

**T.C.
YALOVA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

**TOKİ KONUTLARINDAN MEMNUNİYET:
GÖLCÜK TOKİ KONUTLARI ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tolga ORAL

**Enstitü Anabilim Dalı: Çalışma Ekonomisi ve Endüstri İlişkileri
Enstitü Bilim Dalı: Sosyal Politika**

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Muharrem ES

HAZİRAN – 2014

T.C.
YALOVA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

**TOKİ KONUTLARINDAN MEMNUNİYET:
GÖLCÜK TOKİ KONUTLARI ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tolga ORAL (127205009)

Enstitü Anabilim Dalı: Çalışma Ekonomisi ve Endüstri İlişkileri
Enstitü Bilim Dalı: Sosyal Politika

Bu tez/...../2014 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından oybirliği/oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

Prof.Dr.Eyüp ZENGİN
Jüri Başkanı

- Kabul
 Red
 Düzeltme

Doç.Dr.Selami ÖZCAN
Jüri Üyesi

- Kabul
 Red
 Düzeltme

Doç.Dr.Muharrem ES
Jüri Üyesi

- Kabul
 Red
 Düzeltme

BEYAN

Bu tezin yazılmasında bilimsel ahlak kurallarına uyulduğunu, başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunulduğunu, kullanılan verilerde herhangi bir tahrifat yapılmadığını, tezin herhangi bir kısmının bu üniversite veya başka bir üniversitedeki başka bir tez çalışması olarak sunulmadığını beyan ederim.

Tolga ORAL

.../.../2014

ÖNSÖZ

Bu çalışmada; Gölçük TOKİ konutlarında oturan kullanıcıların konut ve çevresinden memnuniyet durumlarını incelenmektedir. Konut sahibi olmak sadece ev almaktan ibaret değildir. Konut; altyapısı, çevresi, yeşil alanları, sosyal donatı alanı ve komşuluk ilişkilerini de içine alan "sosyal bir yaşam alanı" olarak değerlendirilmektedir. Dolayısıyla hepsinin birarada olması kullanıcı memnuniyetini pozitif yönde arttırmakta iken, bunlardan biri ya da birkaçının eksikliği memnuniyet düzeylerine negatif etkide bulunmaktadır.

Kamuya ait bir kuruluş olan TOKİ'den mal ve hizmet satın alanların memnuniyet düzeylerinin ortaya konulmasına yönelik bu tip çalışmalar, kamu kurumlarının "Sosyal Politika" uygulamaları için geri beslemenin sağlanması açısından önem arz etmektedir.

Bu çalışmanın hazırlanma süreci ve öncesinde emekleri geçen danışman Sayın Hocam Doç.Dr. Muharrem ES başta olmak üzere, yüksek lisans eğitimimde destek ve bilgilerini benden hiçbir zaman esirgemeyen Prof.Dr.Cihangir AKIN'a, Doç.Dr. Elif Yüksel OKTAY'a, Doç. Dr. Ersin KAVİ'ye ve Doç.Dr. H.Yunus TAŞ'a, ayrıca bilimin insana ne kattığını öğrenmeme vesile olan Sayın Hocam Yrd.Doç.Dr. Mahmut KARAMAN'a gösterdikleri sabır, verdikleri emek sebebiyle teşekkür ederim.

İstatistik ve analiz çalışmalarımnda benden bilgi ve tecrübelerini hiçbir zaman eksik etmeyen Sayın Burak ÖZTÜRK'e ile çalışma arkadaşlarıma ayrıca şükranlarımı sunarım.

Bu çalışmayı yapmaya beni teşvik eden sevgili eşim Emine Güneş ORAL ile anket çalışmalarımnda beni hiç yalnız bırakmayan biricik kızım Ahsen Naz ORAL'a minnetlerimi sunarım.

Tolga ORAL

..../..../2014

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	i
KISALTMALAR	iii
TABLolar LİSTESİ	iv
ŞEKİLLER LİSTESİ	vi
ÖZET	vii
SUMMARY	viii
GİRİŞ	1
BÖLÜM 1: KONUT KAVRAMI VE KONUT MEMNUNİYETİ	6
1.1 Konut ve Konut ile ilgili Kavramlar	6
1.1.1 Konut Açığı.....	11
1.1.2 Konut Gereksinimi (İhtiyacı).....	16
1.1.3 Konut Üretimi ve Sunumu	19
1.2 Konut Memnuniyeti	24
1.2.1 Konut, Çevre ve İnsan Etkileşimi	26
1.2.2 Konut ve Kültür İlişkisi.....	30
1.2.3 Konutta Kalite Anlayışının Kentsel Yaşam Kalitesine Etkisi.....	31
1.2.4 Konut ve Kullanıcı İlişkisi	38
1.2.5 Konutta Kullanıcı İhtiyaçları ve Eylemleri	39
BÖLÜM 2: TOPLU KONUT İDARESİ (TOKİ)	41
2.1 Dünyada ve Türkiye’de Toplu Konut Uygulamaları	41
2.1.1 Kocaeli’de Toplu Konut Uygulamaları.....	43
2.1.2 Gölcük’te Toplu Konut Uygulamaları	59
2.2 Toplu Konut İdaresi (TOKİ).....	64
2.2.1 TOKİ’nin Ortaya Çıkışı	64
2.2.2 TOKİ’nin İdari Yapısı.....	69
2.2.3 TOKİ’nin Görev ve Yetkileri.....	69
2.2.4 TOKİ’nin Faaliyetleri	70
2.2.5 Türk İnşaat Sektöründe TOKİ’ nin Yeri ve Önemi	73
2.2.6 Türk İnşaat Sektöründe TOKİ’ nin Etkisi	80
BÖLÜM 3: KOCAELİ GÖLCÜK İLÇESİ TOKİ KONUTLARI KULLANICI MEMNUNİYETİ ALAN ARAŞTIRMASI	90
3.1 Gölcük TOKİ Konutlarında Kullanıcıların Konut ve Çevresinden Memnuniyeti Alan Araştırması.....	90
3.1.1 Araştırmanın Amacı ve Yöntemi	92
3.1.2 Araştırmanın Hipotezleri.....	94

3.1.3	Ana Kütle ve rneklem	95
3.1.4	Araştırmanın Kısıtlılıkları	95
3.1.5	Veri Toplama Araç Ve Teknikleri	96
3.1.6	Verilerin Analizi	97
3.1.7	Evren ve rneklem	97
3.2	Araştırmanın Bulguları	98
3.2.1	Gölcük TOKİ Konutları Kullanıcılarının Demografik zellikleri	99
3.2.2	Konutun İç Mekân Kullanımı zelliğine Göre Memnuniyetin Değerlendirilmesi	109
3.2.3	Konut Yerleşim ve Kullanım Memnuniyetinin Değerlendirilmesi.....	118
3.2.4	Konutta Yapılan Tadilatın Memnuniyet Açısından Değerlendirilmesi	124
3.2.5	Konutta Oturma Sebeplerine Göre Konut Memnuniyetinin Değerlendirilmesi ...	129
3.2.6	Konut evresinde Bulunan Sosyal Donatıların Memnuniyet Açısından Değerlendirilmesi.....	130
3.2.7	Gölcük TOKİ Konutlarında Komşuluk İlişkileri Düzeyinin Memnuniyet Açısından Değerlendirilmesi.....	132
3.2.8	TOKİ Konut Kullanıcıları Beklentilerinin Değerlendirilmesi	134
3.2.9	TOKİ Konut Kullanıcılarının Sosyo-Ekonomik ve Sosyo-Kültürel Açıdan Memnuniyetinin Değerlendirilmesi	137
3.2.10	Gölcük TOKİ Konutları Kullanıcı Memnuniyet Durumlarının Hane Halkı Sayısı Açısından Değerlendirilmesi.....	139
3.2.11	Gölcük TOKİ Konutları Kullanıcılarının Genel Memnuniyet Durumlarının Cinsiyet, Mülkiyet Durumlarına Göre Değerlendirilmesi	140
3.2.12	TOKİ Konut Kullanıcılarının Genel Memnuniyet Durumları ve Gelecek Beklentilerinin Değerlendirilmesi.....	141
SONUÇ VE ÖNERİLER.....		150
KAYNAKLAR		154
EKLER		163
ZGEMİş.....		170

KISALTMALAR

AKP	: Adalet ve Kalkınma Partisi
BM	: Birleşmiş Milletler
BYKP	: Beş Yıllık Kalkınma Planı
ÇED	: Çevresel Etki Değerlemesi
DİE	: Devlet İstatistik Enstitüsü
DP	: Demokrat Parti
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
GSYİH	: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	: Gayri Menkul Yatırım Ortaklığı Derneği
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TDK	: Türk Dil Kurumu
TMMOB	: Türkiye Mühendisler ve Mimarlar Odası Başkanlığı
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
TUİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
Vd.	: Ve Diğerleri

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1: Toplu Konut Projelerinde Bulunması Gereken Donatılar.....	10
Tablo 2: Yerleşim Yerine Göre Göç Oranları Tablosu,1972-2000	15
Tablo 3: Komşuluk İlişkilerinden Memnuniyet	30
Tablo 4: Yıllara Göre İl Nüfusları, 2007-2013.....	46
Tablo 5: İllerin Yıllık Nüfus Artış Hızı Ve Nüfus Yoğunluğu	46
Tablo 6: İllerin Aldığı/Verdiği Göç, Net Göç Ve Net Göç Hızı	46
Tablo 7: Nüfusa Kayıtlı Olunan İle Göre İkamet Edilen İl	47
Tablo 8: Konut Mülkiyet Durumuna Göre Hanehalkı Sayısı.....	48
Tablo 9: Türkiye/Tr42 Kurumsal Olmayan Sivil Nüfusun Yıllar Ve Cinsiyete Göre İşgücü Durumu	49
Tablo 10: Türkiye Ve Kocaeli’de Cinsiyete Göre Okur-Yazar Durumu	49
Tablo 11: Kocaeli’de Bitirilen Eğitim Düzeyi Ve Cinsiyete Göre Nüfus	50
Tablo 12: Türkiye ve Kocaeli’de Yıllara Göre Konut Satış Sayıları	51
Tablo 13: 2000-2010 Konut İhtiyacı Ve Artışı Tablosu.....	53
Tablo 14: İzmit İlçesi Toplu Konut Alanları (2005 Yılına Kadar)	55
Tablo 15: Kocaeli’de Kalıcı Konut Uygulamaları	57
Tablo 16: Kent Konut A.Ş. Satışı Biten Ve Teslim Edilen Projeler	58
Tablo 17: Kent Konut A.Ş. Devam Eden Uygulamalar,2014	58
Tablo 18: Kent Konut A.Ş. Yapılacak Uygulamalar,2014.....	59
Tablo 19: Kocaeli Gölcük İl/İlçe Nüfusu, 2013	61
Tablo 20: Gölcük’teki Mahalle Nüfusları, 2013	61
Tablo 21: Gölcük’teki Kalıcı Konut Uygulamaları.....	64
Tablo 22: TOKİ Konut Üretim Raporu, Mart 2014	71
Tablo 23: Kocaeli’de Uygulanan TOKİ Projeleri	82
Tablo 24: GYODER, 2000-2010 Tüm İllerin Konut İhtiyacı Tablosu	85
Tablo 25: TOKİ Konutları Blok Dağılımı.....	88
Tablo 26: Ankete Katılanların Konut Tipi’ne Göre Dağılımı	98
Tablo 27: Katılımcıların Cinsiyetlerine Göre Dağılımı	99
Tablo 28: Katılımcıların Yaş Aralıklarına Göre Dağılımı	99
Tablo 29: Katılımcıların Medeni Hallerine Göre Dağılımı	100
Tablo 30: Katılımcıların Eğitim Durumlarına Göre Dağılımı	100
Tablo 31: Eğitim Durumlarının Konut Tipine Göre Dağılımı.....	101
Tablo 32: Katılımcıların Doğum Yerine Göre Dağılımı	101

Tablo 33: Katılımcıların Sosyal Durumlarına Göre Dağılımı.....	102
Tablo 34: Katılımcıların Meslek Durumuna Göre Dağılımı.....	102
Tablo 35: Oturan Hane Halkı Toplam Gelir Düzeyi	102
Tablo 36: Hane Halkı Toplam Gelir Düzeyinin Meslek Grupları İle İlişkisi .	103
Tablo 37: TOKİ Konut Kullanıcılarının Kocaeli'nde Yaşam Süresi	104
Tablo 38: Gölcük TOKİ Konutlarında Oturma Süresi Dağılımı	104
Tablo 39: Gölcük TOKİ Konutları Mülkiyet Durumu Dağılımı.....	104
Tablo 40: Hane Halkı Aile Yapısı	105
Tablo 41: Konut Yerleşme Sebebi Ve Tercihine Göre Dağılımı.....	105
Tablo 42: Kullanıcıların Gölcük TOKİ Konutlarına Taşınmadan Önce Oturdukları Yerleşim Yerlerine Göre Dağılımı	106
Tablo 43: Konut Tipi *Gölcük TOKİ Konutlarına Taşınmadan Önce Oturulan Yerleşim Yeri Arasındaki İlişki.....	107
Tablo 44: Hane Halkının Eğitim Durumuna Göre Dağılımı	107
Tablo 45: Hane Halkı İşyeri Bilgisi Ve Kullanılan Ulaşım Aracı.....	108
Tablo 46: Konut Tipi *Yemek Yeme Mekanı İlişkisi	110
Tablo 47: Konut Tipi *Günlük Oturma Mekanı İlişkisi	111
Tablo 48: Konut Tipi *Televizyon İzleme Mekanı İlişkisi	112
Tablo 49: Konut Tipi *Ders Çalışma Mekanı Arasındaki İlişki	113
Tablo 50: Konut Tipi * Ebeveyn Uyuma Mekanı Arasındaki İlişki.....	113
Tablo 51: Konut Tipi * Ebeveyn Uyuma Mekanı Arasındaki İlişki.....	114
Tablo 52: Konut Tipi * Çamaşır Yıkama Mekânı arasındaki İlişki	115
Tablo 53: Konut Tipi *Çamaşır Kurutma Mekânı Arasındaki İlişki	116
Tablo 54: Konut Tipi *Misafir Ağırlama Mekanı Arasındaki İlişki.....	117
Tablo 55: Konut Tipi *Oda Sayısı Ve Büyüklüğünü Yeterli Bulma	118
Tablo 56: Gelir Düzeyi *Konut Oda Sayısı Ve Büyüklüğü Memnuniyet ...	119
Tablo 57: Eğitim Durumu *Konut Oda Sayısı Ve Büyüklüğü	120
Tablo 58: Hane Halkı Sayısı *Oda Sayısı Arasındaki İlişki	121
Tablo 59: Konut Tipi *Oda Genişliği Arasındaki İlişki.....	121
Tablo 60: Konut Tipi *Ses Ve Isı İzolasyonundan Memnuniyet	122
Tablo 61: Konut Tipi *Balkon İhtiyacından Memnuniyet	123
Tablo 62: Konut Tadilatı *Gelir Düzeyi Arasındaki İlişki.....	124
Tablo 63: Konut Tadilatı *Konut Tipi Arasındaki İlişki.....	124
Tablo 64: Mülkiyet Durumunun *İmkan Ölçütü Arasındaki İlişki-1	125

Tablo 65: Mülkiyet Durumunun *İmkan Ölçütü Arasındaki İlişki-2	126
Tablo 66: Mülkiyet Durumunun *İmkan Ölçütü Arasındaki İlişki-3	126
Tablo 67: Mülkiyet Durumunun *İmkan Ölçütü Arasındaki İlişki-4	126
Tablo 68: Mülkiyet Durumunun *İmkan Ölçütü Arasındaki İlişki-5	126
Tablo 69: Mülkiyet Durumunun *İmkan Ölçütü Arasındaki İlişki-6	127
Tablo 70: Mülkiyet Durumunun *İmkan Ölçütü Arasındaki İlişki-7	127
Tablo 71: Mülkiyet Durumunun *İmkan Ölçütü Arasındaki İlişki-8	127
Tablo 72: Mülkiyet Durumunun *İmkan Ölçütü Arasındaki İlişki-9	127
Tablo 73: Mülkiyet Durumunun *İmkan Ölçütü Arasındaki İlişki-10	128
Tablo 74: TOKİ Konutlarında Oturma Sebebinin Dağılım Tablosu	129
Tablo 75: Sosyal Donatıların Memnuniyet Açısından Değerlendirilmesi ..	131
Tablo 76: Komşuluk İlişkileri *Memnuniyet Açısından Değerlendirilmesi	133
Tablo 77: TOKİ Konut Kullanıcı Beklentileri Değerlendirme Tablosu.....	134
Tablo 78: Konut Memnuniyeti *Sosyo-Ekonomik Gösterge İlişkisi.....	137
Tablo 79: Konut Memnuniyeti *Sosyo-Kültürel Gösterge İlişkisi	138
Tablo 80: Hane Halkı Kişi Sayısı *Konut Memnuniyeti İlişkisi	139
Tablo 81: Konut Tipi *Konutta Yaşayan Hane Halkı Sayısı Arasındaki İlişki	140
Tablo 82: Cinsiyet *Konut Memnuniyeti Arasındaki İlişki	141
Tablo 83: Mülkiyet Durumu *Konut Memnuniyetinin Arasındaki İlişki	141
Tablo 84: TOKİ Konutları Genel Memnuniyet Tablosu.....	142

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: TOKİ Konutları Genel Memnuniyet Durumu-1	141
Şekil 2: Gölcük TOKİ Konutları Genel Memnuniyet Durumu-2.....	143
Şekil 3: Gölcük TOKİ Konutları Genel Memnuniyet Durumu-3.....	143

YAÜ, Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tez Özeti

Tezin Başlığı: TOKİ Konutlarından Memnuniyet: Gölcük TOKİ Konutları Örneği
Tezin Yazarı: Tolga ORAL Danışman : Doç. Dr. Muharrem ES
Kabul Tarihi:/..../2014 Sayfa Sayısı: VIII (ön kısım) + 170 (tez)
Ana Bilim Dalı : Çalışma Ekonomisi ve Endüstri İlişkileri Bilim Dalı : Sosyal Politika
<p>1999 yılında Kocaelinin Gölcük ilçesinde yaşanan yıkıcı depremin zararları zaman içerisinde gerek kamu gerekse özel sektör adına faaliyet gösteren kurum ve kuruluşlar tarafından sarılmaya çalışılmakta ve bu eylem devam etmektedir. Ayrıca sanayileşmenin yoğun olduğu Kocaeli ilinde yaşanan içgöç hareketleri, nüfusun hızlı artmasına neden olmakta dolayısıyla sağlam ve güvenilir konut ihtiyacı hissedilmektedir. Konut ihtiyacının karşılanması amacıyla, konut üretimi ve sunumu, farklı üretim biçimlerine göre yapılmaktadır. Bu üretim biçimlerinin en önemli ve bilineni Toplu Konut İdaresi (TOKİ)'dir.</p> <p>Bu araştırmada, Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından üretilmiş Gölcük TOKİ konutlardaki kullanıcı memnuniyetlerinin, konut tipi ve kullanıcıların kişisel özellikleri gibi bağımsız değişkenler göz önünde bulundurularak, konut yerleşimi ve kullanımı, konut çevresi ve komşuluk ilişkileri, kullanıcıların beklentileri faktörlerine göre değerlendirilmiştir. Bu amaçla daha önce Kocaeli'nde bulunan kalıcı konutlar için hazırlanan anket, Gölcük'ün TOKİ konutlarına uyarlanarak uygulanmıştır. Araştırma sonucuna göre, konut kullanıcı memnuniyeti ile kullanıcıların sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel göstergeleri arasında istatistiksel açıdan önemli bir ilişki bulunmuştur.</p> <p>Bu amaç doğrultusunda Gölcük TOKİ Konutlarında bulunan toplam 856 daireden rastgele seçilen 281 daire kullanıcısı ile memnuniyet düzeyleri araştırılmış ve anket sonuçları "IBM SPSS 21" istatistik programı vasıtasıyla analiz edilmiş ve verilen cevaplar çapraz tablo karşılaştırması yapılarak değerlendirilmiştir.</p> <p>Buradan çıkan sonuç şunu göstermektedir ki; TOKİ kullanıcıları sadece barınmak maksadıyla ev almaktan ziyade, konutun iç mekan özelliklerinin ihtiyaç ve taleplerine cevap vermesini, altyapının sağlamlığı konusunda güveni, estetik açıdan konut çevre düzeni ile yeşil alanların varlığı ve konut çevresinde bulunan sosyal donatıların olmasını istemektedirler. Bu gibi faktörlerin varlığı memnuniyet düzeylerini yükseltmektedir.</p>
Anahtar Kelimeler: Konut, Konut İhtiyacı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), Kullanıcı Memnuniyeti.

YAU, Institute of Social Sciences Master Thesis Summary

Thesis Title: Satisfaction from TOKI Housing: Golcuk TOKI Housing Example
Thesis Author: Tolga ORAL Advisor: Assist. Prof. Dr. Muharrem ES
Date of Acceptance:/..../2014 Number of Pages: VIII (front) + 170 (thesis)
Department : Labour Economics and Industrial Relations Field of Study : Social Policy
<p>Harms of the devastating earthquake in Gölcük of Kocaeli in 1999 are tried to be rehabilitated by foundations and organizations facilitate both in public and private sector and this activity is going on. Also, internal migration movements in Kocaeli where the industrilization is intensive, cause rapid growth of population and thus, there occurs a need for durable and reliable housing. To compensate for the need for housing, the production and presentation of housing are done in different production forms. The most important of these forms is unduobtedly Housing Development Administration (TOKI).</p> <p>In this research, the satisfactor of the users of TOKI in Gölcük, which was produced by TOKI, is evaluated according to housing plan and usage, housing neighbourhood and neighbouring relations, and the expectations of the users by taking into consideration the variables like the type of the housing and the characteristics of the users. For this reason, the questionnaire which was prepared for permanent housing in Kocaeli is applied by adapting the questionnaire to Gölcük TOKI housing.</p> <p>According to the results of the research, there is a meaningful relationship between the satisfaction of housing users and their socio-economic index in terms of statistics.</p> <p>The result shows that users do not want to buy a house not only for taking shelter, but they also want the must of inside qualifications of the house provide their needs and demands, reliance in infrastructure invulnerability, housing neighbourhood order in esthetics with green areas and the social reinforcement around the housing. The existance of such factors makes the satisfaction levels high.</p>
Keywords: Housing, Need For Housing, Housing Development Administration (TOKI), User Satisfaction.

GİRİŞ

Dünyada yaşayan tüm bireyler sağlıklı bir çevrede yaşama ve barınma hakkına sahiptirler. İnsanoğlunun fizyolojik ihtiyaçlarından beslenme dışındaki en önemli ihtiyaçlarından birisi de kuşkusuz barınmadır.

Barınma, tüm dünya devletlerinin kabul ettiği "İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi"nde belirtilen önemli bir etmendir. Bu bildirgenin 25. maddesinde her şahsın sağlık ve refahını temin edecek uygun bir hayat seviyesine ulaşmak gayesiyle, gerek kendisi gerek ailesi için konut (mesken) edinme hakkı vardır.

Konut, bireylerin, beslenme, uyuma ve sosyalleşme ihtiyaçlarının karşılandığı fiziksel mekanlar olmasının yanında; onları dış tehdit ve tehlikelerden koruyan güvenli yer olma özelliği taşımaktadır. DİE (2000)'nin bina sayımı tarifine göre "Ev veya apartman olarak ikamete ayrılmış yapılara" denilmekte ve "etrafı kapalı, tavanı örtülmüş, bir aile veya bir grup insanın diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına imkân sağlayan, doğrudan doğruya sokağa, koridora veya genel bir yere açılan, müstakil bir yapısı olan bina veya binanın bir bölümü" olarak da tanımlanmaktadır.

Sanayi devrimi sürecinde (19.yy) teknolojinin artması, tarımda makineleşmenin hızlanması, miras sebebiyle toprak bütünlüğünün bozulması ve bilinçsizce yapılan çiftçilik, tarımdaki istihdamı azaltmış, bunun neticesinde burada yaşayan kırsal nüfus sanayi kentlerine doğru göç etmek zorunda kalmıştır. Sanayi kentlerine çalışmak için kırsal alandan göç eden insanlar kentleşme sürecinin hızlanmasına sebep olmuş ve bu süreç beraberinde birtakım olumsuz sorunları da getirmiştir.

Türkiye'deki nüfus bu hızlı artışı ve yaşanan iç göçün etkisi konut açığını arttırmaktadır. Dolayısıyla konut ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Konut ihtiyacının başlıca nedenlerini yıllık nüfus artışı, kamulaştırma nedeniyle açıkta kalma, binaların ekonomik ve fiziksel ömrünü doldurmaları ile doğal afetler olarak sayılabilmektedir.

Türkiye'deki artan nüfusun konut ihtiyacında yarattığı talep, gerek ekonomik gerekse toplumsal faktörlerle olsun farklı konut üretim biçimlerini ortaya çıkarmaktadır. Bu konut üretim ve sunum biçimleri geçmişten günümüze sıralanacak olunursa; kentin imarlı kesimine konut sunan biçimlerinde; bireysel konut üretimi, yapı-kooperatiflerinin konut üretimi, yap-satçı üretim, toplu konut şirketleri eliyle üretim, yapı-kooperatifleri birlikleri ve yerel yönetim eli ile konut üretimi şeklinde özetlenebilir. Bunlardan ayrı olarak kentin imarsız bölgelerindeki konut üretimi ve sunumu biçimi olarak ise 'gecekondu' gösterilebilir.

1982 Anayasamızın 57. Maddesinin I ve II. Bendinde "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, toplu konut teşebbüslerini destekler" denilmektedir. Bu maksatla 1984 yılında 'Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı' kurulmuş, aynı dönem içerisinde 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu yürürlüğe girerek özerk yapıda 'Toplu Konut Fonu' oluşturulmuştur. Oluşturulan bu fon sayesinde İdarenin, konut uygulamaları için kaynak yaratılmıştır. 1990 yılında ise 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kanunu çıkarılarak iki ayrı idare örgütlenmesine yoluna gidilmiş, 1993 yılından itibaren 'Toplu Konut Fonu' genel bütçe kapsamına alınmıştır. Toplu Konut Fonu, 20.6.2001 tarih ve 4684 sayılı Kanunla tamamen yürürlükten kaldırılarak, varlıkların tek elde toplanmasının yolu açılmıştır. Böylelikle Toplu Konut Fonu ile ilgili Yüksek Planlama Kurulu'nda bulunan tüm yetkiler Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na geçmiştir.

Toplu Konut Fon'un ilk başta amacı; "konut gereksiniminin sağlanması, konut inşaatını yapanların uyacağı usul ve esasların düzenlenmesi, ülke koşul ve olanaklarına uygun endüstriyel inşaat, teknikler, araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve devletin yapacağı desteklemelere aracı olunması" şeklinde iken artık "bireysel ve toplu konut kredisi, konut kredisi faiz sübvansiyonu, toplu konut yerleşim alanlarına arsa sağlanması, turizm alt yapıları, okul, karakol, ibadethane, sağlık tesisleri, spor tesisleri, çocuk parkları ve benzeri tesisler, araştırma ve konut sektörü sanayini teşvik için yatırım işletme kredisi" olarak belirlenmiştir.

Konut ihtiyacının karşılanması maksadıyla kamu adına faaliyet gösteren en büyük kuruluş şüphesiz Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ)'dir. Bugün ülkenin her ilinde binlerce şantiyesi ile inşaat faaliyetlerini eksiksiz sürdürmektedir. Yaptığı bu faaliyetlerinde alkışlanacak icraatları olduğu kadar, uygulamalarında yaşanan aksaklıklar ve müşteri şikayetleri ile özel sektörün rekabette devlet adına faaliyet gösteren bu idare ile eşit yarışmaması akademi ve bilim çevrelerinde tartışma konusu olmaktadır. Ayrıca siyasi kanallar vasıtası ile Türkiye Büyük Millet Meclisine (TBMM,2011) ulaştırılan bu yöndeki şikayetler gensoru önergeleriyle gündem oluştururken bu konu hakkında çıkan haberler ulusal ve yerel basında kendisine yer bulabilmektedir.

Devam eden yapılaşmanın hızı ve özellikle Kocaeli ve Gölcük'ün deprem kuşağında bulunması sebebiyle, gerek kamu, gerek yerel yönetim, gerekse özel sektör eliyle olsun konut üretiminde hassasiyetin fazla olmasına neden olmakta bu da inşaat maliyetlerini etkilemektedir. Firmalar bu maliyetlerden kaçınmak adına kaliteli malzeme kullanımından feragat etmekte ya da projeyi tamamlamadan bırakmaktadır. Bu da kullanıcıların memnuniyetlerini olumsuz yönde etkilemektedir. Yapılan bu çalışma Gölcük TOKİ konutlarında oturan sakinlerin konutlarından ve çevrelerinden memnun olup olmadıkları, dolayısıyla kamunun yaptırmış olduğu evlerin ihtiyaçlarına cevap verip vermediğini sorgulamak amacı taşımaktadır.

Çalışmanın Konusu

Bu çalışmanın konusu, TOKİ Konutlarında oturan kullanıcıların, konut ve çevresinden memnuniyetlerinin belirlenmesi kapsamında, Kocaeli'nin Gölcük ilçesinde bulunan TOKİ konutlarında araştırmalar yaparak sonuçlarının değerlendirilmesidir.

Çalışmanın Amacı

TOKİ tarafından yapılan konutların kullanıcı memnuniyeti açısından değerlendirilmesine ilişkin yapılan araştırmada hedeflenen amaç, TOKİ'nin yaptığı konutlarda kullanıcı memnuniyet düzeyini belirlemek ve analiz etmektir.

Çalışmanın Önemi

Konut yapımında TOKİ'nin yeri, gerek üretim kapasitesi gerekse sahip olduğu kaynaklar göz önünde bulundurulduğunda tartışılmaz bir üstünlüğe sahip olduğu görülmektedir. Devletin öncelikli olarak dar gelirli vatandaşlar daha sonra ise tüm vatandaşları için konut yapım uygulamasına başladığı 1980 yılı ve sonrasında bugüne kadar yapılan kanuni düzenlemelerle TOKİ'nin hukuki altyapısı güçlendirilmiş, bu alanda toplu konut ve sosyal donatım üretimi alanında tek yetkili kamu kurumu haline getirilmiştir.

TOKİ'nin yaptığı uygulamalardaki konut maliyet değerleri düşünüldüğünde, kurumun elinde bulunan arsa stokunun, konutların maliyetlerini etkilediği dolayısıyla konut edinmek isteyen bütün vatandaşlarına katkı sağladığı bilinmektedir. Ayrıca bu ekonomik katkı barınma sorununun ortadan kaldırılmasına olanak sağladığı göz önüne alındığında, yapılan konutlar ve bu konutları satın alan kullanıcıların (müşterilerin) memnuniyet durumlarının tespiti için yapılacak araştırma anketi bu önemin bir sonucunu göstermektedir.

Yapılan çalışma ile aşağıdaki sorulara yanıt aranmaya çalışılmıştır;

- Konut kullanıcılarının, sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel yapıları memnuniyetlerini ne yönde etkilemektedir?
- Konut memnuniyetinin arttırılmasında konutun şekli ve evin yerleşim planları ile konut çevre düzeni göz önünde bulundurulmalı mıdır?
- Konut çevresinde bulunan sosyal donatıların konut memnuniyetine etkisi nasıldır?
- Komşuluk ilişkileri memnuniyet sonuçlarını ne ölçüde etkilemektedir?
- Memnun olmayan kullanıcılar, bu konutlarda oturmaya istekli midirler?
- Eğer istekli değilse gelecekte nasıl bir evde oturmayı düşünmektedirler?
- TOKİ'nin yapmış olduğu projelerdeki eksiklik nelerdir? Ne yapılırsa daha iyi olurdu?" sorularıdır.

Çalışmanın Yöntemi

Gölcük TOKİ Konutlarında Kullanıcı Memnuniyeti Alan Araştırmasına başlamadan önce kaynak taraması yapılarak, çalışma alanı ile ilgili bilgiler edinilmiştir. Kaynak taramasının yanında 2007 yılında "Kalıcı deprem konutlarında memnuniyet: Kocaeli Örneği" (Özlem Akın, 2007) adlı yüksek lisans tez çalışmasında Kocaeli ilinde uygulanan anket, araştırmacı tarafından (akademik danışmanı gözetiminde) anketin bazı bölümlerinin çıkarılıp, Gölcük TOKİ Konutları alan çevresine uygun olarak geliştirilen farklı soru biçimlerinin eklenmesi sayesinde güncellenerek TOKİ konutlarına uygulanmıştır. Ayrıca ankette 20 adet sorudan oluşan "Kullanıcıların Kişisel Özellikleri" bölümde araştırmanın evreni olan Gölcük TOKİ konut kullanıcılarının demografik bilgilerine yönelik sorular bulunmaktadır.

