

İkametgah Memnuniyeti Bağlamında Konut Yer Seçimi: Bolu Kenti Örneği

Housing location choice in the context of residential satisfaction : The case of Bolu city

M. Ragıp Kalelioğlu^{1*}

¹ *Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Coğrafya Anabilim Dalı, Ankara*

Öz: *Bu çalışmada Türkiye’de orta ölçekli bir kentte ikametgah memnuniyeti bağlamında hane halkının taşınmayı düşünmesi durumunda hangi belirleyici unsurların konut yer seçiminde etkili olduğunu ampirik olarak analiz etmektedir. Bu nedenle konut yeri seçimi Bolu kenti örneklem alanında mahallelere göre rastgele seçilen hane halkına yapılan anketlere dayalı veri seti kullanılarak oluşturulan davranışsal model, faktör, regresyon ve varyans analizi ile tahmin edilmiş, bu analizlerden elde edilen ampirik bulgular, Bolu kenti mekansal alanında hane halkının taşınmayı düşünmesi durumunda, sosyo-ekonomik ve demografik göstergelerine göre konut yer seçimi ya da tercihinin de değiştiğini ortaya koymuştur. Ayrıca Bolu kentsel alanında ikamet eden bir hane halkının eğitim ve gelir düzeyi ile konutun mülkiyet sahipliği ve hane halkı reisinin yaşı arttıkça konut tercihleri de değişmektedir. Öte yandan, cinsiyet değişkeni konut seçiminde herhangi bir etki yapmazken, konutun tipi, medeni durum ve hane halkı büyüklüğü sınırlı düzeyde etkili olmaktadır*

Anahtar kelimeler: *Davranışsal coğrafya, ikametgah memnuniyeti, konut yer seçimi, hareketlilik, Bolu.*

Abstract: *The aim is to make an empirical analyze an average level city about which elements are determined in residential mobility when people want to move, according to this aim; house chosing is evaluated considering Bolu city situations and is made some questionnaire on people who is chosen by chance. Associated with the questionnaire; a conjecture is made on model, the analysis of factor, regression and variance. This empirical results show that there are some differences in social-economical and demografic indicater when they want to move in Bolu. Also the choice of house has been changing as long as the education and economical level of a house living in urban area of Bolu, properties of the house and the age of the head of house increase. Furthermore, the type of house, marital status and the people living in the house have influence on the choice of house while gender has no influence.*

Keywords: *Behavioral geography, resident satisfaction, in the choice of housing location, mobility, Bolu.*

1. Giriş

Kentleşmenin gelişimiyle birlikte ikametgâh hareketliliği konut memnuniyeti bağlamında araştırılmış ve bu konu günümüzde bilim insanlarının gözde konusu olmuştur. Bu konunun gözde oluşu iki nedene dayanmaktadır. Birincisi ikametgâh memnuniyetinin bireyin genel yaşam kalitesinin önemli bir unsuru olarak kabul etmesi; ikincisi ise bireylerin konut ve oturdukları semte ilişkin kişisel değerlendirmelerinin, onların ikametgâh çevresine bir yanıt verme ve kamu faaliyetlerinin ana taleplerini şekillendirme yolu olmasıdır (Özgür, 2009:114).

Davranışsal coğrafya kapsamında Türkiye’de orta ölçekli bir kentte ikamet eden hane halkının konut ve çevresinin yer seçimi ile ilgili düşünce ve algılarının Bolu kenti örneğinde taşınmayı düşünmesi durumunda hangi belirleyici öğelerin ikametgah memnuniyetini etkilediğini, memnuniyette belirleyici olan öğelerinde hane halkının hangi sosyo-ekonomik ve demografik özelliklerden etkilendiği ve ne derecede etkin olduğunu, kentsel alana etkisini ve buna bağlı olarak da yerel yönetimlere insanların yaşayabilecekleri uygun yaşam alanlarını planlama ile politikalarının gözden geçirilmesini ortaya koyacaktır. Bu çerçevede çalışmanın ana amacı, ikametgah memnuniyeti bağlamında hane halkının taşınmayı düşünmesi durumunda konut yeri seçiminde, belirleyici olan faktörlerin hane halkının sosyo-ekonomik ve demografik özellikleri tarafından etkilenip etkilenmediğini ampirik olarak analiz etmektir. Bu amaç doğrultusunda üç temel araştırma sorusu formüle edilebilir. Bunlar: (1) Konut yeri seçiminde önemli bulunan memnuniyet faktörleri nelerdir? (2) Sosyo-ekonomik ve demografik göstergelerin konut yer seçiminde önemli bulunan

* İletişim yazarı: M.R. Kalelioğlu, e-posta: rkalelioglu@hotmail.com

memnuniyet faktörleri üzerindeki etkisi nedir? (3) Bolu kentindeki mahalle grupları arasında konut yer seçiminde önemli bulunan memnuniyet faktörleri arasında önemli bir fark var mı?

2. Kuramsal çerçeve

İkametgah memnuniyeti anlaşılması güç karmaşık bir yapıya sahiptir. İkametgah memnuniyeti, konut ve çevresinin yer seçimi ve şehir içi ikametgah hareketliliği ile ilgili hatırı sayılır şekilde teorik ve çok sayıda ampirik literatür bulunmaktadır. Bu zamana kadar kuramsal ve ampirik çalışmalarla ortaya çıkan teori, model ya da uygulamalı çalışmaların ikametgah memnuniyeti, konut ve çevresinin yer seçimi ve ikametgah hareketliliği konularını tek başlarına açıklama becerisi bulunmamaktadır. Hakikaten farklı disiplinlerdeki bilim insanlarının üzerinde görüş birliğine vardığı ikametgah memnuniyeti ve konut yer seçiminin tüm yönlerini tanımlayan bir teori ya da model bulunmamaktadır (Cadwallader, 1992; Lu, 1999; Clark vd, 2006).

İkametgah memnuniyeti sosyal, ekonomik ve demografik özelliklerin ikametgah yer seçimindeki etkilerini saptamak olmuştur. Bu çalışmanın kapsamı, yaklaşımı ve kullandığı yöntem dikkate alındığında ikametgah memnuniyeti ve konut yer seçimini açıklayan en önemli davranışsal teori ve modellerdir.

