si (% 23,1) bu soruya az ve 111'i (%27,8) bu soruya ne çok ne az cevabını vermişlerdir.

SONUÇ VE TARTIŞMA

Küreselleşme akımı ile birlikte dünya ekonomisinde hizmet ve imalat sektörlerinin önemi giderek artmıştır. Teknolojik, ekonomik, politik, kültürel değişimler ve daha yüksek gelir seviyesine ulaşmanın sonucu yaşam standartlarının yükselmesi, konuta ilişkin bireysel taleplerde de önemli değişmelere ve artışlara sebep olmuştur. Köyden kente göçün artması ile birlikte kentlerdeki nüfus artmış, yeterli sayıda ve nitelikte konut ihtiyacını gündeme getirmiştir.

Bu çalışmada, Bolu ili merkezinde yaşamakta olan hane halkının konut tercihlerinde etkili olan demografik ve sosyo-ekonomik faktörlere bağlı olarak konut talebinin belirlenmesi amaçlanmıştır.

Hane halkı kavramı bir çatı altında birlikte yaşayan bütün insanlardır. Bu topluluk birlikte yaşayan bir aile halkı olabileceği gibi yalnız başına yaşayan insanlar yada aynı evi paylaşan ve akraba olmayan insan toplulukları da olabilmektedir.

Konut sahibi olma konusunda karar verici genellikle hane halkıdır; bu nedenle inşaat sektöründe konut pazarlayanlar için toplam nüfus miktarındaki artıştan çok, nüfus içindeki hane sayısındaki artışlar önemlidir.

Hane halkının yaş gruplarına göre konut tercihlerinin belirlenmesi gelecek yıllardaki konut talebinin ne olacağının bilinmesine yardımcı olacaktır.

- 25 yaşın altındaki hane halkının bekar, evli ise çoğunlukla çocuksuz nadiren tek çocuklu olduğu gözlemlenmiştir. Hanede yaşayan kişi sayısı azdır. Bu nedenle fazla geniş olmayan 1 salon + 1 yada 2 odası olan, apartman dairelerini tercih ettikleri görülmüştür.

- 25-45 orta yaş grubundaki hane halkının çoğunluğu tek veya 2 çocukludur. Üç ve daha fazla çocuklu ailelerin sayısı azdır. Bu yaş grubundaki ailelerin nadiren çocuksuz olduğu gözlemlenmiştir. Bulgular bölümünde de

açıklandığı üzere bu yaş grubundaki hane sayısı 216'dır. Bu yaş grubundaki hane halkının %65'i 90-150 m²'lik apartman dairesinde, % 20'si 90-120 m²'lik müstakil evde oturmaktadır. Bu yaş grubunun % 15'i 50-90 m²'lik konutlarda oturmaktadır. Orta yaş grubundaki hane halkından %25'i oturdukları konuttan memnun değildir. Memnun olmama nedeni genellikle oturdukları konutun yeterince geniş olmamasıdır. Oturdukları konuttan memnun olmayanların üçte ikisi 90-150 m²'lik 1 salon + 3 yada 4 odası olan müstakil evleri, üçte biri ise 90-150 m²'lik 1 salon + 3 veya 4 odalı apartman dairelerini tercih etmektedir.

- 45-60 yaş grubundaki hane halkının çocuklarından bir kısmının yada tamamının evlilik, eğitim, iş durumu gibi nedenlerle haneden ayrıldıkları gözlemlenmiştir. Bu yaş gurubundan ankete katılan hane sayısı 90'dır. Bu yaş grubundaki hane halkının %65'i 90-150 m² apartman dairesinde, %23'ü 90-120 m²'lik bahçe içinde tek katlı müstakil evde, geriye kalan %9'u ise dubleks/tripleks evde oturmaktadır. Kırk beş altmış yaş grubundaki hane halkından dörtte biri oturdukları konuttan memnun değildir. Oturdukları konuttan memnun olmayanların çoğunluğu bahçe içinde müstakil bir evde oturmayı tercih etmektedirler.

- 60 ve üzeri yaş grubundaki hane halkı emeklilik konumuna gelmiş ve genellikle çocuklarının yanlarından ayrılmış olduğu gözlemlenmiştir. Bu yaş gurubundan ankete katılan hane sayısı 12'dir. Bu yaş grubundaki hane halkının 8'i 90-150 m²'lik apartman dairelerinde 3'ü ise 50-90 m²'lik tek katlı müstakil konutlarda oturmaktadır. Bu yaş grubundaki hane halkının 9'u oturdukları konuttan memnundur. Oturdukları konuttan memnun olmayan 3'ü salon + 2 yada 3 odası olan bahçe içinde konutlarda oturmayı tercih etmektedirler.