Gölcük TOKİ Sitesinde toplam 84 Blok, 856 daire bulunmaktadır. Site sakinlerine toplamda dağıtılan anket sayısı 400 olup, bunlardan boş olarak geriye dönenler (75 adet), doldurmak istemeyenler (25 adet) ve hatalı doldurulan anketler (19 adet) belirlenmiş olup, hatalı, eksik ya da boş olanlar çıkarıldığında geriye kalan net anket sayısı 281'dir. Yapılan bütün anket sonuçları bilgisayar ortamında "SPSS 21 for Windows" adlı istatistik programıyla analiz edilmiş ve verilen cevaplar çapraz karşılaştırma yapılarak değerlendirilmiştir.

BÖLÜM 1: KONUT KAVRAMI VE KONUT MEMNUNİYETİ

1.1 Konut ve Konut ile ilgili Kavramlar

Konut; bir arada yaşayan ve aynı mekân parçalarını paylaşan birey ve ailelerin, yaşamın tüm fonksiyonlarını (yemek, dinlenme, uyuma gibi) birlikte yaptıkları ve geliştirdikleri, barınma ve korunma amaçlı, yaşama ve yerleşme yeri, aynı zamanda (...) toplumların sosyal, ekonomik ve kültürel kimliklerinin de bir göstergesidir. Bireyler kendi fiziksel ve ruhsal özelliklerinin yanı sıra ait olduğu grubun kültürel özelliklerini yaşadıkları bu mekâna ve bu mekânın kullanım biçimine de yansıtılmaktadırlar (Yıldırım ve Başkaya, 2006: 285; Yıldırım vd., 2009: 113-120).

Toplumların en küçük birimlerinin (birey, aile, sosyal grup vb.) doğal ve toplumsal çevreleri içinde varlıklarını sürdürdükleri bir barınak kimliği taşıyan konut, aynı zamanda bir ya da birkaç ev halkının yaşaması için yapılmış, insan yaşamasının gerekli kıldığı uyuma, yemek pişirme, soğuktan ve sıcaktan korunma, yıkanma ve ayakyolu gibi temel gereksinim konularında kolaylıkları bulunan barınak şeklindeki yapılardır. Konut "Bir kişiye, aileye ve sosyal gruba ait, içinde yaşanabilecek yeterli şartları sağlayan bağımsız bir birim" olarak da tanımlanmakla beraber, birey açısından barınma ihtiyacının karşılanması yanında, sosyal güvenlik unsuru, mülkiyet hakkının bir sembolü ve sahiplik duygusudur (Aksoy vd., 2010: 274; Es ve Akın, 2007: 73-80).

DİE'nin bina sayımı 2000 dergisindeki tarifine göre konut: "Ev veya apartman olarak ikamete ayrılmış yapılar"a denilmekte ve "etrafı kapalı, tavanı örtülmüş, bir aile veya bir grup insanın diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına imkân sağlayan, doğrudan doğruya sokağa, koridora veya genel bir yere açılan, müstakil bir yapısı olan bina veya binanın bir bölümü" olarak tanımlanmaktadır (Yıldız, 2006: 3).

Yaşanılan mekân olarak konut, birey için pek çok işleve sahiptir. Bunlar, barınak, üretilen bir meta, bir tüketim malı, spekülasyona konu bir yatırım malı, gelecek güvencesi, toplumsal ilişkilerin yeniden üretiminde bir araç, kentsel çevreyi üreten kültürel bir yapı, emeğin ve bireyin yeniden

üretiminde rol sahibi ve kişiyi dış etkilerden koruyan, ona hem toplumdan ayrı hem de toplum içinde yaşaması için olanaklar sunan özel bir mekân olması biçiminde sıralanmaktadır (Aydın, 2003: 6).

1961 Anayasasınının 49.maddesinde "Devlet, yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alır" denilerek sağlık şartlarına haiz bir konut ihtiyacını yoksul ve dar gelirli vatandaşlar lehine gidermeyi kendine bir ödev olarak tanımlamıştır. Devlet 1982 Anayasasında ise kendini "Sosyal Devlet" olarak tanımlarken, kişilerin refah, huzur ile mutluluklarının sağlanmasını kendine temel amaç ve görevleri olduğunu bildirmekte (madde 2,5) aynı zamanda herkese dengeli bir çevrede yaşama (m 56/I), maddi ve manevi varlığını koruma ve geliştirme hakkını da tanımaktadır. Yine aynı yasanın 57/I-II bendinde ise "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, toplu konut teşebbüslerini destekler" (Üçışık, 2006: 15; Gözler, 2010: 8) demektedir. Böylelikle ilk defa devlet sadece "yoksul veya dar gelirli aileler" ibaresini kaldırarak herkes için "barınmayı" bir devlet politikası haline getirmiş olmaktadır (Yıldırım H., 2012: 1).

Avrupa Sosyal Hakları Sözleşmesi, Avrupa Sosyal Şartı'nın 16.maddesinde: "Ailenin sosyal, yasal ve ekonomik korunma hakkı" başlıklı bölümünde;

"Akit Tarafların, toplumun temel birimi olan ailenin tam gelişmesi için gerekli koşulları sağlamak üzere sosyal yardımlar ve aile yardımları, mali düzenlemeler, konut sağlama, yeni evlilere yardım ve diğer uygun araçlarla aile yaşamının ekonomik, yasal ve sosyal bakımdan korunmasını desteklemeyi taahhüt ederler."

denilmektedir. Bu sayede sosyal ihtiyaçların karşılanmasının yanı sıra konut sağlanması da hükme bağlanmış olmaktadır (TBMM İnsan Hakları İnceleme Komisyonu, 2001).

Konut kavramıyla ilgili anlatılanlardan hareketle; eskiden bizim için "başımızı sokacak bir yer" olarak tanımlanmakta olan konut, bugünkü şartlarda geniş ve ferah oda kullanım alanlarının kişi isteklerine cevap verecek nitelikte inşa edildiği, çevresiyle uyum içerisinde görünüme sahip olan, bireylerin tüm sosyal ihtiyaçlarını karşılayacak çevre unsurlarıyla (alışveriş, spor, ibadet

v.b. yapılar) donatılmış gerek müstakil, gerekse apartman veya site içerisindeki yerleşim birimi şeklinde tanımlanabilir.

Konut örnekleri olarak etrafımızda en çok gördüğümüz bazı konut yapılarına örnek olarak; gecekondular, müstakil konut, kalıcı konut (afet konutları) ve toplu konut verilebilir.

Gecekondular, Sosyal bilimlerin neredeyse her alanına dâhil olan 'gecekondular' gerek sosyolojik açıdan gerekse psikolojik açıdan ele alınması gereken başlı başına bir konudur. Kelime kendisini açık ifade etmekle birlikte "bir gecede oluveren, derme çatma yer" anlamında kullanılabilmektedir. Bu yapılaşmanın altında yatan nedenlerin açıklanması bakımından ise çalışılmış birçok tez, saha araştırması ve sosyolojik çalışmalar mevcuttur.

Gecekondular, köylerden kentlere nüfus akınlarının ve ilgili ülkelerin toplumsal, ekonomik gelişme düzeyinin dolaysız bir ürünü olup, buralardan göç edenlerin barınmak için yapmaya mecbur kaldıkları yapılara denilmekte (Keleş, 2012: 497), "gecekondular imar yasalarına aykırı olarak yapılmış, çoğu zaman ilkel, sağlık koşullarının olmadığı, acele yapılmış konutlar" şeklinde de ifade edilebilmektedir (Keleş, 2012: 509 ; Keleş, 1983: 190).

Kongar (1999: 562)'a göre; ülkemizin gecekondulaşma olaylarının ilk zamanlarında konut, izinsiz bir şekilde yapılıp tamamlanmış olsa dahi, bu konutun yıkılması için mahkemeden karar almak gerekmektedir. Mahkemeden yıkım kararı almak oldukça uzun bir süre gerektiriyordu. Bu sebeple, kendisine ait olmayan (hazine ya da şahıs) arsa üzerine konut yapan kişiler, polis işe karışmadan bu işi bitirmek için, sıklıkla geceleri hızlı bir biçimde çalışıyorlardı. Bir gecede tamamlanıp, çatısı kapatılan konutlar olmaktadır. Sabah, polis için konutu çabucak yıkmak artık olanaksızlaşıyordu. İşte yaşanan bu süreçte ortaya çıkan yeni konut biçimine 'gecekondular' adı verilmiştir.

Gecekondular, çarpık kentleşmenin bir ürünü olmakla birlikte literatürde göç olgusundan sonra meydana gelen ve kentleşmenin de en önemli ögesi olarak gözükmektedir. İster (...) hayatın gerçeği, yetersiz kanun ve nizamlara ya da yasaklara üstünlüğü olsun ister çarpık kentleşmenin bir

ürünü olarak görülsün gerçek olan şey şudur ki; gecekondulu olgusu çok yönlü bir sorun olarak görülmektedir. Gecekondulaşma, iktisadi, sosyal ve kültürel bir dizi uyumsuzlukları ve sorunları da bünyesinde barındırmaktadır. (...) Bu konut tarzı, kentin kenar mahallelerinde kurulmasına karşın sosyal ve ekonomik bakımdan kent hayatına (merkezinine) bağlı olan bir yerleşme biçimi olarak sayılmaktadır. Sözlük manasıyla izinsiz olarak bir gecede kuruluverilen yapılara da denilmekte olup, bu tip evler genellikle izinsiz, gayri kanuni olarak yapılmaktadır. 1945'ten sonra kentleşmenin çok hızlı boyutlara ulaşmasına paralel olarak "gecekondulu" olayı da sürat kazanmış ve sosyal yapı bakımından çözülmesi zorlaşan ağır sorunlara yol açmıştır. Çarpık kentleşmenin sebebi rağmen gecekondulu, artık bir kenar-semt yerleşme şekli olmaktan çıkmış, kalkınmanın sosyal ve ekonomik yönden ayrılmaz bir parçası olmuşlardır (Es ve Ateş, 2004: 221-222).

Müstakil Konut, TDK'nın Güncel Sözlüğünde müstakil kelimesi "Kullanış yönünden başka bir yapı ile bağlantısı olmayan, bağımsız" olarak tarif edilmektedir. Müstakil konut ise bağımsız olarak kullanılan, her hangi bir yapı ile bağlantısı olmayan konut biçimini ifade etmektedir. İngilizce'de 'single house' olarak ifade edilen bahçe içerisinde olup etrafı çitle çevrilmiş kullanım yönünden belli kişi veya kişiler için ayrılmış olan yerlere verilen genel addır. Aslında köy yerlerinde kullanılan evlerin birçoğu da müstakil ev olarak geçmektedir. Günümüzde ise kentlerde apartman kelimesinin zıttı anlamında kullanılmaktadır.

Kalıcı Konut, Kalıcı konut uygulamaları, yaşadıkları çevreyi kaybeden insanlara yeni bir yerleşim oluşturmak üzere yapılmış olan çalışmalara denilmektedir. 17 Ağustos depremi sonrası yapılan kalıcı konut uygulamaları Avrupa Kalkınma Konseyi Bankası ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı gibi farklı kuruluşlar tarafından finanse edilerek önce İzmit sonrasında Düzce, Adapazarı, Van gibi illerde uygulanmış çalışmalara verilen isimdir. Kısacası 'afet konutları' olarak da adlandırılmaktadır.

Toplu Konut ise kitlesel üretim ile gerçekleştirilen, genellikle dar ve orta gelirli kullanıcılara yönelik uygulamalar olarak bilinmektedir (Özsoy, 2011). Bir başka deyişle "kendi tasarruflarıyla konut edinemeyenlere yönelik, kamu

ya da özel kuruluşlarca bir defada çok sayıda konut üretimini hedefleyen projelerin sonucunda ortaya çıkan konut üretimi” olarak tanımlamaktadır. Ülkemizde toplu konut kavramının en çok karıştırıldığı durum, onun toplumsal anlamından soyutlanarak sayısal bir nitelik olarak değerlendirilmesidir (Arıcan, 2010: 71). Ayrıca toplu konut terimi;

"Toplu Konut terimi 'konut sorunundaki konutun tekil olması sonucunda konutlar yerine iki, üç, beş gibi çoğul olmaktan da öte daha büyük miktarları belirlemek amacı ile ortaya çıkmış olabilir. Bu tanımlama çabaları "toplu konut "un "çok katlı konut", "az yoğunluklu konut" "kırsal konut" gibi tanımlamalardan biri mi olduğu, yoksa, bu konut türlerinin tümü için geçerli olup olmadığı sorunundan kaynaklanmaktadır. Dolayısı ile "toplu konut"un gerçekte tüm konut türleri ile geçerli ve konut üretim sürecini belirleyen bir terim olduğu görülür." (Adam, 1978: 28)

Keleş'e (2012: 380) göre toplu konut "tek olan yapılar olmayıp büyük konut siteleri olarak yapıldıklarında teknik, toplumsal ve ekonomik faydalar sağlayabilen büyük girişimler" denilmektedir. Ayrıca toplu konut girişimlerinde konut kredisi, ucuz arsa bulmakta kolaylıklar elde edilirken büyük çaptaki yapı gereçlerinin vaktinde, aksamadan, ucuz ve bol miktarda satın alarak konut birimlerinin maliyetlerini düşürebilmektedirler.

Toplu Konut uygulamalarında konut projeleri ile birlikte yerleşim planlamasının yapılması, gerekli nüfus büyüklüğüne bağlı donatım tesislerinin projelerinin hazırlanması, peyzaj düzenlemesinin yapılması gereklidir. Böylelikle sağlıklı yaşam çevreleri elde edilmiş olacaktır. Es ve Akın'a (2007: 73) göre bir toplu konutta bulunması gereken donatılar aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Tablo 1: Toplu Konut Projelerinde Bulunması Gereken Donatılar

S.N	Ünite tanımları	Hane sayısı	Nüfus	Donatılar
1	Konut	1	1-10	Bahçe+bahçeyolu+teraslar+balkon+merdiven
2	Konut Grubu	6-30	30-50	Çocuk oyun yeri
3	Küçük Komşuluk (10 konut grubu)	60-120	300-600	1 küçük çocuk grubu oyun yeri+1 çocuk bahçesi+otopark
4	Komşuluk(5 küçük komşuluk grubu)	300-400	1500-2000	Çocuk yuvası+7-12 yaş için oyun yeri+küçük bir çarşı
5	İlkokul Yerleşme Birimi(2-3 komşuluk grubu)	700-1000	3500-5000	İlkokul+açık yeşil alan+mescit+küçük hizmet merkezi(çarşı)
6	Semt	2000-3000	10000-150000	1 ortaokul+1 sanat okulu+semt hizmet merkezi+tamir- haneler+spor alanları+açık yüzme havuzu+idari ve sosyal tesisler+dini tesisler

Kaynak: Es ve Akın, Konut Memnuniyeti, 2007

Tablo 1'e göre konut ve hane sayısı arttıkça ihtiyaçlarda değişmektedir. Özellikle hane sayısının 700'ü bulduğu durumlarda sosyal donatı alanların ihtiyaç haline geldiği açıkça görülmektedir.

1.1.1 Konut Açığı

Ülkemizdeki nüfusun hızlı artması ve yaşanan iç göç etkisiyle konut açığı, konut gereksinimi ya da ihtiyacı kavramı da gün yüzüne çıkmaktadır. Konut açığının Kentbilim Terimleri Sözlüğündeki anlamına baktığımızda "Konut birimleri sayısının, konut gereksinmesi duyan ev halkı birimlerinin istemde buldukları konut birimlerinin sayısından az olması durumu" olduğunu, sade bir ifade ile "halkın ihtiyaç duyduğu konut kadar üretilmiş konutun olmadığı" ifade edilmektedir.

Konut açığı, konut ihtiyacının belirmesinin doğal sonucudur ve bu ihtiyacının belirmesinde nüfus artışı ve göç gibi unsurlar başı çekmektedir. Dolayısıyla bu kavramların izahı, konut açığı kavramının anlaşılması açısından önemli olmaktadır.

1.1.1.1 Nüfus Artışı

Nüfus, TDK (Türk Dil Kurumu) sözlüğünde "Bir ülkede, bir bölgede, bir evde belirli bir anda yaşayanların oluşturduğu toplam sayı, popülasyon" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu tanımdan yola çıkarak nüfus artışı; bir ülkede, bir bölgede, bir evde belirli bir alanda yaşayan kişilerin oluşturduğu toplam sayıdaki pozitif artışa denilmektedir.

Nüfus artışları bazı yazarlara göre doğal artış ve gerçek nüfus artışı şeklinde belirlenirken, bazıları tarafından ise *doğal artış*, *salt artış* ve *artış yüzdesi* olarak tanımlanmaktadır. Bunlardan doğal artış, belirli bir süre içerisinde doğum oranlarından ölüm oranlarının çıkartılması ile oluşan artışa, gerçek nüfus artışı ise doğum ve ölümlerin yanında iç ve dış göçler toplamının çıkarılması ile hesaplanan artışa denilmektedir. Bu artış oranları yüzde % ya da binde ‰ ile belirtilmektedir (Alaman, 2011). Salt artış tanımı, doğum ve iç göçler toplamından ölüm ve dış göçler toplamının çıkartılması ile

hesaplanmaktadır. Artış yüzdesi ise artışın ya da azalışın % ya da ‰ ile belirtilmesi şeklinde tanımlanmaktadır (Utku, 2006).

Nüfus artışının yapılan bu tanımlarından hareketle, doğumlar ile ölümler ya da göç gibi sebepler nüfus artışında en önemli olan etmenlerdir. Bununla birlikte sağlık alanındaki ilerlemeler (aşılama, bulaşıcı hastalıklara karşı etkili ilaçların bulunması), beslenme imkânları, eğitim seviyesinin durumu, yaşam standartlarının yüksekliği (gelir düzeyinin artması), nüfus planlaması çalışmalarının yapılma düzeyi, savaşların azalması, kadınların eğitim düzeyinin ve ekonomik bağımsızlıklarının artması, ülke sınırlarındaki değişimler de örnek olarak gösterilebilmektedir (Nedir?, 2014).

David C.Thorns'a göre nüfus artışını şekillendiren iki olgu vardır bunlar "canlı doğum sayısı ile nüfusun ortalama yaşam süresi"dir (Thorns, 2010: 45). Fakat nüfus artışı sadece doğum oranlarına göre şekillenmemektedir. Ölüm oranları da doğum kadar önemlidir. Sanayileşme hareketi nüfusun iki yönde artmasına sebep olmuştur. Bunların ilki, işgücüne duyulan ihtiyaç nedeniyle yüksek doğum oranlarının desteklenmesi, ikincisi ise teknolojinin sağlık sektörüne etkileri sebebiyle yaşam süresinin uzaması ya da ölüm oranlarının düşmeleridir (Özdemir vd., 2013: 43).

Türkiye'de yapılan adrese dayalı son nüfus sayım raporuna göre nüfus artış oranı 2012 yılı için ‰ 12 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye nüfusu 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 75.627.384 kişi olmuş, Türkiye'de ikamet eden nüfus 2012 yılında, bir önceki yıla göre 903.115 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (37.956.168 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (37.671.216 kişi) olarak gerçekleşmiştir. 2011 yılında ‰13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında ‰12'ye düşmüştür. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2011 yılında %76,8 iken 2012 yılında %77,3 olarak gerçekleşmiştir. Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2011 yılına göre 1 kişi artarak 98 kişi olmuş, İstanbul'da kilometrekareye düşen 2.666 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmuştur. Bunu sırasıyla; 453 kişi ile **Kocaeli**, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri takip etmiştir. Buradan da anlaşılmaktadır ki Kocaeli ilimizde nüfus yapısı "doğum/ölüm oranı" ve "iç

göç” nedeniyle nüfus artışı göstermektedir. Yoğunluğun en az olduğu il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli olmuştur. Bu da kırsal alandan kente göçün etkili olduğu değerlendirilmektedir. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya’nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova’nın nüfus yoğunluğu ise 250 olarak gerçekleşmiştir (TUİK, 2013).

Nüfus artışının hem *olumlu* hem de *olumsuz* yönleri vardır. Nüfus artışının olumlu sonuçlarına göre üretim, vergi gelirleri, mal ve hizmetlere talep artar, yeni endüstri dalları doğar, işçi ücretleri ucuzlar ve ihracatta rekabet kolaylaşır. Nüfus artışının olumsuz sonuçları ise: İşsizlik artar, kalkınma hızı düşer, kişi başına düşen milli gelir azalır, tasarruflar azalır, tüketim artar, iç ve dış göçler artar, insanların temel ihtiyaçlarının karşılanması zorlaşır, ihracat azalır, demografik (nüfusa bağlı) yatırımlar artar, çevre kirlenmesi artar dolayısıyla belediye hizmetleri zorlaşmaktadır (ForumTurka, 2007).

1.1.1.2 Göç

Göç kavramı, TDK Güncel Türkçe Sözlüğü’nde; “Ekonomik, toplumsal, siyasi sebeplerle bireylerin veya toplulukların bir ülkeden başka bir ülkeye, bir yerleşim yerinden başka bir yerleşim yerine gitme işi, taşınma, hicret, muhaceret” olarak tanımlanmak birlikte nakil anlamına da gelmekte ve tüm toplumları ve toplulukları etkileyen, pozitif ve negatif yönleri olan bir olgu olarak da nitelendirilmektedir (Özdemir, 2008: 7).

Coğrafya Terimleri Sözlüğünde ise; “nüfusun geçici veya sürekli olarak yer değiştirmesi ve göçlerin, hızlı nüfus artışının doğal bir sonucu” olmasından bahsedilirken, aynı zamanda bir bölgedeki nüfusun, artmasında veya azalmasında da bu göçlerin büyük etkilerinin olduğu bilinmektedir (Eliçalışkan, 2014).

İnsanlık tarihi kadar eski olan “Göç” tabiri denildiğinde ilk akla gelen, “bir mekândan bir başka mekâna gitme yani coğrafi olarak yer değiştirme hareketi” gelmektedir. Aynı zamanda coğrafi mekân değiştirme sürecinin sosyal, ekonomik, kültürel ve siyasi boyutlarıyla toplumun yapısını değiştiren nüfus hareketleridir (Özer, 2004: 11).

Göç; zaman, mekân ve süre açısından değerlendirilmesi sebebiyle tanımlanması zor olan kavramlardandır. Genellikle, "insanların tek başına veya gruplar halinde bir yerden, başka bir yere gitmeleri" şeklinde tanımlanmakla birlikte "mekân değişikliğinden başka ekonomik, sosyal, siyasal, kültürel ve bireysel yönleri de olan, göç alan ve gönderen ülkelerdeki etkilerini bu boyutlarıyla gösteren bir olgu" olarak tanımlanabilir. Göç'ün çok yönlü olması farklı bilim dallarının konusunu oluşturmaktadır. Bunlardan her biri, farklı bir yönü üzerinde durmakta ve göçü kendi bakış açısına göre tanımlamaktadırlar (Somuncu, 2007: 1 ; A.Ü. Açık Öğretim Fakültesi, 2013: 90).

Göç, kişilerin gelecekte hayatlarının tamamını veya bir parçasını geçirmek üzere tamamen yahut geçici bir süre ile bir yerden başka bir yere yerleşmek kaydıyla yaptıkları coğrafi yer değiştirme hareketi olmasının yanında, toplumun sosyal, kültürel, ekonomik, politik vb. bünyesi ile yakından ilişkili ve onu derinden etkileyen sosyal bir olaydır. Birey veya toplulukların gönüllü ve zorunlu sebeplere dayalı olarak coğrafi alanlar üzerinde bu yer değiştirme sürecinde süreklilik arz eden nüfus hareketi olarak değerlendirilmektedir (Tüfekçi, 2002: 1).

Göç, "dış göç" ve "iç göç" olarak ikiye ayrılmaktadır. Dış göç nedeniyle ülkemize gelen kişilere "göçmen" dendiği hepimizin malumudur. Fakat ülke içinde yer değiştirmeler olarak tanımlayabileceğimiz "iç göç" e maruz kalanlar için kullanılan böyle bir kavram bulunmamaktadır. İç göç'ün sebepleri olarak;

- Kırsal kesimde iş imkânlarının yetersiz ve sınırlı sayıda olması,
- Toprağın erozyon gibi doğal sebeplerle verimsizleşmesi,
- Kırsal kesimde artan hızlı nüfus ve miras paylaşımın toprakları bölünmesi neticesinde çıkan ürün miktarındaki azalmalar ve ailelerin be sebeple geçimini karşılayamaması,
- Sanayileşme ile birlikte tarımda kullanılan makine aletlerinin gelişmesi dolayısıyla kırsal kesimde insan gücüne duyulan ihtiyacın azalması,

- Kentlerde sanayinin gelişmiş olmasından dolayı iş imkânlarının ve gelir kaynaklarının fazla olması,
- Kentlerde eğitim, sağlık hizmetlerinin kırsal kesimden daha iyi olması,
- Deprem, heyelan, sel gibi doğal afetlerin meydana gelmesi
- Şeklinde sıralanabilmektedir (Bilgiustam, 2014).

Yine Türkiye’de iç göçün öne çıkan sebep sıralaması hızlı nüfus artışı, ekonomik sorunlar, sanayileşme, tarımın makineleşmesi, toprak mülkiyetindeki değişiklikler, eğitim ve sağlık hizmetlerinin yetersizliği, geleneksel toplum baskısından kurtulma isteği ve kan davası gibi toplumsal nedenler ile artan iletişim ve ulaşım olanaklarını saymak mümkündür. Bu sayılanlar, 1950’lerden itibaren çeşitli dönemler itibariyle “itici”, “çekici” ve “iletici” nedenler olarak sınıflandırılabilir (Kırdar ve Saraçoğlu, 2012: 4 ; Keleş, 2012: 36).

Tablo 2’de göç’ün yerleşim yerine göre dönemsel istatistikleri görülmektedir. Tablo’ya göre Türkiye’de ekonominin sıçrama yılı sayılan 1980’de köyden şehire göç’ün arttığı görülmektedir. Buna rağmen şehirler arasında göç oranı 1995’e kadar artmakta iken bu yıldan sonra düşmektedir.

Tablo 2: Yerleşim Yerine Göre Göç Oranları Tablosu,1972-2000

YERLEŞİM YERİ	1975-1980	1980-1985	1990-1995	1995-2000
Toplam	3 584 421	3 819 910	5 402 690	6 692 263
%	100	100	100	100
Şehirden-Şehire	1 752 817	2 146 110	3 359 357	3 867 979
%	48,9	56,18	62,18	57,8
Köyden-Şehire	610 067	860 438	969 871	1 168 285
%	17,02	22,53	17,95	17,46
Şehirden-Köye	692 828	490 653	680 527	1 342 518
%	19,33	12,84	12,6	20,06
Köyden-Köye	528 709	322 709	392 935	313 481
%	14,75	8,45	7,27	4,68

Kaynak: Genel Nüfus Sayımları, 1980-2000

1.1.2 Konut Gereksinimi (İhtiyacı)

Konut gereksinimi (ihtiyacı); kişilerin ödeme güçleri ve kişisel tercihlerinden ayrı olarak -ki bu son derece önemlidir aksi halde konut talebi¹ kavramıyla karıştırılacaktır- en alt düzeyde barınabilmelerini sağlamak için yeterli konut sayısı ve kalitesi, belli bir anda var olan konut sayısı ve kalitesinden farklı olmasını anlatmaktadır yani aradaki fark 'konut gereksinmesi' adını almaktadır. Kısacası kişi başına gerekli en küçük yeterli mekânı anlatan bir kavramdır. (...) Konut istemi ile konut gereksinmesinin karıştırılmaması gerekmektedir. Konut istemi ya da ihtiyacı daha çok ailelerin, belirli bir konutun fiyatını ya da kirasını ödemeye istekli ve ödeme gücünde olmalarını anlatmak için kullanılmaktadır (Efektif Talep). Konut istemi ekonomik boyutlu iken, konut gereksinmesi toplumsal bir kavram olarak görülmektedir (Keleş, 2012: 373). Konut gereksinimi, henüz yeterli satın alma gücüne sahip bulunmayan kişilerin konut satın alma veya kiralama isteklerini kapsayan bir kavramdır. Konut açığı belirlenirken, yeterli satın alma veya kiralama gücüne sahip bulunan kişilerin talebi değil, konut gereksinimi verileri dikkate alınmalıdır (Kömürlü, 2006: 44).

Konut gereksinmesinin başlıca etkenleri olarak yıllık nüfus artışı, kamulaştırma sebebiyle açıkta kalma, binaların ekonomik ve fiziksel ömrünü doldurmaları ile doğal afetler olarak bilinmektedir. Bunlar arasında yıllık nüfus artışı en önemli yeri oluşturmaktadır. Bu yıllık artışı ise doğal nüfus artışı ile kentlere göç oluşturmaktadır. İkisi birlikte yılda ortalama 1 milyon kişilik kentsel nüfus artışına tesir etmekte bu da konut gereksinmesinin %80'ine karşılık gelmektedir (Keleş, 1983: 120).

2004 yılı için DİE ve DPT'nin 2000 yılındaki nüfus sayımına göre yaptıkları yıl ortası nüfus tahmini değeri, bir önceki yıla göre %1.37 artışla 71 milyon 332 bin kişiye ulaşmıştır. Bu artış oranı 2003'te %1.53, 2002'de %1.57 ve 2001'de %1.61 olmuştur. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı ortalaması %1.5 ile 2 arasında değişmektedir. 2004 yılı verilerine göre nüfusun %60.3'ü,

¹ **Talep**, bir malın bedelini ödeyerek onu satın alabilecek durumda olanların bu konuda açıkladıkları arzularıdır ve o malın insan gereksinmelerini karşılama özelliğinden doğar. (Kömürlü, 2006: 24)

nüfusu 20 bin ve daha fazla olan yerleşmelerde, bir diğer deyişle kentlerde yaşamaktadır. Bu pay, 2003'te %59.6, 2002'de %58.8 ve 2001'de %58 oranlarına sahiptir. Dolayısıyla gün geçtikçe kentsel nüfus artmakta, hane halkı büyüklüğü yaşam standartlarının artmasına bağlı olarak azalmakta ve konut gereksinimleri artmaktadır (Erdem, 2006: 13).

Kentlere yapılan iç göç sebebiyle karşılaşılan en büyük sorunlardan birisi konut yetersizliğidir ve bu sorun gelecekte de tam olarak çözüm gerektiren mesele olacağı aşikârdır. Kongar'a (1999: 560) göre Türkiye'de, siyasal iktidarların planlama fikrine soğuk bakmalarından dolayı bu sorunun çözümü yeterli başarıya ulaşılamamıştır. Örneğin; 1980'li yıllardan beri Türkiye'nin konut gereksinmesinde önemli katkılarda bulunan konut kooperatifleri birliği, Kent-Koop, bu modelden esinlenen uygulamaların sonunda ortaya çıkmıştır. Daha sonra 1960'tan başlayan planlı dönemde, konut sorunu ve kent planlaması her planda üzerinde önemle durulmuş konular olmasına karşın siyasal iktidarların planlama olgusuna karşı soğuk bakmalarından dolayı uygulamada fazla bir mesafe alınamamıştır.

Yine Kongar'a (1999: 562) göre kentlerdeki ve özellikle büyük kentlerdeki konut mülkiyeti oranları da Türkiye ortalamasına göre oldukça düşüktür. Konut mülkiyet oranı Türkiye'de ortalama yüzde 70 dolayında, kentlerde yüzde 50'ye, büyük kentlerde ise yüzde 40'a düşmüş olduğu görülmektedir. Konut yetersizliğinde görülen bu durum toprak rantını çok büyük boyutlara taşımış, öte yandan sağlıksız ve izinsiz konut yapımını ülkenin temel sorunlarından biri haline getirmiştir.

Eski TOKİ İdaresi Başkanı Erdoğan Bayraktarın 2005 yılında gerçekleştirilen mülakatında Türkiye'de konut gereksinmesinin yıllık bazda ele alındığında 400-500 bin civarında olarak gerçekleştiği söylenmektedir. X. Beş Yıllık Kalkınma Planı (X.BYKP) döneminde (2014-2018), şehirleşme, nüfus artışı, yenileme ve afetten kaynaklanan konut ihtiyacı toplamı 4.1 milyon olacağı tahmin edilmektedir (Türkiye'de Konut İhtiyacı, 2013).

Konut Müsteşarlığı'nın hazırladığı "Kentsel Dönüşüm Projeleri, Problemler ve Uygulama Yöntemleri" konulu rapora göre, 2010 yılında 2 milyon 860 bin 343 adet konut ihtiyacının olması beklenmektedir. Hükümetin 2023

vizyonuna göre ise, inşaat sektörünün her yıl yüzde 10-12 arasında büyüme göstermesi beklenirken, Türkiye'nin ekonomik büyümesine de 1 ile 2 puan arasında katkı sağlayacağı nüfus ve gelir artışına göre, konut talebinin de artacağı dolayısıyla 2023 yılına kadar 7.5 milyon konut ihtiyacı doğacağı ifade edilmektedir.