2.1 Davranışsal Yaklaşımlar

Wolpert (1965), bir birey ya da hane halkı ile ikametgâh hareketliliği arasındaki uyumu ya da uyumsuzluğu tartıştığı modelde, ikametgâha dair hareket kararını psikolojik açıdan incelemiştir. Wolpert'in konut yer seçimiyle ilgili yaptığı bu modelleme, davranışsal yaklaşım içerisinde ortaya konan ve mekansal alan içerisinde yer seçimiyle (lokasyon) bireylerin bütünleştirilmesinden türetilmiş olan faydaların net bileşimi anlamına gelen "Yer Yararlılığı (place utility)" modelidir. Yine bu modele göre, birey / hane halkı halen oturulan ikametgâh yerinin yararlılığını, hanenin gereksinmelerini karşılamaktan uzak görüyorsa, birey ya da hane halkı yeni bir yer aramayı düşünmeye başladığı belirtmektedir (Wolpert, 1965:160).

İkametgah memnuniyeti ve hareketliliğinde Wolpert'in "stres eşiği" modelini destekleyen "konut memnuniyeti" isimli çalışmasında Speare (1974); birey / hane halkı özelliklerini belirterek, konut memnuniyetini belirlemek için beş değişken tespit etmiştir. Daha sonra bu beş değişkenler (hane halkı özellikleri, sosyal bağlar, konut çevresi özellikleri, hareket etme arzusu ve güncel hareketlilik) arasındaki ilişkiyi incelemek üzere bir istatistik yöntemi olan path analitik modeli hazırlamıştır (Speare, 1974). Bu modelde, konut alanından memnuniyetin (residential satisfaction), hareket etme (mobility) kararının en önde gelen belirleyicisi olduğu savını ortaya atmıştır (Speare, 1974:177).

Pickvance, "yaşam döngüsü" üzerine kurduğu modelde ise; yaş, gelir ve konut mülkiyet durumu (housing tenure) özelliklerini hareketlilikle ilişkilendirdiği nedensel bir model geliştirmiş ve hareketlilik kavramını biraz daha genişletmiştir. Hareketlilik sürecinin ayrıştırması araştıran Pickvance; konut mülkiyetinin anahtar rol oynadığını belirterek, yaşam döngüsünde yaş ve gelirin hareketlilik davranışında doğrudan etkili olduğu açıklarken, konut mülkiyetinin yaşam döngüsünde dolaylı bir etkiye sahip olduğunu belirtmektedir (Pickvance, 1974:173).

3. Ampirik Literatürün Değerlendirilmesi

İkametgah memnuniyeti anlaşılması güç karmaşık bir yapıya sahiptir. Hane halkının ihtiyaçları ve istekleri doğrultusunda ikametgâh ve çevresi ile ilgili mekansal kararlarını nasıl verdiklerine dair ilk çalışmalar Peter H. Rossi (1955) tarafından yapılmıştır. Bu önerinin memnuniyeti açıklamada yeterli olmadığını düşünen bilim insanları, özellikle coğrafyacı / bölge bilimci Julian Wolpert'in (1965) konut yer seçimiyle ilgili yaptığı "yer yararlılığı" modeli ile bu alandaki literatüre yeni bir yön vermiştir. Davranışsal coğrafya alanının genişlemesine ve bu alana getirdiği yenilikle öncü konumunda olan bu çalışma daha sonraki süreçte Lee'nin "itme-çekme" modeli, Brown ve Moore'un "karar verme süreci" modeli, 1974'te Speare'in geliştirdiği "konut stres/memnuniyeti" modeli ile Pickvance (1974)'in

“nedenssel hareketlilik” modeli ve bu modelleri ampirik olarak çeşitli araştırmalarda sınanan birçok çalışma vardır.

4. Bolu Örneğinde Konut Memnuniyetinin Belirleyicileri ve Hipotezler

Çizelge 1. Faktör analizi sonuçlarına göre taşınmada önemli bulunan faktör grupları

Taşınmada önemli bulunan faktörler	Faktör ağırlığı	Öz değeri	Açıklanan varyans (%)
1.Faktör: Konut Özellikleri		20.764	39,93
Evin Işık ve Havadarlık Durumu	.809		
Evin sağlam ve bakımlı oluşu	.807		
Evin Planı	.778		
Evin depreme dayanıklılığı	.777		
Altyapı yeterliliği (elektrik, su, gaz, kanalizasyon,telefon)	.773		
Evin Yalıtım ve Isınma Durumu	.751		
Konutun Tipi	.492		
2.Faktör: Erişebilirlik		4.201	8,10
Semtın okullara kolay ulaşılabilirliği	.756		
Sağlık tesislerine kolay ulaşılabilirlik	.745		
Semtte polis, itfaiye ve ambülans gibi hizmetlerin varlığı	.724		
Semtın kreşlere kolay ulaşılabilirliği	.663		
Semtın büyük alış-veriş merkezlerine yakınlığı	.527		
3.Faktör: Konut Çevresinin Araç, Bina ve İnsan Yoğunluğu		1.959	3,80
Semtın araç park sorunu	.772		
Semtteki binaların sıkışıklığı	.771		
Semtın insan kalabalığı	.736		
Semtın iş yerlerinin işgaline uğraması	.692		
Semtın yoğun araç trafiği	.606		
4.Faktör: Sosyal Gruplara Yakınlık		1.721	3,31
Semtın hemşerilere yakınlığı	.801		
Semtın akrabalara yakınlığı	.789		
5.Faktör: Konut Çevresinin Güzelliği ve Hoşluğu		1.604	3,08
Semtın sessiz ve sakin oluşu	.769		
Semtın manzarası	.623		
Toplam			58,22

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

Bu araştırmada faktör analizi tekniğiyle birey / hane halkına uygulanan anket sonuçları, “taşınmada önemli bulma derecesine” göre toplam varyansın %58,22’sini açıklayan beş faktör grubu oluşturulmuştur (ortak varyanslarının 0.492 ile 0.809 arasında değişen 21 madde ile sınırlandırılmış ve öz değeri 1’den büyük olan 5 faktör grubunda toplanmış ve faktör grupları içerisinde diğerlerinden açık ara ile ilk sırada gelen faktör grubunun *konut özellikleri* (%39.93) olduğu görülmektedir. Bu faktör grubunu *erişebilirlik* (%8.10), *konut çevresinin araç-bina ve insan yoğunluğu* (%3.80), *sosyal gruplara yakınlık* (3.31) ve *konut çevresinin güzelliği ve hoşluğu* (%3.08) izlemektedir.