- Hane halkı içinde yaşayan kişi sayısı ikamet edilecek konutun türü ve genişliğini etkilemektedir. Hanede yaşayan kişi sayısına bağlı olarak tercih edilen konutun genişliği ve oda sayısı artmaktadır. Ancak 5 ve üstü kişinin yaşadığı, çocuk sayısının fazla olduğu kalabalık ailelerin %2'si 50 m²'nin altı, %16'sı 50-90m², yarısına yakını 90-120m²'lik apartman dairesi yada tek katlı gece konu

niteliğindeki konutlarda oturmaktadır. Genel olarak memnuniyetsizliklerini oturdukları konutun yeterince geniş olmaması ve ödemelerinin fazla olması olarak belirtmişlerdir. Bu tür ailelerin genellikle köyden kente yakın bir tarihte göç etmiş oldukları, buna bağlı olarak gelir durumlarına uygun bir konutta oturmak zorunda kaldıkları gözlemlenmiştir.

- Nüfustaki büyüme ve yaş dağılımının yanı sıra ailenin gelir durumu da konut tercihinde oldukça önemlidir. Hane halkının geliri yükseldikçe tercih edilen konut türü ve genişliği değişmektedir. Düşük ve orta gelir grubundaki hane halkı 50-90 m² ve 90-120m² apartman dairelerinde ve tek katlı gece kondu niteliğindeki evlerde oturmaktadır. Genellikle oturdukları konuttan memnun olduklarını belirtmişlerdir. Oturdukları konuttan memnun olmayanların memnun olmama nedeni ödemelerinin fazla olmasıdır.

- Yüksek gelir grubundaki hane halkı genellikle 90-120 m² ve 120-150 m² konutlarda oturmaktadır. Gelir durumunun artışına bağlı olarak bahçe içinde müstakil tek katlı veya dubleks/tripleks konutlarda oturma oranı gelir seviyesine bağlı olarak artmaktadır. Oturdukları konuttan memnun olmayanlar konut türü olarak bahçe içinde müstakil tek katlı ve dubleks/tripleks ev, genişlik olarak 120-150 m² ve üstü, oda sayısı olarak da 1 salon + 3 yada 4 oda konutları tercih etmektedirler.

Yapılan analizler ve Bolu ili merkez örnek bölgesinden elde edilen bulgular çerçevesinde ailelerin konut tercihinde etki eden faktörler:

- Kalite ve güvence açısından ele alındığında, demirden çimentoya, sıvadan işçiliğe kadar bütün unsurların yani inşaatın kalitesinin, deprem yönetmeliğine uygun yapıldığı için 1999 yılından sonra yapılan binaların, konutun yapıldığı zeminin sağlamlığının ve inşaatla kullanılan malzemenin belli markaların ürünleri olmasının, tercih sürecinde çok fazla önemli olduğu tespit edilmiştir.

- Kullanılışlığı açısından ele alındığında, konutun kullanım alanının, genişliğinin ve oda sayısının fazla olmasının çok önemli olduğu tespit edilirken, hane Halkının en fazla tercih ettikleri konut tipi oda sayısı açısından salon+3 oda, salon+4 oda ve genişlik açısından 120-150m² arası genişlik olmuştur. Bununla birlikte, oturdukları evden memnuniyetsizliklerini ifade eden bireylerin % 42'si memnuniyetsizlik nedenlerinden ilkinin oturdukları evin yeterince geniş olmaması olarak belirtmişlerdir. Ankete katılanların verdiği cevaplar ışığı altında, konuta ait balkonların geniş ve birden fazla olması konusu da tercih sürecinde fazla önemli bir unsur olarak tespit edilmiştir.

- Konuta, siteye, binaya ait yan unsurların varlığı açısından ele alındığında, konutun bulunduğu sitede yeşil alan ve çevre düzenlemelerinin olması, spor alanları, toplantı salonları gibi sosyal tesislerin bulunması, konutun bulunduğu sitede veya binada güvenlik sisteminin bulunması, site veya binaya ait açık-kapalı otopark alanının olması konutun değeri açısından çok fazla önemli olarak ifade edilmiştir. Bununla birlikte, konutun ısıtma sistemi ve kalorifer sisteminin olması ile konutta ısı izolasyonunun bulunmasının tercih sürecinde önemli olduğu ifade edilmiştir. Konuta özel dekorasyonların olması ve bunların fiyatı, kalitesi gibi faktörlerin tercih sürecinde orta düzeyde önemli olduğunu tespit edilmiştir.