GYODER Yönetim Kurulu Üyeleri Neşecan Çekici ve Cansel Turgut Yazıcı tarafından açıklanan Gayrimenkul Sektörü 2023 Vizyonu'na göre; 2023'de nüfusun 84 milyona ulaşması beklenirken İstanbul, **Kocaeli**, Bursa, Ankara İzmir, Antalya'da nüfus yarım milyondan fazla artacaktır. 45 ilin nüfusu artarken, 19 ilde azalma olacak ve 17 ilin nüfusu aynı kalacaktır. Bu farklılıklar, kentleşme kavramında da farklılık yaratacaktır. Şu anda yüzde 76,8 kentleşme oranının yüzde 84'e çıkacağı tahmin edilmekte böylece kentli hane halkının yapısında da değişiklikler olacak ve bu değişiklikler gayrimenkul sektöründe de değişim ve uyumu gerektirecektir. Kentli nüfusun 57 milyondan, 71 milyona çıkacağı öngörülen rapora göre, kentsel alanlarda 5.3 milyon dairenin dönüşümü söz konusu olacak ancak bunun yaklaşık yüzde 40'ı gerçekleştirilebilecektir. Bu da 2 milyon konut anlamına gelmektedir. Öte yandan, 4 milyon nüfus artışı kaynaklı, 2 milyon da kentsel yenileme kaynaklı konut ihtiyacı gündeme gelecek buna rağmen 2023 yılında 7.5 milyon adet konut ihtiyacı olacaktır (Karaman, 2012).

Bu noktada, Türkiye'de konut açığının kapatılması için bu alanında en çok emek sarf eden kuruluş Başbakanlığa bağlı olarak çalışan TOKİ'dir. 1984 yılında çıkarılan toplu konut yasası ile toplu konut idaresi kurulmuştur. Çıkarılan Toplu Konut Kanununun birinci maddesinde "Konut ihtiyacının karşılanması konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi" şeklinde yaptığı tarifle Devlet ülkemizde konut ihtiyacını karşılama görevini kendisine ödev edinmiştir.

Toplu konut idaresi, bugün bile kendisi hem doğrudan konut üreterek (1984 yılından bugüne kadar 620.802 konut yapılmış ve 2023'e kadar bir milyondur inşa hedef programına konulmuştur) hem de toplu konut yapımcılarına ve şahıslara bankalarla anlaşarak kredi açılması konusunda

destek vererek konut üretimine katkıda bulunmuştur. Bu tip faaliyetler halen devam eden konut ihtiyacını karşılamaya dönük umut vadeden çalışmalardır.

1.1.3 Konut Üretimi ve Sunumu

Ülkemizdeki artan nüfusun, konut ihtiyacındaki yarattığı talep, gerek ekonomik gerekse toplumsal olgularla olsun farklı konut üretim biçimlerini ortaya çıkarmaktadır. Bu konut üretim ve sunum biçimlerini geçmişten günümüze sıralanacak olursa; kentin imarlı kesimine konut sunan biçimleri;

- Bireysel konut üretimi,
- Yapı-kooperatiflerinin konut üretimi,
- Yap-satçı üretim,
- Toplu konut şirketleri eliyle üretim,
- Yapı-kooperatifleri birlikleri ve yerel yönetim eli ile konut üretimi

şeklinde özetlenebilir. Bunlardan ayrı olarak kentin imarsız bölgelerinde konut üretimi ve sunumu biçimlerine örnek olarak ise gecekondu gösterilebilir (Tekeli, 2012: 177; Aksoy vd., 2010: 275; Gültek, 2014: 27; Kömürlü, 2006: 68). Konut üretimi "bireysel konut üretimi, kamuya lojman üretimi, belediye ortaklıklı konut üretimi ve Toplu Konut İdaresi'nin orta ve düşük gelir grubuna yönelik olarak ürettiği konut" oluşumlarını da kapsayan kar amacı gütmeyen projenin büyüklüğüne bağlı olarak taşeron ya da yüklenici bir firma ile yapılan, bu tür konut çalışmalarda kar, ucuz işgücü, uygun üretim teknikleri yoluyla elde edilmektedir (Boran, 2009).

Onuncu Kalkınma Planı raporlarına göre Türkiye nüfusunun yüzde 72.3'ü şehirlerde yaşamakta olduğu belirtilmektedir. Hızlı şehirleşme ve plansız yapılaşmayla birlikte yaşam kalitesinin olumsuz etkilendiği, bu kapsamda rekabetçiliği ve sosyal uyumu geliştiren kentsel dönüşüm programının uygulanmasının ve bu program ile alana göre farklılaşan yeni kentsel dönüşüm modellerinin geliştirilmesini, kentsel dönüşümün doğurduğu değer artışlarından kamuya kaynak sağlanmasını, yeni ürün ve teknolojilerin geliştirilmesini, konut üretiminde ise orta ve alt gelir grup odaklı modellerin geliştirilmesinin, planlamada ve proje uygulamasında sosyal boyutun

güçlendirilmesi ve büyükşehirlerde sosyal uyumun kolaylaştırılmasını hedeflenmesini açıklamaktadır.

Konut sunumu, kar amacı gütmeyen ve spekülasyon konut sunumu biçimlerinde ikiye ayrılarak incelenebilir. Kar amacı gütmeyen konut sunumunda belirleyici olan, merkezi yönetimin uygulamak istediği konut politikalarıdır. Devlet bütçesinden ayrılan kaynaklar, lojman gereksinimi duyan kamu kurumlarının girişimleri, yerel yönetimlerin konuya yaklaşımları ve iktidardaki partilerin sosyal politika tanımlamaları bu tür konut sunumunda belirleyici olmaktadır (Aydın, 2003: 45).

Türkiye’de konut üretiminde bulunan üç ana sektör vardır Bunlar; kamu sektörü, özel sektör ve kooperatif sektörüdür. Kamu sektöründe konut üretimini genel olarak Toplu Konut Ortaklığı, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Sosyal Sigortalar Kurumu ve Emlak Bankası ile bunların yanı sıra kendi personeline yönelik üretimde bulunan T.C. Emekli Sandığı, Bağ-Kur ve OYAK (Ordu yardımlaşma Kurumu)’dır. Özel sektör adına ise kar amacıyla konut üretiminde bulunan sektör olarak tanımlanan kamu dışında kalan özel şirketler veya genel olarak müteahhitler, toplu konut şirketleri ve kendi konutunu yapanlardan oluşmaktadır (Kömürlü, 2006: 69).

Kooperatif sektörünü ise “1163 sayılı Kooperatifler Kanunu’na göre tüzel kişiliği haiz olmak üzere ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerini ve özellikle meslek ve geçimlerine ait ihtiyaçlarını, işgücü ve parasal katkılarıyla karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak amacıyla gerçek ve tüzel kişiler tarafından kurulan değişir ortaklı ve değişir sermayeli ortaklıklar” olarak tanımlanan birliktelikler yer almaktadır. “Kooperatifçilik” bir amaca ulaşmak için ekonomik ve sosyal imkanların karşılıklı yardımlaşma, dayanışma ve işbirliği suretiyle bir araya getirilmesinden oluşan iktisadi teşekküllerdir (Ergün, 2011: 1).

Tekeli’ye (2012:175) göre konut sunum sistemi 1980 yılının öncesi ve sonrası biçiminde iki ayrı şekilde ele alınmasını ifade etmektedir. Buna göre; konut üretiminin gerçekleşebilmesi için yerine getirilmesi gereken bazı görevlerin, konut sahibi, girişimci ve devlet arasında nasıl bölüştüğünü

ortaya koymaktadır. Konut sunumunun birden farklı biçimleri bulunmaktadır. Bunlar sırasıyla incelenecektir.

1.1.3.1 Bireysel Konut Üretimi

Ülkemizde Cumhuriyetin ilk yıllarında yaygın bir şekilde kullanılan üretim, bireysel konut üretimidir. Bu üretim biçiminde konut maliyeti içerisinde arsa payı azdır ve kentleşme yavaştır dolayısıyla kentsel planlama ve yeterli alt yapı gerekli koşulları hazırlamıştır. "Bu üretim sürecinde, üretilen konutlar, kiralık konut eğilimi az olduğundan büyük ölçüde mülk konutudur. Genellikle tek parsel üzerinde tek konut olarak, kullanıcı gereksinimlerini ve toplumsal beğenileri göz önüne alınarak yapılmışlardır. Yapım sistemi, yöresel malzemeyi ve tekniği kullanmış geleneksel yapım sistemidir" (Aksoy vd., 2010: 275).

1.1.3.2 Yapı Kooperatiflerinin Konut Üretimi

Kooperatifçiliğin gelişmesinde Tekeli'ye (2012: 183) göre iki aşama bulunmaktadır. Bunlardan birincisi 1930'lu yılların ortalarında Ankara'da başlayan 1950'lerin ortalarına kadar tüm ülkeye yayılan, 1950'lerden sonra Türkiye'nin içine girdiği yeni siyasal düzen sayesinde yeni alanların kooperatiflere açılması, ikincisi ise 1960 sonrası Sosyal sigortalar konut fonlarından kooperatiflerin yararlanmasıdır. Bu yarar ve kat mülkiyeti olgusu ile birlikte kişilere kooperatif üzerinden konut sahibi olma hakkı doğurmuştur.

Bu konut sunum biçiminde kentin imara açılmış yerlerinde apartmanlar, kentin yeni imara açılacak olan yerlerinde ise kent parçaları ya da toplu konutlar üretmeye uygun olacağı söylenebilir. Çoğunlukla çok katlı olan, toprak mülkiyetinin ortaklar arasında bölüşüldüğü konutlar zaman içinde aile geliri ve yapısındaki gelişmelere paralel olarak yeni eklemeler yapmaya müsait değildir. Öte yandan bu kooperatifler süreklilik göstermemektedirler. Çoğunlukla konut üretiminin bitimiyle kooperatifler sona ermektedir (Aksoy vd., 2010: 275).

1.1.3.3 Yap-Satıcı Üretim

Sektör içindeki üretim ilişkileri açısından bakıldığında yapsatçılığı en iyi tanımlayacak kavram, Marks'ın feodalizmden kapitalizme geçişte bir ara aşama olarak gördüğü manüfaktür (manufacture)'dür. Marks'a göre manüfaktürü tanımlayan esas öge sermayenin işgücü üzerinde kurduğu hâkimiyetin tam olmamasıdır. Sermaye üretim sürecine sızmış ve bu süreci artı değer üretimi esaslarına göre örgütlemiş, ancak emek sürecinde işgücünün zanaat becerilerini ortadan kaldırmayı başaramamıştır. Başka bir anlatımla, manüfaktürde sermayenin işgücü üzerindeki hâkimiyeti *biçimseldir*. Dolayısıyla manüfaktür, sermayenin emek sürecinde işgücünü üretim araçlarından koparmayı başaramamış olması anlamında, kapitalist ilişkilerin tam olarak geliştiği durumlardan ayrılır. Manüfaktürde üretim süreci, sermayenin gereklerine uyarlanmış olsa da emek sürecinin kendisi çoğu durumda kapitalizm öncesi niteliğini korumaktadır. Yapsatçılıkta emek sürecinde sermaye ile işgücü arasındaki ilişkileri belirleyen temel öge, yapsatçı sermayenin arsa sahibi ile kurduğu ilişkilerdir. Kentsel kurulu çevrenin üretimi ve kullanımı sürecindeki ilişkiler, sermaye-işgücü ilişkisine indirgenemeyecek ölçüde karmaşıktır. Çok sayıda aktör, toprak rantından ve üretim sürecinde elde edilen artı değerden pay almak uğraşı içindedir. Konut yapım sürecinde arsa sahibi ile yapımçı arasındaki temel çelişkinin, yapsatçılığa özgü çözümü, kat karşılığı yapım olarak bilinen sistemdir. (...) *"yapsatçılık, hızlı kentsel gelişme koşulları altında, farklı çıkarları olan toplumsal grupların, bu hızlı gelişmenin yararlarını aralarında paylaşmak üzere kurdukları bir koalisyondur"* (Işık, 1995: 43-44).

Bu Yap-satıcı üretimde girişimci, arsa sahibi ile arsanın kentsel alan içindeki konumuna göre belirli bir yüzdeyle anlaşır. Üretimlerin ortak özelliği, girişimcinin ve mal sahibinin ekonomik faydaları doğrultusunda, genellikle pahalı konutlar üretilmesidir. Yap-satıcı üreticiler genellikle az sayıda, lüks konut üretimini hedeflediklerinden, daha esnek ,ön yatırımı çok düşük olan konvansiyonel yapım sistemini tercih etmektedirler (Aksoy vd., 2010: 275).

Kat Mülkiyeti Yasasının 1960'larda yürürlüğe girmesi ve 1970'lerin sonlarına kadar yap-satıcı üretim biçimi, arsa sahibini gereksiniminden fazla sayıda

konut sahibi yaparken, yap-satçı da olabildiğince çok konut üretmeye çalışmıştır. Böylelikle, henüz talebi oluşmamış bu konutların bazıları arsa sahibinin, bazıları da yap-satçının elinde bir süre beklemek zorunda kalmıştır. Arsa sahibi payının genellikle %30 ile %50 arasında değiştiği düşünüldüğünde, 1970'lerin sonuna kadar sunumun istemin (arzın talebe) iki katına yakın olmasının gerekçesi, bu olmalıdır (Aydın, 2003: 50).

1.1.3.4 Toplu Konut Şirketleri Eliyle Üretim

Bireysel konut üretimine alternatif olarak toplu konut alanları ile toplu konut üretimi uygulamaları ile çevrenin zarar görmesini engelleyerek, planlı bir yerleşme ile ekonomik konut elde etmek amaçlanmıştır. Bu arz biçiminde, çok sayıda hane halkının barınma gereksiniminin karşılanmasıyla birlikte, üretim süresinden, malzemeden, araziden ve mali kaynaklardan tasarruf sağlamak mümkün hale gelmiştir. Bunun yanı sıra toplu konut üretiminde, yeni yapım teknolojilerinin kullanılması gerektiğinden nitelikli teknik eleman istihdamı, daha düzenli ve planlı bir kentsel alan yaratma gibi olumlu yanları bulunmaktadır (Kömürlü, 2006: 68).

1.1.3.5 Yapı-Kooperatif Birlikleri ve Yerel Yönetim Eli İle Üretim

Türkiye'de ilk konut kooperatifinin kurulma tarihi kesin olmamakla birlikte 1934 yılı (Geray, 199?: 432) olmasına karşın, 1163 sayılı "kooperatifler yasası" ancak 1969 yılında çıkarılabildiği. (...) 1950'ye kadar yalnızca Emlak Bankası kredileri ile desteklenen kooperatif hareketi, 1950-1980 arasında SSK ve diğer sosyal güvenlik kurumlarının kredilerinden yararlanmış. 1971'de ilk konut kooperatif birliği olan Konut-birlik ve ardından İzmit'te Yeni-Koop, Ankara'da Kent-Koop, Antalya'da Ant-Koop, Erzurum'da Er-Koop kurulmuşlardır. (...) Kooperatif üretimin temelinde, istemin örgütlenmesi, hedef doğrultusunda özüne yardım ve dayanışma vardır. Dar ve orta gelir kümelerinin güçlerini birleştirmesi, birbiri için finans havuzu oluşturması, sistemin özünde yer alır. Bireysel olarak konut sahibi olamayacak gelir kümelerinin topluca hareket etmesi ile yerel düzeyde örgütlü bir güç olarak, kar amacı gütmeyen ve kullanım değeri için konut üretebilme olanağı sağlar (Aydın, 2003: 62-63).

Yerel yönetim eli ile konut üretiminden bahsedecek olursak; 1163 Sayılı Kooperatifler Yasası'nın üst örgütlenmelere ve yerel yönetimlere kooperatifçilik girişimlerine kolaylık sağlayan hükümlerinden yararlanılarak, Ankara Belediyesinin Kent-Koop'un kuruluşuna öncülük etmiş olması ve ortakları arasında yer alması yerel yönetimleri de bu üretim biçimine katılmasının göstergesine örnektir (Yıldırım H., 2012: 19).

1.2 Konut Memnuniyeti

TDK'nın Türkçe sözlüğünde tatmin kelimesi, "istenen bir şeyin gerçekleşmesini sağlama, gönül doyunluğuna erme, doyunluk", tatmin olmak ise; "istediği bir şeye ulaşarak hoşnut olmak, rahatlamak, doyurulmak" olarak ifade edilmektedir. Çalışmada "memnuniyet" kavramı bu anlamda kullanılmaktadır. Birçok araştırmacıya göre 'memnuniyet' geniş anlamda "yaşamsal niteliğin belirleyicisi" olarak yorumlanmaktadır. Konut memnuniyetinin sağlanması için, yaşam kalitesinin artırılması bunun içinde konutta gerekli standart özelliklerin (mahremiyet, temizlik, komşuluk ilişkileri, konutçu yoğunluğu gibi) gerekliliği söz konusu edilebilmektedir. "Bu konut standartlarının sağlanması, kişilerin beklentileri ile algıladıkları fiziksel çevrelerine ilişkin memnuniyetlerinin sağlanması için sadece ön şartlardan bir kısmı olabilmektedir" (Güremen, 2011: 713).

Memnuniyet en genel tabirle "bir şeyden hoşnut olma, sahibi olduğu nesnenin tüm özellikleriyle tatmin olma, doyum" anlamına gelmektedir. Arapça kökenden gelen bu kelime TDK Büyük Sözlüğünde "sevinç duyma, sevinme" kelimeleri karşılığında kullanılmaktadır. Konumuza bakan yönü ile memnuniyet "kullanılan konut ve çevre alanlarından tatmin olma ile komşuluk ilişkileri düzeylerinin yaşadıkları ortamda aidiyet duygularını arttırması ve bununla birlikte mutlu hissetmeleri, altyapı hizmetleri kalitesinin değerlendirilmesinde kullanıcıların memnun olmaları durumunu ifade etmektedir.

Konutta kullanıcı memnuniyeti yaş, cinsiyet, medeni durum, eğitim düzeyi, sosyo-kültürel yapı, sosyo-ekonomik yapı, evin kullanım alanı beklentileri, konut biçimlerindeki önyargılar (müstakil ya da apartman dairesi), kişinin yaşam tarzı ve dünya görüşü değişkenleriyle belirlenebilmektedir. Bu

değişkenlere göre, her kullanıcının beğenileri değişebilmekte, çevreden memnuniyet düzeyi de farklı olabilmektedir. Kullanıcıların memnuniyetinin artması ya da azalmasında iyi bir tasarım, doğru hesaplanmış, doğru uygulanmış kaliteli konut sunumu önem kazanmaktadır. Aksi halde, konutu ile uyum sağlayamayan kullanıcılar durmaksızın evde tadilat yapmakta ve bir yerleri değiştirmekte ya da ilaveler yapmaya çalışmaktadırlar (Es ve Akın, 2007: 78).

Mimaride "mekân", basit bir tanımla 'sınırlandırılmış bir boşluk' olarak ifade edilirken, düzlem elemanların bir araya gelmesi ve üç boyutlu kütlelerin oyulması ile elde edilen, hacimsel ve biçimsel bir tasarım elemanı olarak da adlandırılmaktadır. İşte bu mekân, insan faktörünün var olması sayesinde anlam kazanacağından, içinde yaşayan kullanıcıların fizyolojik, psikolojik ve toplumsal gereksinimlerinin de karşılanması gerekmektedir. (...) Kullanıcı memnuniyeti, bu gereksinimlerin etkisiyle çok boyutlu düşünülmesi gereken bir kavram olarak karşımıza çıkmaktadır. Kullanıcıların gereksinimlerinin karşılanması, memnuniyet açısından yetersiz olabilir. Bu gereksinimlerin konutta konforlu bir şekilde karşılanamamasının yanında, istek ve beklentilerinin de elde edilememesi kullanıcıya, yaşamakta olduğu mekândan memnun olamamasına, dolayısıyla soğumasına neden olmaktadır (Gür, 2009: 24-26).

Konuttan beklentiler, toplumun gelir ve kültür düzeylerine göre çok değişik boyutlarla ele alınabilmektedir. Genel olarak iki temelde toplanmaktadır; bunların birincisi ve en önemlisi barınma sorununa çözüm getirmekle ilgili olup konut açığının giderilmesi, ikincisini ise kullanıcının tercih ettiği sosyo-kültürel bir ortamda uygun nitelikteki konut talebidir. Bu ikinci boyut konut ve çevresine, değişen kültürel etkinlikler çerçevesinde nitelik-kalite kavramını getirmektedir. (...) Ancak nitelik ve kalite kavramları kültürel özellikler çerçevesinde nesnel olduğu kadar subjektif faktörleri de içerir. Bu subjektif faktörleri; çevre peyzaj düzeni, bina görsel ifadesi, konut birimlerinde yer alan oda, banyo sayısı ve mekanlarda kullanılan malzemelerin lüks olma düzeyi ile ilişkilendirilmiş görülmesidir (Utku, 2006: 205-211).

Kısacası, memnuniyet ile konut ilişkisinde çeşitli faktörler ortaya çıkmaktadır. Bunlar: Sosyo-ekonomik durumun konut ile olan ilişkisinin varlığını, konut ve alanında mahremiyet (kişisel alana duyulması beklenen saygı, bölgesel davranış) aranılmasıdır (Es ve Akın, 2007: 73-75). Memnuniyetin artması ya da azalmasında insan ve çevrenin etkileşimi, konut ve kültür ilişkisinin varlığı, kalitenin konut ile kentsel yaşam kalitesine olan etkisi, kullanıcının konut alanı yerleşim ve kullanımı ile olan ilişkisi, komşuluk ilişkileri düzeyi, altyapı ve çevre alanlarının değerlendirilmesi gibi faktörler etkili olmaktadır.

1.2.1 Konut, Çevre ve İnsan Etkileşimi

Çevre tüm bilimlerin ilgi sahasına girmekle birlikte yeryüzünde yaşayan insanoğlunun var olma sebeplerinin başında yer almaktadır. Yerel Kalkınma Sözlüğüne göre çevre: "Kişinin içinde bulunduğu toplumu oluşturan ortam" a denilmekte ve birlikte yaşadığımız hayatın gelişmesinde etkili olan doğal, toplumsal ve kültürel dış faktörlerin bütünlüğü de çevre olarak adlandırılmaktadır. Bu kapsamda "bireyi etkileyen canlı ve cansız varlıklar ile bütün güç ve koşulların toplamı" çevreyi oluşturmaktadır (Anadolu Üniversitesi AÖF, 2013: 158).

Türk Dil Kurumu Büyük Sözlüğüne göre ise "Bir şeyin yakını, dolayı, etrafı ya da periferi, kişinin içinde bulunduğu toplumu oluşturan ortam, aynı konu ile ilgisi bulunan kimselerin tümü ya da muhit, bir birimden önce veya sonra gelen aynı türden birimlerin tümü ve bunların oluşturduğu küçük grup ya da kontekst, hayatın gelişmesinde etkili olan doğal, toplumsal, kültürel dış faktörlerin bütünlüğü" gibi tanımlar farklı açılarla karşımıza çıkmaktadır.

Bilimsel alanda "çevre" kavramı İlk defa Alman tabiatçısı Ernest Haeckel tarafından kullanılmış fakat çoğu zaman bu tabir yerine "ekoloji"² kelimesi kullanılmaktadır. Sanayileşme süreci ile birlikte ekolojinin çevreye verdiği

² **Ekoloji;** Canlılar veya canlı çevre olarak insan, hayvan ve bitkilere ait bireyleri veya bunlardan oluşmuş toplumları ifade eden organizmalarla, içinde yaşadıkları ortamı ve bunlara ilişkin karşılıklı etki ve ilişkileri inceleyen bir bilim dalıdır (Anadolu Üniversitesi Açık Öğretim Fakültesi, 2013: 159).

zarar devletlerin politika konuları arasına girmiş dünyada olduğu gibi ülkemizde de "Çevre Politikaları" oluşturulmasının zorunluluğu doğmuştur (Anadolu Üniversitesi Açık Öğretim Fakültesi,2013: 159). Bu zorunluluğun belki de en büyük faktörü kentlerin sanayi ile gelişmesi ve kırdan kente göçüşün yarattığı etkidir. Dolayısıyla kentler ve kentsel mekânlar çevre ve sorunlarının ana teması haline gelmişleridir.

Çevre konusu çevre sorununu da beraberinde taşımaktadır. Bu sorun, (...) modernizm öncesi tarihlerin her döneminde ve kültüründe şu ya da bu şekilde algılanan ve üzerinde düşünülen bir sorun olmuştur. Adı çevre sorunu olarak tanımlanmamış olsa da tabiatla ve çevreyle uyumlu yaşamak, tabii düzene karşı saygılı olmak, bu düzeni hayranlıkla, duygusal anlatımlarla işlemek ve anlatmak modernizm öncesi toplumların önemli bir değer yargısı ve inancı olmuştur. (...) Ayrıca çevre sorunu, Türkiye'deki nüfus hareketliliği ve kentleşme süreçleri göz önünde bulundurulduğunda bu sorun daha çok kentleşme ile bağlantılı olarak karşımıza çıkmaktadır. (...) Çok hızlı büyüyen ve göç alan kentlerde insanlar tabiatın doğal yapısını bozarak yeni yerleşim coğrafyaları oluştururlarken, bu bölgelerde de tabiat, insan eserlerini yok etmekte ve ormanlaştırmaktadır. Bu durum Türkiye'de çevre sorununun öncelikle kentlerin de sorunu olduğunu göstermektedir çünkü nüfusumuzun büyük kısmı kentlere yaşamaktadır (Duran, 2008: 19-20).

Çevre ve Orman Bakanlığının "Çevresel Etki Değerlendirmesi yönetmeliği (ÇED)" dördüncü maddesinde çevre: "Canlıların yaşamları boyunca ilişkilerini sürdürdükleri ve karşılıklı olarak etkileşim içinde buldukları biyolojik, fiziksel, sosyal, ekonomik ve kültürel ortamı olarak tanımlanmaktadır. Etki kelimesi ise "Bir projenin hazırlık, inşaat ve işletme sırasında ya da işletme sonrasında, çevre unsurlarında doğrudan ya da dolaylı olarak, kısa veya uzun dönemde, geçici ya da kalıcı, olumlu ya da olumsuz yönde ortaya çıkması olası değişiklikleri ifade etmektedir.

Burada birde Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) mevcuttur bu ise: "Gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ya da olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak

önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmaları ifade etmektedir.” (TMMOB, 2013; T.C. Resmi Gazete, 2003). Ayrıca aynı yönetmeliğin EK-I'nın 37. Maddesinde Toplu halde projelendirilen konutlar (1000 konut ve üzeri)'ın proje esnasında ÇED etkilerinin denetleneceği belirtilmektedir. Anlaşılan odur ki bu sayede yapılan tüm toplu konutların çevreye olan etkileri projelendirilme esnasında çeşitli bakanlıklara denetleme yetkisi verilmektedir.

Anayasamızın 56. maddesine göre “herkes, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir” denilmektedir. Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek devletin ve vatandaşların ödevidir. Çevre sorunlarıyla mücadelede ve sağlıklı bir çevre oluşturmada merkezi ve yerel yönetimlerin ve halkın sorumluluğu vardır” denilerek çevrenin önemine değinilmektedir. 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 14. Maddesinde “imar, su ve kanalizasyon, ulaşım gibi kentsel alt yapı; çevre ve çevre sağlığı, temizlik ve katı atık; zabıta, itfaiye, acil yardım, kurtarma ve ambulans; kent içi trafik; ağaçlandırma, park ve yeşil alanlar; konut; kültür ve sanat, turizm ve tanıtım, gençlik ve spor; sosyal hizmet ve yardım” gibi görevler belediyelere verilmiştir. Bu maddelerde sağlıklı bir kent ve çevre için yerel yönetimlerin mutlaka yerine getirmesi gereken en temel görevler yer almaktadır (Başaran, 2008: 52).

Yerel Kalkınma Sözlüğünde “kişinin içinde bulunduğu toplumu oluşturan ortam” a denilmekte olan çevre, yaşadığımız hayatın gelişmesinde etkili olan doğal, toplumsal ve kültürel dış faktörlerin bütünlüğü olarak da adlandırılmaktadır. Bu kapsamda bireyi etkileyen canlı ve cansız varlıklar ile bütün güç ve koşulların toplamı” da çevrenin kendisini oluşturmaktadır.

İnsan çevresiyle etkileşim içerisinde olan bir varlıktır ki bu bir davranış şeklini oluşturan ilişkiler bütünü onu diğerlerinden ayırmaktadır. İnsanların çevre hakkındaki düşünceleri aynı olmayabileceği gibi, farklı da olabilmektedir. Bireysel düşüncelerindeki algı farklılıkları, değerlendirilmeyi yapan bireyin sosyo-kültürel ve ekonomik yapısı, aile yapısı özelliği, hanede eğitim gören bireylerin olması, yaş ya da cinsiyet faktörlerinin etkisi ile

olmaktadır. Algıda seçiciliğin neyi? nasıl ve hangi kriterle? değerlendirdikleri önem kazanmaktadır. Değerlendirmede bulunurken; konutun fiziksel özellikleri kapsamında, çevre biçimi ve alan büyüklüğü, bina içi ve dışı aydınlık düzeyi, koridor ve mekân içi alan genişliği, "aydınlık veya karanlık", "büyük veya küçük" gibi somut karşılıklar bulabileceği gibi, "ferah veya boğucu", "neşeli veya iç karartıcı" gibi soyut tanımlamalar da yapılabilir. Soyut ve somut karşılıklara dayanarak oluşturulan davranışsal boyut da çevrenin algılanmasında belirleyici rol oynamaktadır (Es ve Akın, 2007).

Konut çevre kalitesi, ekonomi, kültür ve toplum desteğinin yanı sıra, kalitenin temel koşullardan biridir. Konut kalitesinin iyileştirilmesi kent politikası ve kentsel planlamanın ana hedeflerinden biri haline gelmiştir. Kalite, konut sektöründe, kullanıcıların ihtiyacını karşılamada önemli bir faktördür. Bu ihtiyaçların iki temel türü vardır: psikolojik ve fiziksel ihtiyaçlar. Psikolojik ihtiyaçlar, gizlilik, kişisel alan, yerellik ve kişisel durum ile ilgilidir. Bunlar kullanıcı ihtiyaçları sağlanmadığında, konut tasarımında ve hizmetlerin sunumunda, kullanıcıların memnuniyetleri azalır ve barınma yerini değiştirme arzusu artar. Kullanıcıların konutlarında mutlu olmak ve yaşamak için konut çevre alanlarında olan boşluklar, kullanıcıların tüm olası beklentilerini, ilgili hizmetlerin sağlaması ve tasarım aşamasında yani her ikisinde de dikkate alınmalıdır (Olanrele vd., 2013: 32).

Konut fiziksel yapısı, kullanılan materyalleri ya da çevre alanı da dâhil olmak üzere sadece maddi bir yapıdan ibaret olmayıp, içinde yaşayan bireylerin birbirleri ve komşularıyla birlikte manevi etkileşimlerin de yaşandığı alandır aslında. Bunun içindir ki konut ve komşuluk etkisinin önemini belirten "ev alma komşu al" , "kötü komşu insanı ev sahibi yapar" gibi eskiden beri kullanılagelmiş olan deyim ve atasözlerimiz bulunmaktadır. Dolayısıyla komşuluk insanın konut ve çevresi ile olan ilişkiler ağının en önemli maddi ögesidir. Aşağıdaki tabloda ülke genelindeki komşuluk ilişki düzeyleri görülmektedir. Buna göre memnun olma oranının yıllar itibariyle incelendiğinde 2013'te %78,3 seviyelerine kadar yükseldiği görülmektedir. Bu da bize göstermektedir ki konutun çevresi de dâhil her yönüyle insan yaşamına etkisi olduğu aşikârdır.

Tablo 3: Komşuluk İlişkilerinden Memnuniyet

	Yıl				
	2009	2010	2011	2012	2013
Çok memnun	10,0	9,7	9,2	8,5	8,6
Memnun	73,5	75,0	73,9	74,4	78,3
Orta	11,4	10,5	11,3	12,0	7,9
Memnun değil	4,3	4,0	5,0	4,3	4,4
Hiç memnun değil	0,9	0,8	0,6	0,9	0,8

Kaynak: TÜİK, Yaşam Memnuniyeti Araştırması, 2009-2013

1.2.2 Konut ve Kültür İlişkisi

Kültür; bir yaşayış ve düşünme biçimi olarak toplumun kimliğini oluştururken, bu toplum içinde yer alan bireylerin ortak olduğu kültürden etkilenmemesi düşünülemez. Yaşam içerisinde inanç, tutum ve değer yargılarımız gibi manevi kültür öğelerimizin yanında konut, kullanılan araç-gereç gibi maddi öğelerimiz de sayılabilmektedir. Bu maddi ve manevi özellikler birbirleri ile devamlı etkileşim içerisinde bulunmaktadır. Birinde meydana gelen değişim diğerini etkilemektedir. Zaman içerisinde en çok değişime uğrayan maddi öğeler olmakta iken manevi öğeler buna göre daha yavaş değişmektedir, gerçi bu kültürün göreceli özelliğinden kaynaklanmaktadır (Anonim,2014).

