

KONUT TALEBİNİN MODELLENMESİ VE KONUT KARIYERİ KAVRAMI

Ebru ERGÖZ -KARAHAN*

ÖZET

Konut kavramının çok boyutlu olması, çeşitli disiplinlerden birçok bilim insanının farklı bakış açıları ve farklı yöntemlerle konut konusuna yaklaşımlarına neden olmuştur. Konut çalışmaları, sosyal, ekonomik, politik, demografik bağlamda birbirleri ile etkileşim içinde olan farklı konu alanlarını içermektedir. Konut talebinin ve konut kararlarının açıklanmaya çalışılmasında özellikle konut kariyeri kavramını kullanarak konuya yaklaşılması kavramın çok boyutluluğu açısından tercih edilmektedir. Hane halklarının konut kariyerlerinin incelenmesi, konut talebinin nasıl yönlendiğinin ortaya konmasında etkilidir. Bu çalışmada hanehalkı ve konut pazarı dinamiklerinin bütünlük modelini geliştirmek, konut talebinin nasıl yönlendiği sorusuna yanıt bulmak amaçlanmıştır. Bu amaçla kapsamlı bir literatür araştırması ve İstanbul ilinde bir alan çalışması yapılmıştır. Modelin geliştirilmesi amacıyla alan araştırmasında, nitel araştırma yöntemlerinden derinlemesine görüşme tekniği ve görüşme formu yaklaşımı kullanılmıştır. Araştırma sonucu oluşturulan genel temalar ve önermeler yardımı ile model geliştirilmiştir. Analiz sonucunda ortaya konan bulgular, hane halklarını etkileyen faktörler göz önüne alındığında, çevre, toplumsal, mekânsal bağlamlarla birlikte aileye ve kişiye özgü özelliklerin ve yaşam biçiminin iç içe geçtiğini göstermektedir. Mikro faktörler makro faktörlerden daha etkili olabilmektedir. Bulguların bir kısmı literatür ile uyum içindeyken bir kısmı literatürde yer alan bulguları desteklememektedir. Bunun yanında alan çalışmasından çıkan ve literatürde yer almayan bulgulara da ulaşılmıştır.

***Anahtar Sözcükler:** Konut kariyeri, konut talebi, konut hareketliliği, kalitatif araştırma*

HOUSING CAREER CONCEPT FOR EXPLAINING HOUSING DEMAND

ABSTRACT

Studies about housing have a long history and as the housing is multi-dimensional concept, the topics about housing have been studied from different perspectives such as sociology, geography, economy, architecture in which diversity could be seen in approaches. While explaining housing demand, the term of 'housing career' is used preferentially since it is a multi-dimensional concept. In this study, it is aimed to develop an integrated and interdisciplinary model of housing demand. Having this purpose, a comprehensive literature review was carried out, and in İstanbul, a field study, aiming to help to develop the model, was established. The field study was built on qualitative research approach, semi-structured interview method was chosen. The findings of the research show that the characteristic of the person, family life-cycle and social, spatial contexts are interrelated and integrated with each other when the factors affecting housing career is taken into consideration. Micro factors might be more effective than macro factors in explaining the housing demand. While some of the findings of the research are in accordance with the findings of housing literature some are not. Further more some findings do not exist in the literature.

***Keywords:** Housing career, housing demand, residential mobility, qualitative research*

* İstanbul Ticaret Üniversitesi, Mühendislik ve Tasarım Fakültesi, İç Mimarlık ve Çevre Tasarımı Bölümü, Küçükyalı- İstanbul, ekarahan@iticu.edu.tr

1. GİRİŞ

Konut kavramının çok yönlü olması, bireyler, yerel ve merkezi yönetimler için önemini korumasından dolayı bu konudaki araştırmalar çeşitlenerek ve artarak devam etmektedir. Farklı disiplinlerden bilim insanları, konut ve yerleşim kavramını uzun yıllardan beri farklı boyutları ile ele almış olmalarına karşın, son dönemlerde konu disiplinler arası ele alınmaya başlanmıştır. Konut talebinin ve konut kararlarının açıklanmaya çalışılmasında özellikle konut kariyerinin kullanılarak konuya yaklaşılması kavramın çok boyutluluğu açısından tercih edilmektedir. Konut kariyeri terimi, hane halklarının hareketliliğine bağlı olarak farklılaşan konut tüketimlerinin değişimini açıklamak için kullanılmaktadır. Konut kariyeri kavramı, konut hareketliliği, konut seçimi; konut talebi konularına farklı açılardan bakma ve bunların bütünleşmesine olanak sağlamıştır. Kavram, farklı hane halklarının yaşamlarının farklı dönemlerindeki konut taleplerini incelemede ve anlamada yardımcı olmaktadır. Aynı zamanda hane halklarının konut kariyerlerinin incelenmesi, konut talebinin nasıl yönlendiğinin ortaya konmasında da etkilidir. Konut kariyerlerinin gelişimini etkileyen konut talebi ve sunumu kendi içinde de sıkı bir ilişki içinde bulunmaktadır. Konut sunumu ve konut üretiminin şekillenmesinde konut talebi büyük rol oynamaktadır.

Konut talebinin nasıl yönlendiği ve değiştiğini açıklamaya yönelik hanehalkı ve konut pazarı dinamiklerinin bütünleşik modelini geliştirmek amacıyla bir çalışma gerçekleştirilmiştir. Model, kentsel alan içinde hanehalkı ve nüfus dinamikleri, ekonomik ve politik gelişmeler, konut talebi davranışı, konut hareketliliği ve hane halklarının konut kariyerleri değişimini eş zamanlı olarak ele almaktadır.

Çalışma, hane halklarının konut kariyerlerini etkileyen faktörleri ve konut talebi konularını incelemektedir. Öncelikle literatür taramasına dayanarak teorik çerçeve belirlenmiş, modelin ilk kurgusu ve kuramsal temeli oluşturulmuştur. İstanbul ili çerçevesinde bir alan çalışması yapılmıştır. Alan araştırmasında, durum çalışması yöntemi kullanılmıştır. Araştırma sonucu oluşturulan genel temalar ve önermeler yardımı ile model geliştirilmiştir.

2. KURAMSAL ÇERÇEVE

Konut konusunda yapılan araştırmalar günümüzde birçok disiplinden yararlanmakta ve birçok kaynaktan etkilenmektedir. Geleneksel olarak, konut araştırmaları, konut eksikliğinin ölçülmesi ve boyutlarının belirtilmesi üzerine yoğunlaşmıştır (örn. hane haklarına bağlı olarak mesken eksikliği). Marksist teorinin gelişmesi ve özellikle 1970'ler boyunca konut araştırmalarında kavramsal ve teorik bakış açıları önem kazanmaya başlamıştır. 1980'li yıllarda Marksist teoriyi Weberian tepki izlemiştir. Problemlerin kavramsallaştırılması için çalışmalar kentsel boyutu da içermektedir. Sosyal yapı ve mekânsal faktörler bir araya getirilerek bir teorik merkez oluşturulmaya çalışılmıştır (Kemeny, 1992). Saunders ve Williams (1988) çalışmalarında konut (dwelling) konusundan ziyade, hanehalkı ve yuva (home)

konusuna ve bununla ilişkili toplumsal süreçler üzerine yoğunlaşmıştır. Konut sunumu; üretimi yerine, konut tüketimi konusuna odaklanılmasına ve dikkatin çekilmesine aracı olmuşlardır. Bu durum, konut tüketimi konusunda daha fazla çalışma yapılmasına neden olmuştur. 1990'lara gelindiğinde araştırmacılar konut tüketimi ve hane halkı konularına yoğunlaşmışlardır. Günümüzde konut çalışmaları farklı disiplinlerin sentezi ve farklı bakış açılarının katkısı ile devam etmektedir. Günümüze dek yapılan çalışmalar aşağıda kronolojik bir sıra ile özetlenmiştir. Neo-klasik ve ekolojik yaklaşım denge (equilibrium) durumları, konut seçimleri ve sosyal uyumu araştırmalarının merkezine alırken, Marksist ve kurumsal yaklaşım, dengesizlik (disequilibrium) durumları, konut kısıtlamaları ve sosyal anlaşmazlığı, araştırmalarının merkezine almaktadır.

2.1. Ekolojik Temelli Yaklaşım

Ekolojik yaklaşımın (Chicago okulunun) kavramsal çerçevesini anlamak için türler arası hayatta kalma mücadelesinin evrime yol açtığını anlatan Darwin'in teorisine dek gitmek gerekmektedir. Darwin'in teorisi birçok araştırmacıyı etkilemiştir. Ekolojik yaklaşımın teorik görüşünün ana hatları Park (1936) tarafından belirtilmiştir, Park, insan toplumu organizasyonunu biyolojik ve kültürel olmak üzere iki seviyede açıklamıştır. Chicago Okulu ana kent yerleşimlerinin yeri ve bunlar içindeki farklı mahalle tiplerinin dağılımının benzer ilkelerle anlaşılabilceğine inanmaktaydı: Kentler gelişigüzel değil çevrenin avantajlı özelliklerine tepki olarak büyümektedirler. Bu görüşe göre, kentler, rekabet, istila ve yerine geçme süreçleri boyunca - ki bunların hepsi biyolojik bir çevre içinde olmaktadır - doğal alanlar içinde düzenlenmektedirler. Kentlerdeki farklı mahalleler geçimlerini kazanmak için mücadele eden mahalle sakinlerinin gerçekleştirdiği uyumlamalar yoluyla gelişmektedirler. Kentlerin büyümelerinin ilk dönemlerinde sanayi ihtiyaç duyduğu hammaddeler için uygun olan malzeme temin yollarına yakın yerlerde toplanmaktadır. Nüfus bu çalışma yerlerinin etrafında kümelenmekte ve kentte oturanların sayısı arttıkça çok daha fazla çeşitlenmektedir. Böylece bu alanlar daha çekici hale gelmekte ve bunların kazanılması için büyük bir rekabet oluşmaktadır. Toprak değerleri ve mülk vergilerinin yükselmesi, aileler için kısıtlı koşullar veya kiraların düşük olduğu harap evler hariç merkez mahallelerde yaşamayı güçleştirmektedir. Merkezde iş ve eğlence hâkim hale gelmekte, daha zengin özel sakinler merkezin çevresindeki yeni oluşmakta olan dış mahallelere doğru gitmektedirler. Bu süreç ulaşım rotalarını izlemektedir çünkü bu, işe gitmek için gereken zamanı en aza indirir; bu rotalar arasındaki alanlar daha yavaş gelişmektedir (Hawley, 1950).