- Konuta değer katan unsurlar açısından ele alındığında, konutun bulunduğu semt ve mahallenin, konuta ulaşımın kolay olmasının ve konutun alış-veriş merkezlerine ve şehir merkezine yakın olmasının konutun değerini artırması nedeniyle önemli olduğu saptanmıştır.

- Konutun pazarlanabilirliği açısından ele alındığında, tercih edilecek olan konutun kiraya verildiğinde kira getirisinin yüksek olması ve konutun orta ve uzun vadede prim yapabilecek konumda olmasının, pazarlanabilirliği açısından önemli olduğu, bununla birlikte, satılmak istendiğinde konutun hemen satılabilir olmasının konutun pazarlanabilirliği açısından orta derecede önemli olduğu saptanmıştır.

- Konut türü ve alım gücü açısından ele alındığında, konutun diğer konutlardan ayrı, tek başına müstakil ev olması tercih sürecinde çok önemli iken, konut seçimi ve alımı sürecinde ailelerin maddi imkanlarının çok fazla önemli olduğu tespit edilmiştir. Buna rağmen, bireylerin konut alırken konut kredilerinden yararlanmayı hane halkı olarak az ve çok az derecede düşünmekte olduğu saptanmıştır.

ÖNERİLER

- Nüfusun büyüklüğü ve toplam nüfus içinde hane halklarının sayısı konut üretim ve pazarlaması konusunda önem arz etmektedir. Son yıllarda kentlerin sağladığı imkanlar nedeniyle 20-24 yaş grubu bireylerin köyden kente göç etmekte oldukları, dolayısı ile bu yaş grubunun Bolu ili şehir merkezinde yoğunlaşmakta olduğu tespit edilmiştir. Genellikle öğrencilerin ve bekar bireylerin oluşturduğu 20-24 yaş arası grubun konut ihtiyaçlarını karşılayacak stüdyo tipi (salon +1 oda) evlere Bolu ili merkezde ihtiyaç duyulmaktadır.

- Tüketici tercihlerine bakıldığında, toplumun orta ve alt gelir tabakalarında konut talebi çoğunlukla barınma ihtiyacına yönelik olmaktadır. Bu nedenle şehir merkezinde ikamet etmekte olan çocuk sayısı az, gelir seviyesi düşük hane halkının ihtiyaçlarını karşılamak üzere çok katlı apartman dairelerinin sayılarının artırılması gerektiği düşünülmektedir.

- 2001 yılında yapılan Bolu ili örnekleme araştırması hane halkı anketi sonuçlarına göre; Bolu kent merkezinde 45-49 yaş grubu yoğunluktadır. Bu nedenle bu yaş grubunun gelecek 10 yıl içinde 60 yaş ve üzeri nüfusu oluşturacağı görülmektedir. Toplumdaki çekirdek aile yapısındaki artışa paralel olarak, ailede yaşayan çocukların evden ayrılmış olmaları nedeniyle, bu yaş grubunun daha küçük bir eve yada apartman dairesine ihtiyaç duyacakları düşünülmektedir. Bu nedenle bu yaş grubundaki tüketici kitlesinin oda sayısı ve genişlik olarak daha küçük konutlara ihtiyaç duyacakları düşünülmekte olup, gelecek 10 yıl içinde bu tip konutların sayısının artırılması önerilmektedir. Bununla birlikte 60 yaş ve üstü bireylerin bir arada yaşayabilecekleri emekli evlerinin, sosyal konutların yada bu yaş grubu için özel olarak planlanmış yerleşim birimlerinin sayısının artırılması önerilmektedir.

- 1999 yılında yaşanan depremin ardından depremin yarattığı psikolojik etki ile çok katlı apartman dairelerine olan talebin düşüş göstermesine rağmen, hane halklarından çoğunluğu, çok katlı apartman dairelerinde ikamet etmektedirler. Bunun

nedeni Bolu il merkezinde apartman dairelerinin tek ve iki katlı müstakil evlere oranla daha fazla olmasından kaynaklanmaktadır. Hane halkının geneli tek katlı bahçe içinde müstakil konutları tercih etmelerine rağmen içinde bulundukları şartlar gereği mevcut konutlar içinden tercih yapmak zorundadırlar.