Kültürün kazanılması ve idamesi o kadar da kolay olmamaktadır ki kentsel yaşam alanı içerisinde farklı yer ve kültürlerden gelen insanların çabuk kaynaşip ortama hemen uyum sağlamaları beklenemez. Kent kimliğinin ya da kent kültürünün kazanılması yaşanan bu süreç içerisinde önem kazanmaktadır. Bireyler önce yaşanan mekânı kabullenecek, sonrasında ortak bir kültürün içerisinde kendisine yer bulacaktır. Kültürün kazanılmasındaki en önemli manevi öğelerden sayılan sosyalleşme de birey önce anne-baba, sonrasında kardeş ve akraba ve en nihayetinde komşuluk ve arkadaşlık düzeyinde öğrenme ve benimseme alışkanlıklarını kazanır. Böylelikle zaman içerisinde gelişen algısı onu toplumun üyesi yapmakla birlikte ortak kültürün de bir üyesi yapar.

Konut kullanımına yönelik etkenleri, ailenin büyüklüğü, ailenin dünya görüşü ve toplumsal tutumları, aile yapısı, sosyo-ekonomik şartları, algıları,

beklentileri, sosyal çevresi ve kurduğu ilişkiler gibi kavramlar belirlemektedir. Bunları çoğaltmak ta mümkündür. Örneğin; ailenin büyüklüğü konusu ele alınacak olursa (geleneksel geniş aile ya da çekirdek aile gibi) hanede yaşayan bireylerin sayısal fazlalık ya da azlığı, konutta odaların kullanım alanının genişlik ya da darlığına olan ihtiyacı tetikleyecektir. Dolayısıyla eldeki mevcut şartlar her iki durum içinde yetmeyecektir. Ya da ailenin sosyo-ekonomik durumu ile evin genişliği ya da oda sayısındaki fazlalıkta bulunan doğrusallık buna örnek olarak gösterilebilir. Refah seviyesi yüksek olan ailelerin, refah durumu dar olan ailelere göre daha geniş olan konutta oturdukları bilinmektedir. Bunun nedeni ise konut maliyetleri ile konut için harcanan kira giderlerine katlanmadaki farklılıktır.

Kısacası konutun çevre ve insan ile etkileşimi olduğu kadar kültür ile de etkisi olmaktadır. Ve bu etken yaşanan mekânın benimsenmesi ve memnuniyetinde önem arz etmektedir.

1.2.3 Konutta Kalite Anlayışının Kentsel Yaşam Kalitesine Etkisi

Kalite, Bir insanın, nesnenin ya da yaşantının özellikle nasıl olduğunu belirten, onun başka şeylerden ayırt edici üstünlüğünü ölçüp değerlendirebilen özelliğine denilmektedir. Bir anlamda kalite, ürün ya da hizmet hakkındaki müşteri ya da kullanıcıların yargısını, beklentilerini ve gereksinimlerinin sağlanmasına olan inançların tümü olarak değerlendirilmektedir. Kalite, kullanıcının beklenti ve isteklerinin karşılanması için bulunması gereken nitelikler olarak da tanımlanmaktadır (Es ve Akın, 2007: 73-80).

Konutta kalite kavramından önce konut kullanıcılarının gereksinimlerine bahsedilecek olursak; "kalite ölçümü ve ölçütleri, kalite elde etme eylemleri gereksinimi, elde edilen kalitenin sürdürülebilirliği, elde edilen yapı kalitesinin çevresel kaliteye etkisi" gibi maddeler yapı kalitesinin değerlendirme alanları olarak belirtilmektedir. Dolayısı ile kalite kavramı gereksinimlerden başlanarak çevresel kaliteye kadar uzanan bir süreci de içine almaktadır. Kaliteyi belirleyen etkenler ise genel bir tanımla: performans, uygunluk, dayanıklılık, güvenilirlik, hizmet görürlük, itibar, estetik, diğer unsurlar

olarak sıralanabilir. Yapı üretim alanında çalışan Y.Sey, mimarlık alanında ilk teorisyenlerinden biri olarak kabul edilen Vitruvius'dan bu yana endüstri ürününe yönelik kalite kavramının boyutlarını/kriterlerini öncelik ve içeriklerini değişik biçimde ifade edilen az önce sayılan bu kriterleri beş grupta toplamaktadır. Bunlar; işlevsellik, dayanıklılık, güvenlik, güvenilirlik ve estetikdir. Bunlardan işlevsellik: ürünün kullanım amacına uygunluğu, dayanıklılık: değişik etki ve kuvvetlerin etkisi altında ürünün işlevini sürdürebilmesini, güvenlik: kullanıcının faaliyetlerini güvenlik içinde yapmasını, güvenilirlik: belirlenen yaşam süresi içerisinde sorun çıkarmaması, estetik ise: beğeni ile ilgili görselliği ifade etmektedir (Utkutuğ, 2006: 206-207).

Aksoy (2010) ve diğerleri ise kaliteyi, uygunluk ve güvenilirlik olarak tanımlanmaktadır. Konut kalitesi beraberinde yaşam kalitesi, toplum kalitesi, yaşam çevresi kalitesini de getirdiğini, konutta kalitenin sağlanması ise yaşantıda olumlu düzenlemelere neden olacağından bahsetmektedirler. Bunun da çevrenin kalitesinde olumlu düzenlemelere yol açacağını, insanların yaşam çevrelerinden en fazla, ister konutlarının mimarisinde ister kamusal alanlarda ve mahallelerindeki yeni alanlarda olsun, sağlanan başarılı detaylarla hoşnut olduklarını açıklamaktadırlar.

Konut ve kalite kavramları ile ilgili kalite ölçütlerini oluşturan tasarım ve inşaat ilkeleri ise aşağıda şu şekilde sıralanmaktadır;

- Kullanıcının kültür, yaşam tarzı, aile biçimi, örf-adet, eğitim gibi faktörlerine uygun bir tasarım oluşturmak,
- Güvenlik, konfor ihtiyacının karşılanması,
- Gerçek ihtiyaçların ortaya konulması,
- Doğru işlev şeması,
- Kullanıcının gelir düzeyine uygun bir maliyet ya da finans kaynağı yaratılması,
- Yalıtım, ulaşım gibi çevresel sorunlara karşı çözümlerin geliştirilmesi,
- Uygun yapı sistemi ve malzemenin kullanılması,
- Kontrol etme,
- Doğru zamanlama yapma (Es ve Akın, 2007: 77).

Yapılan konut memnuniyeti çalışmasında yukarıda anlatılan hususların göz önünde bulundurulduğu ve anket sorularının bu yönde hazırlandığı ve değerlendirildiği ileriki bölümlerde detaylı olarak görülecektir.

Yaşam kalitesi günümüzde en yaygın kullanılan kavramlardan biri olup birçok konu bu kavram ile ilişkilendirilerek açıklanmaya çalışılmaktadır. Sosyal politika uygulamalarının insanın yaşam kalitesine olan etkileri, kentleşmenin kentsel yaşam ve kalitesine katkılarının irdelenmesi ya da kaliteli yaşamak isteyen kent toplumlarının yerel yönetimlere verdikleri katkı gibi yaşantımızdan vereceğimiz örnekleri günlük hayatta sıkça kullanabildiğimiz gibi televizyon, gazete, dergi gibi yazılı ve görsel medyada bir hayli duyup, görebilmekteyiz. Peki, sıkça duyduğumuz "kalite", "yaşam kalitesi" ya da "kentsel yaşam kalitesi" nedir? Çoğumuz bu soruları merak ederiz. Şimdi bunlara kavramsal açıdan irdeleyelim.

Bir insanın, nesnenin ya da yaşantının özellikle nasıl olduğunu belirten, onun başka şeylerden ayırt edici üstünlüğünü ölçüp değerlendirebilen özelliğine "kalite" denilmektedir. Hayatın en temel ölçütlerden biri olan kalite, aslında üstünlüğü ve mükemmelliği nitelendirir; bu sebeple zayıflığın, eksikliğin ve mükemmel olmayışın tersi olarakta görülmektedir. Kalite, temelde tanımlanması zor bir kavram olmasına rağmen bir mal veya hizmetin kalitesinin ne olduğunu anlamak, yaşamın kalitesinin ne olduğunu anlamaya göre daha kolay olmaktadır. Bunun en temel sebebi "yaşamın değişken oluşu ve bir "durumu" değil hızla değişen, gelişen, farklılaşan bir "süreci" ifade ediyor olmasıdır. Ayrıca hayatın anlamının, "kaliteli" ya da "kalitesiz" oluşu geçen zaman içinde, bireyden bireye değişmektedir. Tüm bu değişkenliklere rağmen yaşam kalitesi kavramı belirlenebilir, ölçülebilir bir kavramdır" (Çoban, 2007: 11).

"Yaşam Kalitesi" kavramı tarihi açıdan incelenecek olursa çok eski zamanlara kadar dayanmaktadır. İlk filozoflardan Aristo yazılarında mutluluğun doğasına ve 'iyi bir yaşam' için insanlara gerekli olan konulara değinmiştir. Aristo ve ardından gelen çoğu filozofa göre yaşamın temel amacı en yüksek düzeye ve yaşamın izin verdiği en iyi duruma sahip olmaktır. Böylece bu hedefe ulaşan kişi en yüksek yaşam kalitesine sahip

olmalıdır (Müezzinoğlu, 2005: 25).

“Yaşam kalitesi”, araştırma konularına ilham kaynağı niteliğinde olan, tüm Dünya’da ve yerel düzeylerde ülke gündemlerinin ana konularında önemli bir yer tutan kavramdır. Ayrıca, sosyal ve ekonomik politikalar üzerinde güçlü bir etkisi olmakla birlikte, sosyal ve/veya ekonomik göstergelere ilişkin araştırmalarda, Şehir planlamalarında, zihinsel ve bedensel sağlık alanındaki araştırmalar gibi birçok farklı araştırma ve çalışma alanlarının kapsamına da girmektedir. (...) Yaşam kalitesi kavramı, modern hayatın gelişimi ve toplumların ağdaşlaşmasıyla birlikte gündeme gelen ve gelişen bir kavramdır. Araştırmalar teknolojinin gelişmesi ve gelir seviyesinin yükselmesiyle birlikte, maddi zenginliğin yaşam kalitesinin tek başına bir göstergesi olmadığını; mekânsal, sosyal ve hatta politik faktörlerin de bireylerin yaşam kalitesinde etkili olduğunu göstermektedir. Van Kamp ve arkadaşları, yaşam kalitesi kavramını, çevrenin ölçülebilir mekânsal, fiziksel ve sosyal bileşenleri ve bu bileşenlerin algılanma biçimlerini bir arada ele alan ve buna göre bireylerin algılama biçimlerinin sadece objektif özellikleri ile değil aynı zamanda bireysel etkilerin de değerlendirildiği bir yaklaşımla ele almaktadırlar (Marans, 2007).

“Yaşam kalitesi” kavramının tanımı ve ölçümü ile ilgili yapılan çalışmaların çoğunluğu bize dünya nüfusunun büyük bir yüzdesinin kentlerde yaşıyor olduğunu gösterirken, bu araştırmalarda karşımıza “kent” ve “yaşam kalitesi” kavramlarıyla da karşılaşmaktayız. (...) 1960’lardan beri bilim adamları tarafından “yaşam koşulları” olarak kullanılan ve birçok konuyu içeren (ulaşım, kentlerdeki sağlıklı koşullar, halk sağlığı gibi) “yaşam kalitesi” terimi 90’lı yıllardan itibaren sosyologlar tarafından araştırmalarda kullanılmaya başlanmıştır. Günümüzde ise, tek bir tanımı olmayan ve farklı bakış açılarına göre anlamı değerşen bir kavram haline gelmiştir. Yaşam kalitesi, çok genel olarak, “kentlinin ihtiyacı olan hizmetlerin ve tüm koşulların arz ve talebi arasındaki oran olarak açıklanmakta” ve karmaşık bir göstergeler dizini olarak:

- Açık ve kapalı mekân standartları (evresel kirlilik, doğal evre nitelikleri, yeşil alan kullanımları gibi),

- Vatandaşların refahı (gelir seviyesi, işsizlik oranı, suç oranları),
- Hizmet çeşitliliği ve kalitesi (eğitim, eğlence, halk sağlığı, toplu taşıma, belediye hizmetleri, iyi yönetim),

gibi konuları içermektedir. (...) Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik ve sosyal değişim sürecinde, 'kentleşme ve özellikle yeni yapılaşma' sorunlarımızın, bu değişimin ışığında sürekli biçimde yeniden tanımlanmasını gerekli kılmaktadır. Bu bağlamda, mevcut olan ve yeni oluşturulan kentsel alanlarda çevre ve yaşam kalitesi üzerinde önemle durulması öncelik kazanmaktadır. Kentsel çevrelerde kalite arayışları sürecinde, hangi nesnel özelliklerin iyi kaliteli bir çevreyi belirlediğinin saptanması gereklidir. "Yaşanabilir çevre" kalitesi ise sadece fiziksel çevre değil, sosyal çevre standartlarına da bağlıdır. İnsanların yaşadıkları çevreyi algılamalarına ilişkin öznel değerlendirmeleri sosyo-ekonomik düzeylerindeki ve kültürel birikimlerindeki farklılıklara göre değişmektedir. Özetle, yaşam *kalitesi fiziksel/nesnel ve psikolojik/öznel* olmak üzere iki tür girdinin sonucunda oluşmaktadır (Yıldız H., 2007).

BM'nin 2011 yılı kent ve kırsal alan göstergelerine göre dünya nüfusunun yüzde 52.1'i ile Avrupa Birliği kapsamındaki ülkelerin yüzde 72.9'u ve ülkemizde ise yüzde 71.5'nun kentlerde yaşadığı dikkate alındığında, bu kadar yoğun nüfusun beraberinde getireceği problemler, kentsel alan ve çevre sorunlarını etkileyeceği aşikârdır. Bu sorun kentsel mekân yaşam kalitesi ve onun etkisiyle insanların yaşam kalitelerini negatif yönde etkileyeceği kuşkusuzdur.

Platon'dan beri bazı kuramcılar tarafından "Yaşanılabilir kent" kavramı nüfus ve büyüklükle, Yunan uygarlığı döneminde ise kent halkının tamamının yüz yüze gelebildiği etkin bir katılımı kenti yönetebilmesi ile ilişkilendirilmiştir. *Yaşanılabilirliğin* çağımızdaki anlamı anlamına göre genellikle iş olanakları, gelir elde edilmesi, iyi konut alanlarına sahiplik, okul, alışveriş, eğlence ve sağlık alanları gibi kamusal mekânlar ile eşleşmektedir. Yaşanılabilirlik kavramı ile bağlantılı olarak son yarım yüzyıl içinde gelişmiş ülkelerde araştırmacıların ve kent yöneticilerinin gündemine giren bir diğer kavram "kentsel yaşam kalitesi"dir. Kentsel yaşam kalitesi, ilk olarak 1960'larda

Sosyal Göstergeler Hareketi (Social Indicators Movement) içinde ortaya çıkmış ve ekonomik ve sosyal iyilik ile bireysel ve toplumsal iyilik arasındaki ilişkilere dair varsayımları sorgulamayı hedeflemiştir. Burada söz konusu olan kalite, doğal ve yapılı çevre özellikleriyle ilgilidir. Sürdürülebilirlik arayışına odaklanan kaliteden farklı olarak, doğal kaynakların korunması, iklim, çevrebilim vb. gibi değişmez öğelerle ilgili olmayıp, kentsel donanım ve konfor öğeleri ile ilişkilidir; Bunların dışında, doğal olarak, kentsel ekonominin belirlediği yaşam standartları kentteki yaşam kalitesine de yansımaktadır (Oktay, 2007).

Yaşam Kalitesi kavramı oldukça geniş anlamlar içermektedir. Ekonomik açıdan insan onuruna yakışır bir düzeyde gelir sahibi olmak, sağlık ve eğitim hizmetlerinden yararlanmak, nitelikli ve sağlıklı bir çevrede barınmak, hak, fırsat ve cinsiyet eşitliğine sahip olmak, günlük yaşama katılmak, saygınlık ve güvenlik sahibi olmak gibi birçok unsur yaşam kalitesini etkilemektedir. Bunun yanında; yaşam kalitesi algılama düzeylerimiz ile de alakalıdır. Özellikle kültürel seviyemiz bu algılamayı etkilemektedir. "Bir lokma, bir hırka" anlayışı ile lüks malların tüketme alışkanlıklarının bize verdiği anlayış yaşam kalitesi algılamasını etkilemektedir. Örneğin, kırsalın yoklukları sebebiyle kente gelmiş bir insan için, kentin sıkıntılına rağmen düşük seviyede de olsa geliri olan ve gecekondusu da olsa başını sokacak bir evi olan için yaşam kalitesinden beklentisi düşüktür. Ancak zengin bir ailenin ferdi için bu şartlar tam da kalitesizlik göstergesi sayılmaktadır (Kaya, 2007: 353).

Aksoy vd. (2010) kaliteyi, uygunluk ve güvenilirlik olarak tanımlanmaktadır. Konut kalitesinin beraberinde yaşam kalitesini, toplum kalitesini, yaşam çevresi kalitesini de getirdiğini, konutta kalitenin sağlanması ise yaşamda ve yaşantıda olumlu düzenlemelere neden olacağından bahsetmektedirler. Bunun da çevrenin kalitesinde olumlu düzenlemelere yol açacağını, insanların yaşam çevrelerinden en fazla, ister konutlarının mimarisinde ister kamusal alanlarda ve mahallelerindeki yeni alanlarda olsun, sağlanan başarılı detaylarla hoşnut olduklarını açıklamaktadırlar.

Yaşam kalitesinin kavramsal çerçevesi üç temel bileşenden oluşmaktadır. Bu

bileşenlerden ilki, kişinin kim olduğunu belirleyen özellikleri gösteren, fiziksel, psikolojik ve manevi varlığı ve bunları oluşturan nedenler olarak belirlenmiştir. Bunlar; fiziksel sağlığını, nasıl beslendiği, kişisel temizliğine verdiği önemi, dış görünümü ve genel görünüşü gibi faktörler ile psiko-sosyal sağlığı ve uyumu ile kendine olan güveni ve kendini kontrol edebilme yeteneğidir. Ayrıca kişisel değerlere verdiği önem ile manevi duyguları ve inançları gerçekte kim olduğunun cevaplarıdır. Kişinin sahip olduğu ikinci temel alanı ise: fiziksel, sosyal ve toplumsal olarak sahip oldukları belirlemektedir. Kişinin fiziksel olarak sahip olduğu ev, iş yeri ve okul'un mekânsal özellikleri, ferahlığı ve kalitesi aynı zamanda komşuluk ilişkileri ve düzeyleri, toplumla olan münasebetlerinin kendisine ne kadar uygun olup olmadığını içermektedir. Bu kişiyle olan ilişkileri, profesyonel hizmetlere (tıbbi, eğitim, sosyal gibi) ulaşabilme becerisi, yeterli bir gelirin olup olmaması gibi özelliklerle ifade edilebilir. Yaşam kalitesinin kavramsal modelindeki son temel alan ise, ulaşmak istenen kişisel amaçları, geleceğe ilişkin umutları ve beklentileri içermektedir. Aynı zamanda günlük yaşamda yapılan bazı temel aktiviteler de bu bölümde yer almaktadır. Evle ilgilenme, iş hayatına ya da okula ilişkin durumlar, fiziksel sağlığı geliştirici sporlar, yaşamdaki değişimlerle ve zorluklarla baş edebilme becerisi gibi alt alanları kapsamaktadır (Çoban, 2007: 23). Yaşam kalitesinin gerçekte hangi alan ve alt bileşenlerden oluştuğunu anlamamızda bu kalite algısının yaşadığı çevre ile olan münasebeti ölçüsünde, kentsel yaşam kalitesine de yansıtacağını anlamamıza yardımcı olabilecektir (The Quality of Life Model, 2014).

Kentlerde konut ve çevresinin fiziksel özellikleri yaşam kalitesinin en önemli verilerinden birisi olarak kabul edilmektedir. Konut çevreleri iyi planlanmış bir konut ya da sitede hem yaşam kalitesi yükselmekte, hem de kişiler bu çevrede yaşamaya yönelenmektedirler. Konut çevresi ne kadar iyi planlanmışsa o çevreden memnuniyet de o ölçüde artacaktır. Yaşam kalitesi açısından konut çevresinin hem fiziksel özellik boyutu hem de sosyal yaşam boyutunun ele alınması oldukça önem arz etmektedir. İnsanların birbirleriyle komşuluk ilişkileri açısından etkileşim içinde olmaları ortak yaşam kalitesi açısından değerlendirildiğinde katkısı olmakla birlikte bu sayede bu alanlar toplumsal bütünleşmelerini de sağlayan varlığın yaşam kalitesinin ölçütleri arasında yer alacaktır (Bayraktar ve Girgin, 2010: 203).

“Yaşam Kalitesi: Bir Sistem Modeli”ne göre mevcut olan bilgiler çok sınırlıdır, bununla birlikte farklı yaşam alanlarının olduğu biçime göre kurularak geliştirilmiştir. Bu alanlar aile ve arkadaşlar, iş yaşamı, mahalle / barınak, topluluk, sağlık, eğitim ve manevi özellikler içermektedir. Yaşam alanları, kültür, demografi / özellikleri ve sosyo-ekonomik koşullar gibi girdiler tarafından etkilenir. Bu da bizim algılarımız ve görüşlerimiz gibi çeşitli alanların, bir kişinin yaşam kalitesi ya da iyi olma durumunun anlamlandırılmasında çıktı olarak genel değerlendirmesine katkıda bulunur. Yaşam kalitesinin bizim algı ya da değerlendirmemizin ardından girişlere geri bildirim sağlamaktadır (Hlavacek, 2010: 17).

“Kentsel yaşam kalitesi” denildiğinde bunu oluşturan öge mekânsal ve yerel toplumsal (sakinleri) açıdan değerlendirilmesi gündeme gelmektedir. Kentin içme suyundan tutun, kanalizasyon, yol, park gibi altyapı hizmetlerinin gelişim düzeyinden kültürel, sosyal ve ekonomik imkânlar ile sunulan hizmetlerin düzeyine kadar çok farklı öğeler kent yaşam kalitesini oluşturmaktadır. Bu konulardaki gelişmişliğin de sadece kendi içinde geçirdiği dönüşüm olmamakla birlikte aynı zamanda diğer kentlere kıyasla geldiği düzey de algılamayı etkilemektedir. (...) Kentsel yaşam kalitesinin geliştirilmesi için kentlinin algılama kodlarının bilinmesi, gerçek ihtiyaçları ile dile getirilen taleplerinin tespiti ve ayrıştırılması, ihtiyaç ekseninde hizmetlerin üretilmesi, sunulması ve bunun “neden, nasıl niçin” gibi anlaşılmayı kolaylaştırıcı çerçevede kentliye anlatılması gerekmektedir (Kaya, 2007: 35-36).

1.2.4 Konut ve Kullanıcı İlişkisi

Konut ve kullanıcı ilişkisi, bireyden bireye ve mekanın özelliğine göre değişiklik göstermektedir. Bu değişikliğin olmasındaki en büyük etkenin bireylerin kişisel tercihleri ile farklı kullanım tarzlarının olması ya da bireyin kullanım ihtiyaç özelliğinden kaynaklandığı değerlendirilmektedir. Örneğin; yemek yeme mekânı olarak konut oda sayısına göre fazla odalı evlerde (3+1) misafir ağırlamada salon tercihinde bulunulurken, daha az odalı konutlarda (2+1 veya 1+1) bu tercih oturma odasından yana olmaktadır. Ya da mutfak genişliği kullanım olarak dar bulunan mekânlarda balkon ile

birleştirme tadilatı ağırlıklı olarak tercih sebebi olmaktadır. Böylelikle genişleyen mutfakta kullanım alanındaki ferahlık yeme-içme dâhil farklı eylemlerin oluşumuna katkı sağlamaktadır.

Yıldırım ve Başkaya'ya (2006:286) göre, günümüz konutlarında farklı eylemler, konutun farklı mekânlarında yapılmaktadır. Modern zamanın gereği olarak, konut mekânlarının çeşitli bölümlere ayrıldığını görülmektedir. Bunlar daha çok servis, yaşama, dinlenme ve uyku bölümlerine ayrılmaktadırlar. Ayrılan bu bölümler farklı mekânlardaki eylem ve eylem alanlarını gerekli kılmaktadır. Bu mekânların eylemlere göre oluşturulmasında; "özel, yarı özel ve dışa açık" olarak planlanmış ve konutun iç bünyesinde birtakım tadilatlarla (değişikliklere) sebebiyet vermektedir. Konutun ana yaşama mekanı oluşturan salon daha çok "kullanıcıların misafirlerini ağırladıkları, konut tipine bağlı olarak kullanım amacı değişen, konutun en büyük kullanım alanına sahip" çok amaçlı mekanlarıdır.

"ana yaşama mekânını, konut içinde yaşayan bireylerin sosyal gereksinimleri için düzenlenmiş bir mekan olup, aile bireylerinin birlikte oturdukları, sohbet ettikleri, müzik dinledikleri, TV ve radyo gibi araçlar aracılığı ile dolaylı bir şekilde dış dünya ile iletişim kurdukları mekanlar şeklinde tanımlamıştır. Ayrıca, ana yaşama mekânı bireylerin konut içinde buldukları zamanda da, konut dışı sosyal ilişkilerini de sürdürdüğü alandır. Konut kullanıcıları misafirlerini burada ağırlarlar. Konut, dış dünyaya balkon veya teras aracılığı ile bu mekândan açılmaktadır. Ana yaşama mekânı genellikle konutun manzaraya açılan ön tarafında, diğer mekânlarla ilişkili olarak düzenlenir ve konutun aktif yaşama bölümünü oluşturur." (Yıldırım ve Başkaya, 2006: 286).

1.2.5 Konutta Kullanıcı İhtiyaçları ve Eylemleri

Mekân, kelime olarak TDK'nın Büyük Türkçe Sözlüğünde "*yer, bulunulan yer, ev, yurt*" anlamına gelmektedir. Konut mekânı söz konusu olduğunda ise "iç mekân" ve "dış mekân" kavramları karşımıza çıkmaktadır. Keskinok (1988) 'un Castells'in "Kentsel Mekân Yaklaşımları" na verdiği örnekte kentsel mekânın maddi bir ürün olduğu, daha doğrusu "toplumsal oluşumun tarihsel süreçteki bir momentini" denilmektedir. Ayrıca mekân yalnızca toplumsal yapının açılımının sonucu olmadığını, bunun üzerinde bir toplumun özgüllük kazandığı tarihsel bir araya gelişin somut ifadesi, kendini

belli etmesi olduğu da belirtmektedir. Bu süreç içinde, mekân yeni şekiller ve fonksiyonlar kazanırken, toplumsal anlamında da değişmeler izlenmektedir. "Bu birbirini izleme, tek yönlü bir ilişki olmaktan çok karşılıklı bir ilişkiyi, bağdaşan öğelerin yanı sıra birbiri önüne geçen öğeleri de içeren bir ilişkiyi anlatmaktadır. İnsanlar birbirleriyle mekâna bir işlev ve toplumsal bir anlam kazandıran ilişkiler içindedirler" demektedir (Keskinok, 1988: 67).

Kentsel mekân, doğal ve yapılaşmış çevrenin oluşturduğu bir algı alanı, bir mimarlık ürünüdür. İnsanlar her gün zamanlarının büyük bir bölümünü kentsel mekânlarda geçirirler; daha başka bir deyişle, pek farkında olmasalar da, sürekli olarak mimari mekânlarda yaşarlar. İçinde yaşanan mekânlar, yaşama biçimini ve insan davranışlarını etkilemektedir. (Hasol, 2008) İnsanların bina içinde ve dışında birbirleriyle, bu mekânlarla kurdukları etkileşimli ilişkiler mimari mekânı oluşturmaktadır. Schulz, mimari mekânı "içinde yaşayan kullanıcıların fizyolojik, psikolojik ve toplumsal gereksinimlerini karşılayan bir uzay parçası, bir boşluk" olarak tanımlamaktadır. Mimari mekânı varoluşsal mekânın somutlaşmış hali olarak tanımlayabiliriz demektedir (İnceoğlu ve Aytuğ, 2009: 132).

Her ne kadar konutun fiziksel özellikleri, memnuniyeti açısından önemli olsa da kullanıcı tarafından mekânın farklı bölümlerinde yapılan eylemler ile konutun beklenti ve ihtiyaçlara cevap verebilmesi en az onun kadar önemlidir. Geleneksel Türk konutlarında faaliyet eylemleri daha çok mutfakta geçmekte iken günümüzde daha çok sosyalleşmenin en etkin olarak kullanıldığı Salon'larda geçmektedir. Bunun ise sebebi konutu kullanan tüm fertlerin ortak buluşma mekânı oluşu ve televizyonun hayatımızdaki etkin rolüdür.

Bu araştırma ve daha önceki yapılan memnuniyet araştırmaları şunu göstermektedir ki; banyo, tuvalet, uyuma eylemleri neredeyse her yerde aynı özellikler gösterirken yeme, depolama, çocuk yatırma gibi eylemler konutun fiziksel ve çevresel özelliğine göre değişmektedir.

BÖLÜM 2: TOPLU KONUT İDARESİ (TOKİ)

2.1 Dünyada ve Türkiye’de Toplu Konut Uygulamaları

Endüstrileşme Devrimi 1765’te James Watt (1736-1819)’ın buhar makinelerini bulması ve bu icadın İngiltere ve dünyada hızla yayılması neticesinde olmuştur. Tarım kültüründen modern sanayi alanına geçişin en önemli olayını başlatan bu buluş sayesinde büyük kentlere doğru göçler hızla artmış artık kent nüfusu kırsal alan nüfusunun çok üstünde dolmaya başlamıştır. Artan nüfusun beraberinde getirdiği sıkıntıların hiç kuşkusuz en büyüğü de konut sıkıntısıdır.

Dolayısıyla sanayileşme doğrultusunda hem İngiltere hem de Avrupa’da bu ekonomik yapının değişmesi sürecinde konut ihtiyacının karşılanmasında önemli toplu konut uygulamaları gerçekleştirilmiştir. Daha sonraları bu uygulama Almanya, Belçika, Fransa gibi Avrupa ülkeleri izlemiştir.

Avrupa’da toplu konut uygulamaları gerçek manada I. Dünya Savaşı’ndan sonra gerçekleşmiştir. I. Dünya Savaşı’ndan sonra konut politikalarındaki hızlı gelişme, artan gelir ve beklentiler sayesinde olmaktadır. Bununla birlikte, konut politikaları da ortaya çıkmış politik bir refah devletinin önemli bir parçası olmuştur. Sosyal konut, bir sosyal bir hak olmasından ziyade bir ticari eşya (meta) olarak kabul edilmektedir. Amerika Birleşik Devletleri’nde 1949 yılındaki “Konut Yasası”nda açıkça tüm Amerikalılar için “iyi bir ev ve uygun bir yaşam ortamı” hedefi kurulmuştur. Sosyal konutun kitle modeli, savaş sonrası toparlanma sırasında, 1918’den hemen sonra kısa bir süre için hâkimdir. (Satılmış, 2011: 42) Devlet olanaklarında kamuya aktarılan kaynaklar, devlet sübvansiyonları³, kooperatif ve sendika gibi kamu kuruluşlarının yatırımları konut sektörünün önceliklerini sınırlarını aşan sosyal hedeflerin de gündeme gelmesine neden olmuştur. Dünyada ve özellikle Avrupa’daki toplu konut uygulamaları incelendiğinde toplu konut üretiminin çeşitli konut alanları altında gerçekleştiği anlaşılmaktadır.

³**Sübvansiyon:** Para yardımı, destekleme (TDK Batı Kökenli Kelimeler Sözlüğü ,2014). **Sübvansiyon** ya da **destekleme**, devletin kişi ya da kurumlara mal, para veya hizmet biçiminde yaptığı karşılıksız yardımları ifade eder.