Ekolojik yaklaşım, mekânsal dağılımdaki değişimler, yerleşim alanlarının mekânsal dokusu, sosyo-ekonomik yapı, aile yapısı ve etnik yapı konularını merkeze almıştır. Ekolojik yaklaşım bir kuramsal bakış açısı değeri yönü kadar, yapılmasına yardımcı olduğu deneye dayalı araştırma miktarı açısından da önemlidir. Bununla birlikte kent örgütlenmesi, bilinçli düzenleme ve planlamanın önemini daha az vurgulama eğilimindedir, kent gelişimini 'doğal' bir süreç olarak nitelendirir. Etnik ve statü gruplarının ikamet başarısının açıklanması üzerine temellenmiştir.

2.2. Marksist Yaklaşım

Marksist yaklaşım konutun belli bir kullanım değeri yerine insanlar tarafından yatırım değeri olarak görülmesine tepki olarak gelişmiştir ve bunun talebi artıracığı ve ortaya problemlerin çıkacağı savunulmaktadır. Bu yaklaşıma göre konut sistemi daha geniş sosyal sistem ile birbirine bağlıdır: a) Konut bir metadır ve sermayenin belli biçimleri için artı değer kaynağıdır. b) İşçilerin ihtiyacı tüketimlerinin bir parçasıdır. c) Konut tedarik biçimleri, kapitalizmin sosyal ilişkilerinin yeniden üretimi ile birbirine bağlıdır. d) Konut sistemi, sosyal sınıf çatışmaları ve devletin müdahalesi için bir alan olmaktadır (Basset ve Short, 1980).

2.3. Ekonomik Yaklaşım

Ekonomi alanında çok sayıda teori olmasına karşın (Keynesian, Marksist, vb) konut pazarı analizinde neo-klasik teoriler üstünlük sağlamaktadır. Neo-klasik ekonomi, insanların davranışları hakkındaki varsayımlar üzerine ileri sürülmüştür. Bu yaklaşıma göre, bireysel tercihler ekonominin ve toplumun yapısını şekillendirmektedir. Neo-klasik yaklaşım, üretim ortamı ve şartlarını analiz eden Ricardo ve Marx'ın klasik ekonomi yaklaşımına tepki olarak Jevans, Menger ve Böhm-Bawerk adlı ekonomistler tarafından 19. yy. ikinci yarısında geliştirilmiştir (Dobb, 1973). Çalışmalarında, bireysel tüketicilerin ihtiyaç ve tercihlerini ön plana çıkartmaktadırlar. Yaklaşım iki alanı özellikle dikkate almaktadır: hane halkları ve firmalar.

Konut pazarının yapısını belirtmek ve işleyişini açıklamak üzere Neo-klasik ekonomi temeline dayanan modellemeler yapılmıştır. Bunlardan nicel (kantitatif) ekonomik model yaklaşımları arsa kullanımı, iskân ve ticari kiralık pazarlar, planlama, komşuluk, konut finansmanı vb. konularının anlaşılmasında belirgin katkılar sağlamıştır.

Bu konuda çalışan araştırmacılar tarafından ortaya konan neo-klasik ekonomi modelleri, konut seçim ve talebinin uygulanabilir bir modeli olmadığı şeklinde değerlendirilmektedir (MacLennan, 1982). Ne tüketiciler ne de pazar basit neo-klasik ekonomi model varsayımlarına uygun olarak hareket etmemektedir. Aynı zamanda bu tip modellerin konut pazar sürecini, pazardaki değişimleri dikkate almadığı da görülmektedir. Konut pazarının uzun yıllardır modellenmesine karşın, konut analistlerinin konut talebini tam ve doğru şekilde değerlendirmeleri ve tayin etmeleri hala mümkün olamamaktadır. Konut pazarının yapısını belirtmek için ortaya atılan ekonomik modeller birkaç kısmi modelde gösterilmiştir. Bu modeller mülkiyet seçimi modelleri, araştırma modelleri, hareketlilik modelleri ve konut özelliği modelleridir. Bu kısmi modeller içinde tüm durumları içeren ve açıklayan tek bir model bulunmamaktadır. Bu konuda çalışan araştırmacılarından Megbolugbe, vd (1991), konut tüketimi kararlarını anlamak için en olanaklı ve kavramsal olarak doğru stratejinin demografik ve sosyal süreçlerin konut tüketimi kararları – tüketici

davranışları, tercihleri ve algılamaları – üzerindeki etkisinin analizi olduğunu belirtmektedir.

Neo-klasik ekonominin yardımı ile yapılan açıklamalarda konut deneyimlerine uymada eksikliklerin görülmesi ve konutun karmaşıklığını araştırmada yetersiz bulunması farklı teorik görüş ve yöntemler benimsenmesine neden olmuştur. Siyasi ekonomi ya da kentsel coğrafya gibi alanlarda teorik yardım aranmış (Healey, 1992), sentez yapmak üzere farklı görüşler araştırılmıştır (Kauko, 2001; Guy ve Hennberry, 2000).

2.4. Kurumsal Yaklaşım

Kurumsal yaklaşımda üç ana konu, çalışmaların merkezi olmuştur. 1. Konutla ilgili kurumların, amaçlarının ideolojilerinin ve buna bağlı güçlerinin tanımlanması 2. Çeşitli kurumlar arası etkileşimin yapısı ve birbirleri üzerindeki etkilerin, kısıtlamaların çeşidi 3. Konut sınırlamalarının çeşidi, satın alma gücüne ulaşılabilen konut seçimlerinin yapısı ve kentin farklı bölgelerindeki farklı tip hane halkları (Basset ve Short, 1980).

Ekolojik ve neo-klasik yaklaşımlara karşı eleştiriler getirilmiştir. Hane halkı seçim ve isteklerine odaklanmanın konut sınırlamalarını göz ardı ettiği iddia edilmiştir. Hane halklarına olan odaklanma konut pazarındaki çeşitli kurumları göz ardı etmektedir. Kurumsal yaklaşımlar, ekonomik yapı ve bireysel davranışları izole eden, idealleştiren ve somutlaştıran pozitivist teorilere alternatif önermektedir (Guy ve Henneberry, 2000). Kurumsallaşmış yaklaşımların ortak araştırma alanı, anahtar aktörler, organizasyonlar ve kurumlardır. Konut pazarındaki çeşitli kurumlar, ekonomi ve imar planlaması üzerinde çalışan yönetim kurumları tarafından oluşturulan çerçevede çalışmaktadırlar. Bu çerçevede üç öge dikkate alınabilir; imar politikaları, arsa vergisi politikası ve daha genel olarak ekonomi ve sosyal politika yapısı. Aktörleri ve kurumları araştırmanın merkezi olarak almak sosyal, politik, kültürel veya ekonomik faktörlerin pek çoğunun analizini sağlamaktadır. Bu da bu faktörlerin konut pazarına katılımlarının nasıl ve hangi etkide yönlendirildiğinin açıklamasına yardımcı olmaktadır.

2.5. Bütünleşik Modeller

Dört ana yaklaşım içinde gösterilen araştırmacıların çalışmaları sınırlamalar, seçimler ya da sınırlama ve seçimler odaklı olarak ele alınabileceği gibi konut talebi, konut sunumu ya da konut talebi ve konut sunumu odaklı olarak da ele alınarak gruplanabilir.

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

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

Konut araştırmalarında yaklaşımlar arasında farklılıklar olduğu gibi konuya yaklaşımda disiplinler arası da farklılıklar bulunmaktadır. Ekonomistler, konut tüketimi, konut yatırımları ve piyasalar arası ilişkileri ön planda tutarken (örn: McDonald, 1979; Miron, 1995; Mayer ve Somerville, 2000; Green ve Hendershott, 2001), sosyolog ve coğrafyacılara konut tüketimleri ve hane halklarına odaklanmışlardır (örn: Settles, 2001; Goodchild, 2001; Kendig, 1984; Clark, Deurloo ve Dieleman, 2003). Mimarlar, konut tasarımı, kültür ve insan arasındaki ilişkiyi göz önüne almışlardır (örn: Melvin, 2005; Verschaffel, 2002; Rapoport, 2001). Sağlık konusunda çalışan araştırmacılar içinse, konut özellikleri ve bireylerin sağlığı arasındaki ilişki çalışmalarının çıkış noktası olmuştur (örn: Brown, vd. 2003; Fauth, vd. 2004). Bunların yanında farklı disiplinlerden araştırmacıların bir arada yaptıkları bütünleşik çalışmalar da mevcuttur (örn: Burgers ve Musterd, 2002; Van Kempen ve Özüekren, 1998). Her bir yaklaşım, geliştirilen modellerle birlikte bu modellere karşı eleştiriler de beraberinde gelmiştir. Son yıllarda geliştirilen modeller yukarıda kronolojik olarak gösterilen yaklaşımların bir sentezi olarak ortaya çıkmakta, konut ve yerleşim alanları ile ilgili ortaya konan problemleri çok boyutlu olarak ele almayı amaçlamaktadır.