- Aile yapıları kültür grupları, gelir dilimleri aile bireylerin yaş ,medeni durum ve yaşam tarzları insanların konuttan beklentilerini etkilemektedir. Toplumun refah düzeyi yükseldikçe ailelerin konut seçim kriterleri de çeşitlilik göstermektedir. Konut gereksinimlerini karşılarken ailelerin konfordan ödün vermek istemedikleri, yaşam koşullarıyla uyumlu tasarlanmış kaliteli, sağlıklı ve modern çevre ve yapılarda yaşamak istedikleri tespit edilmiştir. Bu nedenle günümüz insanının beklediği kaliteli yüksek donanımlı ve sağlıklı yaşam çevrelerinin oluşturulmasına olanak sağlayacak ve değişik talep gruplarındaki alıcılara farklı niteliklerde ve büyüklükte çeşitli konut tipleri de sunarak bolu ili merkezde konut sektörü için konut edinmek isteyenlerin tercih yelpazesinin genişletilmesi önerilmektedir.

- Hane haklarının konut tercihinin belirleyen faktörlerin tespit edilmesine yönelik olan bu çalışmanın bölge ve örneklem sayısı genişletilerek hane halkı istek ve ihtiyaçlarının belirlenmesi ile inşaat sektörüne faydalı olacağı düşünülmektedir. Gerçekleştirilmiş olan bu çalışmanın Bolu ilindeki konut sektörüne ve ileride yapılacak olan çalışmalara ışık tutacağı düşünülmektedir.

KAYNAKÇA

- Akal, Zuhale ve Nilgün Eke ve Serap Aksoy. **“Türk İnşaat Ve Konut Sektörünün Güncel Sorunları”**, Ankara: Milli Prodüktivite Merkezi Yayınları: 292., 1983.
- Akçay, Belgin. **“Türkiye için Yeni Konut Finansman Modeli Yaklaşımı, Konut Üretim Modeli”**, Derleyen: Murat Balamir. Ankara: ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını No: 93.02, 1993.
- Akgül, Aziz ve Osman Çevik. **İstatistiksel Analiz Teknikleri “Spss’te İşletme Yönetimi Uygulamaları”**. Ankara: Emek Ofset, 2003.
- Aksoy, Ahmet. **“İnşaat Sektörünün Ekonomideki Yeri Ve Önemi”**, Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi, Sayı 2, Cilt 9, 1992.
- Alkan, Ayten. **Türkiye’de 1980’den Sonra Dar Gelirlilerin Konut Sorunu Ve Konut Kooperatifleri**. Ankara: İmaj Yayınevi, 1998.
- Altunışık, Remzi ve Diğerleri. **Sosyal Bilimlerde Araştırma Yöntemleri Spss Uygulamalı**. Sakarya: Sakarya Kitabevi, 2004.
- American Builder Research Report, Products Used in For-Sale Houses, pp.12, 1964
- Ayan, Mesut. **“Konut Alanları Tasarım İlkeleri”**, Ankara: Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifi Birliği Yayınları, Kent-Koop Araştırma Dizisi:6, 1979.
- Aytuğ, Semra. **Pazarlama Yönetimi**. İzmir: İlkem Ofset, 2001.
- Baş, Türker. **Anket**. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2003.
- Block, Alexander. **“Mesken İhtiyacının Tahmini”**. Çeviren: Ruşen Keleş. Ankara: Seviç Matbaası, 1961
- Boratav, Korkut ve Hasan Ersel ve Yakup Kepenek. **“ 5. Beş Yıllık Kalkınma Planı İçin Konut Sektörü ve Politikalar Üzerine Bir Model Önerisi”**, Ankara: Konut 83, Kent Koop Yayınları, 1984.
- Çanga, Ahmet v.d., **“2000-2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması”**, Ankara: **T.C. Başbakanlık Konut Müsteşarlığı**, Mayıs 2002. <http://ekutup.dpt.gov.tr>
- Çınar, Candan. **“Konut Piyasasının Yapısal Analizi”**. Yayınlanmamış Doktora Tezi, **Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü**, 1999.

DİE. **Türkiye İstatistik Yıllığı 1999**. Ankara: DİE Matbaası Yayın No:2390, 2000.

-----, **Türkiye İstatistik Yıllığı 2000**. Ankara: DİE Matbaası, Yayın No: 2466, 2001.

-----, **Türkiye Ekonomisi İstatistik ve Yorumlar 2002**. Ankara: DİE Yayını, Mayıs-Haziran, 2002.