4.1 Yaş Değişkeni

Genç ve dinamik durumda olan birey / hane halkının potansiyel hizmet alanlarına (değişkenler) kolaylıkla erişebilirlik ile ikametgah lokasyonu (taşınmada önemli bulunan) arasındaki ilişkinin pozitif yönde olacağı tahmin edilmektedir. Böylece bu değişkenle ilgili araştırma hipotezimiz:

H1: Bir mahalle grubundaki nüfus yaşlandıkça, çeşitli hizmet alanlarına erişim konut seçimini negatif şekilde etkilemektedir.

H2: Konut çevresinin sessiz ve sakin olması, yaşlı nüfusun konut yer seçimini pozitif yönde etkiler

4.2. Eğitim Değişkeni

Bu araştırma, ikametgah yer seçiminde sosyal gruplara yakınlık değişkeninin ikametgah lokasyonunun seçimi üzerindeki etkisini ölçmek amacıyla şu hipotezi ileri sürmektedir:

H3: Hane halkının eğitim düzeyi arttıkça, konut çevresinde akraba ve hemşerilerin bulunması konut yer seçimini negatif yönde etkiler.

4.3. Medeni Durum

Bolu'da ikamet eden evli çiftlerin ikametgah seçimi ile konut çevresinin araç, bina ve insan yoğunluğu arasında pozitif bir ilişki vardır. Bu değişkenlerle ilgili hipotezimiz:

H4: Konut çevresinin sessiz ve sakin olması, evli olan hane halkının konut yer seçimini pozitif yönde etkiler

4.4. Hane Halkı Büyüklüğü

Özellikle yetişkin bireylerin evlenmesi ve ilerleyen zaman içerisinde çocuk sahibi olması hatta birden fazla çocuğun olması durumunda her bir birey için ihtiyaçları doğrultusunda oda isteğinin artması özellikle hane halkının konut özellikleri ile konut çevresinin araç-bina ve insan yoğunluğu üzerinde bir etkisi olacağı düşüncesiyle öne sürülen hipotezler:

H5: Hane halkında birey sayısı arttıkça konut özellikleri konut yer seçiminde önemli bir faktördür.

H6: Hane halkında birey sayısı arttıkça, semtteki araç, bina ve insan yoğunluğu konut yeri seçimini negatif yönde etkiler.

4.5. Hane Halkı Geliri

Bu çalışma, Bolu'da yüksek gelirli kişilerin yer seçerken potansiyel hizmet alanlarına yakın lokasyonları tercih etmeyeceğini tahmin etmekteyiz. Bu durumda erişebilirlik ile konut yer seçimi (taşınmada önemli bulma) arasındaki ilişkinin negatif yönde olacağı ileri sürülmektedir. Buna göre araştırma hipotezimiz:

H7: Gelir düzeyi arttıkça, merkeze ve hizmetlere kolayca erişim hane halkının konut yeri seçimini etkilememektedir.

H8: Hane halkının geliri arttıkça, bir mahalle grubunda akraba ve hemşerilerin bulunması konut yeri seçimini pozitif yönde etkiler.

4.6. Mülkiyet Durumu

Sosyo-demografik bir değişken olarak nitelendirilen mülkiyet durumu ve tabi ki ev sahibi olma, daha çok konut memnuniyeti ile ilişkilidir. Pickvance (1974), ikametgâh hareketliliğinin nedenlerini belirlerken, aile döngüsü ve mülkiyet durumunun önemli rol oynadığını göstermiştir. Buna göre dummy değişken olarak analize dahil edilen mülk sahibi değişkenine bağlı araştırma hipotezimiz:

H9: Mülk sahibi olan hane halkının zihnindeki konutunun özellikleri konut yeri seçimini pozitif şekilde etkiler.

H10: Bir mahalle grubunda ev sahibi olan hane halkının, taşınmayı arzuladıklarında semtteki araç, bina ve insan yoğunluğunun önemli bir etken olduğu, düşüncesini pozitif yönde etkiler.

H11: Ev sahiplerinin, bir mahallenin sessiz-sakin ve manzaralı olması konut yeri seçimini pozitif yönde etkiler.

4.7. Konutun Tipi

Sosyo-demografik ve ekonomik göstergelerden biri olarak değerlendirmeye alınan ve Dummy değişken (müstakil ev) olarak analize dahil ettiğimiz bir diğer değişken ise *konutun tipidir*. Bu değişkenle ilgili hipotezimiz:

H12: Müstakil konutta ikamet eden hane halkının, o mahallede akraba ve hemşerilerin bulunması konut yer seçimini pozitif yönde etkiler

Ayrıca gerek literatürden elde edilen bulgular, gerekse örneklem alanında yapılan gözlemler dikkate alındığında ortaya çıkan bir diğer durum, Bolu'daki birey ya da hane halkının taşınma düşüncesi var olduğu ve bu düşüncesini taşınma davranışına dönüştürüp gerçekleştirilmesi durumunda konut yeri seçiminde dikkate alacağı faktörlerin mahallelere göre neler olduğunu değerlendirerek hem performansını test etmek hem de tahminde bulunarak Bolu kentinde mahalleler arasında ikametgah memnuniyetini oluşturan faktörlerin farklılaşp farklılaşmadığını ortaya çıkarmak amacıyla şu araştırma hipotezi öne sürülmüştür:

H13: Mahalle grupları arasında hane halkının konut yeri seçiminde önemli bulunduğu belirleyiciler arasında fark vardır.