Bununla birlikte, tüm bu çalışmalar içinde, şimdiye dek geliştirilen konut araştırmalarında yer alan modeller, her ülke ve zamandaki durumlara yönelik yeterli cevap verememektedir. Ekonomik, teknolojik ve sosyal gelişmeler, ülkeleri, kentleri ve hane halklarını devamlı bir değişim içine yöneltmektedir. Bu durum mevcut modellerin adaptasyonunda zorluklara neden olmakta ve yeni modellere olan gereksinimi göstermektedir. Bu bağlamda çalışmada, konut talebinin oluşumunu ve nasıl yönlendiğini açıklamaya yönelik bütünleşik bir model oluşturulması hedeflenmiştir.

2.6. Konut Kariyeri ve Konut Talebi İlişkisi

Konut kariyeri oluşturma, hanehalkının yaşam şekline uygun olan konut tipine taşınma ile ilişkili olabilmektedir. Konut kariyeri, 'belli bir hiyerarşik gelişmeye bağlı olmamakla birlikte hanehalkının yaşamı boyunca edindiği konut serisi' olarak adlandırılabilir (Bolt, 2002). Clark vd. (2003) tarafından ise "Hanehalkının içinde yaşadığı konutların kalite/fiyat ve mülkiyet durumları açısından tanımlanan barınma durumlarının ardıllığı/sıralaması" konut kariyeri olarak nitelendirilmektedir.

Kavram, kaynakları, kaynakların kullanımını ve kurumsal yapıları içermektedir, aynı zamanda standartlarda değişim ve konut kalitesi ile de bağlantılıdır.

Konut kariyeri yaklaşımı konut pazarındaki dalgalanmalara konutlarını değiştirenlerin kısıtlamalar içinde nasıl tepki verdiğini göstermektedir. Konut değiştiren hane halklarının hacmi, büyüklüğü pazardaki şartlara kısmen bir karşılıktır. Mülkiyet durumu, konutun fiziksel özellikleri, lokasyon ve maliyet gibi özellikleri içinde barındırmaktadır. Konut kariyeri kavramı hareketlilik ve yaşam döngüsü arasındaki bağlantı için bir araç olarak kullanılmaktadır. Konut kariyeri, seçimler, olanaklar ve kısıtlamalar arasındaki ilişkinin bir sonucudur. Bireysel kaynak ve seçimlerin üzerinde kurumsal ve yapısal faktörlerin göz önüne alınması gerekmektedir. Bunlar, konut pazarı yapısı, arz ve talep arasındaki ilişki, konut politikaları, yasalar, standartlar, faaliyetlerdeki kurumlar ve organizasyonlardır (Özüekren ve Van Kempen, 2002; Clark, Deurloo ve Dieleman 1994). Hane halklarının konut kariyerlerinin incelenmesi, konut talebinin olaylara, kişilere ve durumlara göre nasıl yönlendiğinin (ya da yön değiştirdiğinin) gösterilmesinde etkilidir. Hane halklarının konut kariyerlerinin gelişimi, farklı konut pazarlarındaki farklı sunum, talep durumu ve çeşitliliği tarafından farklı şekillerde etkilenmektedir.

2.7. Konut Talebi ve Konut Üretimi İlişkisi

Konut kariyerlerinin gelişimini etkileyen konut talebi ve sunumu kendi içinde de sıkı bir ilişki içinde bulunmaktadır. Birçok faktörden etkilenen konut talebi, konut sunumu ve konut üretiminin şekillenmesinde rol oynamaktadır. Hane halklarının ihtiyaçları, kaynakları ve konuta olan farklı talepleri konut pazarında hane halklarına sunulacak konut tipi ve mülkiyet durumlarını (konutun satılık ya da kiralık olma durumu) etkilemektedir.

Tarihsel süreç içinde bireyler kendi konutlarını üretirken, zaman içinde bireysel çabalarla karşılanmayacak düzeye gelen konut ihtiyacı konut üretiminde örgütlenmeyi gerektirmiştir. Kent içinde yoğunlaşan nüfusun konut ihtiyacını karşılayacak yeni üretim sistemleri ve sorunun çözümüne olanak sağlayacak yöntemler geliştirilmesine neden olmuştur. Sanayileşmiş ve sanayileşme sürecindeki ülkelerde konut, temel tüketim maddelerinden biri haline gelmiş ve mallar arası dolaşıma girmiş bu da konutun çeşit ve sayı açısından artmasına neden olmuştur. Konut, dünya ekonomisi içinde önemli bir üretim ve yatırım aracı olduğu gibi kentlerde önemli bir tüketim malı olarak da varlığını sürdürmektedir. Günümüz dünyasında değişen ekonomik, politik sistemler içinde hane halklarının konut talepleri devlet ve özel sektör tarafından karşılanmaya çalışılmaktadır. Demografik, ekonomik, politik, teknolojik vb. değişim ve gelişmeler, toplumsal ve sosyal yapıyı, yaşayış biçimlerini, hanehalkı yapısını, dolayısıyla hane halklarının konut talebini etkilerken, nüfus artışı, göç, çekirdek aileye hızlı geçiş, hatta tek yaşam ve hane halklarının daha iyi konutlara taşınma isteği konut talebini canlı tutmaktadır. Ülkelerin ekonomik, politik ve kültürel yapılarına ve hane halklarının farklılaşan konut taleplerine göre farklı yapı üretim biçimleri ve konut sunumları geliştirilmiştir.

Türkiye’de özellikle 1950’lerden sonra ortaya çıkan hızlı talep artışı sanayileşmiş ülkelerden farklı olarak gecekondular ve yapı-satıcılığın gelişmesine neden olmuştur. Yasal yollardan konut ihtiyaçlarını karşılayamayan hane halkları yasal olmayan yollardan bu ihtiyacı karşılamaya yönelmiştir.

1980’lerden sonra ise yaşayışın ve tüketim biçimlerinin değişmesiyle konut talebinde ve konut tüketim biçimlerinde farklılıklar ortaya çıkmıştır. 1990’larla birlikte tüm dünyada olduğu gibi Türkiye’de de lüks konut alanları, yapı üretiminde yerini almaya başlamıştır. Farklı hane halkı talepleri farklı konut üretimlerine dolayısıyla farklı mekânsal örüntülerin oluşmasına olanak vermiştir.

3. ARAŞTIRMA YÖNTEMİ

Araştırma kapsamında farklı hane halklarının yaşamlarının farklı dönemlerdeki tercih ve seçimlerinin; konut kariyerlerinin gelişiminin ve konut talebinin nasıl yönlendiğinin belirlenmesi hedeflenmiştir. Bu amaçla alan çalışması yapılacak kentin demografik özellikleri (kentte yaşayan hane halklarının yapısı, büyüklüğü, cinsiyeti, yaşı, ekonomik durumu, çoğunluk nüfusa göre farklı birey ve hane halklarının olması, kentin göç alma durumu, vb.) önem kazanmaktadır. Kentin geçmişi, mekânsal örüntüsü ve zaman içindeki gelişimi, kentte farklı taleplerin olması ve pazarın bu taleplere yanıt çeşitliliği, zaman içindeki değişimi irdelenecek diğer ölçülerdir. Belirtilen kriterler ışığında alan çalışması yapılacak kent seçiminde, İstanbul, ilgili ölçütlere uymaktadır.

3.1. Araştırma Stratejisinin Belirlenmesi

Alan araştırması, nitel araştırma yöntemlerinden durum çalışması yöntemi, derinlemesine görüşme tekniği kullanılarak yapılmış, görüşme formu yaklaşımı kullanılmıştır. Nitel durum çalışmasının en temel özelliği bir ya da birkaç durumun derinliğine araştırılmasıdır. Bir duruma ilişkin etkenler (ortam, bireyler, olaylar, süreçler, vb.) bütüncül bir yaklaşımla araştırılır ve ilgili durumu nasıl etkiledikleri ve ilgili durumdan nasıl etkilendikleri üzerine odaklanılır. Durum çalışması ‘nasıl’ ve ‘niçin’ sorularını temel alan, araştırmacının kontrol edemediği, bir olgu ya da olayı derinliğine incelemesine olanak veren araştırma yöntemidir (Punch, 2000; Marshall ve Rossman 1989; Silverman, 2001). Tanımlayıcı, deneylere dayanmayan, tümevarımcıdır ve teori test edebilir ya da oluşturabilir. Yıldırım ve Şimşek (2005) durum çalışmasının, deneye dayalı çalışmalarda olduğu gibi, sonuçlarının belirli bir evrene değil, ancak kuramsal önermelere genellenebileceğini belirtmektedir. Araştırmacının amacı bir evrene istatistiksel genellemeler yapmak yerine ‘analitik genellemeler’ yapmak; yani “kuram oluşturmak” veya “kuramsal önermelerde” bulunmaktır.