Örneğin İngiltere’de sıra evler, Belçika ve Avusturya’da iç avlulu bloklar inşa edilmiştir. Ayrıca bu konutlarda alt ve orta gelir grubunun yaşam seviyesi yükseldikçe büyüklüklerin ve konfor standartlarının arttığı da görülmektedir. Tüm dünyada ucuz konut, toplu konut gibi az gelirlilere yönelik konut üretimi girişimleri devlet sübvansiyonlarının gerçekleşmesiyle oluşmaktadır. Ülkenin ve bireyin refah düzeyinin konut politikalarıyla yakından ilişkili olması ülkelerde farklı toplu konut finansman modellerinin de gelişmesine neden olmaktadır (Arıcan, 2010: 76).

İkinci Dünya Savaşı, Batı Avrupa’da derin izler bırakmıştır. Konutların milyonlarcası yıkılmış veya hasar görmüşken, yeni konut üretimi savaş esnasında hareketsiz yatmaktaydı. Ayrıca sermayenin aşırı sıkıntısı (azlığı, kıtlığı) da vardı; sonunda, Marshall Planı, bazı teselliler getirdi. Her ülke kendi ekonomik tabanının yeniden öncelik verdi. Batı Avrupa genelindeki hükümetlerin, kendi konut piyasalarına müdahalede bulundular (Satılmış, 2011: 43).

Amerika Birleşik Devletlerinde toplu konut uygulamaları, I. Dünya Savaşına giden askerlerine, döndüklerinde konut sahibi yapma çabaları arasında ele alınmıştı. Ancak, ABD’deki bu ele alış ile Avrupa’daki ele alış arasında bazı özel farklar vardı. ABD’de, konu sadece konut olarak ele alındığından, daha hızlı gelişmekteydi. Bunda, teknolojinin sadece konut ve konut bileşenleri üretmek üzere geliştirilmesinin ve sanayiye dönük ülke altyapısının daha hızlı gelişmekte olmasının da, önemli bir rolü vardı. Buna karşılık Avrupa’daki ele alış, tek konutun ya da konut bileşenlerinin üretiminin sanayileşmesi kadar, yerleşim düzeyinde de düzenlenmeleri amaçlandığından, gelişme çizgisi farklı bir yol izlemekte idi. Başka bir deyişle, ABD’de konut üretiminin sanayileşmesine karşı, Avrupa’ da toplu konut üretimi sanayileşiyordu. Bu farklılaşmada, ABD’de daha yeni ortaya çıkmaya başlayan kentsel sorunlar ile yeniden iskâna açılacak alanların büyüklüğüne karşın, spekülâtorlerin daima etkin olması da, önemli bir nedendir. Gelişmiş Avrupa ülkelerinde ortaya çıkan, konutu topluca üretme ve yerleştirme düzeni, hükmünü 1960’ların başlarına kadar sürdürmüştür (Adam, 1978: 28-29).

Toplu konutun tarihi, gerçekte Osmanlı İmparatorluğuna kadar dayanmaktadır. 1870 yılında İlk kez farklı bir biçimde İstanbul'da Saray mensupları için Akaretler sıra konutları, 1890'da Taksim Surp-Agop vakfiyesi sıra konutları ve 1918 'de Laleli'de Aksaray büyük yangınında konutlarını yitirenler için 124 konut yapılmış ve içeriğinde 25 adet dükkânı bulunan Harikzedegan konutları inşa edilmiştir. Türkiye Cumhuriyeti Devletinde ise ilk kez 'toplu konut' deyimini 1926 yılında Türkiye Emlak ve Eytam Bankası'nın kurulmasıyla gündeme gelmiştir. Bunun sonrasında toplu konut inşaatları başlamış ve günümüze kadar yaygınlaşarak gelmiştir (Huniler, 2010: 3-4).

2.1.1 Kocaeli'de Toplu Konut Uygulamaları

Kocaeli ve Gölcük'te üretilen toplu konut uygulamalarında geçmeden önce şehrin tarihi ve coğrafi özelliklerinin bilinmesi konunun anlaşılması açısından yerinde görülmektedir.

2.1.1.1 Kocaeli Tarihi ve Coğrafyası

İlk çağlarda, Bithynia adı verilen bölgede kurulan kentler, sırasıyla, Olbia, Astakos, Nicomedia, İznikmid, İzmid ve Kocaeli adlarını almıştır. Trakya'dan gelen Megaralılar M.Ö. 712'de İzmit Körfezi'nin güneyindeki Başiskele yöresine yerleşerek Astakos adı verilen bir kent kurdular. Astakos halkı M.Ö. 262 yılında, bugünkü İzmit'in bulunduğu alanda kurulan bölgeye yerleşmiştir. M.Ö. üçüncü asırda Trakya Kralı Lysimacos "Astakos" kentini tahrip etmiştir (Kocaeli Büyükşehir Belediyesi , 2013).

Bu bölgenin tarihi Frikyalılardan da eski olup, M.Ö. üç bin sene "Sit" ve "As" ismi verilen kavimler "Astrk" ismi verilen liderleri altında bu bölgede yerleşip İzmit şehrini kurmuşlardır. Traklardan sonra bu bölge Perslerin istilasına uğramış ve M.Ö. 4. asırda Makedonya Kralı İskender bu bölgeyi Perslerden alıp Makedonya'ya ilhak etmiştir (Eliçalışkan, 2014).

Makedonya Kralı İskender'in ölümünden sonra bu bölge Bitinya Krallığının eline geçmiştir. Bitinya Krallığı'nın yıkılincaya kadar başkenti kalacak bu kente, kurucusundan dolayı Nicomedia adı verilir." (Kocaeli Büyükşehir Belediyesi , 2013). 11. yy.'ın son çeyreğinde Nikomedia, Selçuklular tarafından fethedilir. I. Haçlı Seferinde geri alınan Nikomedia, bir süre

Latinlerin işgalinde kaldıktan sonra tekrar Selçuklulara geçer (Kocaeli Valiliği, 2014).

Orhan Gazi zamanında, Adapazarı ve Hendek yörelerinin valisi Akçakoca, kenti alınca şehir Osmanlı Devletinin egemenliğine girmiştir. Başlangıçta İznik'in yan komşusu anlamında kullanılan "İznikmid" isimli bu şehir zamanla Kocaeli'ne dönüşmüştür. 1888 yılına kadar İstanbul'a bağlı kalan Kocaeli bu tarihten sonra ayrı bir kent olmuştur. İstiklal harbi öncesi İngiliz ve Yunanlı kuvvetlerin işgalinde kalan şehir 28 Haziran 1921'de kurtarılmış, Cumhuriyetin ilanından sonra da Kocaeli vilayetinin merkezi olmuştur. Cumhuriyet döneminde bölgeye yapılan sanayi yatırımları ile sanayi alt yapısı tamamen şekillenmiş, devletin ve özel girişimlerin sayısı artmıştır (Kocaeli Valiliği, 2014).

Cumhuriyetin ilanından önce sırasıyla Roma-Bizansa, Selçuklulara ve Osmanlıya ev sahipliği yapmıştır. Şehir günümüzde olduğu gibi eski dönemlerde de İstanbul şehrine olan yakınlığı sebebiyle her zaman gözde bir kent hüviyetine sahip olmuştur. İstanbulun diğer illere olan bağlantı durumu ve iç denizin (Marmara) son durak yeri olması sebebiyle ticaret açısından da önemli bir konumda bulunmaktadır. Anadolu'da üretilen mallar ya Sakarya-Kocaeli hattını ya da Bursa-Kocaeli hattını kullanmak zorunda kalmaktadırlar. Bu özelliğinden dolayı transit geçiş hattı denilebilir.

Cumhuriyetle birlikte özellikle sanayileşme alanında en hızlı gelişen illerimizden birisi olmuştur. İzmit'te 1934 yılında ilk kağıt üretim tesisi olan İzmit Kağıt Fabrikası açılmış, bunu sırasıyla 1944'te ikinci selüloz ve Kağıt Fabrikası takip etmiş, SEKA tesisleri 1954, 1957 ve 1959'da genişletilmiştir. Günümüze kadar devam eden hızlı bir sanayileşme ile Kocaeli, Türkiye'nin ileri düzeyde sanayi bölgesi durumuna gelmiştir. Ayrıca Kocaeli ile ilgili önemli bir bilgi de, 30 derece meridyeni Köseköy'deki otoyol kavşağı köprüsünün bulunduğu yerde olduğundan tüm Türkiye saatlerini Kocaeli'ne göre ayarlamaktadır. (Kocaeli Büyükşehir Belediyesi , 2013)

Kocaeli'nin coğrafi yapısı ise; kuzeyde Karadeniz, güneyde Bursa, batı ve kuzeybatıda İstanbul, doğuda Sakarya illeriyle çevrilidir. Kuzeyde Kocaeli Platosu, üzerinde az sayıda tepe vardır. Dağlar Kocaeli ili topraklarının yüzde 18.8'ini kaplar. İlin kuzey kesiminde tek tek kütleler halinde tepeler,

güney kesiminde ise Samanlı Dağları yer alır. Sakarya Irmağı'nın batı yakasından başlayarak Pamukova ve İzmit Gölü'nün kuzeyinde Bozburun'a kadar uzanan Samanlı Dağları İzmit, Sapanca ve Adapazarı çöküntü alanına hâkim bir konumdadır. Samanlı Dağları'nın en yüksek noktası Keltepe/Kartepe (1.601 m.)'dir. İldeki diğer önemli dağlar Dikmen Dağı (1.387 m.), Naldöken Dağı (1.125 m.), Naz Dağı (917 m.) ve Çene Dağı (646 m.)'dir (Kandemir, 2011: 92).

Kocaeli sınırları içinde bulunan tek önemli göl, Sapanca'dır. Ancak Sapanca Gölü'nün büyük bölümü Sakarya ili sınırları içinde kalır. Sakarya Irmağı'nın batı yakasından başlayarak Pamukova ve İzmit Gölü'nün kuzeyinde Bozburun'a kadar uzanan Samanlı Dağları İzmit, Sapanca ve Adapazarı çöküntü alanına hâkim bir konumdadır. Başlıca ovalar Kocaeli kenti ile Sapanca Gölü arasında uzanan düzlükler ile Dilovası'dır. Bir peplen olan Kocaeli Yarımadası'nın il sınırları içinde kalan bölümü dalgalı düzlüklerden oluşur. Başlıca gölleri, Sapanca Gölü ile Kocaeli kentine su sağlayan Kirazdere Barajı'nın ardında yer alan yapay göl ve Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından kentin su ihtiyacını karşılamak için yaptırılan barajın ardında su toplanması sonucu oluşan Yuvacık Baraj Gölü'dür (TUİK, 2012).

Yüzölçümü 3.626 km² olan Kocaeli ili, Türkiye'nin Asya ile Avrupa kıtaları arasında önemli kara ve demiryolu güzergâhlarının kesiştiği bir yerde kurulmuştur. Marmara Bölgesi'nin ve yurdumuzun en önemli endüstri ve sanayi yerleşimlerinden biridir.

2.1.1.2 Kocaeli İli Demografik ve Sosyo-Ekonomik Durumu

Kocaeli ili 1990 yılındaki sayımına göre toplam nüfusu 936.163 olup, 582.559'u şehirlerde, 353.604'ü köylerde yaşamakta olmasına karşın bugün bu rakam 2011 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçlarına göre 1.601.720'dir. (TUİK, 2012) Yüzölçümü 3626 km² olup nüfus yoğunluğu 257'dir. Nüfusu en fazla artan illerden biridir. İlin yıllık nüfus artış hızı %27'dir. Km²'ye düşen nüfus miktarı 398 kişiye ulaşarak İstanbul'dan sonra ülkenin en kalabalık ili olmuştur. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. ilidir (Kocaeli Büyükşehir Belediyesi , 2013).

Tablo 4: Yıllara Göre İl Nüfusları, 2007-2013

İl	Toplam Nüfus						
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Toplam	70 586 256	71 517 100	72 561 312	73 722 988	74 724 269	75 627 384	76 667 864
Kocaeli	1 437 926	1 490 358	1 522 408	1 560 138	1 601 720	1 634 691	1 676 202

Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)

Yıllara göre il nüfusları Tablo 4'te verilmektedir. Tablo'da görüldüğü üzere genel nüfus artışı 2007 yılında 70.586.256 kişi iken 2013 yılında 76.667.864 olmuştur. Kocaeli nüfusu ise 2007 yılında 1.437.926 iken 2013 yılı itibari ile 1.676.202 kişi olarak kademeli artış gözükmektedir. Ülke nüfusu 2007-2013 arasında toplamda 6.081.608 artış gösterirken, aynı aralıkta Kocaeli'nde bu sayı 238.276'dır. Türkiye genelinde ortalama yıllık nüfus artışı 1 milyon civarında iken Kocaeli'nde 40 bin kişi civarındadır. Şehrin yüzölçümü büyüklüğüne göre bu nüfus artışı oldukça fazladır.

Tablo 5: İllerin Yıllık Nüfus Artış Hızı ve Nüfus Yoğunluğu

Yıllık Nüfus Artış Hızı - (‰)							
Yıl dönemleri	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	
Toplam	13,1	14,5	15,9	13,5	12,0	13,7	
Kocaeli	35,8	21,3	24,5	26,3	20,4	25,1	
Nüfus Yoğunluğu - (‰)							
Yıl	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Toplam	92	93	94	96	97	98	100
Kocaeli	398	413	421	432	443	453	464

Kaynak: Tuik, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS),2007-2013

2007-2013 yılları arasındaki nüfus artış oranı Tablo 5'te incelendiğinde ortalama Türkiye genelinde ‰13 iken Kocaeli'nde bu oranın ‰26 olmaktadır. Bunda Kocaeli'nin sanayi kenti olması ve İstanbul'a yakınlığının büyük etkisi sayesinde olmaktadır.

Tablo 6: İllerin Aldığı/Verdiği Göç, Net Göç ve Net Göç Hızı

Dönem	İl	Toplam Nüfus	Aldığı Göç	Verdiği Göç	Net Göç	Net Göç hızı(‰)
1975-1980	Toplam -	38 395 730	2 700 977	2 700 977	0	0
	Kocaeli	501 763	86 792	33 152	53 640	112,9
1980-1985	Toplam	44 078 033	2 885 873	2 885 873	0	0
	Kocaeli	636 866	80 410	39 123	41 287	67,0

Tablo 6'nın Devamıdır.

1985-1990	Toplam	49 986 117	4 065 173	4 065 173	0	0
	Kocaeli	811 051	137 408	54 146	83 262	108,2
	Kocaeli	1 676 202	71 159	54 742	16.417	9,8
1995-2000	Toplam	60 752 995	4 788 193	4 788 193	0	0
	Kocaeli	1 079 603	119 301	119 090	211	0,2
2007-2008	Toplam	71 517 100	2 273 492	0	0	0
	Kocaeli	1 490 358	63 965	40 947	23 018	15,6
	Kocaeli	1 522 408	60 432	48 399	12 033	7,9
2009-2010	Toplam	73 722 988	2 360 079	2 360 079	0	0
2010-2011	Toplam	74 724 269	2 420 181	2 420 181	0	0
	Kocaeli	1 601 720	63 314	50 070	13 244	8,3
2011-2012	Toplam	75 627 384	2 317 814	2 317 814	0	0
	Kocaeli	1 634 691	62 966	51 561	11405	7,0
2012-2013	Toplam	76 667 864	2 534 279	2 534 279	0	0

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı Sonuçları, 1980-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2008-2013

Tablo 6'da Kocaeli ve ülke toplam iç göç sayı ve oranları gözükmemektedir. Tablo'ya göre Türkiye'de atılımların yapıldığı, sanayinin yükselişe geçtiği 1975-1980 döneminde Kocaeli'nde içgöç'ün %112.3'lük bir artış olduğu gözükmemektedir. Bunu takip eden dönemlerde ise sırasıyla %67 ve %108'lik bir içgöç artışı söz konusudur. 1995-2000 döneminde iç göç durağanlaşmış ve bu oran %0.2'ye kadar düştüğü görülmektedir. Bunda depremin etkisi de büyük olmaktadır. Depremin yaralarının sarılması ve izlerinin unutturulması maksadıyla kentte uygulanan afet konutları, kentsel dönüşüm ve yenileme planları neticesinde eski hayatına tekrardan kavuşmaya çalışan kent 2007'den itibaren ortalama %7-8 civarlarında iç göç almakta ve halen devam etmektedir.

Tablo 7: Nüfusa Kayıtlı Olunan İle Göre İkamet Edilen İl

İkamet edilen il	Nüfusa kayıtlı olunan il	İkamet edilen il	Nüfusa kayıtlı olunan il	İkamet edilen il	Nüfusa kayıtlı olunan il
Adana	351	Giresun	284	Samsun	505
Adıyaman	48	Gümüşhane	126	Siirt	69
Afyon	256	Hakkari	98	Sinop	90
Ağrı	125	Hatay	291	Sivas	150
Amasya	75	Isparta	180	Tekirdağ	2.261
Ankara	5.641	Mersin	514	Tokat	106
Antalya	3.091	İstanbul	57.179	Trabzon	580
Artvin	109	İzmir	5.707	Tunceli	95
Aydın	686	Kars	107	Şanlıurfa	144

Tablo 7'nin Devamıdır.

Balıkesir	1.567	Kastamonu	205	Uşak	70
Bilecik	629	Kayseri	291	Van	120
Bitlis	38	Kırşehir	42	Zonguldak	773
Bolu	447	Kocaeli	534.519	Aksaray	69
Burdur	78	Konya	509	Bayburt	30
Bursa	6.502	Kütahya	400	Karaman	34
Çanakkale	768	Malatya	160	Kırıkkale	102
Çankırı	102	Manisa	616	Batman	103
Çorum	115	Kahramanmaraş	76	Şırnak	91
Denizli	349	Mardin	93	Bartın	190
Diyarbakır	205	Muğla	1.900	Ardahan	54
Edirne	598	Muş	92	Iğdır	36
Elazığ	91	Nevşehir	89	Yalova	3.790
Erzincan	94	Niğde	148	Karabük	361
Erzurum	237	Ordu	428	Kilis	14
Eskişehir	1.266	Rize	221	Osmaniye	62
Gaziantep	204	Sakarya	10.575	Düzce	842

Tablo 7'de Kocaeli'nde ikamet ettikleri halde nüfus kayıtları başka illerde olan insanlar görülmektedir. Kocaeli'nde ikamet ettiği halde yine aynı yerde kayıtlı olanların sayısı 534.519'dur. Bu da neredeyse üçte bir oranına karşılık gelmektedir. Bu değerler incelendiğinde sırasıyla İstanbul'a kayıtlı olanlar 57.179, Sakarya 10.575, Bursa 6.502, İzmir 5.707, Yalova 3.790 şeklinde gitmektedir.

Tablo 8: Konut Mülkiyet Durumuna Göre Hanehalkı Sayısı

İl	Toplam hane halkı sayısı	Ev sahibi	Kiracı	Lojman	Ev sahibi değil ama kira ödemeyen	Diğ.	Bilinmeyen
Toplam	15 070 093	10 290	3 604	310 347	730 065	125 452	9 019
Kocaeli	283 708	170 597	77 056	5 582	23 003	7 402	68

Kaynak: Tuik Nüfus, 2014

Tablo 8'de göre ülkede mülkiyet durumuna göre toplam hanehalkı sayısı 15 milyon civarındadır Kocaeli'nde bu sayı 283.708'dir. Ülke genelindeki rakamlar incelendiğinde 10.290.843 ev sahibi, 3.604.367 kiracı, 310.347 lojman, 730.065 ev sahibi olmayıp kira ödemeyenler, 125.542 diğer ve 9.019 ise bilinmeyenler oluşturmaktadır. Konutun Mülkiyet durumu göz önüne alındığında Kocaeli'nde ev sahibi olan toplam hane halkı sayısına göre 170.597 ev sahibi, 77.597 kiracı, 5582 lojman'da oturan, 23.003 ev sahibi değil fakat kira ödemeyen (akrabasına ait olabilir), 7402 diğer ve 68 bilinmeyendir. Tuik (Türkiye İstatistik Kurumu) sitesi verilerine göre tüm illerin konut mülkiyet durumlarına göre hane halkı sayıları incelendiğinde

Kocaeli sırasıyla İstanbul, Ankara, Bursa, Konya, Adana, Antalya, Manisa, Balıkesir'den sonra gelen 9. Şehirdir. Kocaeli konutun mülkiyet durumuna göre hanehalkı sayısı (283.708), toplam hanehalkı nüfusuna (15.070.093) oranlandığında bu oran ‰18'dir.

Tablo 9: Türkiye/Tr42 Kurumsal Olmayan Sivil Nüfusun Yıllar ve Cinsiyete Göre İşgücü Durumu

	Kurumsal olmayan çalışma çağındaki nüfus	İşgücü	İstihdam edilenler	İşsiz	İşgücü eksik katılma oranı %	İşsizlik oranı%	İstihdam oranı %	İşgücüne dahil olmayan nüfus
Topl.	55.608	28.271	25.524	2.747	50,8	9,7	45,9	27.337
TR42	2.705	1.486	1.340	146	54,9	9,8	49,5	1.219

Kaynak: Tuik, 2013 yılı toplam ve İl genelinde işgücü durumları dinamik tablo sorgulaması

Tablo 9'da 2013 yılının Türkiye ve TR42 (Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu, Yalova) kurumsal olmayan sivil nüfusun 15 yaş ve üstü (15+) işgücü oranları görülmektedir. Tabloya göre Türkiye'de toplam 55 milyon 608 bin kişi çalışma çağında gözükmetedir. İşgücü 28.271 bin, İstihdam edilenler 25.524 bin, İşsizler 2.747 bin, İşsizlik oranı ‰9.7, İstihdam oranı ‰45.9, İşgücüne dahil olmayan nüfus 27.337 bin kişidir. TR42'de ise (Kocaeli verileri bu başlık altındadır) 2 milyon 705 bin kişi çalışma çağında gözükmetedir. İşgücü 1.486 bin, İstihdam edilenler 1.340 bin, İşsizler 146 bin, İşsizlik oranı ‰9.8, İstihdam oranı ‰49.5, İşgücüne dâhil olmayan nüfus 1.219 bin kişidir. Görüleceği gibi işsizlik oranları ülke geneliyle paralellik gösterse de İstihdam oranı ülke geneli istihdam oranından daha fazladır. Bu da anılan şehirlerin sanayi bölgesi olmalarının etkisiyledir.

Tablo 10: Türkiye ve Kocaeli'de Cinsiyete Göre Okur-Yazar Durumu

TÜRKİYE GENELİ			
Okuma yazma durumu	Toplam	Erkek	Kadın
Okuma yazma bilmeyen	2.788.757	475.068	2.313.689
Okuma yazma bilen	63.347.643	32.628.320	30.719.323
Bilinmeyen	1.740.979	895.144	845.835
Toplam	67.877.379	33.998.532	33.878.847
Okuma yazma bilmeyen	42.759	6.650	36.109
Okuma yazma bilen	1.390.677	718.945	671.732
Bilinmeyen	36.286	18.277	18.009
Toplam	1.469.722	743.872	725.850

Kaynak: Tuik, 2012 yılı 6 yaş ve üstü okuma yazma durumu ve cinsiyete göre nüfus dinamik sorgulama.

Tablo 10’da, 6 yaş ve üstü kişilerin okuma ve yazma durumları hem Türkiye hem de Kocaeli olarak incelenmektedir. Buna göre; Türkiye’de toplamda 63 milyon 347.643 kişi okuma yazma bilmekte, 2 milyon 788.757 kişi de okuma yazma bilmemektedir. Okuma yazma bilenlerin 32 milyon 628.320’si erkek, 30 milyon 719.323’ü kadın olarak görülmektedir. Kocaeli’nde ise 1 milyon 390.677 okuma yazma bilmekte, 42.759 kişi okuma yazma bilmemektedir. Okuma yazmada bilenlerin 718.945’i erkek, 671.732’si kadın’dır. Okuma ve yazma oranları hesaplanacak olursa Türkiye’de okuma yazma oranı %93.32 olurken Kocaeli’nde bu oran %94.62’dir. Kocaeli okur-yazarlık yönünden gelişmiş bir il olduğu görülmektedir.

Tablo 11: Kocaeli’de Bitirilen Eğitim Düzeyi ve Cinsiyete Göre Nüfus

BİTİRİLEN EĞİTİM DÜZEYİ	TOPLAM	ERKEK	KADIN	YÜZDE
Okuma yazma bilmeyen	42.759	6.650	36.109	3 %
Okuma yazma bilip okul bitirmeyen	256.666	122.055	134.611	17%
İlkokul mezunu	302.484	116.843	185.641	20%
İlköğretim mezunu	299.590	164.331	135.259	20%
Ortaokul veya dengi okul mezunu	71.682	42.783	28.899	5%
Lise veya dengi okul mezunu	311.910	185.805	126.105	21%
Yüksek lisans mezunu	8.135	4.985	3.150	0,50%
Doktora mezunu	2.057	1.204	853	0,01%
Bilinmeyen	36.286	18.277	18.009	3%
Toplam	1.469.722	743.872	725.850	

Kaynak: Tuik, 6 yaş ve üstü, 2012 yılı bitirilen eğitim düzeyi ve cinsiyete göre nüfus dinamik sorgulama.

Tablo 10’da Türkiye geneli ve Kocaeli’ndeki okuma-yazma durumu incelenmişti. Buna göre 1.469.722 kişi Kocaeli bünyesinde okur-yazar olarak gözükmetedir. Tablo 11’de ise bu okuma yazma istatistiğine giren kişilerin mezuniyet durumları görülmektedir. Tabloya göre; okuma-yazma bilen fakat bir okul bitirmeyenlerin 256.666 kişi olduğunu, ilkokul mezunlarının 302.484, ilköğretim okulu mezunlarının 299.590 kişi, ortaokul veya dengi okuldan mezun olanların 71.682 kişi, Lise veya dengi okuldan mezun olanların 311.910 kişi, Yüksekokul veya fakülte mezunu olanlar 138.153, Yüksek lisans 8.135 kişi, doktora mezunu kişi sayısı ise 2.057 kişi’dir. Yüzde oranları incelendiğinde %20 oranı ile ilkokul, ilköğretim, lise veya dengi okullardan mezun olanlar olarak gözükmekte, Fakülte veya yüksek okul mezunu olanların oranları da %10 olarak gözükmetedir.

Tablo 12: Türkiye ve Kocaeli’de Yıllara Göre Konut Satış Sayıları

YILLAR	SATIŞ TÜRÜ	TÜRKİYE	KOCAELİ
2008	Konut Satışları (Toplam)	427 105	-
	Diğer Satışlar	427 105	-
2009	Konut Satışları (Toplam)	555 184	810
	İpotekli Satışlar	22 726	98
	Diğer Satışlar	532 458	712
2010	Konut Satışları (Toplam)	607 098	6 523
	İpotekli Satışlar	246 741	3 507
	Diğer Satışlar	360 357	3 016
2011	Konut Satışları (Toplam)	708 275	11 880
	İpotekli Satışlar	289 275	419 000
	Diğer Satışlar	7 446	4 434
2012	Konut Satışları (Toplam)	701 621	13 492
	İpotekli Satışlar	270 136	8 099
	Diğer Satışlar	431 485	5 393
2013	Konut Satışları (Toplam)	1 157 190	28 512
2014	Konut Satışları (Toplam)	87 639	2 156
ORTALAMA		599 857	8 176

Kaynak: Tuik, İllere ve Yıllara Göre Konut Satış Sayıları, 2008-2014

Tablo 12’de yıllara göre (2008-2014) Türkiye’de Ve Kocaeli’nde konut satışları görülmektedir. Türkiye’de 2008-2012 yılları arasındaki konut satışlarının ortalama değerleri hesaplandığında yaklaşık olarak 600 bin konut iken 2013 yılında bu rakam 1 milyon 157.190 konut satışlarına ulaşmıştır. Kocaeli’nde ise aynı dönemler söz konusu olduğunda ortalama satış 8126 konut iken 2013 yılında 28 Bin 512’dir. 2013 yılındaki satışa bakıldığında 2012 yılına göre %100’den fazladır. 2013 yılındaki satış, tüm yılların ağırlıklı ortalamalarına göre -ki bu 8176 konut idi- 3 katı kadar bir artış söz konusudur. Bu da Kocaeli’nde üretilen konut (müstakil, toplu konut) miktarının ne kadar dinamik olduğunu göstermektedir.

Kocaeli bir sanayi kenti olarak GSYİH’nın yüzde 69.9’unun sanayi sektöründe yaratıldığı bir bölgedir ve ilde Sanayi Odası’na bağlı yaklaşık bin 300 sanayi kuruluşu faaliyet göstermektedir. Bu sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. Ülkemizin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 18’i Kocaeli’nde bulunmaktadır. TÜPRAŞ, Hyundai Assan, Ford Otosan, Honda, Anadolu Isuzu, Pirelli, Goodyear, Pakmaya, Aygaz, Milangaz, Petrol Ofisi, Kordsa, Çelikkord, Nuh Çimento, Marshall, Polisan, ÇBS, Mannesman Boru gibi önemli fabrikalar bu kentte faaliyet

göstermektedir. Kocaeli'nin imalat sanayi açısından ülke içindeki ve dış ticaretteki payı ise yüzde 13'tür.

Kocaeli'nde faaliyet gösteren önemli sektörlerin Türkiye içindeki payı incelendiğinde yüzde 28 ile kimya sanayi birinci sırada yer almaktadır. Bunu sırasıyla metal eşya, otomotiv, makine ve taş ile toprağa dayalı sanayi izlemektedir. Ülke genelinde tüketilen toplam elektrik enerjisinin yaklaşık yüzde 10'u Kocaeli sanayisi tarafından değerlendirilmektedir. Üretiminde ileri teknoloji kullanan Kocaeli sanayicisi, küresel ölçekte rekabet edebilme imkanını arttırmıştır. Kocaeli'nde sayıları 100'ü aşkın yabancı sermayeli sanayi kuruluşu bulunmaktadır. Bu kuruluşlar arasındaki ülke sıralamasında Almanya, birinci sırada yer almaktadır. İl genelinde ayrıca 7'si faal olmak üzere, 12 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır.

Bölgede yoğunlaşan sanayi kuruluşlarının yanı sıra bilimsel araştırma ve geliştirme merkezleri de Kocaeli ekonomisine güç katmaktadır. Kocaeli Üniversitesi başta olmak üzere bölge sınırındaki Sabancı Üniversitesi, Marmara Araştırma Merkezi, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, TÜBİTAK, TSE Merkez Laboratuvarları, TEKMER (Teknoloji Geliştirme Merkezi), TÜBİTAK Teknoparkı, GOSB Teknoparkı ve KOÜ Teknoparkı sanayinin teknolojik gelişimine ivme katan kurum ve kuruluşlardır. Kocaeli, kişi başına düşen yıllık milli gelir açısından son 10 yıldır ülke genelinde birinci sırada yer almaktadır. Bu değer, Türkiye ortalamasının yaklaşık iki buçuk katıdır. Genel bütçe ve vergi gelirlerine katkı bakımından da Kocaeli yüzde 17.41 ile Türkiye sıralamasında ikinci sırada yer almaktadır (Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, 2014).

Kocaeli kenti bölge alanında sanayileşmenin gelişmesi dolayısıyla, istihdam imkânlarıyla ülkenin her bölgesinden göç alabilen özellikli bir alan olmuştur. Bu göçler özellikle 1960'da Tüpraş'ın ve 1965'de Petkim'in kurulmasıyla beraber hareketlenmiş ve 1970-1975'li yıllarda hız kazanmıştır. Bu göçlerin sonucunda İzmit'e olan aşırı nüfus baskısının, talep ettiği konut ihtiyacına il cevap verememiştir. Gerek konut sunumunun az olması, gerek mevcut konutların ve arsaların değerlerinin yüksek olması, kente göçen kişilerin bunlara yasal yollardan sahip olmalarında caydırıcı rol oynamıştır. Bu kişilerde diğer bütün illerde olduğu gibi konut ihtiyaçlarını, kamu arazilerine,

sınırlı imkânlarla elde ettikleri malzemeleri kullanarak yaptıkları gecekondularla karşılaşmışlardır (Kandemir, 2011: 112).

İzmit merkez ilçede kaçak yapılaşmanın yoğun olarak görüldüğü bölgeler Bekirdere, Mehmet Ali Paşa, Cedit Mahallesi, Yenidoğan Kuruçeşme, Topçular ve Gültepe mahalleleridir. 4608 Sayılı Kanun ile Bayındırlık Bakanlığı tarafından verilen yetki kapsamında afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce incelemeler yapılmış, tespit edilen uygun alanlarda "gecekonduların Önleme Bölgeleri" oluşturularak çalışmalara başlanmıştır (Kandemir, 2011: 113-114).