5. Veri ve Yöntem

Evreni oluşturan kentte, 42 mahalle ve 44000 civarında konut bulunmakta ve mahallelerdeki konut sayılarına göre 2010 yılının son 6 aylık döneminde evreni temsil niteliğine sahip 943 haneye rastgele görüşme biçiminde ve kişilere anket yöntemiyle elde edilen veri seti kullanılmıştır.

5.1 Bağımlı ve Bağımsız Değişkenlerin Oluşturulması

Bu araştırma sahasındaki örneklemde elde edilen anket verilerinin çizelge.1'de de gösterildiği gibi faktör analizine tabi tutulması sonucunda ortaya çıkan 5 faktör grubu (Konut özellikleri, erişebilirlik, konut çevresinin araç-bina ve insan yoğunluğu, sosyal gruplara yakınlık ve konut çevresinin güzelliği ve hoşluğu) bu araştırmanın bağımlı değişkenlerini oluşturmaktadır. Bu çalışmada sekiz adet bağımsız değişken kullanılmış ve literatür incelendiğinde yapılan çalışmaların çoğunda, ikametgah memnuniyeti üzerinde yaş, eğitim, gelir, ikametgah süresi, medeni durum, mülkiyet durumu, hane halkı büyüklüğü gibi yaşam döngüsü aşamalarını kapsayan değişkenler ile konutun tipi gibi birçok önemli değişken kullanılmıştır.

5.2 Verilerin Modellenmesi ve Analiz

İkametgah memnuniyetine bağlı hane halkının konut yer seçimi ile hipoteze edilen değişkenler arasındaki ilişkinin test edilmesi için kurulan model, En Küçük Kareler (EKK) yöntemli regresyon analizi ile tahmin edilirken; kentteki mahalle grupları arasında konut yer seçimi öğeleri arasında fark olup olmadığını da tek yönlü varyans analizi ile tahmin edilmiştir. Bu çalışmada, çoklu regresyon modelinin analiz edilmesinde "giriş" yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntem, tüm bağımsız değişkenlerin aynı anda modele alınması şeklinde yapılan "Entry Metodu" dur. Bu yöntemde bağımsız değişkenlerin hepsi, bağımlı değişkene etki yapıp yapmadığı dikkate alınmaksızın analize katılır (Yavan, 2006:240).

6. Ampirik Bulgular ve Tartışma

Çizelge 2 regresyon analizinin sonuçlarını vermektedir. Faktör analizi ile belirlenen ve bağımlı değişken olarak nitelendirilen konut yer seçiminde etkili olan memnuniyet faktörlerini etkilediği düşünülen 8 bağımsız değişkenin her birinin konut yer seçimi üzerindeki etkisini gösterebilmek amacıyla 5 ayrı regresyon modeli EKK ile tahmin edilmiştir.

Çizelge 2'de gösterilen regresyon analizi sonuçları incelendiğinde, Model 1'den 5'e kadar konut yer seçiminde etkili olan bütün memnuniyet faktörleri ile cinsiyet değişkeninin konut yer seçiminde etkisi görülmezken, Model 1'den Model 5'e kadar konut yer seçiminde önemli bulunan faktörlerden sadece Model 2'yi oluşturan erişebilirlik bağımlı değişkeni ile yaş arasında beklentilere uygun, istatistiksel olarak çok yüksek seviyede anlamlı ($p=0.002$, %99) ve negatif bir ilişki olduğunu ortaya koymaktadır. "Yaş" değişkeninin regresyon katsayısı ($\beta=-0,501$) göstermektedir ki, diğer tüm değişkenlerin etkileri sabit tutulduğunda,

Bolu'daki erişilebilirliğe bağlı ikametgâh memnuniyetini %0,5 oranında azaltmaktadır. Yaş ile erişilebilirlik arasındaki bu negatif, anlamlı ve güçlü ilişkiyi gösteren ampirik bulgu, “*Bir mahalle grubundaki nüfus yaşlandıkça, çeşitli hizmet alanlarına erişim konut seçimini negatif şekilde etkilemektedir*” hipotezini Bolu kenti için doğrulamaktadır. Yine yaş değişkeni Model 3 (konut çevresinin araç-bina ve insan yoğunluğu) ile istatistiksel bakımdan anlamlı bir etkiye sahip değildir. Bu çalışmadaki ampirik kurgu “*konut çevresinin sessiz ve sakin olması, yaşlı nüfusun konut yer seçimini pozitif yönde etkiler*” şeklinde ileri sürdüğümüz hipotez 2’yi desteklememektedir. Bu ampirik bulgu, Pickvance (1974), Speare (1974), Tognoli (1987), Earhart ve Weber (1996), Lu (1998), Lu (1999), Dökmeci ve Berköz (2000), Kocatürk ve Bölen (2005), Kellekci ve Berköz (2006), James (2008) ve Alkay (2011)’ın çalışmaları sonucunda elde ettikleri bulguları desteklememektedir.

Çizelge 2: Enter yöntemi çoklu regresyon analizi sonuçları

Değişkenler	Konut Özellikleri MODEL1		Erişilebilirlik MODEL2		Konut Çev. Ar. Bi. ve İn. Y. MODEL3		Sosyal Gruplara Yakınlık MODEL4		Konut Çev. Güz. ve Hoşlu MODEL5	
	β Kat	Sign	β Kat	Sign	β Kat	Sign	β Kat	Sign	β Kat	Sign
Sabit	29,973	0,000	20,072	0,000	17,475	0,000	6,466	2,273	7,793	0,000
Cinsiyet	0,211	0,565	0,144	0,644	0,498	0,220	0,300	0,066	0,138	0,254
Yaş	-0,052	0,785	-0,501	0,002	-0,084	0,692	0,102	0,230	0,077	0,224
Eğitim	0,060	0,797	-0,119	0,544	-0,024	0,926	-	0,037	-	0,576
							0,215		0,043	
Medeni D.	0,930	0,095	0,463	0,326	1,331	0,031	0,151	0,541	0,044	0,811
HaneHB.	-0,771	0,027	0,414	0,159	-0,912	0,018	0,226	0,144	-	0,677
									0,048	
Gelir	0,192	0,469	-0,455	0,043	0,388	0,185	-	0,001	0,159	0,070
							0,402			
Mülkiyet	1,692	0,000	0,576	0,070	0,870	0,036	0,306	0,066	0,336	0,007
Konut Tipi	-0,279	0,480	0,179	0,593	0,273	0,532	0,399	0,023	-	0,871
									0,021	
R ²	0,034		0,025		0,019		0,060		0,019	
Düzeltili R ²	0,025		0,017		0,011		0,051		0,011	
F İstatistiği	4,081		3,024		2,295		7,391		2,299	
Significant	0,000		0,002		0,020		0,000		0,019	