Durum çalışmasında kullanılan derinlemesine görüşmeler, katılımcılarla birebir (veya çift olarak) gerçekleştirilen görüşmelerdir. Derinlemesine görüşme, kişisel konularda bilgi toplamak, gizli kalmış algı ve duygulara ulaşmak ve gruptan

etkilenmeyi (sosyal onaylanma, beğenilme kaygısı) en aza indirgeyerek kişisel görüşleri anlamak durumlarında en yüksek verimliliği sağlayan niteliksel (kalitatif) bir araştırma tekniğidir. Katılımcıların yaşamlarının karmaşıklığını ve deneyimlerindeki farklılığı anlamaya yardımcıdır. Bireysel derinlemesine görüşmeler bir konu hakkındaki büyük miktarda bilgiyi kısa sürede edinmeyi sağlamaktadır. Özellikle tanımlayıcı ve araştırmacı araştırmalara uygundur (Marshall and Rossman 1989). Görüşme yoluyla, deneyimler, düşünceler, niyetler, yorumlar, algılar ve tepkiler gibi gözlemlenemeyen anlaşılma çabasıdır.

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

Bu çalışmada yukarıda da belirtildiği üzere durum çalışması yöntemi kullanılmıştır. Derinlemesine görüşmeler farklı yapıdaki, farklı konut tipindeki ve farklı yerleşim bölgelerindeki hane halklarının deneyimlerini, konut seçimlerini ve açıklamaya; komşuluk, yerleşim bölgesi ve konut algılamasının ve yaşam biçiminin konut kariyerlerini nasıl etkilediğini araştırmada yardımcı olmak amaçlı kullanılmıştır.

3.2. Örneklem Büyüklüğü ve Katılımcıların Belirlenmesi

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

Tablo 1. Yaş, Mülkiyet Durumu ve Hanehalkı Tipine göre Örneklem

Yaş	Mülkiyet durumu	Hanehalkı tipi
<35	Konut sahibi	Evli ve çocuklu
35-45	Kira	Evli ve çocuksuz
46-55	Kamu	Bekâr ve çocuklu
56-65	Diğer	Tek
65+		Diğer

Buradaki amaç, örnekleme, çalışılan probleme taraf olabilecek bireylerin çeşitliliğini maksimum derecede yansıtmaktır. Böyle bir araştırma sonucunda ortaya çıkabilecek bulgu ve sonuçlar herhangi başka bir yöntemle ulaşılan sonuçlara oranla daha zengin olabilmektedir. Diğer bir amaç da çeşitlilik gösteren durumlar arasında

herhangi ortak ya da paylaşılan olguların olup olmadığını bulmaya çalışmak ve bu çeşitliliğe göre problemin farklı boyutlarını ortaya koymaktır.

Tablo 2. Çeşitliliğe göre Örneklem

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

Çalışma kapsamında otuz hane halkı toplamda kırkbeş kişi ile görüşülmüştür. Bazı görüşmeler hanede halen ikamet eden tüm bireylerle yapılabildiği halde bazıları tek bir ebeveynle yapılmıştır. Kalitatif bir çalışma için, elde edilen sayı fazla olmakla birlikte maksimum çeşitlilik temel alındığından bu sayıya ulaşılmıştır. Katılımcıların seçimine farklılık, yaş, mülkiyet durumu ve hane halkı tipine dikkat edilerek araştırmacının yakın çevresi ile başlanmıştır. Yakın çevrenin (komşu, arkadaş, akraba, vb) de örnekleme dâhil olabilecek çevresi araştırmaya katkı sağlamıştır. Bazı katılımcılara ulaşmak içinse dernek, organizasyon vb. kurumlara gidilerek çalışmanın amacı anlatılmış ve çalışmaya katılmaya istekli kişilerle görüşmeler yapılmıştır.

3.3. Veri Toplanması

Hanehalkları ile yapılan görüşmeler sırasında aşağıdakiler doğrultusunda bilgi edinilmeye çalışılmıştır:

- Örnekleme tanımlamaya yönelik konu alanları (Hanehalkı özellikleri, Hane halkının yaşam döngüsü, hanehalkının yaşamında yer alan olaylar (yaşam yönü), Yaşam biçimi, Kaynakları, Hanehalkının yerleşim birimi seçimi kriterleri ve konut seçimi kriterleri)
Konutun bulunduğu Fiziksel ve Yapma Çevre Özellikleri
Konut özellikleri
- Örneklemin davranışsal, psikolojik yönlerini anlamaya yönelik konu alanları (algı ile ilgili konu alanları, duygular ile ilgili konu alanları, değerler ile ilgili konu alanları, kararlar ile ilgili konu alanları)
- Bunların Dışında Bilgi Edinilecek Konu Alanları (Küreselleşme ve ekonomik gelişmelerden etkilenme biçimi, Demografik gelişmelerden etkilenme biçimi,

Sosyo-kültürel gelişmelerden etkilenme biçimi, Yerel konut pazarının etkileri, Merkezi ve Yerel Yönetimlerin rolü)

3.4. Veri Analizi

Niteliksel Veri Analizi devam eden ve tekrarlayıcı bir süreçtir. Anlaşılması için sürecinin iyi dökümanite edilmesi gerekmektedir. Nitel araştırma verileri dört aşamada analiz edilmektedir. Bu aşamalar, verilerin kodlanması, temaların bulunması, kodların ve temaların düzenlenmesi ve bulguların tanımlanması ve yorumlanmasıdır. Bu çalışmada, hane halkları ile yapılan görüşmelerin deşifre edilmesi ile elde edilen metinlerin analiz edilmesinde nitel veri analizi için kullanılan yöntemlerden biri olan içerik analizi kullanılmıştır. Elde edilen ham veriler kodlanmış ve kategorilere ayrılmış, temalar oluşturulmuştur.

İçerik analizinde araştırmacı, elde ettiği bilgileri anlamlı bölümlere ayırarak her bölümün kavramsal olarak ne anlam ifade ettiğini bulmaya çalışmaktadır. Veriler kodlandıktan sonra kod listesi oluşturulur. Miles ve Huberman (1994:57), verilerin kodlanmasında, betimleyici (descriptive), yorumlayıcı (interpretive) ve modellemeci (pattern) yollardan bahsetmektedir. Strauus ve Corbin (1990), daha önceden belirlenmiş kavramlara göre yapılan, verilerden çıkarılan kavramlara göre yapılan ve genel bir çerçeve içinde yapılan kodlamalardan bahsetmektedir. Bu çalışmada, genel bir çerçeve içinde kodlama yapılmıştır. Bu tür kodlamada daha önceden belirlenmiş ve verilerden çıkarılan kavramların her ikisi de birlikte kullanılmıştır.

Kategoriler genellikle a) ilgili literatür incelemesi b) birden ortaya çıkan araştırma soruları c) veriden gelen çıkarımlar d) teorik konular e) hayal gücü ve sahip olunan bilgiler vasıtası ile oluşturulmaktadır (Dey, 1993). Bu çalışmada, kategoriler benzer biçimlerde oluşturulmuştur. Kategorilerin (Temaların) ve Kodların oluşturulması toplanan verinin kullanımında yardımcı olmuştur. Daha sonraki aşamada veri içindeki anlam ve birbirleri ile ilişkilerinin aranması olmuştur (Karahana, 2006).

4. ARAŞTIRMA BULGULARI

Çalışma kapsamında farklı yaş, yapı, büyüklükte ve farklı sosyo-ekonomik özelliklere sahip hane halkları ile görüşülmüştür. Maksimum çeşitlilik örnekleme temel alındığından katılımcıların yaşam tarzları, geçmişleri, kökenleri gibi özellikler birbirinden farklılık göstermektedir. Toplum geneline göre marjinal yaşam biçimine sahip katılımcılar olduğu gibi toplum geneline göre muhafazakar aileler, farklı etnik kökene ait bireyler, göçmenler örnekleme dahil olmuştur. Farklı iş alanlarında çalışan birçok hane halkı mevcuttur. İleri derecede uzmanlık isteyen işlerde çalışanlar olduğu gibi hiçbir özellik gerektirmeyen işlerde çalışanlar da bulunmaktadır.

Örnekleme dahil olanların 9'u görüşme yapıldığı sırada çalışmamaktadır ve 21 aile konut sahibidir. İstanbul'un farklı ilçelerinde ikamet eden katılımcıların konut büyüklükleri 50-200 m2, bir ailenin/bireyin bir konutta ikamet süresi ise 0-45 yıl

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

Hane halklarının konut kariyerleri incelendiğinde genellikle yukarı; kiracılıktan ev sahipliğine doğru bir yol izlediği görülmüştür. Konut pazarında kalınan süre ve yapılan hareket sayısı hane halklarına göre farklılaşmaktadır. Çok uzun süre konut pazarında yer almasına karşın az sayıda hareket edenler olduğu gibi az zamanda çok hareketli hane halkları da bulunmaktadır. Hane halklarının konut mülkiyet durumlarının zaman içindeki sırası, konutta kalma süreleri ve ikamet ettikleri konut tipleri birbirinden farklılık göstermektedir.

Yaşamlarındaki olaylara (evlilik, üniversite eğitimi, boşanma, göç, vb), kaynaklarına (bilgi, maddi, sosyal, sağlık, politik) bağlı olarak konut sahibi olma zamanlamaları değişmektedir. Tüm bunların yanında kişisel beceriler (örn. Kaynaklarını, fırsatlarını kullanma becerisi) ve şans faktörü kişilerin konut sahipliğinde ve bu durumun zamanlamasında etkilidir. Eğitim durumlarının, değerler (sağlık, huzur, aile, çocuklar, para, eve verilen değer vb), hayatta takındıkları tavır ve yaşam biçimleri (arkadaşlar ve aile ile ilişkiler, hobiler, inanç, bir gruba ait olma vb) gibi kavramların mülkiyet biçimlerine, yatırımlarına ve konutlarına yansıdığı görülmüştür. Hane halkı özellikleri hane halklarının konut kariyerlerinin başlama biçimine ve gelişimine etki etmektedir. Cinsiyet, çocuk sahibi olma, yaş, hane halkı büyüklüğü ve yapısının konut hareketliliği ve seçimlere etkisi vardır.