Kocaeli ilinde özel bir yeri bulunan İzmit ilçesi, 1980'lerde artan konut ihtiyacını karşılamak üzere Toplu konut projeleri üretilerek kentsel dönüşüm sürecine sokulmuştur. Kaçak yapılaşma ve gecekonduların mahallelerinin yarattığı görüntü kirlilikleri çıkarılan bir takım yasa yoluyla giderilmeye çalışılmaktadır. Kentin konut açığına gidermek, konut gereksinimi karşılamak için yapılan çalışmalar; deprem sonrasında yapılan kalıcı konut uygulamaları, Kocaeli büyükşehir Belediye iştiraki olan Kent Konut A.Ş. uygulamaları ile TOKİ'nin bölgede yaptığı toplu konut uygulamalarıdır. Bunların haricinde yüklenici firmalar ile kooperatif şirketleri uygulamaları da mevcuttur.

Tablo 13: 2000-2010 Konut İhtiyacı ve Artışı Tablosu

İLLER	2000 YILI KONUT İHTİYACI	2010 YILI KONUT İHTİYACI	2000-2010 KONUT İHTİYACI ARTIŞI
KOCAELİ	184.068	223.092	39.024
TOPLAM	10.906.368	13.766.711	2.860.343

Kaynak: Konut Müsteşarlığı, Kentsel Dönüşüm Projeleri, Problemler ve Uygulama Yöntemleri konulu raporu, 2010

Sanayinin gelişmesiyle birlikte artan nüfusun ihtiyaçları konut sorununu da beraberinde getirmektedir. Kocaeli nüfus projeksiyonları önceki bölümlerde incelenmiş 2013 yılı verilerine göre kent nüfusu 1.676.202'dir. Konut Müsteşarlığı raporuna göre 2000 yılındaki toplam konut ihtiyacı ülke genelinde 10 milyon 906.368 bin iken 2010 yılında 13 milyon 766.711'dir. Kocaeli için süzdülmüş olan Tablo 13'te 2000 yılı konut ihtiyacı 184.068,

2010 yılı konut ihtiyacı 223.092'dir. 2000-2010 yılları arası konut ihtiyacı artış ise 39.024'dir.

Kocaeli İzmit Merkez İlçesinde yer alan toplu konut alanlarındaki yerleşimler Emlak Bankası, Toplu konut İdaresi, Belediye ve Kooperatifler tarafından yapılmıştır. Bu kooperatif yerleşmeleri çoğunlukla çok katlı bloklardan oluşmaktadır. 1999 depremi sonrasında İzmit'in Bağçeşme, Cephanelik, Bahçecik, Yuvacık, Kullar gibi daha çok tepelik arazilerinde Kooperatif yerleşmeleri bulunmaktadır. Kocaeli'ye dışarıdan gelenlerin büyük yoğunluğunu oluşturduğu Körfez, Ömerağa ve Derince bölgelerinin konut ihtiyacı Derince'nin güneyinde yer alan "60 Evler Konut Kooperatifleri" sayesinde başlatılmış, 1971-1977 döneminde İzmit belediyesi tarafından "Mehmet Ali Paşa Mevkii ve Derince Sopalı Çiftliği" mevkiinde "Yeni Yerleşmeler Projesi"si oluşturulmuştur. Konut kooperatiflerinin ardından gelişmeye başlayan toplu konut alanlarının kentteki yer seçimine göre, İzmit merkez ilçede "Yahya Kaptan", "Yuvam Akarca" ve "Yuvam Turgut" toplu konut alanlarıdır ve İzmit merkezin kentsel dokusunda önemli bir yer almaktadır (Kandemir, 2011).

17 Ağustos 1999 Gölcük Depremi sonrası Kamu eliyle İzmit- Yalova hattında "Yuvacık, Döngel-Bahçecik, Yeniköy, Şirinköy, Saraylı, Değirmendere" mevkilerinde kalıcı konut uygulamaları, deprem öncesi projelendirilmesine rağmen "Yuvam Arslanbey" projeleri ise, depremden sonra yenilenerek, alçak katlı uygulamalara dönüştürülmüştür. İzmit-Sapanca hattında "Gündoğdu, Irak, Köseköy ve Uzunciftlik" toplu konut projeleri ise depremden sonra yapılan kalıcı konut yerleşimleridir. (Tablo 14) Bu konutların yapımı finansmanda Dünya Bankası, Bakanlık (Eski Bayındırlık Ve İskân Bakanlığı), Türk-İş, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği, Türk Tekstil Sanayisi İşverenleri Sendikası, Irak Hükümeti fon ve yardımları sayesinde yapılmıştır (Kandemir, 2011).

Tablo 14: İzmit İlçesi Toplu Konut Alanları (2005 Yılına Kadar)

TOPLU KONUT ALANI	KONUT SAYISI	YAPTIRAN KURULUŞ
YAHYA KAPTAN	5000	TOKİ
YUVAM AKARCA	3800	İZMİT BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
YUVAM TURGUT	424	İZMİT BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
YUVAM ARSLANBEY	2815	İZMİT BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
AKÇAKOCA	1300	BEKİRPAŞA BELEDİYESİ
GÜNDOĞDU	6200	KALICI KONUT/BAYINDIRLIK
IRAK KONUTLARI	200	MALİYETİ İRAK KARŞILAMIŞ VALİLİK YER GÖSTERMİŞTİR
YUVACIK DÖNGEL	3430	BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
TOPLAM	23169	

Kaynak: Kandemir, "Yüksek Lisans Tezi", "Kocaeli ilinde uygulanan toplu konut politikaları ve İzmit ölçüsüne etkilerinin irdelenmesi", 2011

"Yahya Kaptan Emlak Kredi Bankası", Emlak Bankası ve TOKİ ortaklığı ile inşa edilen 5368 birim konuttan oluşmuştur. Bu konutlar 2 ve 3 odalı farklı plan tiplerinden (A,B,C,D,E,F,G,H) oluşmaktadır. 1987-1988 yıllarında inşaatına başlanan proje 1995 yılında tamamlanmıştır. İnşa planlamasında Japon mühendisliğinde kullanılan teknikler kullanılarak depreme dayanıklı olarak inşa edilen bu konutlar 1999 depreminde bina sağlamlığı ile yerinde durmaktadır. Konutlar mevkii olarak yeni yapılan otel ve hastaneler sayesinde popülerliğini hala korumaktadır.

Yukarıda anlatılanların haricinde 2 Temmuz 2013 yılı Resmi gazete'de yayımlanan 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu" na istinaden afet riski altındaki alanlar ve bu alanların dışındaki riskli bulunan yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde sağlıklı ve güvenli yaşama çevreleri ile yenilemelerin yapılması amaçlanmıştır. Riskli yapılar; kat maliklerinin anlaşığı, bakanlıkça lisanslandırılmış üniversiteler, inşaat, jeoloji ve jeofizik mühendislik odaları, yapı denetim firmaları, büro tescilli yapılmış kurum veya şirketlerden herhangi biri tarafından tespit edilerek riskli bulunan yapılar, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmeliğin Mevcut Binaların Değerlendirilmesi ve Güçlendirilmesi başlıklı yedinci bölümündeki hükümlere göre yapılacaktır demektedir. Riskli bulunan yapı hakkındaki raporun bir örneği tespiti yapan kuruluş tarafından en geç iki gün içinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne gönderilir, müdürlük on gün içinde tapu siciline işlenmesi için Tapu Müdürlüğüne gönderir. Bu esnada taraflardan herhangi bir itiraz olmaz ise taşınmazın değer tespiti

için, Kamulaştırma Esasına göre tespit edilmektedir. Bunun karşılığında malike çeşitli kazanım hakları sunulmaktadır. Bunlar; taşınmazın tespit edilen bedel, kat malikine verilecek olan konut veya işyerinin inşaat maliyet bedelinden düşülecek. Ayrıca;

- Kat maliki alacaklı olur ise bedeli, nakit olarak veya taşınmazlardan verilerek ya da imar hakkının başka bir alana aktarılması suretiyle,
- Malikin borçlu olması halinde, taksit ile ödenir.
- Birden fazla konut veya işyeri alma hakkının olması halinde, birden fazla konut veya işyeri verilmek üzere sözleşme yapılabilir.
- Taşınmaz maliklerinden kendisine işyeri verileceklere müstakil işyeri yerine işyeri hissesi de verilebilecektir.

denilmektedir.

Bu kanunla "Kentsel Dönüşüm" öncelikli olarak "Birinci Derece Deprem Kuşağı"nda yer alan ve nüfus yoğunluğu fazla olan illerden başlanması amaçlanmaktadır. Bu kapsamda, İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Bursa ve İzmir gibi illerimiz birinci derece deprem kuşağında bulunmaları sebebi ile öncelikli iller olduğu, bunların dışında fay hatları, sel ve heyelana maruz bölgeler gibi afet risklerinin fazla olduğu alanlar da tespit edilerek, bu yapılacak tespitler doğrultusunda ülke geneline yaygınlaştırılması amaçlanmaktadır. Bu sayede konut inşaatları Kentsel Değişim, Kentsel Dönüştürme, Kentsel Yenileme formlarından bir ya da birkaçıyla ileriki tarihlerde de çalışmaların devam edeceği değerlendirilmektedir.

2.1.1.3 Kocaeli'nde Kalıcı Konut Uygulamaları

Yaşadıkları çevreyi kaybeden insanlara yeni bir yerleşim oluşturmak üzere yapılmış olan çalışmalardır. Kocaeli bölgesinde inşa edilecek 40665 kalıcı konuttan 12068'i Dünya Bankasından sağlanan kredi ile Başbakanlık Proje Uygulama Birimi'nce, 3918'i çeşitli kuruluşlarca ve bazı Valiliklerce, 13520'si Avrupa Konseyi Kalkınma Bankası'ndan sağlanan kredi ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca, 11429'u ise bütçe kaynaklarından karşılanarak yine Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından yapılması planlanmıştır (Kandemir, 2011: 124).

Tablo 15: Kocaeli’de Kalıcı Konut Uygulamaları

Kim Tarafından Yapıldı	Nerede Yapıldı	Yapılan Konut Birim Adedi
Bakanlıkça yaptırılan kalıcı konutlar	Gündoğdu I Bölgesinde	1606 konut
	Yuvacık(1780), Döngel(708) ve Bahçecik(942) Bölgelerinde	3430 konut
	Gölcük/Saraylı ve Örcün Bölgelerinde	1242 konut
	Gölcük/Değirmendere Bölgelerinde	444 konut
Dünya Bankası’nca yaptırılan kalıcı konutlar	Gündoğdu II bölgesinde	2820 konut
	Gölcük/Şirinköy	3568 konut
	Hisareyn'de	1240 konut
	Karamürsel'de	506 konut
	Hereke'de	980 konut
	Gebze/Şekerpınar'da	558 konut
	Derince'de	300 konut
	Körfez'de 500 olmak üzere	10506 konut
Türk-İş Tarafından Yaptırılan Konutlar	Köseköy'de	204 konut
Türkiye Odalar Ve Borsalar Birliği’nce Yaptırılan Konutlar	Uzunçiftlik'te	252 konut
Türk Tekstil Sanayisi İşverenleri Sendikası tarafından	Gündoğdu I bölgesinde	200 konut

Kaynak: Anonim,2014

2.1.1.4 Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, Toplu Konut Uygulamaları,

Kocaeli halkının sağlıklı ve çağdaş konut ihtiyacını karşılamak, konut yapımı ile toplu konut konularında projelendirme ve taahhütte bulunmak, şehir plancılığı ve kentleşmenin getirdiği her türlü konuda etüt projelendirme çalışmaları yapmak gayesiyle Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından 4 Nisan 2005'te *Kent Konut İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.* kurulmuştur ve bu amaçla yaklaşık dokuz yıldır hizmet vermektedir.

Bu zaman zarfında kentte toplu konut üretiminde lider durumunda bulunan şirket, Kocaeli bünyesinde toplu konut uygulamaları, kentsel dönüşüm, sosyal donatı imarı gibi projelerde yer almaktadır. Bugüne kadar satışı biten ve teslim edilen projeleri Tablo 16’da görülmektedir. Bugüne kadar toplam 6048 konut tamamlanmış ve teslim edilmiştir. Tablo 17 ve Tablo 18’de ise devam eden ve yapılacak olan projeler görülmektedir.

Şirket hâlihazırda devam eden ve teslim edilmeyi bekleyen projeleri bulunmakla birlikte, geleceğe dönük planlamalarını Kocaeli Büyükşehir Belediyesi ile birlikte sürdürmektedir.

Tablo 16: Kent Konut A.Ş. Satışı Biten ve Teslim Edilen Projeler

KONUT ADI	ADET
İNCİ EVLERİ	204 konut
MERCAN EVLERİ	36 konut
BAHÇEKENT KONUTLARI	610 konut
ÇAYIRKÖY TURKUVAZ EVLERİ	204 konut
İZMİTKENT 4.ETAP VADİKENT	220 konut
AKÇAKENT KONUTLARI)	384 konut
IZMITKENT III. ETAP KONUTLARI	700 konut
KARAMÜRSEL MERKEZKENT KONUTLARI	384 konut
UMUTKENT KONUTLARI	152 konut
KIRAZLIKENT KONUTLARI	442 konut
GOLKENT KONUTLARI - 1. ETAP	241 konut
IZMITKENT 1. ETAP KONUTLARI	555 konut
ERENLER CEDIT KONUTLARI	588 konut
ARSLANBEY TACYAPRAK EVLERİ	544 konut
YENİ AKARCA YUVAM KONUTLARI	96 konut
IZMITKENT II. ETAP KONUTLARI	676 konut
DERİNCE YENIKENT KONUTLARI	120 konut
TOPLAM	6048

Kaynak : Derleme

Tablo 17: Kent Konut A.Ş. Devam Eden Uygulamalar,2014

KONUT ADI	ADET
DERİNDE ÇINARLIKENT	562 konut
AYIŞIĞI EVLERİ A-BLOK	34 konut
TUANA EVLERİ A-B-C BLOK (GÜNCELLENDİ)	662 konut
YUVACIK DOĞA 6 BLOK	154 konut
GEBZE KİRAZPINAR 1.ETAP A-B-C BLOK	215 konut
YILDIZ KONUTLARI	601 konut
İZMİTKENT KONUTLARI 3'NCÜ ETAP	700 konut
İZMİTKENT KONUTLARI 4'ÜNCÜ ETAP-VADİKENT	220 konut
İZMİTKENT KONUTLARI 5'NCÜ ETAP	
KARAMÜRSEL GAZANFERKENT KONUTLARI	144 konut
YENİKÖY KİRAZLIKENT KONUTLARI	442 konut
AKÇAKENT KONUTLARI'NDA	384 konut

Kaynak : Derleme

Tablo 18: Kent Konut A.Ş. Yapılacak Uygulamalar,2014

YAPILACAK UYGULAMALAR	ADEDİ
Gölkent Konutları	445 Konut
YUVACIK YAKAMOZ EVLERİ	168 konut
Yuvacık Bahçekent Konutları	600 konut
Erenler Cedit B-7 Blok	36 konut
Mercan Evleri	36 konut

Kaynak: Derleme

2.1.2 Gölcük'te Toplu Konut Uygulamaları

17 Aralık 1999 depremine kadar sadece "donanma kenti" olarak bilinen Kocaeli'nin bu deniz kıyısı ilçesi "deprem şehri Gölcük" olarak da bilinmektedir. Gölcükte yapılan Toplu Konut Uygulamalarına geçmeden evvel ilçe hakkında tarihi, coğrafi özellikleri ve demografik göstergeler hakkında bilgiler verilecektir.

2.1.2.1 Gölcük'ün Tarihi ve Coğrafyası

Gölcük, İzmit körfezinin güneyini çevreleyen Naldöken Dağlarının kuzeyinden, İzmit körfezinin güney kıyıları arasında kalan yer yer az meyilli yamaçları, Naldöken dağlarının sırtları arasında yer alan vadiler ile sahil boyunca uzanan dar düzlükler üzerinde yer almaktadır. Şehir deniz seviyesinden 5 ila 75 metre arasında bir yüksekliğe sahiptir.

Gölcük, Adapazarı-İstanbul arası otoban yolundan Kandıra/Kocaeli girişi kullanılarak Yalova-Bursa illerine ulaşmak için izlenebilecek 2 yol (bölünmüş yollar: 1.eski yol: Sefa Sirmen Bulvarı, 2. yeni yol: sanayi arkası mevki) üzerinde bulunmaktadır. İlçe bu özelliğinden dolayı şu anda Yalova'da yapılmaya çalışılan yol yapımı (İstanbul-İzmir transit bağlantı yolu için yapılan Köprü inşaatı da dâhil) bitene kadar Transit geçişlerin sağlandığı önemli bir konumda bulunmaktadır. Bu açıdan İlçenin içinden geçen yol alternatifsizdir.

Kent, Marmara Denizi güney-batı istikametinde yer almakta, çevresinde doğal bitki örtüsü maki, yer yer ise meyvelik ve fındıklıklar bulunmaktadır.

2.1.2.2 Gölcük'ün Demografik ve Sosyo-Ekonomik Durumu

1927 yılında ilçe sınırları içinde kurulmuş olan askeri tersane Gölcük'ün nüfus ve yerleşmedeki en önemli faktördür. Şehir, 1927 yılında Gölcük tersanesinin kurulmasıyla bugünkü şeklini almıştır. Yavuz Zırhlısı'nın 1925 yılında alınan tamir kararı ile beliren teknik ihtiyaç Gölcük'te Askeri Tersanenin kurulmasına sebep olmuş ve aynı yıl havuz inşa edilmiştir. Tersaneyi Almanlar kurmuş, Yavuz Zırhlısı'nı tamir etmişler, sonrasında bu tesisler Almanlardan satın alınarak bugünkü halini almıştır.

T.C. Deniz Kuvvetleri Komutanlığının gelişmesine paralel olarak gerçek çalışmalara 1938 yılında başlanmış fakat II. Dünya Savaşı yapılan bu çalışmalara engel olmuş ve gerçek manada Gölcük tersanesinin kalkınması 1950 yılından itibaren gerçekleşmiştir. Bu kalkınmayla birlikte Donanma için gerekli olan denizaltı, firkateyn, hücumbot ve yardımcı sınıf gemilerin imali, bakım ve tutumlarının yapılması gibi sebepler Gölcük Tersanesinde çalışan iş gücüne paralel şehir nüfusu daha da artmıştır. Kentin ana gelir kaynağını bu birlik ve tersanede çalışan 10 bin kadar personel ve aileleri oluşturmaktadır. Şehrin demografik yapısında çoğunlukla memur ve işçi kesiminden oluşmaktadır. Okur-yazar olma durumu ise yüksektir.

İlçenin teşkilinden evvel 21 köyü olan Gölcük'e Halidere ve Ulaşlı köyleri Karamürsel'den alınarak buraya bağlanmıştır. 21 köyü olan Gölcük'ün Halidere ve Ulaşlı köyelerinin Karamürsel'den alınarak bu sayı 23'e yükselmiştir. Fakat Değirmendere'nin nahiye olmasıyla köy adedi 22'ye inmiştir. Saraylı köyünün Damlar Mahallesi'nin 1959 yılında müstakil köy haline gelmesi köy sayısını tekrar 23'e çıkarmıştır. İhsaniye köyünde 06.09.1966 tarih ve 4636 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla Belediye Teşkilatı kurulmuştur. Bugün Gölcük ilçesi, biri (merkez) Gölcük, diğerleri; Değirmendere, İhsaniye, Halidere, Ulaşlı, Hisareyn, Yazlık olmak üzere 6 beldesi ve 23 köyü bulunmaktadır (Durmaz, 2008: 23).

Gölcük gerçek anlamda Cumhuriyetten sonra kurulmuş bir şehirdir. Gölcük'te tersanenin kurulmasından sonra, hemen yakınında yerleşmeler başlamıştır. Gölcük köylerinden Halidere, Ulaşlı ve Yazlık köyleri hariç 21 köy İzmit sancağına bağlı Bahçecik Nahiye Müdürlüğüne idare edilmekteydi. Cumhuriyet'in ilanından sonra 1930 yılında İhsaniye Köyünde

Nahiye merkezi ile jandarma teşkilatı kuruldu. Yavuz Zırhlısının tamiri nedeni ile kurulan atölyelerde çalışmak üzere İstanbul tersanelerinden gelen işçi ve aileleriyle, Gölcük şehrinin nüfusu hızla artmaya başladı.

09.06.1936'da kabul edilen ve 15.06.1936'da yürürlüğe giren 3012 sayılı kanunla Gölcük kazası kuruldu. Kaza yapıldığı sırada Gölcük'te henüz hükümet binası niteliğinde bir bina yoktu. Bu nedenle 2 yıl boyunca kaza merkezi Yalı Değirmendere köyünden kiralanan bir binada yürütüldü. 1938 yılında Gölcük'teki Hükümet konağı bitirilerek faaliyete geçirilmiş ve Devlet teşkilatı Gölcük'te yerleşmiştir. Kazanın kurulması ile İhsaniye'den de Nahiye Müdürlüğü kaldırılmış yalnızca Jandarma teşkilatı bırakılmıştır. 1942 yılında çıkarılan 3887 sayılı özel istimlâk kanunu ile yapılan istimlâklerde Hükümet konağının istimlâk sahası içinde kalması nedeniyle, İl Genel Meclisince alınan bir kararla Hükümet teşkilatı 1944'te yine Değirmendere'ye nakledilmiştir. Burada 10 yıl kalan Devlet teşkilatı 04.03.1954 tarihinde çıkarılan 6322 sayılı kanunla tekrar Gölcük'e taşınmıştır.

Tablo 19: Kocaeli Gölcük İl/İlçe Merkezi Nüfusu, 2013

Kocaeli	İl/İlçe merkezi			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Gölcük	145.805	74.564	71.241	145.805	74.564	71.241
Toplam	145.805	74.564	71.241	145.805	74.564	71.241

Kaynak: Tuik,2014

Tablo 19'da 2013 yılı İlçelere göre il/ilçe merkezi ve belde/köy nüfusu Gölcük için gösterilmektedir. Buna göre Gölcük'ün Toplam nüfusu 145.805 kişidir. Bunun 74.564'ünü erkek, 71.241'i kadınlar tarafından oluşmaktadır.

Tablo 20: Gölcük'teki Mahalle Nüfusları, 2013

Mahalle	Toplam	Mahalle	Toplam	Mahalle	Toplam
Atatürk	6.279	İcadiye	168	Selimiye	511
Ayvazpınarı	97	İhsaniye Mrk.	3.194	Siretiye	298
Cumhuriyet	3.761	İpek Yolu	4.575	Sofular	106
Çiftlik	8.968	İrşadiye	379	Şehitler	9.137
D.Dere Mrk.	6.580	Karaköprü	2.613	Şevketiye	125
D.Dere Yalı	4.927	Kavaklı	6.750	Şirinköy	6.708
Deniz Evler	1.775	Körfez	1.734	Topçular	6.948
Donanma	8.848	Lütfiye	268	Ulaşlı Yalı	667
Dumlupınar	5.128	Mamuriye	172	Ulaşlı Y.Sultan	1.797

Tablo 20'nin Devamıdır.

Düzağaç	3.432	Merkez	12.006	Ümme	170
Eskiferhadiye	49	Mesruriye	157	Yazlık Merkez	1.170
Ferhadiye	288	Nimetiye	169	Yazlık Yeni	2.024
Halidere Yalı	2.241	Nüzhetiye	343	Yeni	7.456
Halidere Yeni	211	Örcün	521	Yukarı	1.749
Hamidiye	732	Panayır	291	Yunus Emre	2.320
Hasaneyn	465	Piyalepaşa	8.261	Yüzbaşılar	6.499
Hisareyn Mrk.	2.099	Saraylı	639		
GENEL TOPLAM					145.805

Kaynak: Tuik, 2014

Tablo 20'de ise illere göre mahalle nüfusları görülmektedir. Tez konusu Gölcük Şirinköy TOKİ konutları olduğundan dolayı Şirinköy mahallesinin nüfusu da yapılacak değerlendirmelerde önem arz edecektir. Buna göre Şirinköy'ün toplam nüfusu **6708**, Şirinköy TOKİ konutlarının nüfusu ise 2582'dir (TOKİ Site Yönetimi, 2014).

Şehrin ekonomik faaliyetleri ise şu şekildedir; Kocaeli ilinin ilçesi olan Gölcük, özgün bir donanma kenti özelliği taşımaktadır. İlçe 1926 yılında kurulan Türk Donanmasına ve Tersanesine ev sahipliği yapmaktadır. Tarih boyunca Donanma, kentin gelişmesinde çok önemli rol oynamıştır. Sürekli değişen insan profili nedeniyle, şehirde kültürel bir mozaik oluşmuştur. Başta Donanma Komutanlığı ve Ülkemizin en kapsamlı tersanesi olan Gölcük Tersane Komutanlığının ilçede bulunması Gölcük şehrinin sosyal, kültürel ve ekonomik anlamda kalkınmasına ivme kazandırmıştır.

İlçede sanayi kollarının fazla olması nedeniyle tarımsal üretime olan ilgi gittikçe azalmıştır. İlçede 2004 yılı verilerine göre işsizlik oranı %6.7 ye düşmüştür. Sanayi devlerinden Koç grubuna ait Ford Otosan'ın Gölcüğe bağlı İhsaniye Belde sınırlarında tam kapasiteyle hizmet vermesi, şehirde yeni iş istihdamlarının oluşmasına neden olmuştur.

2.1.2.3 Gölcük'te Kalıcı (Afet)Konut Uygulamaları

17 Ağustos tarihinde merkezi Kocaeli Gölcük olan Marmara depremi, kısmen de olsa İstanbul'u da etkisi altına alan şiddetli (Richter ölçeğine göre 7,9 şiddetinde) bir deprem meydana gelmiş, bu deprem özellikle kentsel

yerleşmelerde önemli hasarlara yol açmıştır. Resmi rakamlara göre bu depremde ölen kişi sayısı 17.480, yaralı 23.781 kişi, sakat kalan kişi sayısı ise 505'dir. Ayrıca 133.683 çöken bina, 285.211 konut ile 42.902 işyeri yıkılmış veya hasar görmüş, yaklaşık 600.000 kişiyi de evsiz bırakmıştır (Meclis Araştırma Komisyonu Raporu, 2010).

Çok büyük can ve mal kayıplarına sebep olan gölcük depremi sonrasında, bölge yeniden yapılanma sürecine girmiştir. Bu süreçte; deprem konutlarının üretimi için maddi kaynak tahsis edilmiş, yeniden imar için zemin etüdü ve arazinin konumu incelenerek uygun yerleşim alanlarının belirlenmiş, konutlar için ihale ve yapım-denetim süreci sağlanması, biten konutların depremzedelere tahsisi gibi konuları başlatılmıştır. Deprem sonrasında mağdur olmuş hak sahiplerinin yerleşmesi amacıyla gölcük civarında 4 ayrı alanda kalıcı deprem konutları üretilmiştir. Bunlardan Şirinköy Dünya Bankası, Saraylı, Hisareyn ve Değirmendere kalıcı konutları ise Bayındırlık ve İskân Bakanlığı eliyle gerçekleştirilmiştir. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sürecin her aşamasında öncü olmuş, mali kaynak tahsisi için yurt dışı bağlantısı sağlamış, projelerin elde edilmesi için müşavir firmalardan ihale usulü destek almış, benzeri şekilde diğer kademeleri sonuçlandırarak kalıcı deprem konutlarının üretilmesini sağlamıştır (Kömürlü ve Öztekin, 2007: 679).

Gölcük 17 ağustos 1999 depremi sonrası konut anlamında ağır yara alması, yaşanan bu elim hadisenin hemen arkasında yaraları sarmak adına gereken her türlü adımlar atılmıştır. Depremi ardından yapılan kalıcı konutların yanında çalışma alanında özel firmalar tarafından yapılan konutlar da giderek çoğalmaktadır.

Deprem sonrasında kurulan yeni yerleşim alanlarından Gölcük Kalıcı Konutları Tablo 18 ve Tablo 24'de görülmektedir. Buna göre; Şirinköy Mahallesiinde 1170 konut, Düzağaç Mahallesiinde 1268 konut, İpekyolu Mahallesiinde 860 konut, Yeni Mahallede 270 konut olarak toplam **3568**'dir. Saraylı-Örcün Kalıcı Yerleşmesinde ; Yunus Emre Mahallesiinde 774 konut, Donanma Mahallesiinde 468 konut olmak üzere toplam **1242** konut, Değirmendere de **444**, Hisareyn'de **1240** konut olmak üzere genel toplam **6494** konut inşa edilmiştir (Durmaz, 2008: 2).

Tablo 21: Gölcük'teki Kalıcı Konut Uygulamaları

Kim Tarafından Yapıldı	Nerede Yapıldı	Yapılan Konut Birim Adedi
Bakanlıkça yaptırılan kalıcı konutlar (Eski Bayındırlık ve iskan Bakanlığı)	Gölcük/ Saraylı, ve Örcün Bölgelerinde	1242 konut
	Gölcük/ Değirmendere Bölgelerinde	444 konut
Dünya Bankası'nca yaptırılan kalıcı konutlar	Gölcük/Şirinköy	3568 konut
	Gölcük/Hisareyn'de	1240 konut

Kaynak: Anonim

2.2 Toplu Konut İdaresi (TOKİ)

2.2.1 TOKİ'nin Ortaya Çıkışı

1980 yılı Türkiye ekonomisi açısından milât olarak değerlendirilen bir yıldır. Çünkü 12 Eylül 1980 yılında askeri darbe sürecinde yaşanan toplumsal hayat, bu dönemde çıkarılan 1982 anayasasının ve onun getirdiği etkilerin hissedildiği yıllar olmuştur. 1980 öncesinin ithal ikameci sanayileşme stratejisi terk edilmiş, 24 Ocak 1980 kararları ile birlikte peş peşe devreye sokulan serbestlik politikaları ile küresel dünya ekonomisine uyum süreci hız kazanmıştır.

Bu dönemde 1984 yılında "Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı" kurulmuş, aynı dönem içerisinde yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur. Bu sayede, "Toplu Konut Fonu" ile idare konut uygulamaları için de kaynak yaratılmıştır. 1990 yılında çıkarılan 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı idare örgütlenmesine gidilmiş, 1993 yılından itibaren Toplu Konut Fonu Genel Bütçe kapsamına alınmıştır. Toplu Konut Fonu, 20.6.2001 tarih ve 4684 sayılı Kanunla tamamen yürürlükten kaldırılmış ve varlıkların tek elde toplanmasının yolu açılmıştır (Turan, 2010: 267 ; Karaca, 2008: 63).

1989 yılında alınan 32 sayılı kararla sermayenin serbest dolaşımına izin verilmekte, Türkiye, tamamen dışa açık bir ekonomi haline gelmekteydi. Dolayısıyla TOKİ, yabancı sermayenin Türkiye'ye serbest girişi ve dolaşımının, devletin ise ekonomik faaliyetlerdeki üretici, tüketici ve düzenleyici rolünün azalması dolayısıyla kamunun bu alanı özel sektöre

bırakmaya başladığı bir döneme denk gelmekteydi. Sermaye dolaşımının serbestliği, Türkiye’de toplumsal dönüşümün hızlanmasına, sanayinin artmasına, lüks konutlarda oturma isteğindeki taleplerin farklılaşmasına neden olmakta, bu sebeple inşaat sektörüne ayrılması gereken arsa ve finansman potansiyelini yükseltmek için inşaat sektöründeki bu faaliyetlerin daha büyük sermaye gruplarının eline geçmesinin engellenmesine duyulan ihtiyaç, TOKİ gibi bir kurumun varlığını gerekli kılmaktaydı (Eşkinat, 2012).

“1980’li yıllarda, merkezi otorite üzerinde arsa arzı ile ilgili çıkarılan yasaların gevşetilmesi ve toplu konut talebine izin verilmesi yönünde yoğun baskı bulunmaktaydı”. İlk etapta yerel belediyelere, kendi belde ve mahallerindeki kaçak yapıların hukuki hale getirebilmeleri için daha fazla özerklik tanınması arsa ile ilgili yasaların gevşetilmesi sürecini hızlandırmaktaydı. 3194 sayılı İmar Yasası, merkezi yönetimin imar planları üzerindeki onaylama yetkisini kaldırmıştır. Bununla birlikte bu yasayla; Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’na, kamu yapıları ile ilgili imar planı ve değişiklikler; genel yaşamı etkileyen afetler; toplu konut uygulaması ya da gecekonduların uygulanması için gereken planlar nedeniyle yetki vermiştir (Eşkinat, 2012: 160).

Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler kısa bir süre içerisinde, Batılı toplumların yüzyıllara yayılan süreç içerisinde çözdüğü birçok problemle aynı anda karşı karşıya kalmıştır. Hızlı göç süreci, sanayileşme ve kalkınmışlık düzeyinin düşüklüğünün bir sonucu olarak maddi imkânların kısıtlı oluşu ve imar planlarının yapılmasını ya da uygulanmasını engelleyen popülist belediyecilik ve siyasi kültür nedeniyle kentleşme yerine gecekondulaşma denilen yeni bir yerleşim biçiminin ortaya çıkmasına yol açmıştır. Gecekondular geçici yerleşim birimleri olmak yerine kentlerimizin temel karakteri haline gelmiş, kurumsallaşmıştır. Türkiye’de kentleşme maddi/fiziki boyutuyla problemlidir. Kentleşmenin daha nitelikli maddi bir yaşam alanı oluşturacağı beklentisi, çarpık kentleşmenin ve altyapı eksikliğinin gösterdiği üzere, gerçekleşmemiştir. Gecekondular kavramı, genel olarak plansız ve çarpık kentleşmeyi ve maddi açıdan gelirin düşük oluşunu ifade etmekle birlikte, daha önemlisi kent kavramının modern siyasi düşüncenin ileri sürdüğü entelektüel ve medenilik boyutları açısından da

problem teşkil etmesidir. Kent, kırsal yerleşim yerlerine göre, bireylerin düzenli kurallarla hareket etmesi gerektiği, toplumsal düzenin düzenli kurallara bağlı olduğu yerlerdir. Benzer şekilde kentli nüfusun kırsal nüfusa göre kentin sağlayacağı bilgiye ulaşım, farklı kültürler ve en genel düzeyde farklı hayat tarzlarına muhatap olma ve bunlarla etkileşime girme sonucu "kasaba" zihniyetinden kurtulup, farklılıklara toleranslı ve ufku geniş insanlara dönüşeceği beklentisi, kentlilik kimliğinin temel unsurlarıdır. Türkiye'de kentleşme ne kentlilik bilinci ve kültürünün gelişmesine ne de düzenli kurallarla hareket etme zihniyet ve alışkanlığına yol açmıştır (Kılınc ve Çelik, 2012).

Türkiye'de konut sorunu, özellikle kentleşmenin yoğunlaştığı 1960'lı yıllardan itibaren ülke gündeminde önemli yer tutmakla birlikte sabit sermaye yatırımları içinde konut üretimi dalgalı bir seyir takip etmiştir. 1980'li yılların başında konut üretiminin sabit sermaye yatırımları içindeki payının yine azalma eğilimine girmesi, 1984'ten sonra sektöre ayrılan kaynakların arttırılmasına ve yeni önlemler alınmasına neden olmuştur. Bu önlemlerden biri de, özel konut yatırımlarının desteklenmesi için Toplu Konut Fonu'nun oluşturulmasıdır. Bu Fon sayesinde konut yatırımlarının payı 1980'lerin başındaki % 16 düzeyinden, %21 'e yükselmiştir. 1980'lerin başında Toplu Konut Fonu'ndan önce var olan konut finansman modeli "Kamu Konut Fonu'nun" amacına hizmet etmemesi ve konut sorununun büyümesi yanında inşaat sanayinin de bunalıma girmesi üzerine, bunalımın aşılması için 1984 yılında, 2985 sayılı yasa ile " Toplu Konut Fonu" kurulmuştur. Bu Fon, Başbakanlığa bağlı, tüzel kişiliğe sahip bir kuruluş olan "Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdare Başkanlığı" bünyesinde çalışmaya başlamış, 1987 tarihine kadar Fonun karar organı "Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı Kurulu" olmuş, bu tarihte Kurul kaldırılarak görevleri Yüksek Planlama Kurulu'na geçmiştir (TOKİ, 2014).

1990 yılında, 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi, "Toplu Konut İdaresi ve Kamu Ortaklığı İdaresi" olarak iki ayrı tüzel kişilik haline getirilmiş ve Toplu Konut Fonu ile ilgili Yüksek Planlama Kurulu'nda bulunan tüm yetkiler Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na geçmiştir (TOKİ, 2014).

Toplu Konut Fon'unun ilk başta amacı; "konut gereksiniminin sağlanması, konut inşaatını yapanların uyacağı usul ve esasların düzenlenmesi, ülke koşul ve olanaklarına uygun endüstriyel inşaat, teknikler, araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve devletin yapacağı desteklemelere aracı olunması" şeklinde ifade edilmişken; (...) kullanım alanları; "bireysel ve toplu konut kredisi, konut kredisi faiz sübvansiyonu, toplu konut yerleşim alanlarına arsa sağlanması, turizm alt yapıları, okul, karakol, ibadethane, sağlık tesisleri, spor tesisleri, çocuk parkları ve benzeri tesisler, araştırma ve konut sektörü sanayini teşvik için yatırım işletme kredisi" olarak belirlenmiştir. 1987 yılında kanunda yapılan değişiklikle, bu alanlara "postane, iş ve istihdam yaratmak üzere esnaf ve sanatkârlara ait iş yerleri, küçük sanayi teşebbüslerinin kredi yoluyla desteklenmesi ve afet hizmetlerinin karşılanması" eklenmiştir. 1990'dan itibaren ise, "şehit olanlar ile barışta ve olağanüstü hallerde yapılan tatbikat ve manevralar sırasında hayatını kaybedenlerin dul eşine, eşi hayatta değil ya da evlenmişse maaşa bağlanmış çocuklarına müştereken, bunlar bulunmadığı takdirde bakmakla yükümlü olduğu anne babasına konut sahibi yapmak amacıyla faizsiz kredi verilmesi" maddeleri eklenmiştir (Eşkinat, 2012).

Toplu Konut Fonu, 1993 yılına kadar Genel Bütçe kapsamı dışında bağımsız bütçe ve kendi yasal gelirleri ile faaliyetlerini sürdürmüş, ancak 1993 yılından sonra Genel Bütçe kapsamına alınmıştır. 1984-1993 yılları arasında, Toplu Konut Fonu'ndan 877.984 adet konut finansman desteği sağlanmıştır. 1993-1999 yılları arasında ise bu sayı 252.117 adet konuta gerilemiştir. Yıllara göre rakamları verilecek olursa; TOKİ 1984-2003 yılları arasında 43.145 konut üretmişken; 2003-2009 yılları arasında 81 il ve 603 ilçede 369.547 konut üretmiştir (Zariç, 2012: 9), 2003-2010 yılları arasında ise 511 bin 639 konut üretmiş, 100 bini aşkın nüfuslu yaklaşık 20 şehir kuracak kadar inşa edilen 511 bin 639 konutun 201 bin 914'ü dar ve orta gelir grubuna, 140 bin 945'i alt gelir ve yoksullara yönelik, 62 bin 644'ü gecekondü dönüşüm, 18 bin 988'i afet konutları, 35 köyde yapılan 4 bin 93'ü ise Tarımköy uygulamaları kapsamında toplam 428 bin 584 konut, sosyal konut niteliğinde yapılmıştır (TOKİ, 2014).

Fon'un Genel Bütçe kapsamına alınmasıyla başlayan kaynak kaybı, zaman içinde Fon uygulamalarının sektöre sağladığı finansman katkısının aynı ölçüde azalmasına yol açmış, fonun konut sektörüne yaptığı finansman katkısındaki yıllar itibariyle azalma görülmüş, bu idarenin, genel bütçe içinde değil, özerk ve kendi bütçesi içinde varlığını sürdürme gerekliliğini ortaya çıkarmıştır. 20.6.2001 tarih ve 4684 sayılı Kanunla Toplu Konut Fonu tamamen yürürlükten kaldırılmıştır. Hâlihazırda, Toplu Konut İdaresi gelirleri, gayrimenkul satış ve kira gelirlerinden, kredi geri dönüşlerinden, faiz gelirlerinden ve bütçe ödeneklerinden oluşmaktadır (TOKİ, 2014).

Yapılan diğer değişikliklere değinilecek olursa "Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması" ile "Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun" ve 29.04.1969 tarihli ve 1164 sayılı "Arsa Ofisi Kanunu"nun adı "Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun" olarak değiştirilerek güçlendirilmiş ve değiştirilen kanundaki görevler Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmiştir. Buna göre arsa ve arazi kullanımı ve yönetimi ile ilgili pek çok tasarruf artık TOKİ'ye devredilmiştir. (TOKİ, 2014).

TOKİ'nin temel görevleri 2985 sayılı "Toplu Konut Kanunu" ile belirlenmiştir. Toplu Konut Fonunun kaldırılmasının ardından Toplu Konut İdaresi kaynakları büyük ölçüde azalınca dönemin hükümeti (59. Hükümet), 06.08.2003 tarih ve 4966 sayılı kanunda yaptığı değişikliklerle, Toplu Konut İdaresinin 2985 sayılı Kanunla tanımlanan görevleri arasına yeni görevler eklenmesini sağlamıştır. Bu sayede kurum, uygulama yaptığı bölgelerde birim kurabilme ve gerektiğinde bu birimlerde valilik, belediye ve diğer kamu kurumları personelinden geçici görevle istihdam etme yetkisine sahip olmuştur. Bunun yanında, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı makam onayı ile İstanbul, Bingöl, Erzurum, Diyarbakır ve Van'da birim kurma kararı almıştır. Yapılan diğer önemli bir yasal düzenlemeyle ise İdarenin, Hazineye ait arazileri bağlı olduğu Bakan ve Maliye Bakanı teklifi ve Başbakan onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine sahip olmuştur. 2003 yılında yapılan bu değişiklikler TOKİ'yi, büyük ölçüde bağımsız ve hükümet onayıyla işleyen bir kurum haline getirmiştir. (TOKİ, 2014).

2002 yılında "Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik"te de TOKİ'nin görev alanları turizmden, küçük sanayi işletmelerine, eğitim, sağlığa kadar genişletilmiş; 6 Ağustos 2003 tarihinde 4966 sayılı Kanunla TOKİ'ye "konut sektörü ile ilgili şirketler kurmak veya şirketlere ortak olmak, yurtiçi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla konut uygulamaları yapmak ve kaynak sağlanmasını teminen kâr amaçlı projeler geliştirmek" hakkı verilmiş; 2004 yılında çıkan 5273 sayılı Kanunla Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün görev ve yükümlülükleri TOKİ'ye devredilmiştir (İMO, 2013).

2.2.2 TOKİ'nin İdari Yapısı

TOKİ'nin organizasyon şemasında, başkan, Toplu Konut İdaresinin en üst karar alma ve yürütme organı olarak yer almaktadır. Kurumda, 1984 yılından başlamak üzere sırasıyla, Vahit Erdem, Ökkeş ÖZUYGUR, Can CANGIR, Oktay Ural, Yiğit GÜLÖKSÜZ, Hamdi KARADAŞ, M. Kemal Ünsal, Kâmil Uğurlu ve R.Tuna TURAGAY başkanlık görevinde bulunmuşlardır. 2002 yılının Aralık ayında başkanlığa gelen Erdoğan Bayraktar, 12 Haziran 2011 seçimlerindeki adaylığı nedeniyle başkanlığı bırakmasının ardından 11 Mart 2011 tarihi itibarıyla başkanlığa Ahmet Haluk KARABEL vekâlet etmiş ve daha sonra atanmıştır (Toki, 2014: 201).

2.2.3 TOKİ'nin Görev ve Yetkileri

TOKİ'nin web sitesindeki tanıtım bölümünde 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile kendisine verilen görev ve yetkileri aşağıdaki gibi sıralanmaktadır:

- a. Devlet garantili ve garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak
- b. Yurt içi ve yurt dışından, Toplu Konut İdaresi'nce kullanma alanlarında yararlanmak üzere kredi almaya karar vermek
- c. Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek
- d. Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanlarda çalışanları desteklemek
- e. Özellikle kalkınmada öncelikli yörelerde bulunan konut inşaatıyla ilgili şirketlere iştirak etmek
- f. Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek

g. Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak

İdare kurulduğu günden bugüne kadar olan, konut ve kentleşme sorunlarının çözümüne yönelik olarak değişiklikler yapılmış ve İdarenin konut ve kentleşme meselesinin tüm boyutlarında faaliyette bulunmasına ihtiyaç duyulmuştur. Bu kapsamda mevcut hükümetin acil eylem planında konut üretimi ve planlı kentleşmenin birlikte ele alınacağı açıklanarak konut seferberliği ilan edilmiş ve bu çerçevede 06.08.2003 tarih ve 4966 sayılı kanunla yapılan değişikliklerle, yukarıda sözü edilen 2985 sayılı kanunla tanımlanan görevlere aşağıda sıralanan yeni görevler ilave edilmiştir:

- a. Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek
- b. Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondulu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak
- c. Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak
- d. İdareye kaynak sağlanmasını temin için kâr amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak
- e. Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek

Ayrıca TOKİ, uygulama yaptığı bölgelerde birim kurabilme ve kurduğu bu birimlere valilik, belediye ve diğer kamu kurumları personelinden geçici görevli istihdam etme yetkisine sahip olmuştur. Ayrıca yine yapılan yasal düzenlemelerle İdare, Hazineye ait arazileri bağlı olduğu Bakan ve Maliye Bakanı teklifi ve Başbakan onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine sahip olmuştur.

2.2.4 TOKİ'nin Faaliyetleri

TOKİ'nin web sitesinde, ortaya çıkış yılı olan 1984'ten bu yana gerçekleştirilen faaliyetler özetlenmektedir. 1984 ve yeniden yapılanma sürecinin başlangıcı olan 2003 yılı arasında geçen 19 yıl boyunca, Toplu Konut Fonu'nun imkânlarına, Emlâk Kredi Bankası'ndan devralınan 7.852 konutun ilave edilmesi ile 43.145 konut üretimine ulaşılmış olduğu bildirilmektedir. Aynı dönemde kredi desteği sağlanan konut sayısı ise 940

bin olarak ifade edilmiştir. 940 bin konutun, 549 bininin 1989 sonuna kadar geçen ilk beş yılda gerçekleştirilmiş olduğu hesaba katılırsa 1990'lı yıllarda fonun oransal olarak atıl kaldığına dair iddialara destek bulunabilir.

Mevcut hükümetin "acil eylem planı" ifadesiyle başlatılan konut seferberliği yıllarını kapsayan 2003-2014 yıllarına ait faaliyetler ise aşağıda gruplandırılarak özetlenmektedir. 2003-2014 döneminde 81 il, 800 ilçe, 2874 şantiye'de yürütülen inşaat faaliyetleri sonucunda 620.802 konut üretilmiştir. Bu rakam 100 bin nüfuslu 23 adet şehir demektir.

Üretilen konut ve sosyal donatılar Tablo 22'de görülmektedir. Buna göre;

- 245.659'sı dar ve orta gelir grubuna, 144.851'i alt gelir grubuna ve yoksullara, 88.170'i gecekondü dönüşümüne, 37.708'i afet konutlarına, 5694'ü tarım köy uygulamalarına yöneliktir. Dolayısı ile toplam 522.082'si sosyal konut niteliğindedir. 87.358'i kaynak geliştirme (64.384'ü Kaynak Geliştirme E.G.Y.O+EPPY, Kaynak geliştirme TOKİ 22.974'tür) uygulamasıdır.

Tablo 22: Toki Konut Üretim Raporu, Mart 2014

KONUT UYGULAMALARI DAĞILIMI %			SOSYAL DONATI UYGULAMALARI			
Dar ve Orta Gelir Grubu	245.659	%40,30		TOKİ	Protokol	Toplam
Alt-Yoksul Gelir Grubu	144.851	%23,76	Okul	523	430	953(24.153)
Gecekondü Dönüşüm	88.170	%14,46	Üniversite	-	14	14
Afet Konutu Uygulaması	37.708	%6,19	Spor Salonu	525	452	977
Tarım Köy Uygulaması	5.694	%0,93	Yurt/Pans.	4	149	153(53.973)
TOP. SOSYAL KONUT	522.082	%85,65	Hastane	-	246	246
Kaynak Geliş.(TOKİ)	22.974	%3,77	Sağlık Ocağı	90	4	94
Kay.Gel.(E.G.Y.O+EPPY)	64.384	%10,56	Ticaret Merk.	500	-	500
TOP. KAYNAK GELİŞ.	87.358	%14,33	Cami	493	-	493
TOPLAM	609.440		Kütüphane	41	-	41
Değerlendirme Aşama.	6.209		Kamu Hiz. Binası	-	110	110
Tarih almış İhaleler	5.153		Stadyum		9	9
GENEL TOPLAM	620.802		Sevgi Evi, Engelsiz Yaşam Merkezi, Huzurevi, Eczane, Karakol, Askeri Hizmet Binaları, Halk Eğitimi Merkezi, Kültür Merkezi, Toplum Merkezi, Sanayi Sitelerindeki İşyeri Sayısı, Uygulama Oteli ile birlikte tüm sosyal donatıların toplamı			5319
Plan. Aşama. Konut Sayısı	252.341					

Kaynak: TOKİ Mart 2014 Faaliyet Özeti, 2014

- Yerel yönetimlerle müştereken başlatılan büyük kapsamlı kentsel yenileme programı kapsamında 222 projede toplam 264.811 konutluk gecekondü dönüşüm çalışmaları projelendirilmiştir. 193 farklı bölgede 95.440 konutluk ihale çalışmaları yapılmış olup, ihalesi tamamlanan 174 projede 88.170 konut başlatılmış ve 117 bölgede 61.000 konutun inşaatı tamamlanarak hak sahiplerine teslim edilmiştir.
 - Yoksul Gruba yönelik 45-55 m2 konutlar; peşinatsız 20 yıl vadeli, 100 TL'den başlayan taksitlerle satışa sunulmaktadır. Alt Gelir Grubuna yönelik 65-87 m2 konutlar; 6.000 TL peşin ve konut teslimiyle başlayan yaklaşık 300 TL taksitle, 15 yıl vadeli olarak satışa sunulmaktadır.
 - Sosyal donatı kapsamındaki faaliyetler aşağıda sıralanmaktadır: 953 okul (ilköğretim ve anaokulu, lise) 24.153 derslik, 977 spor salonu, 41 kütüphane, 500 ticaret merkezi, 246 hastane, 94 sağlık Ocağı, 493 cami, 153 yurt ve pansiyon 53.973 kişilik, Sevgi Evi, Engelsiz Yaşam Merkezi, Huzurevi, Eczane, Karakol, Askeri Hizmet Binaları, Halk Eğitimi Merkezi, Kültür Merkezi, Toplum Merkezi, Sanayi Sitelerindeki İşyeri Sayısı, Uygulama Oteli ile birlikte tüm sosyal donatıların toplamı 5319 adet tamamlanmıştır.
 - İhale, proje, hak ediş, satış, tahsilât, istihdam ile ilgili bilgiler aşağıda sıralanmaktadır:
 - Çevre düzenlemeleri kapsamında yaklaşık 45 milyon metrekare yeşil alan düzenlemeleri 16 milyon adet ağaç dikimi ve çalı peyzajı yapılmaktadır.
 - Doğrudan ve dolaylı olmak üzere 900 bin kişilik istihdam sağlanmıştır. Toplam 37,3 milyar TL hak ediş ödemesi yapılmıştır.
 - Tescilli taşınmaz kültür varlıkları için 463 projeye, 38,1 milyon ˆ kredi açılmış, 307'si tamamlanmıştır.
 - Yapımına karar verilen 341 karakoldan 293'ünün inşaatları başlatılmış, 48'i ihale aşamasındadır.
- TOKİ, toplu konut; kâr amaçlı yatırımlar; tarım köy uygulamaları; afet konut projeleri; kentsel dönüşüm projeleri; göçmen konutları; sosyal projeler;

arsa üretimi, kredi desteği, kaynak yaratmaya ve geliştirmeye dönük projeler gibi alanlarda faaliyet göstermektedir (TOKİ, 2014).

2.2.5 Türk İnşaat Sektöründe TOKİ' nin Yeri ve Önemi

2.2.5.1 1980 Öncesi Konut Piyasası

17 Şubat 1923'de İzmir'de toplanan İzmir İktisat Kongresinde ülkenin hızla kalkınabilmesi için girişimci bir sınıfın ortaya çıkarılması maksadıyla her kesimden (tüccar, sanayici, işçi, müteahhit v.b.) insan çağrılmıştı. Devlet her türlü teşvikinin yanında yerli sanayicinin güçlenmesi adına her türlü planlamayı yapmaktaydı. 1923-1930 yılları bu sayede özel sektörün gelişmesi ve güçlendirilmesi için liberal ekonomik politikaların benimsendiği yıllar olmaktaydı.

1929 Dünya Ekonomik Buhranı, özel sektörün yeteri kadar sermaye birikimine sahip olmaması, yatırımlarda istenilen hedeflere ulaşılamaması, yetersiz sanayi alt yapısının olması, dış ticaret açığının giderek büyümesi, işsizliğin artması ve devletten kredi alan birçok ticari ve sanayi kuruluşunun iflas etmeye başlaması 1930'lı yıllar ile birlikte yeni bir ekonomik politika arayışını beraberinde getirmekteydi.

1933'den 1950'li yıllara kadar süren dönemde 'devletçilik politikası' uygulanmıştır. (Candemir, 2013) Bu dönemde devlet özel sektörün yanında neredeyse hiç durmadı. Bu dönemde devlet daha çok altyapı sorunlarına eğilmekte demiryolu, taşımacılık gibi faaliyet alanlarına hammaddenin ülkeye getirilmesi sebebiyle daha fazla önem vermekteydi. Ta ki II. Dünya savaşı çıkana kadar bu politikalar başarılı olmuştu. Savaş sebebiyle bu dönemde kaynaklar savunmaya aktarılmış, dış ticaret durma noktasına gelmiş, karaborsa ve *spekülasyon*⁴ gibi yollardan kar eden sermaye ortaya çıkmıştı.

1950-1960'lı dönemlerde Demokrat Partinin tek başına iktidara gelmesiyle savaş sonrası ülke yeniden büyüme dönemine girmişti. Bunda özellikle, özel sektörün 1923-1950 yılları arasında teşvik ve özendirilmeleri neticesinde

⁴ **Spekülasyon** : Piyasada gerçekleşmesi muhtemel görülen fiyat değişikliklerinden faydalanmak gayesiyle yapılan muamele. (<http://spekulasyon.nedir.com>)

yeterli sermaye birikimlerine ulaşmalarının da etkisi büyüktür. Bu dönemde Amerikan yardımları olarak bilinen *Marshall Planı*⁵ çerçevesinde tarımda makineleşmenin geliştirilmesi, teknolojinin bu alanda kullanılması sayesinde tarımsal üretim artmış. Fakat teknolojinin insanın yerini aldığı bu dönemde işsizlik artmış. Gerek çekici gerekse iletici ya da itici sebepler ile sanayi alanlarına doğru göçler artmaktaydı.

Tüm bu hadiseler cereyan ederken kentsel alanlarda ise durum şu şekilde özetlenebilir: Yaşanılan iç göçlerin özellikle kent alanları ve civarlarında konut ihtiyacı ve açığını tetiklemektedir. İnsan emeğine olan gereksinimin giderek azalması kırsal kesimden kentlere doğru ilk büyük göç dalgasını başlatmıştır. Örneğin 1951 ve 1953 yılları arasında inşaat sektörü yılda yüzde 23 oranında büyümüştür. 1950'li yıllar ile birlikte Türkiye'de kentlerin nüfusu hızla artmaya başlamış ve gecekondulaşma, işsizlik ve kentsel alt yapı eksikliği ülkenin en önemli sorunları haline gelmiştir. İnsan emeğine olan gereksinim giderek azalması kırsal kesimden kentlere doğru ilk büyük göç dalgasını başlatmıştır (AÖF, 2014: 160).

1950'lerde başlayan gecekondulaşma olgusu kamu arazisi üzerine yasal olmayan yollardan kaçak olarak gecekondu inşa edilmesi suretiyle başlamıştır. Bu konu ile ilgili kamu kurum ve kuruluşları kırdan kentte göç eden insanların barınma işlevini yerine getirdiği için gecekondulaşmayı ya yok saymış ya da yasal olarak denetim altına almak istememiştir (bunda siyasi oy oranlarının düşmemesinin de etkisi vardır). Oysa ileriki yıllarda gecekondulaşma olgusu Türkiye'nin kolay kolay çözemeyeceği çok önemli bir sorunu haline gelecektir.

Bununla birlikte (...) 1950'lerin ilk sanayileşme çabaları kentlerin cazibesini arttırarak insanları çekmiş ve göçü göze almalarına neden olmuştur. İstanbul'da yaşanan nüfus patlaması göçün yol açacağı sonuçların habercisidir. 1950 yılında 1 milyonu aşan nüfus, 1970'te 3 milyon, 1975'te 4 milyon, 1985'te 6 milyon, 1995'te 9 milyona ulaşmış yıllık %4 ,%5'lik bir hızla artmıştır. Kent içi arazinin potansiyeli II. Dünya Savaşı sonrası kente

⁵ **Marshall Planı** : Marshall Planı II. Dünya Savaşı sonrasında 1947 yılında önerilen ve 1948-1951 yılları arasında yürürlüğe konan ABD kaynaklı bir ekonomik yardım paketidir. 16 ülke, bu plan uyarınca ABD'den ekonomik kalkınma yardımı almıştır. (http://tr.wikipedia.org/wiki/Marshall_Plan%C4%B1)

akan devasa boyutlardaki göç dalgasının ihtiyacını karşılamaktan çok uzakta kalmıştır (Eşkinat, 2012: 166).

DP (Demokrat Parti) dönemi ekonomik güçlerin yanında ülkedeki siyasal ve toplumsal gerginliğin artması neticesinde 27 Mayıs 1960 ihtilalini doğurmuştu. Artık 1960–1980 döneminde *ithal ikame*⁶ döneminin başlamış bulunmaktaydı. DP döneminde özellikle sanayi mallarının ithalatının giderek hızlanması ülkede ekonomik kalkınmanın planlı ve programlı bir şekilde yapılmasını tepkisini gerekli kılmıştır. Dolayısıyla 1960–1980 yılları arasında uygulanan planlı ekonomik kalkınma modeli 1950’li yıllarda DP hükümeti döneminde uygulanan plansız ve programsız liberal ekonomik politikalara karşı bir tepki olarak uygulamaya konmuştur. Bu maksatla 1963 yılında Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963-1967) hazırlanmıştır. 1960’lı ve 1970’li yıllarda yapılan kamu yatırımları daha çok özel sektörün ara malları gereksinimini gidermeye yönelik alanlarda (demir-çelik, çimento, kağıt, kimya, alüminyum, petrol rafineri, madencilik, vb.) yoğunlaşmıştır (AÖF, 2014: 160).

1980 öncesi Türkiye’de ekonomide Birinci BYKP (Beş Yıllık Kalkınma Planları’nın ardından sırasıyla (1963–1967); ikinci BYKP (1968–1972), üçüncü BYKP (1973–1977) ve Dördüncü BYKP (1978–1983) uygulamaya konmuştur. Buna göre;

Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (BYKP) dönemi, konut sorunlarının ilk kez bir bütün olarak ele alındığı, kalkınma ile ilişkilerinin kurulduğu dönemdir. Bu dönemde halk konutu adı verilen küçük ve ucuz konutlar yapmanın yolları aranmıştır. Bu amacı gerçekleştirmek için hazırlanıp yayımlanan toplumsal konut standartlarının; kamu kesimi için zorunlu kılınması, özel kesimde ise özendirilmesi ilkesi benimsenmiştir. Bu dönemde kişi başına düşen gelir yıllık ortalama yüzde 3 ile 5 civarında yükselmiş, sanayi üretimi artmış ve devlet önemli sanayi alt yapı yatırımlarında bulunmaya devam etmiştir (Keleş, 2012: 462). Ayrıca bu planda, ülkeye ait

⁶ **İthal ikame:** 1960-1980 yılları arası döneme verilen isimdir. Yurtdışından İthal edilen ürünlerin kısıtlanarak yerli üretimin teşvik edilmesine verilen sanayileşme stratejisidir.

kaynakların etkin kullanımına vurgu yapılmıştır. Amaç ekonomik kalkınmayı hızlandırmak, sonuç olarak daha dengeli bir ekonomi oluşmasını sağlamak amacıyla çeşitli bölgelerin potansiyellerine gerekli ilgiyi göstermek amacını gütmekti (Göymen, 2004: 13-39).

II. BYKP'nda, konut yatırımlarının, tüm yatırımlar içindeki oranının %17,9 olarak dondurulmasının, imalat sanayinin konuttan önce geleceğinin benimsenmiş olmasına karşın, uygulamanın sonundaki yatırım oranı %20,1 olmuştur. Devletin konut pazarına yatırımcı olarak değil fakat düzenleyici olarak gireceği, devletin, düzenleyicilik görevini, konut kredileriyle finansman sağlamak ve kendi evini yapmaya istekli olanları destekleyerek yapacağı belirtilmiştir. Bu dönemde gecekondular konusunda bir anlayış değişikliği olduğu söylenebilir. Geçmiş dönemin yasaklayıcı tutumu bu dönemde yumuşamış ve gecekondulara yer gösterilmeden yıkılmayacağı ilkesi benimsenmiştir. Bu dönemde konut yatırımlarının %15,7'yi geçmemesi öngörülmüşken, dönem sonunda bu oranın %17,9'un altına düşmediği öngörülür (Keleş, 2012, 463).

III. BYKP'nda kamuca altyapı hizmetleri tamamlanmış olanlar dışında gecekonduların yapımına izin verilmeyeceği, gecekonduların onda birinin, plan döneminde yenilenmesi gerektiği oraya konmuştur. Toplumsal nitelikli ve toplu konutlar için kamuca kaynak aktarılması, kiralık konut yapımının özendirilmesi, toplumsal konut ölçünlerine uygun konutların özendirilmesi öngörülmüştür (Keleş, 2012: 464).

IV. BYKP'nda ilk üç plandaki iyi dilekleri yinelemekten öteye gitmemiştir. Bunlara göre, gecekonduların bölgelerinde yol, su, elektrik, kanalizasyon gibi altyapı hizmetleri sınırlandırılması, konut üretimi sağlayan teknolojilerin ve toplu konut yapımının özendirilmesi öngörülmüştür. Ayrıca bu planda toplumsal güvenlik kurumlarıyla, kamu yardımlaşma kuruluşlarının konut için ayırdıkları fonları arttırması ve Emekli Sandığı'nın da konut üretmesi önerilmiştir (Keleş, 2012: 465). Bu çaba için alınan bir takım kararlar 1980 ihtilaline kadar bu şekilde sürdürülmüştür.

1980 yılı öncesi Türkiye'de yapılan inşaatlarda, toprağın önemli bir kısmı devlete aittir. Dolayısıyla Türkiye'de devlete ait mülkiyet oranı yarıdan fazladır (yüzde altmış). Cumhuriyetin kuruluş yıllarında en büyük toprak

sahibi olarak devletin izlediği konut politikası, konut piyasasının şekillenmesinde açısından önemli rol oynamıştır (Eşkinat, 2012: 166).

1980 öncesi Türkiye konut piyasasının performansını değerlendirecek olursa, bu dönemde devletin konut piyasası ile ilgili faaliyetlerde yer alacak kamu kurumu henüz bulunmamaktadır. Bu aşamada devletin kendine edindiği ödevler arasında, sadece kamu kurum ve kuruluşlarında kendi çalışanları için yapacağı/yaptıracağı konut ile sınırlı kalmaktadır. Emlâk Kredi Bankası ve Sosyal Sigortalar Fonu, konut yapımı için kredi veren kuruluşlar olmakla birlikte, verilen kredilerin sosyal konut yapımından daha çok orta sınıf hatta lüks konut yapımında kullanıldığına dair yoğun eleştiriler bulunmaktadır. Yine de, 1980 öncesinde, devlet ve toplumun farklı kesimleri arasında var olan korunaklı ilişkiler sayesinde, kentsel rantın dağılımında doğabilecek gerilimler en alt düzeyde tutulabilmiştir. Bu dönemde, hem orta sınıflar hem de kent yoksulları başka koşullarda kolay kolay elde edemeyecekleri kazanımlara sahip olmuşlardır (Eşkinat, 2012: 168).

2.2.5.2 1980 Sonrası Konut Piyasası

Yukarıda TOKİ'nin ortaya çıkış süreci anlatılırken 1980li yılların hem dünyada hem de Türkiye'de, iktisat politikaları açısından dönüştürme yılları olduğundan söz etmiştik. 1980 yılı öncesinin ithal ikameci politika yaklaşımının terk edilmesi ve sermayenin sınır tanımadan ülkeler arasında güven içinde dolaşmasına hizmet eden Neo-liberal iktisat politikaları⁷ nın benimsenmesi, ülkemizde de olduğu gibi dünya ülkeleri arasında yaygın olarak kabul görmektedir.