-----, **Türkiye Ekonomisi İstatistik ve Yorumlar 2003**. Ankara: DİE Yayını, Ocak-Mart, 2003.

-----, **2000 Genel Nüfus Sayımı, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri**, Ankara: DİE Yayını, 2003.

-----, **Bina Sayımı 2000**, Ankara: DİE Yayını, 2001.

DPT, VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı “Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu”, Ankara:DPT Yayını ÖİK:606, 2001. <http://ekutup.dpt.gov.tr/program/2002.pdf>

-----, VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı “Özel İhtisas Komisyonu Raporu”, Ankara:DPT Yayını ÖİK:490, 1996.

DPT, Bolu İl Gelişme Planı.2003.

“Elder, G. H., 1975. **Age Differentiation and The Life Course, Annual Review of Sociology I**, p. 165-190.” Aktaran Öney, Ela.”Plansız Yerleşmelerde 17 Ağustos 1999 Kocaeli Depremi Sonrası Konut Tercihlerinin Analizi Reşit Paşa Örneği”. Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, **İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü**, 2002.

Elson, Özen. “Türkiye’de Konut Sorunu Ve Lojman Politikası”, **Maliye Tetkik Kurulu Araştırmaları**, Yayın No: 1978/197, Cilt:2, 1978.

Erşahin, Günseli ve İlgen Şerifeken.**DPT Bolu İli Raporu**. Ankara:DPT Yayını, 2002. <http://ekutup.dpt.gov.tr/iller/bolu/2002.pdf>

Eryiğit, Hülya.”Trabzon’da Konut Sektörünün Yapısı: Konut Sorununun Çözümündeki Etkileri ve Konut İstem-Sunumunun Kent Yapısı Üzerindeki Etkileri”. Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, **Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü**, 1996.

İltler Ergün ve Uğur Eser. “Bolu İli İktisadi Raporu 1998”. **Bolu Ticaret ve Sanayi Odası**, 1998.

Eraydın, A.ve Ali Türel ve Alper Güzel. “Konut Yatırımlarının Ekonomik Etkileri”, Ankara: **Toplu Konut idaresi Başkanlığı**, Konut Araştırmaları Dizisi:3,1996.

Ersöz, Halis Yunus. “Türkiye’de Konut Politikaları Karşılaştırmalı Bir Değerlendirme”. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, **İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, Çalışma Ekonomisi ve Endüstriyel İlişkiler Anabilim Dalı, 1994.

Geray, Cevat. “Konut Ve Arsa Üretiminde Belediyeler”. **İller ve Belediyeler Dergisi**, Yıl:47, Sayı:547, Mayıs 1991. s.257.

Hendershott, P. and Weicher, J.C., 2002, “Forecasting Housing Markets: Lessons Learned”, Real Estate Economics, 30. http://www.İtudergisi.itu.edu.tr/tammetin/İtu-b_2005_2_1_M_Berberoglu.pdf

Hasol, Doğan. **Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü**. İstanbul: Yapı Endüstri Merkezi Yayınları. 6. Baskı, 1998.

Kıtay, Selvi. “Diyarbakır’da Nüfus Hareketlilikleri Ve Konut ihtiyacının Karşılansması İçin Çözüm Yöntemleri Tartışması”. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, **İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü**, 2002.

Kilerci, İlkin. “Kar Amaçlı Toplu Konut Firmalarında Yürütülen Üretim Ve Pazarlama Çalışmalarının Kullanıcı İstekleri Üzerindeki Etkileri ve Ankara Angora Evleri Uygulaması”. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, **Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, 2003.

Kılıç, Özcan. “Tüketici Tatmini ve Şikayet Davranışı.Beyaz eşya Sanayinde bir Tüketicinin Şikayet Davranışı Modelinin Araştırılması”. Yayınlanmamış Doktora Tezi, **İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, 1992.

Keleş, Ruşen. **Kent Bilim Terimleri Sözlüğü**. Ankara: Sevinç Basımevi, Türk Dil Kurumu Yayınları,1980.

Keleş, Ruşen. "**Nüfus, Kentleşme, Konut ve Konut Kooperatifleri**", Ankara: Konut 81, Kent Koop Yayınları, 1982. <http://www.kent-koop.org.tr/bilgibankasi..htm>

-----, **Türkiye’de Kentleşme Politikaları**. Ankara: İmge Yayınevi, 1990.