Hane halkının mülkiyet biçimi, kiracı ya da konut sahibi olma durumu hareketlilik kararlarında ve konutta kalma süresinde etkilidir. Kiracılar daha fazla konut değiştirir ve daha az süre konutlarında ikamet ederken konut sahipleri daha az konut değiştirmiş ve daha uzun süre konutlarında ikamet etmiştir. Komşuluk ilişkileri, akraba ve arkadaşlarla ilişkiler bazı durumlarda konut değiştirme kararlarında etkilidir. Konut ve yerleşim birimi özellikleri hane halkların hareketliliklerini ve konut kariyerini etkileyen diğer faktörler olarak ortaya çıkmaktadır. Özellikle yerleşim biriminin sosyal ve fiziksel özelliklerinin hane halkları için çok önemli olduğu hane halkları tarafından belirtilmiştir. Bunun yanında bireylerin/ailelerin daha kendilerine dönük yaşama isteği gözlemlenirken, yaşadıkları çevre içinde birlikte yaşayacakları kişilerle uyum içinde olmak, benzer yaşam biçimlerine sahip olmak istedikleri, farklılıklarla birarada yaşamaktan kaçındıkları görülmüştür. Bu yüzden yerleşim birimi özelliklerine konutun özelliklerinden daha fazla dikkat edilmektedir. Bununla birlikte çok büyük oranda, kişilerin mülkiyet tercihi ev sahipliği yönündedir. Kişilerin tercihlerinde “İki katlı, bahçeli ev” imajı gözlenmiştir.

Küreselleşme, ekonomik, teknolojik ve demografik gelişmelerin hane halklarının konut taleplerine, seçimlerine, hareketliliklerine, dolayısıyla konut kariyerlerine etkisi vardır. Bunların yanında yönetimlerin ve konut pazarının da etkisi bulunmaktadır. Hane halkları iletişim araçlarını sıklıkla kullanmakta, televizyon, internet gibi görüntülü araçlarda gördükleri imajlardan etkilenmektedir. Örnekleme dâhil hane halklarından, kent çevresinde inşa edilen otopark, güvenlik vb. birçok aktivitenin yer aldığı lüks konut sitelerinde yaşayanlar olduğu gibi birçok kişi de bu sitelerde yaşamak istediğini belirtmiştir.

Göçle İstanbul'a gelen birçok hane halkı ilk konutlarını gecekondular yaparak elde etmişlerdir. Hükümetlerin farklı dönemlerde çıkardıkları yasalar gecekonduların sahiplerinin artı kazanç elde etmesine neden olmuştur. Bu durumda olan örneklerdeki hane halkları tek katlı gecekondularını 4-5 katlı apartmana çevirmiş, bazı dairelerini kendi ve çocukları için kullanırken diğerlerini kiraya vermişlerdir. Bunun yanında 1990'lar ve sonrasında İstanbul'a göç etmiş düşük gelir seviyesine sahip birey/ailelerin bu durumdan yararlanamadığı gecekondular yapmak yerine kiralamak durumunda olduğu görülmüştür. Konut pazarında ev sahipleri konut hareketliliğine neden olan faktörler arasında yer almaktadır. Bunların yanında yaşanan ekonomik kriz, afet gibi olaylar hane halklarının birçoğunda kısıtlamalara neden olurken bazı hane halklarının da fırsat elde etmesine neden olabilmektedir. Bu tür olaylar kişilerin hareketlilik kararlarına ve karar verme sürecine de etki etmiştir.

Ortaya çıkan bulguları aşağıda yer aldığı şekliyle başlıklar altında gruplamak mümkündür.

Tablo 3. Konut Talebini Etkileyen Faktörler

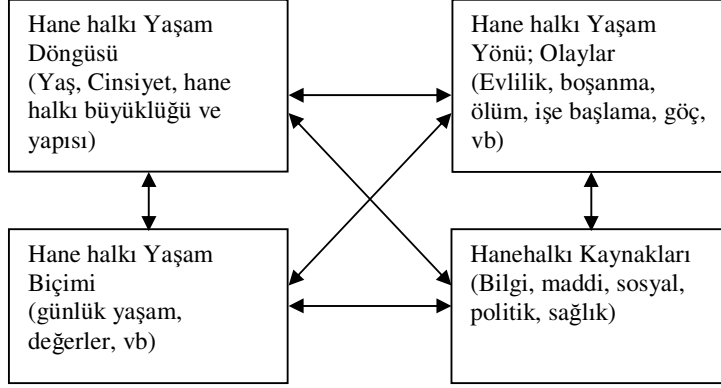
Dış Dinamikler	İç Dinamikler	Diğer Dinamikler
Küresel ve Ekonomik Gelişmeler	Hane halkı Yaşam Döngüsü (Yaş, Cinsiyet, hane halkı büyüklüğü ve yapısı)	Yerleşim Yeri özellikleri
Demografik Gelişmeler	Hane halkı Yaşam Yönü; Olaylar (Evlilik, boşanma, ölüm, işe başlama, göç, vb)	Konut özellikleri
Sosyo-kültürel Gelişmeler	Hane halkı Yaşam Biçimi (günlük yaşam, değerler, vb)	Mülkiyet Durumu (kiracı, ev sahibi, vb. olma durumu)
Yerel ve Merkezi Yönetimler	Hane halkı Kaynakları (Bilgi, maddi, sosyal, politik, sağlık)	Aile, akraba, ev sahipleri
Konut pazarı		
Afetler		

Hane halklarının karar verme sürecinde toplumsal, kültürel, kişisel (geçmiş deneyim, beklentiler, vb) özelliklerin etkili olduğu görülmüştür. Kişilerin içinde yaşadıkları toplum ve kültür yapısı, kişi toplumun geneli ile ne kadar uyumsuzluk içinde görünse de kişinin algısını, tercihlerini ve yaşama biçimini etkilemektedir. Kişinin cinsiyet, eğitim, yaş gibi özellikleri algılamasına, duygularına, değerlerine, dolayısı ile kararlarına etki etmektedir. Bunların yanında halen içinde yaşanan konut ve yerleşim birimi özellikleri, sosyal ilişkiler, karşılaşılan fırsat ve kısıtlamalar gibi dış faktörlerin kişilerin karar verme sürecine etkisi bulunmaktadır.

5. MODELİN GELİŞTİRİLMESİ

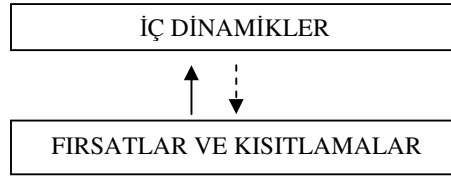
Bulgular, hane halklarını etkileyen faktörler göz önüne alındığında zaman, çevre, toplumsal, mekânsal bağlamlarla birlikte aileye ve kişiye özgü özelliklerin, aile yaşam biçiminin iç içe geçtiğini göstermektedir.

Bulguların ışığı altında analizler sonucu ortaya çıkan kategoriler yardımı ile önermeler ortaya konmuş, önermeler sonucunda ise konut talebine yönelik bir model çerçeve halinde sunulmuştur.



Şekil 1. İç Dinamiklerin Birbirleri ile İlişkisi

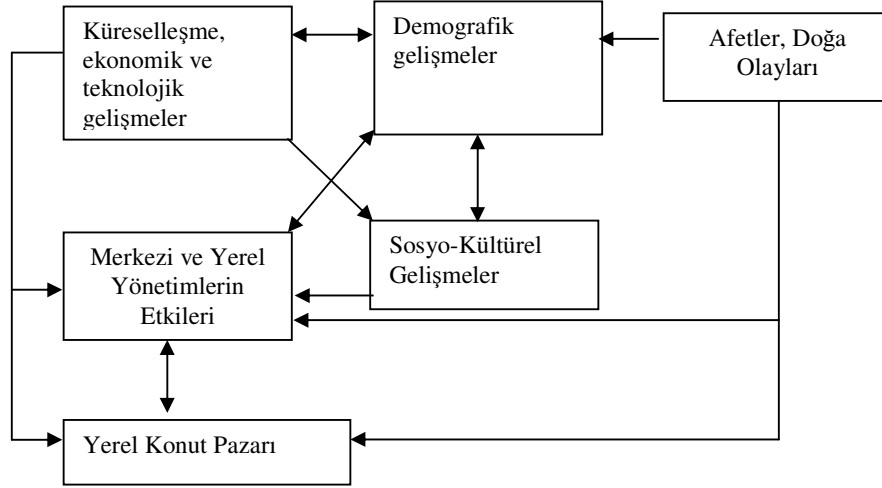
Yukarıda da görüldüğü gibi, cinsiyet, hane halkı büyüklüğü ve yapısı hane halkının yaşam biçimi, ekonomik durumu gibi özelliklerini etkilerken, sahip olduğu değerleri, ekonomik durumu ve günlük yaşam biçimi hanehalkının büyüklüğünü ve yapısını etkileyebilmektedir. Bunlara bağlı olarak bireylerin kimisi tek yaşamayı seçmiş, kimisi ise erken yaşlarda evlenerek dört, beş çocuk sahipliği ile büyük ve geniş bir aile olmayı tercih etmiştir. Bu durum hane halklarının kaynaklarına da yansımaktadır. Evlilik, boşanma, çocuk sahibi olma, ölüm, göç gibi olaylar hane halkının yapısını ve büyüklüğünü etkilemektedir. Olayların etki derecesine göre yaşam biçimleri, değerleri ve kaynaklarına da farklı seviyelerde etkilenmektedir. İş sahibi olma, maddi, sosyal, vb. kaynaklarının artmasına neden olabilirken günlük yaşamını da değiştirmektedir. Yaşam biçimi, değerler gibi özellikler sahip olunan kaynakları ve kullanımını yönlendirebilmekte, kaynakların yapısı ve büyüklüğüne bağlı olarak hane halkları yaşam biçimleri ve değerleri farklılaşabilmektedir.