*** %1, ** %5 ve * %10 anlamlılık düzeyini göstermektedir.

“Eğitim” değişkeni, sadece Model 4’ü temsil eden sosyal gruplara yakınlık bağımlı değişkeni üzerinde istatistiksel açıdan anlamlı ve negatif şekilde öneme sahiptir. Bu değişken, Model 4’te istatistiksel bakımdan %95 düzeyinde (p<0.05) anlamlı bir etkiye sahiptir. Bu hipotez 3 için önemli bir destek sağlarken, ampirik bulgu da “*Hane halkının eğitim düzeyi arttıkça, konut çevresinde akraba ve hemşerilerin bulunması konut yer seçimini negatif yönde etkiler*” şeklindeki hipotezi doğrular. Elde edilen bu ampirik bulgular Kocatürk ve Bölen (2005) ile Alkay (2011) tarafından elde edilen bulgularla uyumluluk göstermektedir.

Yaşam döngüsünün en önemli aşamalarından biri olan ve konut yer seçimi üzerindeki etkisini sınanan evlilik (dummy değişken = evli) ya da “medeni durum” değişkeni, oluşturulan modeller içerisinde sadece Model 3’te istatistiksel bakımdan %99 düzeyinde (p=0.031, %99) anlamlı bir etkiye sahiptir. Bu bulgu hipotez 4 için güçlü bir destek olmaktadır ki, buna göre, “*Konut çevresinin sessiz ve sakin olması, evli olan hane halkının konut yer seçimini pozitif yönde etkiler*” hipotezi doğrulanmaktadır.

“Hane halkı büyüklüğü” değişkeninin tahmin edilen 5 Modelden sadece ikisinin (Model 1 ve 3) konut yer seçiminde etkili olurken, geriye kalan modellerde bu değişkenin konut yer seçiminde etkili olmadığı görülür. Konut özellikleri ile hane halkı büyüklüğü

arasındaki bu negatif ve güçlü ilişki “*Hane halkında birey sayısı arttıkça, konut özellikleri konut yer seçiminde önemli bir faktördür*” hipotezini doğrulamamaktadır. Hane halkı büyüklüğü ile konut çevresinin araç-bina ve insan yoğunluğu arasındaki negatif ve anlamlı ilişkiyi gösteren ampirik bulgu ise, “*Hane halkında birey sayısı arttıkça, semtteki araç, bina ve insan yoğunluğu konut yeri seçimini pozitif yönde etkiler*” hipotezi doğrulamamaktadır. Bu ampirik bulgu literatürdeki diğer araştırmaların bulguları ile tamamen uyumlu ve yapılan çalışmaları desteklemektedir. Sonuç olarak Rossi (1955), Clark ve Onaka (1983), Tognoli (1987), Türkoğlu (1997) Kocatürk ve Bölen (2005), Kellekci ve Berköz (2006) ve Alkay (2011)’in elde ettikleri bulgular ile büyük ölçüde uyumludur.

“Gelir” değişkeninin bağımlı değişkene olan etkisi incelendiğinde, diğer tüm faktörlerin etkileri sabit tutulduğunda, gelir değişkeninin regresyon katsayı değeri ($\beta = -.455$ ve $\beta = -.402$), hane halkı gelirindeki %1’lik artışın, konut yer seçimindeki etkisini %0.5 ve %0.4 oranında azaltmaktadır. Böylece gelir ile erişebilirlik arasındaki negatif, anlamlı ve güçlü ilişkiyi gösteren ampirik bulgu, “*Gelir düzeyi arttıkça, merkeze ve hizmetlere kolayca erişim hane halkının konut yeri seçimini etkilememektedir*” hipotezi doğrulanır. Bu durumda yüksek bir gelire sahip olan hane halkının erişebilirlik memnuniyeti doğal olarak sorun olmamaktadır. Ayrıca gelir ile sosyal gruplara yakınlık arasındaki negatif ve anlamlı ilişkiyi gösteren ampirik bulgu, “*Hane halkının geliri arttıkça, konut çevresinde akraba ve hemşerilerin bulunması konut yeri seçimini pozitif yönde etkiler*” hipotezi Bolu kenti için geçerli değildir. Bu kapsamda bu araştırmadan elde edilen bulgular, gelir değişkeninin konut yeri seçiminde negatif yönde etki yaptığını ortaya koyan araştırma bulgularını Pickvance (1974), Speare (1974), Clark ve Onaka (1983), Tognoli (1987), Amerigo ve Aragones (1997), Türkoğlu (1997), Fernandez vd., (2003), Kocatürk ve Bölen (2005), Çubukçu ve Girginer (2006), Kellekci ve Berköz (2006) ile James (2008) desteklemektedir.