-----, **Kentleşme Politikası**. Ankara: İmge Yayınevi,2.Baskı, 1993.

-----, **Kentleşme Politikası**. Ankara: İmge Kitabevi, 5. Baskı: 2000.

Meen, G., Jul."Why Do Mortgage Markets Matter?", Economic Outlook, 24, No: 4, 2000. <http://ejournals.ebsco.com/journal.asp>

Mucuk, ismet. **Pazarlama ilkeleri**. İstanbul: Türkmen Kitapevi, 11. Baskı, 1999.

Mutluer, Mustafa. " Kentleşme Sürecinde izmir'de Toplu Konut Uygulamaları ve Sorunları". İzmir: **Ege Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Yayınları**, 2000.

Öney, Ela."Plansız Yerleşmelerde 17 Ağustos 1999 Kocaeli Depremi Sonrası Konut Tercihlerinin Analizi: Reşit Paşa Örneği". Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi, **İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü**, 2002.

Özdamar, Zeynep ve Birgül Yavuz, "Yapı Sektörü Raporu 2005". İstanbul: **Yapı-Endüstri Merkezi**, 2006.

ÖZTÜRK, Nazım. "Türkiye'de Konut Sektörü". Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi, **Cumhuriyet Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, 1997.

Pekin, Tevfik. **Makro Ekonomi**. İzmir: Bilgehan Basımevi, 2000.

"Pickvance, C. G. **Life-Cycle, Housing Tenure and Residential Mobility: a Path Analytic Approach, Urban Studies**, 1974, 171-188." Aktaran Öney, Ela. "Plansız Yerleşmelerde 17 Ağustos 1999 Kocaeli Depremi Sonrası Konut Tercihlerinin Analizi: Reşit Paşa Örneği". Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi, **İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü**, 2002.

"Sweet, J. A., 1990. **Changes in The Life-Cycle Composition of The United States Population and Demand for Housing**, London: The University of Wisconsin Press," Aktaran: Öney, Ela. Plansız Yerleşmelerde 17 Ağustos 1999 Kocaeli Depremi Sonrası Konut Tercihlerinin Analizi: Reşit Paşa Örneği. Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi, **İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü**, 2002.

Sürmeli, Melek. "Türkiye'de 1990 Sonrası Uygulanan Konut Politikaları Ve Sorunları". Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi **Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, 2003.

Şenyurt, Özgül Yıldız. "Konut Pazarlamasında Tüketicinin Satın alma Davranışları ve Bir Uygulama". Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, **Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, 2001.

Tekeli, İlhan. "Türkiye'de Yaşamda Ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi". Ankara: T.C. Başbakanlık Toplu Konut idaresi Başkanlığı, Araştırmaları Dizisi: 2, **ODTÜ Konut Araştırmalar Merkezi**, 1996.

Tekeli, İlhan. "**Türkiye'de Konut Sunumunun Davranışsal Nitelikleri ve Konut Kesiminde Bunalım**", Ankara: Konut 81, Kent-Koop Yayını No: 20, 1982.

Teker Suat ve Berberoğlu M. Gökşin. Konut Finansmanı Ve Türkiye'ye Uygun Bir Model Önerisi. İtü İşletme Fakültesi, 2005.

http://www.İtudergisi.itu.edu.tr/tammetin/İtu-b_2005_2_1_M_Berberoglu.pdf

Toprak, Zerrin. **Kent Yönetimi ve Politikası**. İzmir: Anadolu Matbaacılık, 2001.

Türk Dil kurumu, **Türkçe Sözlük**. Ankara: Türk Dil Kurumu Yayınları, 1981.

Ungan, Fikret. “Şehirlerde Mesken Problemleri-İmar ve İskan Bakanlığı Komisyon Raporları”. **İmar ve İskan Bakanlığı**, 1962.

Ulusoy, İzettin. “Türkiye'de Konut Sorunu, Politikası ve Uygulama Sonuçları”. iktisat Anabilim Dalı Bilim Uzmanlığı Tezi, **İnönü Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, 1994.

Unger, Maurice A. Real Estate : Principles And Practices. 3rd ed.Cincinnati, South-western Pub. Co., 1961.

Ural, Ayhan ve İbrahim Kılıç. **Bilimsel Araştırma Süreci Ve Spss ile Veri Analizi**. Ankara: Detay yayıncılık, 2005.

Yengül, Can. “Toplu Konut Üretiminde Yaygın Olarak Kullanılan Yapım Sistemlerinin ve izmir ölçeğinde uygulamalarının irdelenmesi”. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, **Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü**, 1990.