Şekil 2. İç Dinamikler ve Fırsat, Kısıtlamalar arasındaki İlişkisi

Hane halklarının kaynakları, yaşamlarındaki olaylar önlerine fırsat ve/veya kısıtlamaları çıkarabilmektedir. Bazı durumlarda bireylerin önyargıları sahip oldukları değerler kendilerine kısıtlamaya neden olabilmektedir. Bunun yanında hane halklarının önüne çıkan fırsat ve kısıtlamalar iç dinamikleri doğrudan etkilemektedir.

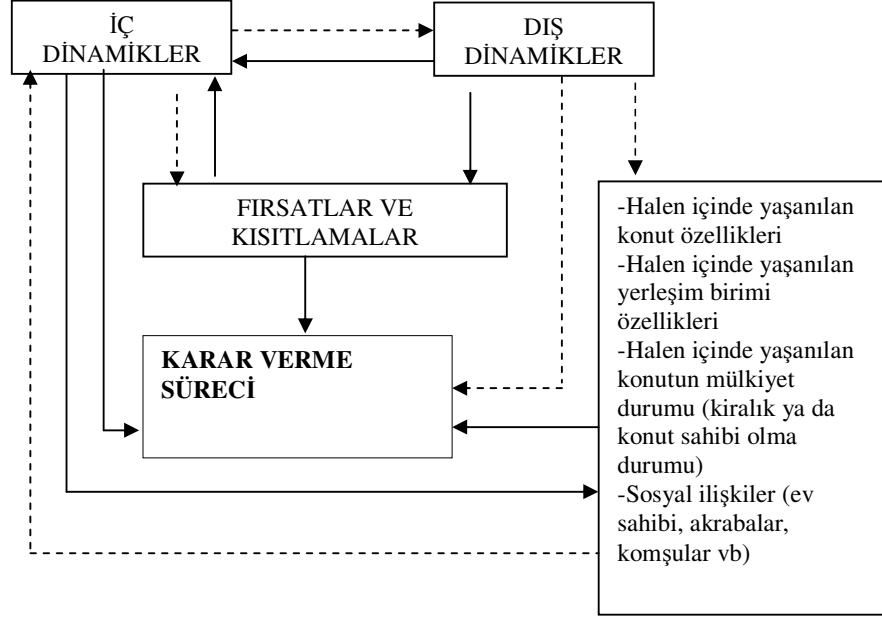
Bireylerin ikamet ettikleri konutun kendilerine ait olması durumunda, içinde yaşayacakları konuttan daha farklı beklentilere sahip olabilmekte ve konut özelliklerini değiştirmektedirler. Halen içinde yaşanılan konutun özellikleri, iç dinamiklerden etkilenirken, seçimler ve konut özellikleri hane halklarının yaşam biçimi ve kaynaklarını etkileyebilmektedir. Benzer şekilde yerleşim yeri seçimi ve yerleşim yerinin özellikleri iç dinamikler tarafından etkilenmektedir. Kaynakların kullanılması, artışı ve yaşam biçiminin şekillenmesi, isteğe göre yaşanabilmesi konularında da yerleşim yerinin etkisi vardır.



Şekil 3. Dış Dinamiklerin Birbiri ile İlişkisi

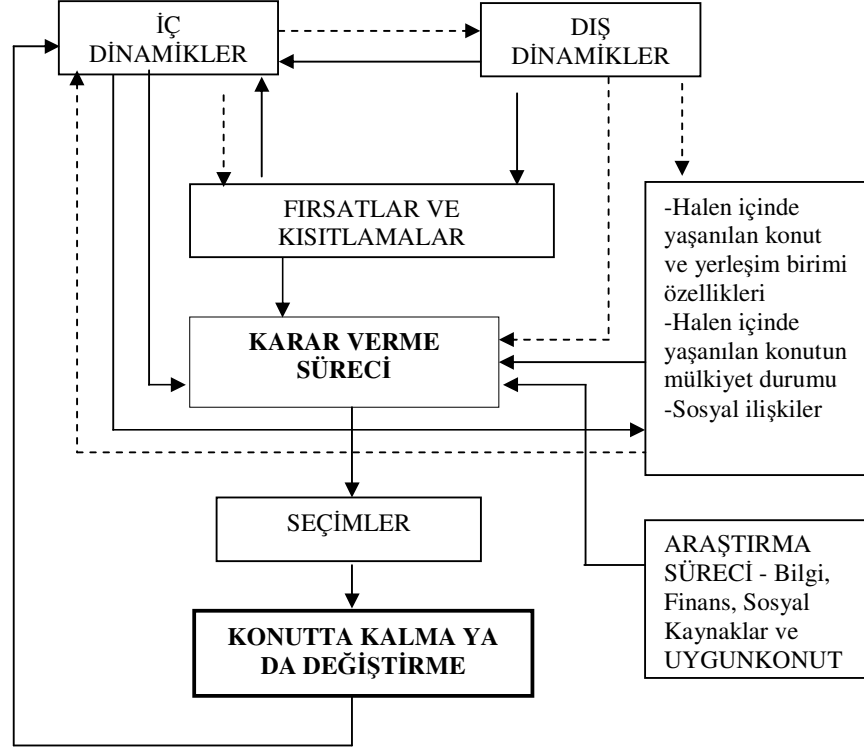
Küreselleşmenin ve ekonomik gelişmelerin etkileri günümüzde yaşamın her alanında hissedilen bir olgudur. Ekonomik gelişmeler kişileri, grupları etkilemekte ve demografik hareketlere neden olmakta, teknolojik değişiklikler ve küreselleşme sosyo-kültürel gelişmeleri etkilemektedir. Demografik, ekonomik, teknolojik değişimler, toplumsal ve sosyal yapıyı biçimlendirmektedir. Dünyada görülen yeni akım ve yaklaşımlara yerel, merkezi yönetimler ve konut pazarları uyum sağlamak amacıyla yeni düzenlemeler yapmakta, hükümetler yeni yasalar çıkarmaktadır. demografik gelişmeler ekonomik ve sosyo-kültürel gelişmelere etki etmektedir. Konut pazarı yapısı ve yönetimler arası sıkı bir etkileşim bulunmaktadır. Yasa ve düzenlemeler yeni sunum biçimlerinin oluşmasında etkili olabildiği gibi aynı zamanda talebi yönlendirebilmektedir.

Ortaya konan şemalar bütünlük olarak aşağıda gösterilmektedir. İç dinamikler dolaylı olarak dış dinamikler üzerinde etki sahibi olurken dış dinamikler dolaysız olarak iç dinamikler üzerinde etkilidir. Hane halkının yaşamındaki olaylar aynı yaşam döngüsünde olmasına karşın kişilerin farklı kararlar vermelerine ve seçimler yapmalarına neden olabilmektedir.



Şekil 4. Konut Talebini Etkileyen Faktörlerin Birbirleri ile İlişkisi

Hane halkının iç dinamikleri ve dış dinamikler sonucu kişiler konutla ilgili bir karar verme sürecine girmektedir. Karar verme sürecinde hane halkları aynı zamanda bir araştırma sürecine de girmektedir. Bu genellikle bilgi, finans, sosyal kaynakların araştırmasıdır. Halen içinde yaşanan konut, yerleşim birimi, konutun mülkiyet durumu ve kişinin sosyal ilişkileri karar verme sürecini etkileyebilmektedir. Süreç sonucunda kişiler tercihlerini oluşturmuştur, bununla birlikte kaynakları, fırsat ve kısıtlamaları kişileri her zaman tercihlerini seçime götürmeyebilmektedir. Tüm bunların sonucunda ortaya çıkan seçimler sonucu hane halkları halen yaşadıkları konuttan taşınma ya da kalma kararını vermektedirler.



Şekil 5. Konut Kariyerini Etkileyen Faktörler ve Konut Talebi Oluşumu

Hane halklarının hareketlilik kararlarını etkileyen durum dinamiklerin bir etkileşimi olabildiği gibi tek bir durum ya da olay da tetikleyici olabilmektedir. Dinamiklerin hangisinin daha baskın olduğu zaman ve mekâna göre değişiklik göstermektedir. Bazı durumlarda afetler (deprem örneğinin), ölüm, boşanma gibi olaylar hane halklarının kısa sürede karar vermelerine neden olmaktadır.

6. SONUÇLAR VE DEĞERLENDİRME

Bulgular, hane halklarını etkileyen faktörler göz önüne alındığında zaman, çevre, toplumsal, mekânsal bağlamlarla birlikte aileye ve kişiye özgü özelliklerin, aile yaşam biçiminin iç içe geçtiğini göstermektedir. Mikro faktörler makro faktörlerden daha etkili olabilmektedir. Makro faktörlerin etkileri uzun bir zaman zarfında gözlemlenebildiği halde, mikro faktörlerin etkileri makro faktörlerden daha kısa zaman zarfında ortaya çıkmaktadır.