“Mülkiyet” ile konut özellikleri arasındaki bu pozitif, anlamlı ve güçlü ilişkiyi gösteren ampirik bulgu, “*Mülk sahibi olan hane halkının zihnindeki konut özellikleri konut yeri seçimini pozitif şekilde etkiler.*” hipotezi Bolu kenti için doğrulanmaktadır. Ayrıca mülkiyet durumu ile Model 3 arasındaki pozitif ve anlamlı ilişkiyi gösteren ampirik bulgu, “*Bir mahalle grubunda ev sahibi olan hane halkının, taşınmayı arzuladıklarında semtteki araç, bina ve insan yoğunluğunun önemli bir etken olduğu düşüncesini pozitif yönde etkiler.*” hipotezini doğrulamaktadır. Bolu’da ev sahibi olan hane halkı taşınmak istediğinde mahallenin araç-bina ve insan yoğunluğu çok önemli bir etken olarak görmektedir. Yine mülkiyet durumu ile Model 5’i oluşturan konut çevresinin güzelliği ve manzarasındaki ilişkiyi gösteren ampirik bulgu “*Ev sahiplerinin, bir mahallenin sessiz-sakin ve manzaralı olması konut yeri seçimini pozitif yönde etkiler.*” hipotezi doğrudur. Özellikle oturlan konutta ev sahibi durumunda olan birey ya da hane halkının ikamet edilen konutun çevresinden hissedeceği mutluluk doğal olarak daha fazla olmuştur. Bu bulgulara Pickvance (1974), Speare (1974), Lu (1999), Baker (2003), Kocatürk ve Bölen (2005), Kellekci ve Berköz (2006) ve Berköz (2008)’de ulaşılmıştır.

“Konutun tipi” değişkeni, sadece Model 4’bağımlı değişkeni üzerinde istatistiksel olarak yüksek seviyede anlamlı ($p=0.023$, %99) ve pozitif bir ilişki olduğunu ortaya koymaktadır. Bu pozitif ve anlamlı ilişkiyi gösteren ampirik bulgu, “*Müstakil konutta ikamet eden hane halkının, o mahallede akraba ve hemşerilerinin bulunması konut yer seçimini pozitif yönde etkiler.*” hipotezini doğrulamaktadır. Bu bulgulara Tognoli (1987), Fang (2006), Kellekci ve Berköz (2006), Berköz (2008), James (2008) ve Alkay (2011)’da ulaşılmıştır.

Çizelge 3. Tek yönlü varyans analizi sonuçlarına göre taşınmada önemli bulunan faktörlerin mahalle gruplarına göre oluşturduğu farklılıklar

	Eski Mer. Mah (A)		Eski Ken. Mah (B)		Yeni Plan.Mah (C)		Köy.D.Ye. M. (D)		F(3;939)	P	Post Hoc
	Ort.	SS	Ort.	SS	Ort.	SS	Ort.	SS			
Konut özellikleri	30.69	5.71	30.64	4.99	31.07	4.62	30.99	5.30	0.165	.920	
Erişebilirlik	19.78	4.72	19.87	4.62	20.06	4.73	20.57	3.94	0.701	.552	
Konut çevresinin araç,bina ve in. yoğ	18.11	6.26	17.57	5.61	19.59	5.51	18.44	5.12	1.755	.154	
Sosyal çevreye yakınlık	6.25	2.53	6.48	2.38	5.53	2.39	6.90	2.09	4.032	.007	A=B=D>C
Konut çevresinin güzelliği ve hoşluğu	8.24	1.83	8.00	1.71	8.57	1.63	8.34	1.77	1.576	.194	

Post hoc analizlerde Tukey çoklu karşılaştırma testi kullanılmıştır

Çizelge 3'te gösterilen tek yönlü varyans analizi sonuçlarına göre, Bolu kentinde 4 ayrı mahalle grubunu oluşturan hane halkının konut yer seçiminde önemli bulunan memnuniyet faktörlerinin post-hoc test tekniği ile sınanmasıyla sadece sosyal gruplara yakınlık faktörünün önemli olduğu belirlenmiştir. Tek yönlü varyans analizinin önemliliğini test eden F istatistiği ($F(3;939)=4,032$ $P<0.01$), bu faktörün %99 düzeyinde anlamlı, diğer faktör gruplarına göre oldukça önemli ve mahalle gruplarından en az birinin diğerlerinden farklı olduğunu göstermektedir. Post-hoc testi sonucuna göre sosyal gruplara yakınlık faktörünün A=B=D mahalle gruplarında ikamet eden hane halkının önemli bir taşınma unsuru olarak gördükleri, ancak bu durumun mahalle grupları arasında bir farklılık göstermediği; bu faktörünün C mahalle grubunda (yeni planlanan mahalleler) diğer mahallelerden farklı olduğu ve akraba ile hemşeriye yakınlık gibi sosyal gruplara yakınlık faktörünün bu mahalle grubu için taşınmak istediğinde konut yer seçiminde çok da önemli olmadığı sonucuna ulaşılır. Bolu'da mahalle gruplarına göre ikamet eden hane halkının konut yer seçimi ile anlamlı ve güçlü ilişkisini gösteren ampirik bulgu, "Mahalle grupları arasında hane halkının konut yeri seçiminde önemli bulduğu belirleyiciler arasında fark vardır." hipotezi ($H_1: \mu_1 = \mu_2 = \dots \neq$

μ_k) geçerlidir (H_1 : "En az bir ortalama diğerlerinden farklıdır."). Bu durumda, Bolu'da mahalle gruplarının en az biri arasında bile memnuniyet bakımından çok önemli derecede fark olması bu hipotezi geçerli kılmaktadır. Yeni Planlanan C mahalle grubu 1999 Marmara Depremi sonrası oluşturulan Kalıcı Konutlar ile TOKİ ve çevresindeki müstakil ve apartman blokları gibi yeni yerleşim alanlarını kapsamaktadır. Nitekim aynı bulgulara, Speare (1974), Newman ve Duncan (1979), Kayseri'de konut yer seçiminde mahalle gruplarına benzer bir sınıflandırma şekli ile Kocatürk ve Bölen (2005) ve İstanbul'la ilgili Türkoğlu (1997) ve Alkay (2011)'in yaptıkları araştırma sonuçlarında da mahalle grupları arasında memnuniyet faktörleri bakımından farklılıklar bulunduğunu belirlemişlerdir.