World Bank, (1998), World Development Indicators.

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı	: Murat Yüksel YILDIZ
Sürekli Adresi	: İsmetpaşa cad. 43/B BOLU
Doğum Yeri ve Yılı	: Bolu, 03/06/1974
Yabancı Dili	: İngilizce
İlköğretim	: Bolu Atatürk İlkokulu 1985
Orta Öğretim	: Bolu Atatürk Lisesi 1991
Ön Lisans	: Abant İzzet Baysal Üniversitesi D.M.Y.O İnşaat 1996
Lisans	: Abant İzzet Baysal Üniversitesi İ.İ.B.F. İşletme 2001
Yayımları	: “Küreselleşme Sürecinde Konut Sektörü Ve Hane Halkının Konut Tercihlerine Etki Eden Faktörler” 5. Orta Anadolu İşlemecilik Kongresi 15 Haziran 2006.
Çalışma hayatı	: Bolu ilinde faaliyet gösteren Yıldız Mimarlık İnşaat ve Ticaret İşlemesinde 1991 yılından itibaren mimari tasarım yapmakta olup; aynı zamanda işletmenin idari işlerini yürütmektedir.

EK

BOLU İLİ MERKEZİNDEKİ AİLELERİN KONUT TERCİHLERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLERİN BELİRLENMESİ ANKETİ.

Bu çalışmada yer alan sorular, Bolu ili merkezindeki ailelerin konut seçimlerine etki eden faktörlerin belirlenmesini amaçlamaktadır.

Ankete vereceğiniz cevaplar, yüksek lisans tezinde kullanılacak olup, tamamen bilimsel amaçlıdır. Vereceğiniz tüm bilgiler gizli kalacak ve kişisel bilgiler hiçbir şekilde açıklanmayacaktır. Elde edilen bilgilerin geçerliliği, sorulara vereceğiniz cevapların gerçek durumu yansıtması ile mümkün olabilecektir. Anketi cevaplayarak bu çalışmaya değerli katkılar sağladığınız için teşekkür ederim.

Murat Yüksel Yıldız

A.İ.B.Ü.,S.B.E. İşletme Anabilimdalı

I. AİLELERE AİT DEMOGRAFİK ÖZELLİKLER

A) Ankete Cevap Verene Ait Bireysel Özellikler. (Size uygun seçenekleri lütfen (X) işareti ile işaretleyiniz.)

- 1.Cinsiyetiniz : ☐ Bayan ☐ Erkek
- 2.Yaşınız :
- 3.Medeni Haliniz : ☐ Bekar ☐ Evli ☐ Dul
- 4.Eğitim Durumunuz : ☐ Okur-Yazar Değil ☐ İlkokul ☐ Lise ☐ Ünivers ☐ Lisans- üstü
5. İşiniz : ☐ İşsiz ☐ İşçi ☐ Memur ☐ Sanayici ☐ Çiftçi
☐ Esnaf-Zanaatkar ☐ Emekli ☐ Diğer.....

B) Ailenin Demografik Özellikleri

- 1.Aileniz ne tip bir ailedir? ☐ Çekirdek Aile (Anne-Baba Çocuklar) ☐ Geniş Aile (Dede, Nine, Anne, Baba, Çocuklar)
- 2.Ailenizde siz dâhil kaç kişi yaşamaktadır? ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ve üstü
- 3.Ailenizde, sizinle birlikte yaşayan, çocuk sayısı kaçtır? ☐ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ve üstü
- 4.Ailenizde kaç kişi çalışmaktadır? ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ve üstü
- 5.Ailenizin aylık toplam geliri ne kadardır? ☐ Asgari Ücr. ☐ 320-500 YTL ☐ 501-1000 YTL
☐ 1001-1500 YTL ☐ 1501-2000 YTL ☐ 2001 YTL ve üstü