'Hanehalkı kaynak, kısıtlamalarını; konut ve yerleşim alanı tercih ölçütleri ve karar verme süreçlerini' de içinde barındıran hane halkı özelliklerinin değişmesi ve farklılaşması konut talebinin farklılaşmasına neden olabilmektedir. Hane halkları, dış dinamiklerden direkt olarak etkilenmekte ve içinde buldukları zaman, konum ve durumu taleplerinde yansıtmaktadırlar. Kaynak ve kısıtlamalar dış dinamiklerden etkilendiği gibi iç dinamiklerden de etkilenmektedir. Yaşam biçimi, kaynakları, algıları, kültürleri ve kişisel özellikleri, mülkiyet durumu gibi tüm etmenler hane halklarının ve kişilerin konut ve yerleşim alanı tercihlerinde rol oynayan kriterlerdir. Kararlar tüm bu ölçütler bağlamında verilmektedir (Karahana, 2008).

Çalışma sonucu ortaya konan bulguların bir kısmı literatür ile uyum içindeyken bir kısmı literatürde yer alan bulgulara desteklenmemektedir. Bunun yanında literatürde yer almayan bulgulara ulaşılmıştır (Karahana, 2008):

Küreselleşme, ekonomik ve teknolojik gelişmelerin kentleri, toplumları birbirine yaklaştırması ve birbirine benzer hale getirmesine rağmen birçok açıdan hala farklılıklar olduğu ve kültürün kişiler üzerindeki etkisi ve bunun talebe yansıdığı anlaşılmıştır.

Cinsiyet, konut kariyerine başlama ve kariyerin gelişmesinde etkilidir. Konut kariyerinde kadın ve erkek arasındaki fark ve erkeğin baskın olma durumu çalışma bulgularına göre diğer ülkelerden (Batılı toplumlardan) daha yoğundur.

Memleketlilik kavramı Türkiye'ye özgü bir durumdur.

Aile içinde ve akrabalar arasında konut yardımı görülmektedir.

Kişiler konut pazarı hakkında bilgi sahibi olmak için formel kaynaklar yerine sosyal ilişki ağlarını tercih etmektedir. Aracılarından hoşlanmamaktadır.

Ekonomik, kültürel nedenlerle çiftler bir süre ebeveynleri ile birlikte yaşayabilmektedir.

Batılı toplumlarda görülen konut kariyeri gelişimi örnekleme de görülmemiştir, bununla birlikte benzerlikler taşımaktadır. Batılı toplumlarda genellikle ilk çocuğun doğumu ile birlikte daha büyük bir konuta ve konut sahipliğine geçiş, çocukların evden ayrılması, eşin vefatı gibi durumlarda da daha küçük konutlara ya da yaşlı bakım evlerine yerleşme görülmesine karşın bu çalışmada karşılaşılan durum bundan daha karmaşıktır. Çocukların doğumunu konut sahipliğine ya da daha büyük bir konuta geçiş izlemediği gibi çocukların evden ayrılması durumunda da hareketlilik görülmemektedir.

Konut tipolojisinde ise kişilerin bütününe yakını balkon ihtiyacı ve isteğini dile getirmiştir.

İdeallerinde konut tipi hane halklarının birbirine benzerdir.

Özenme hane halklarını 2. konut almaya yönlendirebilmektedir.

Bunların yanında Türkiye'ye özgü bir durum gecekondu oluşumudur. Alt gelir grubunda yer alan hane halkları ilk önceleri kendilerine barınak olarak inşa ettikleri meskenleri zamanla getirim aracı haline dönüşmüş, gecekondu sahiplerinin aile üyeleri ve akrabaları da bu durumdan yararlanmışlardır. Son dönemlerde ise enformel konut sektörü etkisini yitirmeye başlamıştır.

Şimdiye dek geliştirilen ve literatürde yer alan modeller batılı olmayan toplumdaki, kentlerdeki talep durumunu anlatmada eksik kalmakta ve yeterli cevap verememektedir. Yeni, Avrupa ya da Amerika'ya özgü olmayan modellerde ihtiyaç duyulmaktadır. Bu çalışma sonucunda ortaya konan model bunu sağlamaya çalışmaktadır.

“Konut Kariyeri” kavramı Batı literatüründe uzun yıllardır bilinir ve kullanılır olmasına karşın Türkçe konut araştırmaları içinde kavramın kullanıldığı ya da konuya değinildiği saptanamamıştır. Bu bakımdan, Türkçe konut araştırmaları içinde kavramın kullanılması açısından bir ilk olma özelliği taşımaktadır.

Çalışmanın yöntemi sosyal bilimler alanında bilinir ve kullanılır olmasına karşın mimarlık disiplininde çok tercih edilir bir yöntem değildir. Bu yönüyle de bu çalışma konut araştırmaları içinde farklılaşmaktadır. Aynı zamanda yöntem konusunda bu yöntemle çalışmayı tasarlayan diğer araştırmacılara yol göstereceği ve bu konuda araştırma yapmak üzere yeni çalışmalara ışık tutacağı ve bir temel oluşturacağı düşünülmektedir. Yapılan çalışmanın farklı zaman/mekânlarda tekrarı, konut pazarının işleyişinde, konut kariyerlerinin ve karar verme sürecinin karmaşık rolünün açıklanmasında yardımcı olacaktır.

Örnekleme çok farklı yapıda ve tipte hane halkları yer almaktadır. Benzer hane halkı büyüklüğü ve yapısında olmasına karşın çok farklı nitelikte hane halkları bulunmaktadır. Bireylerin hayallerindeki ev tipi benzer olsa da farklı ihtiyaç, özellik ve yaşam biçimlerine göre farklı konut tiplerine gereksinim vardır. Aynı zamanda hane halklarının yaşamlarının farklı dönemlerinde farklı ihtiyaçlar ve/veya tercihler ortaya çıkmaktadır.

Bu bağlamda konut üretiminde tanımlanmış hedef kitle özelliklerine göre tasarım yapılmalıdır. Bu, pazarlama ve satışta da etkilidir. Yapma çevre; yerleşim birimlerin tasarımında sembollerin önemli olduğu görülmüştür. Kişisel özellikler yanında kişilerin geçmişleri ve deneyimlerinin dikkate alınması alana bağlılığı artırıcı etmenler olacaktır.

Çalışma sonucunda benzer hane halkları içinde farklılıklar, birbirinden farklı görünen hane halkları içinde benzerlikler tespit edilmiştir. Kişilerin içinde yaşadığı toplum özellikleri, kültür, yaşayış biçiminden konutu kullanım biçimine dek etkili olmaktadır. Konut üretiminde sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel özellikler dikkate

alınarak üretim yapılması hane halklarının daha mutlu ve kaliteli yaşama sahip olmalarında yardımcı olacaktır.

Çalışma sonucu ortaya konan modelin özel ve/veya devlet için çalışan, uzmanlık alanı konut olan gayrimenkul geliştiricilere (developers) ve konut yapımcılarına yardımcı olacağı düşünülmektedir.

Çalışma, son dönemlerde hız kazanan kentsel dönüşüm projeleri için de kaynak olabilir. Modelin oluşmasına yardımcı olan temalar ve önermeler, yeniden oluşturulacak yeni yerleşim birimleri ve konutların tasarımında yardımcı olabilecek birçok bilgi içermektedir. Modelde hane halkı/bireylerin karar verme süreçleri, kararı etkileyen etmenler, konut taleplerinin nasıl oluştuğu ortaya konmaktadır. Bireyler tercih ve seçimlerini oluştururken algı, duygu ve değerleri tarafından yönlendirilmektedir. Bu kişisel özellikler zamana ve içinde bulunulan duruma göre değişiklik gösterdiğinden benzer eğitim seviyesi, ekonomik durum gibi özelliklerden bağımsız olarak seçimler farklılaşabilmektedir. Buna bağlı olarak tasarlanan yapma çevrelerin kişilerin duygularına, algılarına ve değerlerine cevap vermesi, o çevreyi daha tercih edilir konuma getirecektir.

Araştırmanın içerdiği bilgi bakımından, yönetimlerin konut politikalarının ve konut planlamalarının düzenlenmesinde yardımcı olacağı düşünülmektedir. Bireylerin ve hane halklarının yaşamak istedikleri konut, çevre özellikleri, tercihleri, algıları, değerleri, bunların değişimi, mikro ve makro dinamiklerin etkilerinin yansımaları dikkate alınması gerekli ölçütlerdir. İç ve dış dinamiklerin bir değişim içinde olması mevcut olan bilgiye devamlı yeni bilginin eklenmesi bilgi ihtiyacını, dolayısı ile araştırma gerekliliğini ortaya çıkarmaktadır.

KAYNAKLAR

Basset, K., Short, J., (1980), *Housing and Residential Structure*, Routledge, London.

Bolt, G., (2002), *Turkish And Moroccan Couples And Their First Steps On The Dutch Housing Market: Co-Residence Or Independence?*, "Journal Of Housing And The Built Environment", 17: 269–292.

Brown, B., vd, (2003), *Place attachment in a revitalizing neighborhood: Individual and block levels of analysis*, *Journal of Environmental Psychology*, v.23, 259-271.

Burgers J., Musterd S., (2002), *Understanding Urban Inequality: A Model Based On Existing Theories And An Empirical Illustration*, *International Journal Of Urban And Regional Research* Volume 26, 403–413.

Clark, W.A.V., Deurloo, M.C., Dieleman, F.M., (1994), *Tenure Changes in The Context of Micro-Level Family And Macro-Level Economic Shifts*, "Urban Studies", Vol. 31, Issue 1: 137–154.

Clark W.A.V., Deurloo M.C., Dieleman F.M., (2003), Housing Careers in the United States, 1968–93: Modelling the Sequencing of Housing States, “Urban Studies”, Vol. 40, No. 1, 143–160.

Dey, I., (1993), Qualitative data analysis: a user-friendly guide for social scientists, London: New York, NY: Routledge.