7. Sonuç

Kentsel alanda ikametgah memnuniyetine bağlı konut yer seçimi araştırmaları, hane halkının karar verme sürecinin doğasını anlamayı ve bu amaçla işe yarar stratejiler geliştirebilmeyi olanaklı hale getirmektedir. Dolayısıyla bu çalışmanın temel amacı, kent içi ikametgah hareketliliğinin, oturlan konut veya çevresinden hissedilen memnuniyetsizlik durumunda ortaya çıktığı ve hane halkının taşınmayı düşünmesi durumunda farklı sosyo-ekonomik ve demografik göstergelere göre konut yer seçimi öğelerinin değişeceği varsayımlarına dayandırılmıştır. Bu sayede konut ve çevresi şartlarına göre verilen bireysel yanıtların yapısı kavranarak, kentsel büyümenin planlanması, gelişme yönü ve şehirselen alanın gelecekteki nüfus artışı ve nüfusun barınma ihtiyacı olan konut alanlarını, trafik düzeni, alt

yapı gibi faaliyetlerin mekansal organizasyonu ile ilgili verilecek çeşitli kararlar için daha güçlü bir temel oluşturacağı düşünülmektedir.

Faktör analizinden elde edilen ampirik bulgular değerlendirildiğinde, nüfus bakımından küçük bir kent olan Bolu’da hane halkının konut yeri seçiminde daha çok hayatlarını devam ettirebilecekleri konutun özelliği, erişebilirlik, konut çevresinin araç-bina ve insan yoğunluğu ile sosyal gruplara yakınlık ve konut çevresinin güzelliği ve hoşluğu diye belirtilen memnuniyet faktörlerinin önemli olduğu belirlenmiştir. Regresyon analizinden elde edilen ampirik bulgular genel olarak değerlendirildiğinde, hane halkının konut yer seçimini etkileyen sosyo-ekonomik ve demografik unsurlara bakıldığında, yaş, eğitim, medeni durum, hane halkı büyüklüğü, gelir, mülkiyet ve konutun tipi gibi değişkenlerin konut yeri seçiminde önemli etkenler olduğu belirlenirken, diğer yandan başka unsurlarında konut yer seçiminde daha da önemli olduğu (örneğin ikametgah süresi gibi); ayrıca bu çalışmada cinsiyet değişkeninin konut yeri seçiminde etkili olmadığı tespit edilmiştir. Bulgular, 1999 Marmara depremlerini yaşamış bir kentte hane halkı için en önemli memnuniyet faktörünün doğal olarak “konut özellikleri” değişkeninin olduğu tespit edilmiştir. Varyans analizi sonuçlarına göre de Bolu kentinde mahalle grupları arasında memnuniyet faktörlerinden en az birinin diğer mahallelerden farklılık gösterdiği tespit edilmiştir.

Bu çalışmada elde edilen sonuçlar Speare’in elde ettiği sonuçlarla uyumluluk göstermektedir. Speare’in kurduğu modelde, konut memnuniyeti ikametgah hareketliliğinde, dolayısıyla konut yer seçiminde en önemli değişken olarak belirlemiştir. Batıda yapılan birçok ampirik çalışma bu sonuç ile örtüşürken, bazıları da, Kocatürk ve Bölen (2005)’in yaptığı ampirik çalışmada olduğu gibi, Bolu kentinden daha büyük bir kent olan Kayseri kentiyle ilgili çalışmada, bu sonuçtan farklı olarak en önemli değişkenin güvenlik ve prestij gibi etkenlerden dolayı mahalle ya da semt memnuniyeti, konut memnuniyetinden daha önemli bulunmuştur.

Aşağıdaki çizelge de ise test edilen hipotezlerin sonuçları genel olarak ifade edilmiştir.

Çizelge 4: Test edilen araştırma hipotezlerinin sonuçları

Hipotezler	Sonuç
H1: <i>Bir mahalle grubundaki nüfus yaşlandıkça, çeşitli hizmet alanlarına erişim konut seçimini negatif şekilde etkilemektedir</i>	Kabul
H2: <i>Konut çevresinin sessiz ve sakin olması, yaşlı nüfusun konut yer seçimini pozitif yönde etkiler</i>	Sonuç alınamadı
H3: <i>Hane halkının eğitim düzeyi arttıkça, konut çevresinde akraba ve hemşerilerin bulunması konut yer seçimini negatif yönde etkiler</i>	Kabul
H4: <i>Konut çevresinin sessiz ve sakin olması, evli olan hane halkının konut yer seçimini pozitif yönde etkiler</i>	Kabul
H5: <i>Hane halkında birey sayısı arttıkça konut özellikleri konut yer seçiminde önemli bir faktördür</i>	Red
H6: <i>Hane halkında birey sayısı arttıkça, semtteki araç, bina ve insan yoğunluğu konut yeri seçimini pozitif yönde etkiler</i>	Red
H7: <i>Gelir düzeyi arttıkça, merkeze ve hizmetlere kolayca erişim hane halkının konut yer seçimini etkilememektedir</i>	Kabul
H8: <i>Hane halkının geliri arttıkça, konut çevresinde akraba ve hemşerilerin bulunması konut yer seçimini pozitif yönde etkiler</i>	Red
H9: <i>Mülk sahibi olan hane halkının zihnindeki konut özellikleri konut yer seçimini pozitif şekilde etkiler.</i>	Kabul
H10: <i>Bir mahalle grubunda ev sahibi olan hane halkının, taşınmayı arzuladıklarında semtteki araç, bina ve insan yoğunluğunun önemli bir etken olduğu düşüncesini pozitif yönde etkiler.</i>	Kabul
H11: <i>Ev sahiplerinin, bir mahallenin sessiz-sakin ve manzaralı olması konut yer seçimini pozitif yönde etkiler.</i>	Kabul
H12: <i>Müstakil konutta ikamet eden hane halkının, o mahallede akraba ve hemşerilerin bulunması konut yer seçimini pozitif yönde etkiler</i>	Kabul
H13: <i>Mahalle grupları arasında hane halkının konut yeri seçiminde önemli bulunduğu belirleyiciler arasında fark vardır</i>	Kabul

Referanslar:

- Alkay, E. (2011) The residential mobility pattern in the İstanbul Metropolitan Area, *Housing and Studies*, iFirst Article, 1-19.
- Alonso, W.,(1964) *Location and Land Use*, Harward University Press, Cambridge, Massachusetts.
- Amerigo, M.; Aragonés, J.I. (1997) A theoretical and methodological approach to the study of residential satisfaction, *Journal of Environmental Psychology*, 17, 47-57.
- Baker, E. (2003) *Public Housing Tenant Relocation: Residential Mobility, Satisfaction, and the Development of a Tenant's Spatial Decision Support System*, Ph.Doc.Thesis, The Adelaide University Departement of Geographical and Environmental Studies, Adelaide, Australia.
- Berköz, L. (2008) İstanbul'da korunaklı tek aile konutları: Konut kalitesi ve kullanıcı memnuniyetinin belirlenmesi, *İTÜ Dergisi* Cilt:7, Sayı:1, s.110-124.
- Brown, L.A., and E.G. Moore. (1970) The intra-urban migration process: A perspective, *Geografiska Annaler, Series B* 53:1-13.
- Cadwallader, M. (1992) *Migration and residential mobility: Macro and micro approaches*. Madison: The University of Wisconsin Press.
- Clark, W.A.V., Deurloo, M.C., Dieleman, F.M. (2006) Residential mobility and neighbourhood outcomes, *Housing Studies*, 21,(3), 323-342.
- Clark, W.A.V.; Onaka, J.L. (1983) Life cycle and housing adjustment as explanations of residential mobility, *Urban Studies*, 20, 47-57.
- Çubukçu, E.; Girginer-Akdeniz, S. (2006) Toplu konut ve kent merkezi konut yerleşimlerinde kullanıcı memnuniyeti, *Ege Mimarlık Dergisi*, 2006/2, 57, 18-21.
- Dökmeçi, V.; Berköz, L. (2000) Residential-location preferences according to demographic characteristics in İstanbul, *Landscape and Urban Planning*, 48, 45-55.
- Dökmeçi, V.; Berköz, L.; Levent, H.; Yürekli, H.; Çağdas, G. (1996) Residential preferences in İstanbul, *Habitat International*, 20 (2), 241-251.
- Earhart, C.C.; Weber, M.J. (1996) Attachment to home: A contributing factor to models of residential mobility intentions, *Family and Consumer Sciences Research Journal*, 24, (4), 422-437.
- Fang, Y. (2006) Residential satisfaction, moving intention and moving behaviours: a study of redeveloped neighborhoods in iner Beijing, *Housing Studies*, 21, (5), 671-694.
- Fernández, G.F.M; Pérez, F.R.; Abuin, J.M.R. (2003) Components of the residential environment and socio-demographic characteristics of the elderly, *Journal of Housing For the Elderly*, 18, (1), 25-49.
- James, R.N. (2008) Residential satisfaction of elderly tenants in apartments housing, *Soc. İndic. Res.* , 89, pp: 421-437.
- Kellekçi, Ö.L.; Berköz, L. (2006) Konut ve çevresel kalite memnuniyetini yükselten faktörler, *İTÜ Dergisi/A Mimarlık*, *Planlama, Tasarım*, 5, (2), 165-176.
- Kocatürk, F.; Bölen, F. (2005) Kayseri'de konut alanı yer seçimi ve hanehalkı hareketliliği, *İTÜ Dergisi Seri A*, 4, (2), 17- 24.
- Lu, M. (1998) Analyzing migration decisionmaking: Relationship between residential satisfaction, mobility intentions, and moving behavior, *Environment and Planning A* 30: 1473-1495.

- Lu, M. (1999) Determinants of residential satisfaction: ordered logit vs. regression model, *Growth and Change*, 30, (2), 264-276.
- Marin, M.C.; Altıntaş, H. (2004) Konut yer seçimi-ulasım etkileşim teorileri: Kritik bir literatür incelemesi, *Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 19, (1), 73-88.
- McAuley, W.J.; Nutty, C.L. (1982) Residential preferences and moving behavior: A family life cycle analysis, *Journal of Marriage and the Family*, 44, (2), 301-309.
- Mills, E.S. (1991) The measurement and determinants of suburbanization, *Journal of Urban Economics*, 32, 377-387.
- Muth, R.F. (1969) *Cities and Housing*, Chicago: University of Chicago Press, 1969.
- Newman, S.J.; Duncan, G.J.(1979) Residential problems, dissatisfaction and mobility, *Journal of the American Planning Association*, Vol. 45, pp. 154-166.
- Özcan-Kocatürk, F. (2006) Konut alanı yer seçimi ve hanehalkı hareketliliğine yönelik kuramsal bir inceleme, *Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 21, (2), 73-95.
- Özgür, E.M. (2009) İkametgâh memnuniyeti ve şehir içi ikametgâh hareketliliği, *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 7, (2), S.111-127
- Özgür, E.M.; Yasak, Ü. (2009) Şehir içi ikametgâh hareketliliğine kuramsal bir bakış, *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 7, (1), S.39-50.
- Pickvance, C.G. (1974) Life cycle, housing tenure and residential mobility: A path analytic approach, *Urban Studies*, 11, pp:171-188.
- Rossi, P.H.(1955) *Why Families Move, A study in the social psychology of urban residential mobility*, Free Press, Glencoe III.
- Speare, A., Jr. (1974) Residential satisfaction as an intervening variable in residential mobility, *Demography* 11: 173-188.
- Tognoli, J. (1987) *Residential Environments, Handbook of Environmental Psychology*, 1, New York.
- Türkoğlu, H. (1997) Resident's satisfaction of housing environments: the case of Istanbul, Turkey, *Landscape and Urban Planning*, 39, 55-67.
- Wolpert, J. (1965) Behavioral aspects of the decision to migrate, *Papers of the Regional Science Association* 15: 159-169.
- Yavan, N. (2006) *Türkiye'de Doğrudan Yabancı Yatırımların Lokasyon Seçimi*, Ünal Aysal Tez Değerlendirme Yarışması Dizisi, İktisadi Araştırmalar Vakfı Yayınları, İstanbul.