II. YAŞANAN KONUTUN ÖZELLİKLERİNE İLİŞKİN SORULAR

- 1.Hangi Mahallede Yaşamaktasınız? Mahallesi.
- 2.Yaşadığınız ev kendinizin mi? (Cevabınız evet ise 5. soruya geçiniz.) ☐ Evet ☐ Hayır
- 3.Yaşadığınız ev kendinizin değil ise;☐ Kirada oturmaktayım . ☐ Bir kamu kuruluşu lojmanında oturmaktayım.
☐ Ebeveynlerimin evinde kira ödemedem oturmaktayım. ☐ Diğer
- 5.İkamet ettiğiniz evin ortalama genişliği :☐ 50M² ve altı ☐ 50-90 M2 ☐ 90-120 M2
☐ 120-150 M2 ☐ 150ve üstü
- 6.Ne tür bir evde ikamet etmektesiniz?
☐ Tek başına Apartman Dairesi ☐ Site içinde apartman dairesi ☐ Site halinde dubleks/tripleks ev
☐ Bahçe içinde dubleks/tripleks ev ☐ Bahçe içinde tek katlı Müstakil ev
- 7.Yaşadığınız evden memnun musunuz: ☐ Evet ☐ Hayır (Cevabınız evet ise arka sayfada yer alan 3. Bölüme geçiniz)
- 8.Yaşadığınız evden aşağıdakilerden hangisi nedeniyle memnun değilsiniz?
☐ Yeterince geniş değil ☐ Bahçesinin olmaması ☐ Ödemelerinin (kira, aidat, vergi vs.)fazla olması
☐ Kullanışlı olamaması ☐ Sağlık açısından güvenli olmaması ☐ Diğer:.....
- 9.Yaşadığınız evden memnun değilseniz, ne tür bir evde yaşamak isterdiniz?
☐ Apartman Dairesi ☐ Bahçe içinde Müstakil ev ☐ Site içinde apartman dairesi
☐ Site halinde dubleks/tripleks ev ☐ Bahçe içinde dubleks/tripleks ev
- 10.Kaç metrekaare konuta sahip olmak istersiniz :
☐ 50M² ve altı ☐ 50-90 M2 ☐ 90-120M2 ☐ 120-150 m2 ☐ 150ve üstü
- 11.Kaç odalı bir konuta sahip olmak istersiniz? ☐ Salon+1 ☐ Salon+2 ☐ Salon+3 ☐ Salon+4 ☐ Salon+5+
(Lütfen Arka sayfaya geçiniz.)

III. AİLELERİN KONUT TERCİHİNE ETKİ EDEN ETMENLER

(Size uygun seçenekleri lütfen (X) işareti ile işaretleyiniz.)

	ÇOK FAZLA	ÇOK	NE ÇOK, NE AZ.	AZ	ÇOK AZ
1. Demirden çimentoya, sıvadan işçiliğe kadar bütün unsurlar, yani inşaatın kalitesi önemlidir.					
2. Konutun kullanım alanı, genişliği ve oda sayısının fazla olması her zaman önemlidir.					
3. Yeşil alan, çevre düzenlemesi konutun değerini artırır.					
4. Konutun bulunduğu sitede spor ve sosyal alanların olması konutun değerini artırır.					
5. Bulunduğu semt- mahalle konutun değerine etki eder.					
6. Konutun bulunduğu sitede veya binada güvenlik sisteminin bulunması önemlidir.					
7. Site veya binaya ait açık-kapalı otopark alanı bulunması konuta değer katar.					
8. Konutta özel dekorasyonların olması ve bunların fiyatı-kalitesi önemlidir.					
9. Balkonların geniş ve birden fazla olması önemlidir.					
10. Ulaşımının kolay olması konutun değerini artırır.					
11. Orta ve uzun vadede prim yapabilecek konumda olması konutun fiyatını etkiler.					
12. Konutun yapıldığı zeminin sağlamlığı önemlidir.					
13. Konutun alışveriş merkezlerine ve şehir merkezine yakınlığı önemlidir.					
14. Konutun ısıtma sisteminin kaloriferli olması önemlidir.					
15. Konutta ısı izolasyonunun olması önemlidir.					
16. Konutun inşaatında kullanılan malzemenin belli markaların ürünleri olması önemlidir.					
17. 1999 yılından sonra yapılan binalar, deprem yönetmeliğine göre yapıldığı için, tercih sürecinde etkilidir.					
18. Konutun kiraya verildiğindeki getirisi yüksek olmalıdır.					
19. Konut satılmak istendiğinde hemen satılabilmesi önemlidir.					
20. Alınacak konutun müstakil ev olması önemlidir.					
21. Konut seçimi ve alımı sürecinde ailenizin maddi imkanları önemlidir.					
22. Konut alırken ipotekli konut kredisinden yararlanmayı ne derece düşünüyorsunuz.					

Verdiğiniz cevaplara ek olarak belirtmek istediğiniz konuları bu bölüme yada ayrı bir kağıda yazabilirsiniz.

Değerli katkılarınızdan dolayı teşekkür ederiz.