Dobb, M., (1973), Theories Of Value And Distribution Since Adam Smith: Ideology And Economic Theory, Cambridge: Cambridge University Press.

Fauth R.C., Leventhal, T., Brooks-Gunna J., (2004), Short-term effects of moving from public housing in poor to middle-class neighborhoods on low-income, minority adults’ outcomes, *Social Science and Medicine*, 59: 2271-2284.

Goodchild, B., (2001), Applying Theories of Social Communication to Housing Law: Towards a workable Framework, *Housing Studies*, vol.16, no.1, 75-95.

Green, R. K., Hendershott, P.H., (2001), Home-ownership and unemployment in the U.S., *Urban Studies*, vol.38, no.9.

Guy, S., Henneberry, J., (2000), Understanding Urban development Processes: Integrating the Economic and the Social in Property Research, “Urban Studies”, vol. 37, 13, 2399–2416.

Hawley, A.H., (1950), *Human Ecology*, Ronald Press, N.Y., içinde Basset, K., Short, J., 1980. *Housing and Residential Structure*, Routledge, London.

Healey, P., vd. (eds), (1992), *Rebuilding the city: property-led urban regeneration*, London: E. & FN Spon.

Karahan, E. E., (2006), Modeling Housing Careers: A Qualitative Research Method, ENHR Young Researchers Conference, June 30th – July 2nd 2006, Ljubljana, Slovenia.

Karahan, E. E., (2008), Konut Kariyerini Etkileyen Faktörler ve Konut Talebini Açıklamaya Yönelik Kavramsal Bir Model, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Yapı Bilimleri Programı.

Kauko, T., (2001), Combining Theoretical Approaches: The Case of Urban Land Value and Housing Market Dynamics, “Housing, Theory and Society”, 18, 167-173.

Kemeny, J., (1992), *Housing and Social Theory*, Routledge, London.

Kendig, H.L., (1984), Housing Careers, Life Cycle and Residential Mobility : Implications for the Housing Market, *Urban Studies*, 21, 271-283.

Maclennan, D., (1982), *Housing Economics*, Longman Group Limited, Essex.
Marshall ve Rossman, (1989), *Designing Qualitative Research*. Newbury Park, CA: Sage Publications.

Mayer, C., Somerville C.T., (2000), Residential Construction: Using the Urban Growth Model to Estimate Housing Supply, *Journal of Urban Economics*, Vol 48, Is 1, 85-109.

McDonald, J.F., (1979), an Empirical Test of a Theory of the Urban Housing Market, *Urban Studies*, 16: 291-297.

Megbolugbe, I.M., Marks, A.P., Schwartz, M.P., (1991), The Economic Theory of Housing Demand: A Critical Review, *Journal of Real Estate Research*, vol. 6, is. 3, 381–393.

Melvin, J., (2005), Value: Culture and Commerce, *the Architectural Review*, Vol. 218, Is. 1302, 87-95.

Miles, M. B., Huberman, A. M., (1994), *Qualitative Data Analysis*, Sage Publications, London.

Miron, J., (1995), Private Rental Housing: The Canadian Experience, *Urban Studies*, vol.32, issue.5, 579-604.

Özüekren A.Ş., Van Kempen R., (2002), Housing Careers Of Minority Ethnic Groups: Experiences, Explanations And Prospects, “*Housing Studies*”, Vol. 17, No. 3, 365–379.

Park, R.E., Burgess, E.W., McKenzie R.D. (eds), (1925/1972), *The City*, University of Chicago Press içinde Basset, K., Short, J., 1980, *Housing and Residential Structure*, Routledge, London.

Punch, K. F., (2000), *Introduction to Social Research Quantitative and Qualitative Approaches*, Sage Publications, London.

Rapoport, A., (2001), Theory, Culture and Housing, *Housing, Theory and Society*, no.17, 145-165.

Settles, B.H., (2001), Being At Home In A Global Society: A Model For Families' Mobility And Immigration Decisions, *Journal Of Comparative Family Studies*, Vol. 32, Issue 4.

Silverman, D., (2001), *Interpreting Qualitative Data*, Sage Publications, London.

Strauss, A. L., Corbin, J. (1990), *Basics of Qualitative Research: Grounded Theory Procedures and Techniques*, Sage Publications, Newbury Park, CA.
içinde Yıldırım A., Şimşek, H., 2005. *Sosyal Bilimlerde Nitel Araştırma Yöntemleri*, Seçkin Yayınları, Ankara.

Van Kempen R., Özüekren A.Ş., (1998), *Ethnic Segregation in Cities: New Forms and Explanations in a Dynamic World*, *Urban Studies*, vol. 35, no.10, 1631–1656.

Verschaffel, B., (2002), *The meanings of domesticity*, *The Journal of Architecture*, Vol 7, n 3, 287 – 296.

Yıldırım A., Şimşek, H., (2005), *Sosyal Bilimlerde Nitel Araştırma Yöntemleri*, Seçkin Yayınları, Ankara.

EKLER: Görüşme soruları

Başlamadan önce açıklanacak konu başlıkları:

- Çalışmanın amacı: Hane halklarının konut geçmişleri, şimdiki konutları, muhitleri, çevreleri, aileleri hakkında ve bunlarla ilgili algıları, duyguları, düşünceleri ve konut tercih ve seçimleri hakkında bilgi toplamak
- Kayıt tekniği: Dijital kayıt cihazı
- Zaman Aralığı: 1-2 saat
- Görüşme başlangıcından önce görüşülen kişinin soruları

Tablo 1. Görüşme Soruları

Hanehalkı Yapısı Ve Hareketlilik	Halen Yaşanılan Konut Ve Muhitle İlgili Özellikler	Hareketliliğin Nedenleri - Seçimler	Komşular
Şimdiye dek yaşadığınız yerler	Konut tipi, fiyatı, vb.	Taşınırken ne tip kararlar verdiniz, öncelikleriniz	Konut sahiplerinin mi kiracıların mı yoğunlukta olduğu bir bölgeyi tercih edersiniz?
Lokasyonu	Lokasyonu	Taşınma, yer değiştirme zamanınızı neye göre belirlediniz	Çevredeki aileleri nasıl anlatırsınız
Önceki Konutları edinme şekli	Konutu edinme şekli	Konutu seçme nedeni, önemi	Komşuların birbirleri ile ilişkisi
Konutları bulma şekli	Konutu bulma şekli	Konutunuzla ilgili sevdiğiniz özellikler	Komşularınızla aranızdaki farklılıklar
Önceki konutlarınızda/ muhitinizde sevdiğiniz şeyler	Varsa diğer konutların kullanım amacı ve buldukları yerler	En sevmediğiniz özellikler	Bu çevrede yaşadığınız süre içinde değişim varsa ne yöndedir
Sağlık, gelir, sosyal faaliyetler vb. konut tercihlerini etkiliyor mu?	Kiracı ise ev sahibi ile ilişkileri (öncekiler ve şimdiki)	Nasıl bir konutta yaşamayı tercih edersiniz	Komşuluk ilişkilerinin sağlam olması için geçmesi gereken süre
Her taşınma sonrası ailede değişiklikler		Nasıl bir konutta yaşamayı tercih etmezsiniz	
Çevreden beklentiler		Konut yerleşim alanı seçme nedeni	
Konutları değiştirme nedeni		Şu anki muhitte ilgili en sevdiğiniz özellikler	

		Sevmediğiniz özellikleri	
		Muhitle ilgili tercihleriniz	
		Muhitinizin sınırları,çevresini anlatabilir misiniz	
		Bu çevreyi nasıl anlatırsınız	
		Çevrenin güvenliği	
		Alışveriş yaptığınız yerler	
		Sağlık sorunlarında gittiğiniz yer	
		Sosyal aktiviteler için tercih edilen yerler	
		Akşamları ve hafta sonlarını nasıl ve kimlerle değerlendirirsiniz?	

Tablo 2. Görüşme Soruları – Hanehalkı özellikleri

Hanehalkı	İlişkiler	Tercihler	Yargılar
Konutta ikamet eden sayısı ve kimler	Yakın çevrede yaşayan arkadaş ve akrabalarınız	Tekrar taşınma kararı	Konut sahibi mi kiracı mı olmak daha avantajlıdır
Medeni Durumu	Yakınlarınızın, arkadaşlarınızın yaşadıkları yerler	En çok nerede yaşamayı tercih edersiniz	Değer sıralamanız
Doğum Yeri	Sevdiklerinizle görüşme sıklığımız	Nerde yaşamayı tercih etmezsiniz	Kendinizi nasıl tanımlarsınız
Kardeş sayısı		Hayallerinizdeki ev mi, muhit mi	Dışarıda yemek yeme durumu
Sağlık Durumu		Yatırım tercihleri	Tatillerinizi nasıl değerlendiriyorsunuz
Eğitim durumu ve Eğitim yeri		Çocuklarımız için yatırım	Evin anlamı
Çalışma Kariyeri		Konut için harcama isteği	Kendinizi 5/10 yıl sonra nerede ve nasıl görüyorsunuz
İş dışında elde edilen gelir		Riskli bulduğunuz durumlar	Ailenizi 5/10 yıl sonra nerede ve nasıl görüyorsunuz

Üye olduğu organizasyonlar		Riski en aza indirmek için yapılanlar	
Mülkiyet durumu		Medyada yer alan konut, muhtle ilgili reklam, imaj, vb. nin etkileri	
Diğer özellikler		Konutun kira/satın alma durumunda karar verme süresi	
Çocukların medeni, çalışma, eğitim vb. durumu		Karar vericiler	
Hanehalkı ebeveynlerin eğitim, çalışma, vb. durumları		Kiracılık ya da konut sahipliğini seçme nedeni	