IMF ve Dünya Bankası denetiminde, Turgut Özal tarafından hazırlanan 24 Ocak 1980 kararları, 12 Eylül 1980 askeri darbesi ile uygulamaya konulabilmiş ve böylece Türkiye'nin dünya ekonomisine bütünleşmesini sağlayacak olan Neo-liberal iktisat politikaları da adım adım uygulanmaya

⁷ **Neo-liberal İktisat politikası:** Devletin ekonomiye müdahalelerinin sınırlandırılmasını öneren politikalar. Bu politikalarda; özelleştirmelere hız verilmesi, vergilerde büyük oranlarda indirim yapılması, işsizliği arttırma durumuna yol açsa bile enflasyonu denetim altında tutmak için parasalcı önlemlerin uygulanmasına olanak sağlanması ve kamu harcamalarının azaltılmasına gidilerek devletin küçültülmesi tezi işlenmektedir. (Anonim, 2014)

başlanmıştır. Özal dönemi olarak adlandırılan bu yıllarda alınan kararlarının ardından aynı yılın Temmuz ayında faizler önce serbest bırakılmış, daha sonra yükseltilmiş dolayısıyla konut talep ve arzı kısa süre içerisinde bundan etkilenmiştir. Banka faizleri 1977–1980 döneminde enflasyon oranının altında kalmış, 1980 Temmuz'undan sonra neredeyse tüm bankalar faizleri enflasyon oranının üzerinde belirlemişlerdir. Faizler, 1981 ve 1982 yıllarında, sırasıyla %8.1 ve %12.8 düzeylerine ulaşmış ve bankalardaki mevduat toplamı artmıştır. Faiz oranlarının enflasyonun altında kaldığı dönemlerde yatırım aracı işlevi gören konut, oldukça yüksek faizler ödenerek mevduat toplayan bankaların ve özellikle de bankerlerin⁸ sundukları faizler karşısında cazibesini kaybetmiştir. Para kazanma talebi yüksek olan kesimler, konutlarını satarak paralarını bu bankerlere yatırmışlar, fakat herhangi bir denetime sahip olmadan faaliyet gösteren bu bankerler kısa süre içinde ardı ardına iflas etmiş, bu yüzden çok sayıda küçük tasarruf sahibi yatırdıkları araları ve faiz gelirlerini kaybetmişlerdir. 'Batık Banker' olaylarının yaşandığı 1980-1982 yıllarında konut talebi de en alt düzeye inmiştir (Eşkinat, 2012: 168; Türe, 1989: 137-154).

1980 ihtilalinde BYKP'na verilen ara 1985 yılından itibaren yine beşer yıllık aralıklar halinde kaldığı yerden devam etmiştir. Buna göre;

V. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985-1989)'na göre "gecekondu alanlarına altyapı götürülmesi, gecekonduların iyileştirilmesi, sahiplik durumlarının normalleştirilmesi, kent imarı ve konut konusunda mal oluşun karşılanması ilkesinin benimsenmesi, bütçe dışı kaynaklarla Toplu Konut Fonu oluşturulması ve konut kesiminin özelleştirilmesidir (Keleş, 2012: 490).

VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990-1994) döneminde 1.8 milyon konutun üretilmesi gerektiği saptanmaktadır. Bunun için 33,5 trilyonluk bir ödenek ayrılması gerektiği öngörülmektedir. Bu amacın gerçekleştirilmesi maksadıyla sübvansiyonlar, konutsuz kişilere ev verilmesi ve konut yüzölçümlerinin küçültülmesi istenmektedir (Keleş, 2012: 491-492).

⁸ **Banker:** Bankaların dışında para, altın,döviz ve menkul kıymet gibi varlıkların alım satımıyla uğraşan kişi. (Anonim, 2014)

VII. Beş Yıllık Planı (1996-2000) 'nda nüfusu 1 milyonu aşan kentlere doğru olan göç eğilimini yavaşlatıcı politikaların uygulanacağı söz edilmektedir. Bu amaçla sanayileşmenin kamu yatırımlarının ve özendirme politikalarının büyük kentlere göçü ve sanayi yığılmasını engelleyeceği belirtilmektedir. Ayrıca bu planda, kentsel yaşam kalitesinin, imar planları, konut altyapı ve arsa gibi araçların iyileştirilmesinin yanı sıra kentlerin güzelleştirilmesi, fikir ve sanat etkinliklerinin özendirilmesi, kente göçmüş olanların sorunların çözümü için, eğitim kurumlarının, gönüllü ve sivil kuruluşların ve kitle iletişim araçlarının rol oynayacağı eğitsel uyum programlarının uygulanmasından söz edilmektedir (Utkucu, 2008: 17).

VIII. Beş Yıllık Plan (2001-2005)'in planın en önemli özelliği bir yandan ulusal kültürün belirleyiciliği çerçevesinde kent ve kentlilik kültürünün oluşturulması; diğer yandan kentlerin küreselleşmenin istemlerine yanıt verecek duruma getirilmesidir. İleri teknoloji kullanılarak "tekno-kentler" oluşturmak bu plandaki öneriler arasındadır (Utkucu, 2008: 18).

IX. Kalkınma Planı (2007-2013)'nda kentleşme, konut ve gecekondu konularına ilişkin ne bağımsız bir bölüm, ne de bir alt başlık vardır. Kısacası konut politikasına hiç yer verilmemiştir (Keleş, 2012: 494).

X. Kalkınma Planı (2014-2018)'nda inşaat sektöründeki gelişmelerden bilgiler verilirken tüm inişli çıkışlı grafiğine rağmen GSMH'nın içindeki paya yaptığı katkı belirtilmektedir. Bu planda daha çok ülkenin 2023 vizyonuna uygun beklentiler ve temenniler işlenmektedir (T.C. Türkiye Cumhuriyeti Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğü, 2013).

Günümüzde kentleşme, konut ve kentsel dönüşüm konularına büyük önem verilmektedir; 2003 yılından itibaren yapılan yasal düzenlemelerle TOKİ, konut politikalarında ve kentsel dönüşüm uygulamalarında önemli bir aktör haline gelmiştir. Yeterli donatıları olan, aktif bir çevrede, uygun maliyetli, uygun büyüklükteki konutları tüm nüfus için sağlayarak konut sorununun çözümünde bir alternatif olma amacı ile ön plana çıkması beklenen TOKİ, zaman içerisinde piyasa için konut üretimini destekleyen hale gelmiştir (Yıldırım H., 2012).

Türkiye’de 1980 sonrası konut piyasasının performansı değerlendirilecek olursa, 1980 öncesi dönemden farklı olarak özellikle İstanbul, Ankara gibi büyük kentlerde ulusal büyük sermayelerin, belediyelerin, yerel idarelerin (muhtarlıklar) konut üretimini kontrol altına alan, kamunun sahip olduğu en büyük şirketin TOKİ olduğunun söylenmesi yerinde olacaktır. Devlet tarafından yapılan düzenlemelerin sayesinde konut piyasasında TOKİ’nin yeri çok boyutlu hal kazanmış, kamu arsalarının piyasalaştırılması ve alınır satılır bir mal haline getirilmesi görevi de TOKİ’ye verilmiştir. TOKİ ya kendisi ya ortakları ya da uygun gördüğü müşterileri arasında kamusal toprağın dağılımını örgütlemekte ve piyasanın düzenlenmesinde ve kentsel rantların farklı toplum kesimleri arasında dağılımında başrolü oynamaktadır. Konut seferberliği sırasında ilan edilen 500 bin konut hedefine ulaşılmış ve bugün itibari (2014) ile 81 il ve ilçedeki toplam 2874 şantiyede 620 bin 802 (TOKİ, 2014) konut olmuştur.

Sonuç olarak 1980’li yıllarda devlet kendisine ait hazine arazisi üzerinde yapılaşmaya izin vermiş, bu da konut alanında büyük sermaye şirket işletmelerin etkisinin artmasına yol açmıştır. Belediyeler ve TOKİ aracılığı ile kentsel dönüşüm ve yenileme amacıyla sahip olunan araziler yapılaşmaya açılmakta, inşaat ve konut sektöründe, yerli-yabancı finans kuruluşları ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO) büyük kapitalist işletmeler olarak rol almaktadırlar (Turan, 2010: 283). Böylece, kaynak geliştirme projeleri, yeni ihale yöntemleri ve konut finansman sisteminde yapılan değişikliklerle küresel sermayenin, finans kuruluşları aracılığı ile ülkenin toprak ve konut politikasında önemli aktörler haline getirilmesi sağlanmış olmaktadır.

2.2.6 Türk İnşaat Sektöründe TOKİ’nin Etkisi

TOKİ’nin 1980 yılından bu yana ve özellikle 2003’ten itibaren yükselişe geçmesine rağmen İnşaat sektörü, İnşaat Mühendisleri Odası, Mimarlar Odası, Şehir Plancıları Odası, Çevre Mühendisleri Odası ve bazı Üniversite akademisyenleri ile GYO tarafından, bu süreçte yaşanan hızlı kentleşmeden, yüksek katlı apartmanlaşma ve kentsel rantların adaletsiz paylaşılmasından memnun görünmemektedirler. Geçen süreç içerisinde hazırladıkları raporlarda ve toplantılarda TOKİ’nin faaliyetlerini farklı açılardan eleştirmektedirler.

TOKİ'nin "hiç geliri bulunmayanlar ile dar ve orta gelirli vatandaşların konut ihtiyaçlarını, Anayasanın 57. Maddesinde belirtilen "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler" hükmüne rağmen bu görevin yerine tam getirilmemesidir." ifade edilen bu misyondaki iddiasına uygun olmayan yatırım politikalarında bulunmaktadır. Oysaki TOKİ günümüzde, ilk hedefinden gözle görülür bir sapma içine girmiş, dar ve orta gelirli ailelerin konut ihtiyacını karşılamak yerine, ağırlıklı üst ve daha üst gelir gruplarına yönelik konut üretmeye başlamıştır, açıkçası bu durum Anayasa'nın bu maddesine aykırılık taşımaktadır (İMO, 2013).

Kurumun son beş yılda gerçekleştirdiği projelerde, altyapı yatırımları ile lüks konutlara ağırlık vermesi, yoksullara kalitesiz konut yapması, yüksek bütçeli işlerde sermaye grupları arasında denge kuramaması, kurumun yetkili denetimlerden muaf tutulması, sınırsız yetkiyle donatılması sayesinde özel sektör ile yarışındaki haksız rekabeti gibi nedenlerle çok tartışılan bir kurum durumuna sokmaktadır.

İnşaat alanında sosyal konut projelerinde öncü olarak gösterilen TOKİ'nin büyümesi, inşaat sektörünün genel anlamda bitme noktasına getirdiği iddiaları son zamanlarda artmaktadır. Her türlü kanun yetkisiyle donatılan TOKİ'nin yarattığı bu haksız rekabet sektörün diğer aktörleri tarafından şikâyet edilmektedir. Hatta bu durum TBMM tutanaklarında milletvekilleri tarafından gensoru verilerek meclise taşınmaktadır.

Türkiye'de kalkınmanın ve büyümenin dolayısıyla işsizliğin azaltılması için hükümet, TOKİ'nin yaptığı bu projelere büyük önem vermektedir. Buna rağmen aldığı bu destekle TOKİ'nin arsa kullanımında sınır tanımaması ve belediye alanına giren yerlerde dahi inşaat yapması, yerel yönetimleri rahatsız etmektedir. Rant kaynağı olarak gördüğü her arsa üzerinde başlattığı inşaat projeleri, belediye tarafından hazırlanmış planlara uymamakta, ortaya hilkat garibesi gibi yapılar çıkmaktadır. Bu da kent estetiği ile uyumsuzdur.

TOKİ'nin şikâyet edildiği en büyük sebep yaptığı konutların kullanıcıların ihtiyaçlarına cevap vermemesidir. Müşteri şikâyetlerinin her geçen zaman

artmakta olduğu basında geniş bir şekilde yer bulmaktadır. Ayrıca TBMM’de bu konu gündeme taşınmakta, şikâyetler Mecliste okunarak cevapları alınmaya çalışılmaktadır. Bazı müşteri şikâyet sitelerinde ise TOKİ şikâyetlerinin yoğunlukta olduğu görülmektedir.

Son olarak ise TOKİ’den iş alanlar firmaların bu durumdan çok memnun oldukları, adı sanı duyulmamış firmaların bir günde kurulup büyütüldüğü, bununda sektörde ihale alamayan diğer firmalarla arasını açtığını ve aralarındaki anlaşmazlıkların da sık sık basına yansıdığı görülmektedir.

2.2.6.1 Kocaeli’de TOKİ Konutları Uygulamaları

Aşağıdaki Tablo’da Kocaeli ilçelerinde bugüne kadar yapılan tüm TOKİ konut uygulamalarına yer verilmektedir. Bu tabloda yer almayan fakat kentte uygulanan sosyal donatı uygulamaları da mevcuttur. Bunlara cami, hastane, kütüphane örnek olarak verilebilir. Tez’in konusunu oluşturan Şirinköy Gölcük TOKİ uygulamaları da bu listeye dâhil edilmiştir. Gölcük TOKİ konutları ile ilgili ayrıntılı bilgi memnuniyet alan araştırması bölümünde detaylı olarak verilecektir.

Tablo 23: Kocaeli’de Uygulanan TOKİ Projeleri

Proje adı	Proje Tipi	Proje Durumu	Yüklenici Firma	Konut sayısı	Seviye
Kocaeli - Gebze-Şekerpınar 2. Bölge + sosyal donatı (ilköğretim 32, lise 24, spor salonu, sağlık ocağı, ticaret merkezi, kreş, cami, şadırvan) (588 alt gelir)		Tamamlandı	Atlı İnş.San.Ve Tic.A.Ş&Biat İnş.San.Tic.Ve San.A.Ş.İş Ortaklığı	1.260	100%
Kocaeli - Merkez - Bekirpaşa - Akçakoca 2. Etap	İdare konut uygulaması	Tamamlandı	İnta Müh. Mim. İnş. San. Tic. Ltd. Şti.	190	100%
Kocaeli - Merkez-Bekirpaşa-Tavşantepe	İdare konut uygulaması	Tamamlandı	Mustafa Ekşi İnş.	402	100%
Kocaeli Bekirpaşa Deretepe	İdare konut uygulaması	Tamamlandı	Çağdan Müh.Müt.San.Ve Tic.A.Ş	682	100%
Kocaeli Gebze Göçmen Konutları	İdare konut uygulaması	Tamamlandı	Bedirhan Öztürk	20	100%
Kocaeli Gebze Şekerpınar 1. Bölge (112 alt gelir)	Alt gelir grubu	Tamamlandı	Günsayıl İnş. Tic. Ve San. Ltd. Şti.	476	100%
Kocaeli İzmit Arızlı 706 Adet Konut, 1 Adet; 32 Derslikli İlköğretim Okulu, Cami ve Ticaret Merkezi İnşaatı ile Adaiçi, Genel Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi	Konut+Sosyal donatı	Tamamlandı	Özülke İnş. Müh. Mim. San. Ve Tic. Ltd. Şti. ve Maksem Yapı İnş. San. Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı	706	100%

Tablo 23'ün Devamıdır.

Kocaeli Körfez Tütüncütlük 1. Bölge	Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. Projesi	Tamamlandı	Emlak Pazarlama İnş.	840	100%
Kocaeli Körfez Tütüncütlük 2. Bölge (3 Adet İlköğretim)	Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. Projesi	Tamamlandı	Emlak Pazarlama İnş.	2.710	100%
Kocaeli Merkez Bekirpaşa Akçakoca Konut + sosyal donatı (ilköğretim24, ticaret merkezi)	Konut+Sosyal donatı	Tamamlandı	Ekşioğlu İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	420	100%
Kocaeli Merkez Gündoğdu 1. Bölge	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Eryapı San.Ve Tic.Koll.Şti. ve Ortağı	1.040	100%
Kocaeli Merkez Gündoğdu 2. Bölge (338 alt gelir) + sosyal donatı (ilköğretim36, spor salonu, cami, imamevi)		Tamamlandı	Seç Yapı İnş. Enj. Tur. Ve Tic. Ltd. Şti.	338	100%
Kocaeli Bekirpaşa	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Özgürtaş İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti & Gürsel Selvi Ortak Girişim	84	98%
Kocaeli İzmit Arızlı 912 Adet Konut, 1 Adet Sosyal Tesis İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi	Konut+Sosyal donatı	İnşaat aşamasında	Aygün İnşaat Tes.Taah.Ltd.Şti.	912	98%
Kocaeli Gölcük 856 Adet Konut ve Adacı, Genel Altyapı ile Çevre Düzenleme İkmal İnşaatı İşi (358 Altgelir)	İdare konut uygulaması	İnşaat aşamasında	Ekşioğulları İnş. End. Tic. A.Ş.	856	96%
Kocaeli Gebze 536 Konut, Yenişehir Yahyakaptan Mah. 1 Adet Cami, Bekirpaşa 1 Adet Cami Tamamlama ve Ada İçi Genel Altyapı ve Çevre Düzenleme İşi	Konut+Sosyal donatı	İnşaat aşamasında	Özuyar İnş.San. ve Tic.Ltd. Şti. & Ateşoğulları İnş. San. Tur. Tic. Ltd. Şti. Ort.Girişim	536	90%
Kocaeli 4976 Konut + Sosyal Donatı Müşavirlik İhalesi	Müşavirlik hizmetleri	İnşaat aşamasında	Metroplan Müş. Müh. San. Tic. Ltd.Şti.	4976	77%
Kocaeli İli; Çayırova Beldesi 385 Adet Konut , İzmit İlçesi Yahyakaptan Mahallesi Camii İnşaatı İle Altyapı Ve Çevre Düzenlemesi İşi	Konut+Sosyal donatı	İnşaat aşamasında	Seç Yapı İnş. Enerji. Tur. Ve Tic. Ltd. Şti.	385	41%
Toplam (18) adet uygulama, Toplam (12563) adet konut.					

Kaynak: TOKİ Uygulanan projeler,2014

Barınma ihtiyacı bireylerin ne kadar hakkı ise, bu hakkın elde edilmesi de yasalar önünde kolaylaştırıcı bir sebep olarak görülmektedir. Bu yüzdendir ki 1961 Anayasamızın 49.maddesinde "Devlet, yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alır" denilerek sağlık şartlarına haiz bir konut ihtiyacını yoksul/dar gelirli vatandaşlar lehine gidermeyi kendine bir ödev olarak tanımlamıştır (Yıldırım H., 2012: 1).

1982 Anayasamız ise kendini "Sosyal Devlet" olarak tanımlarken, kişilerin refah, huzur ile mutluluklarının sağlanmasını kendine temel amaç ve görevleri olduğunu bildirmekte (madde 2 ve 5) aynı zamanda herkese dengeli bir çevrede yaşama (m.56/I), maddi ve manevi varlığını koruma ve geliştirme hakkını da tanımaktadır. Yine aynı yasanın 57/I-II bendinde ise "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, toplu konut teşebbüslerini destekler" (Üçışık, 2006: 15; Gözler, 2010: 8; Zariç, 2012: 7) demektedir. Böylelikle ilk defa devlet sadece "yoksul veya dar gelirli aileler" ibaresini kaldırarak herkes için "barınmayı" bir devlet politikası haline getirmiş olmaktadır (Yıldırım H., 2012 :1).

Ülkemizdeki nüfusun hızlı artması ve sanayi kentlerine doğru yaşanan (iç) göçün de etkisiyle konut açığı, gereksinimi ve ihtiyacı kavramları da gün yüzüne çıkmaktadır. Daha çok sanayi kentlerine yapılan bu (iç) göçler sebebiyle karşılaşılan en büyük sorunlardan birisi konut yetersizliğidir.

1950 yılından sonra Türkiye'de hızlı bir kentleşme sürecine girilmiştir. Kentlerin göçle gelen nüfusu barındıracak alt yapısının olmaması nedeniyle vatandaşlar gecekondular yaparak kendi konut sorunlarını devletin desteği olmadan çözmeye yoluna gitmişlerdir. Hükümetler ise çeşitli nedenlerle çıkardıkları imar aflarıyla gecekonduları meşru hale getirmiştir. Türkiye'de sürdürülen konut politikası, kentleşme ve nüfusun hızlı artışı karşısında konut ihtiyacının karşılanmasından ziyade, genel olarak ekonomik krizlerin aşılabilmesi, farklı sektörlere sermaye birikiminin sağlanması için konut üretiminin sadece bir araç olarak kullanılması yönünde olmuştur (Yıldırım H., 2012: 24).

Konut bulamayan kişilerin kendi çabalarıyla gecekondular ve kaçak yapılaşma yöntemlerine başvurmaları, belli ölçüde konut ihtiyacının giderilmesini sağlamıştır. Fakat bu sebeple mantar gibi büyüyen gecekondular mahalleleri siyasi rantın sağlandığı alanlar haline gelmiştir. Kentin görünümünü bozan bu konut türünü engellemek için çıkarılan yasalar ileriki dönemlerde atılacak cesur adımların öncüsü durumunda olacaktır.

Bu maksatla yapılan Toplu Konut Projeleri, gecekondulaşma ile mücadelede en önemli etkenlerden birisi olmuştur. 1980 sonrası dönemde, liberal

ekonomi kentlerde hızla gelişme göstermeye başlamış ve bunun sonucunda ortaya çıkan özel sektör üst düzey yöneticilerinin oluşturduğu kesim için lüks konut ihtiyacını doğurmuştur. Şehir yaşantısındaki karmaşadan uzaklaşma ihtiyacı ile başta müstakil villa yaşantısını tercih eden kesim, çeşitli sosyal imkânları bünyesinde bulunduran site yaşantısını tercih eder hale gelmiştir.

1990'lı yıllarda özellikle nüfusun kontrolsüz şekilde arttığı kentlerde, yaşanan ekonomik kriz ve gelir dağılımı arasındaki farklılıklar toplumdaki suç oranını tetiklemiştir. Bu suçlardan, tehlikelerden korunmak ve daha güvenli ortamlarda yaşamak için, orta gelir grubuna hitap eden, yüksek katlı apartman yapılarından oluşan uydu kentler ve korumalı sitelerin sayısında artma yaşanmıştır.

2000'li yıllarda ise kent merkezinden sıkılan üst gelir kesimi, hem konfor hem temiz hava hem de görsel olarak güzel görünen konutlarda yaşamak istemişler, dolayısıyla gösterişli ve itibarlı konut projeleri hızla gelişme göstermeye başlamıştır.

Tablo 24'te GYODER'in hazırladığı 2000-2010 yılları konut artışı ve ihtiyaç raporu görülmektedir. Buna göre ülke genelindeki anılan bu yıllar arasındaki farkın 2 milyon 860 bin, ihtiyaç sıralamasında büyük illerin daha fazla konut taleplerinin olduğu bunun da en başını İstanbul, Ankara ve İzmir'in çektiği görülmektedir. Tez konusu olan Gölcük'ün içinde yer aldığı Kocaeli'nde ise bu fark 39 bin'dir.

Tablo 24: GYODER, 2000-2010 Tüm İllerin Konut İhtiyacı Tablosu

İller	2000 konut ihtiyacı	2010 konut ihtiyacı	2000-2010 Konut ihtiyacı artışı	İller	2000 konut ihtiyacı	2010 konut ihtiyacı	2000-2010 Konut ihtiyacı artışı
Adıyaman	60.828	86.082	25.254	İzmir	817.224	1.020.536	203.312
Afyon	83.170	97.727	14.557	K.Maraş	110.382	142.384	32.002
Ağrı	38.363	55.359	16.996	Karabük	42.211	41.075	-1.136
Aksaray	62.473	88.130	25.657	Karaman	29.229	37.062	7.832
Amasya	49.333	58.152	8.818	Kars	32.488	34.752	2.264
Ankara	937.139	1.138.901	201.762	Kastamonu	42.030	48.197	6.166
Antalya	281.100	411.405	130.305	Kayseri	172.427	200.082	27.655
Ardahan	8.496	9.465	969	Kilis	14.618	9.954	-4.664
Artvin	20.761	25.759	4.998	Kırıkkale	81.289	93.689	12.399
Aydın	144.377	179.682	35.306	Kırklareli	58.389	72.306	13.917
Balıkesir	180.517	216.400	35.882	Kırşehir	33.256	37.599	4.344
Bartın	13.583	14.404	821	Kocaeli	184.068	223.092	39.024

Tablo 24'ün Devamıdır.

Batman	40.471	57.660	17.189	Konya	294.233	383.831	89.598
Bayburt	6.597	6.169	-427	Kütahya	84.631	107.066	22.435
Bilecik	36.003	47.490	11.487	Malatya	101.902	132.531	30.629
Bingöl	20.408	27.642	7.234	Manisa	194.849	228.958	34.109
Bitlis	35.373	50.313	14.940	Mardin	63.281	90.705	27.423
Bolu	36.685	46.777	10.092	Muğla	82.410	109.191	26.781
Burdur	42.418	44.034	1.616	Muş	22.944	32.426	9.483
Bursa	416.683	555.726	139.044	Nevşehir	34.420	40.491	6.071
Çanakkale	70.612	87.893	17.280	Niğde	35.358	45.328	9.970
Çankırı	28.224	36.093	7.870	Ordu	84.546	97.887	13.341
Çorum	74.827	89.206	14.380	Osmaniye	68.638	88.341	19.703
Denizli	106.535	125.403	18.867	Rize	46.862	67.863	21.001
Diyarbakır	133.406	174.517	41.110	Sakarya	113.354	121.604	8.250
Düzce	31.742	37.947	6.204	Samsun	151.540	176.798	25.258
Edirne	69.206	73.069	3.864	Şanlıurfa	134.682	189.016	54.335
Elazığ	65.892	83.689	17.798	Siirt	21.470	28.384	6.914
Erzincan	31.095	35.657	4.562	Sinop	27.396	31.253	3.858
Erzurum	106.258	142.329	36.071	Şırnak	27.768	41.255	13.486
Eskişehir	150.170	169.873	19.703	Sivas	85.125	89.015	3.889
Gaziantep	204.922	270.203	65.281	Tekirdağ	118.518	170.227	51.709
Giresun	64.343	79.007	14.664	Tokat	83.650	104.565	20.915
Gümüşhane	14.470	18.044	3.574	Trabzon	109.196	152.137	42.941
Hakkari	18.127	28.790	10.663	Tunceli	12.350	11.893	-457
Hatay	132.300	139.353	7.052	Uşak	52.081	63.297	11.216
İçel	231.609	289.362	57.753	Van	68.161	102.912	34.751
İğdır	15.741	21.898	6.157	Yalova	40.717	43.474	2.757
İsparta	79.713	101.474	21.761	Yozgat	65.356	91.340	25.984
İstanbul	2.542.651	3.299.004	756.353	Zonguldak	63.797	64.502	705
Toplam	10.906.368	13.766.711	2.860.343				

Kaynak: www.e-imo.imo.org.tr/Portal/Web/new/uploads/file/.../KONUT_RAPORU.pdf

Ek- Ç'de ise 2003-2012 yılları arasında alınan yapı ruhsatlarına göre konut ihtiyacı göre 2003 yılından itibaren ihtiyaç kademeli olarak artmakta, en yüksek noktasını ise 2010 yılı olarak 971 bin gibi bir sayıyla göstermektedir. Yıllara göre konut ihtiyacı ortalaması hesaplandığında 650 bin konut civarında gözükmektedir.

Ek- D'de gelişen kentlerde alınan yapı ruhsat durumlarının 2012 yılı istatistik verileri incelendiğinde yine İstanbul, Ankara ve İzmir'in başı çektiği görülmektedir. Bunu nedeni ise şehrin diğer illere göre iş sahası konusunda diğer illere nazaran ilgi çekici olması dolayısıyla diğer illerden alınan iç göçler ile yatırım amacıyla konut sahibi olmak isteyenlerin varlığıdır. Bu ihtiyacın giderilmesinde kentleşmenin yan etkisi olarak görülen gecekonduların nüfusun kentsel nüfus içinde %40'lara; İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük şehirlerde ise % 70'lere ulaşmış olmasına dikkat çekilerek, barınma sorununun bu boyutlarının da göz önünde tutulması yerinde olacaktır (Eşkinat, 2012).

Ek-E'de ise 2012 yılında illerdeki o anda var olan bina sayıları görülmektedir. 4 milyon 280 bin konut ile İstanbul en başta. Kocaeli'nde ise bunun değeri 358 bin civarındadır. Ek-F'de konut satışlarına bakılacak olursa İstanbul, üç büyük il ve diğer illerin payları görülmektedir. Üç büyük il olan İstanbul, Ankara ve İzmir'in neredeyse diğer illerin toplamı kadar payları bulunmaktadır.

Türkiye'de çarpık kentleşmenin önlenmesi ve konut ihtiyacının karşılanması için çok sayıda kanun ve yönetmelik çıkarılmıştır, bu kanunlardan bir kısmını şu şekilde sıralanmaktadır:

- 1930 yılında çıkarılan 1580 sayılı kanun,
- 1948 yılında çıkarılan 5218 sayılı kanun,
- 1949 yılında çıkarılan 5431 sayılı kanun,
- 1950 yılında çıkarılan 5656 sayılı kanun,
- 1953 yılında çıkarılan 6188 sayılı kanun,
- 1959 yılında çıkarılan 7167 sayılı kanun,
- 1966 yılında çıkarılan 775 sayılı kanun,
- 1981 yılında çıkarılan 2487 sayılı kanun,
- 1984 yılında çıkarılan 2985 sayılı kanunlar.

Türkiye'de konut üretimini üç ana sektöre ayırmak mümkündür bunlar; Kamu sektörü, Özel sektör ve Kooperatif sektörüdür. Kamu sektöründe konut üretimini genel olarak Toplu Konut Ortaklığı, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Sosyal Sigortalar Kurumu ve Emlak Bankası ile bunların yanı sıra kendi personeline yönelik üretimde bulunan T.C. Emekli Sandığı, Bağ-Kur ve OYAK (Ordu yardımlaşma Kurumu)'dır. Yine konut üretimini "bireysel konut üretimi, kamuya lojman üretimi, belediye ortaklıklı konut üretimi ve Toplu Konut İdaresi'nin orta ve düşük gelir grubuna yönelik olarak ürettiği konut" oluşumlarını da kapsayan kar amacı gütmeyen projenin büyüklüğüne bağlı olarak taşeron ya da yüklenici bir firma ile yapılan konutlardır. Bu tür konut çalışmalarında kar, ucuz işgücü, uygun üretim teknikleri yoluyla elde edilmektedir (Boran, 2009).

Yukarıda sıralanan bu kanunların dışında daha önce de belirtilen 1961 Anayasası'nın 49. Maddesinde, "yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarının karşılanması" görevini devlete

yüklemiştir. Sözü edilen yasalara ek olarak 1984 yılında Konut Fonu'nun oluşturulması da barınma sorununun çözümüne yönelik atılan önemli bir adımdır. Böylece bu çalışmanın esas inceleme konusu olan Toplu Konut İdaresi (TOKİ)'nin temelleri atılmıştır (Eşkinat, 2012: 160).

2.2.6.2 Gölcük TOKİ Konutları

Gölcük Şirinköy TOKİ Konutları Delta-Özyapı İnşaat A.Ş. ortaklığı ile yapımına 2006 yılının 11. Ayında başlanmış (Kocaeli Haber, 2010) fakat ortak küçüğü olan Delta İnşaat A.Ş.'nin kendisine ait işleri yapmayı bırakması neticesinde, inşaat faaliyeti 2007 yılının 3.ayında durmuştur (Özgür Kocaeli Gazetesi, 2007).

Yeni yapılan ihale'yi Özyapı inşaat, Özmaş Müteahhitlik A.Ş. adı altında yeniden kazanmış ve projeyi tek başına üstlenmiştir. İnşaat bitirme tarihi 2008 yılının 9. ay olarak taahhüt etmesine rağmen, bu şartları yerine getirememiş dolayısıyla ihale TOKİ tarafından tek taraflı olarak feshedilmiştir.

Üçüncü defa yapılan yeni ihaleyi merkezi İstanbul'da bulunan Ekşi grubu almış, bu firma adına yapımı Ekşioğulları Ticaret Limited A.Ş.'i üstlenmiştir. 2010 yılına kadar konut yapımı bu firma tarafından %96 ölçüde tamamlanarak hak sahiplerine teslim edilmiştir (Kocaeli Haber, 2010).

Tablo 25: TOKİ Konutları Blok Dağılımı

BLOK TİP	GİRİŞ SAYISI	BLOK SAYISI	KAT SAYISI	DAİRE SAYISI	TOPLAM DAİRE	BLOK TOPLAMI
F1, F14, F16	TEK GİRİŞ	31	3	6	18	358
F2-12, F15, F17-F25,F28-F29, F31	İKİ GİRİŞ (A,B)		3	6	288	
F13, F30	ÜÇGİRİŞ (A,B,C)		3	6	36	
F26-F27	İKİ GİRİŞ (A,B)		2	4	16	
K1-K27,K29-K31	TEK GİRİŞ	31	3	12	360	368
K28	TEK GİRİŞ		2	8	8	
Y1-Y22	TEK GİRİŞ	22	3	6	126	130
Y19	TEK GİRİŞ	1	2	4	4	
GENEL TOPLAM						856

Tablo 25' te görüldüğü gibi F tipi bloklarda F1-31 arası toplam 31 blok vardır. Bunlardan F1, F14 ve F16 tek girişli (sadece A), F13, F30 üç girişli (A,B,C), F26 ve F27 iki girişli ve geriye kalan blokların tamamı yine iki

girişlidir (A ve B). Normalde her blokta girişi adedi ne olursa olsun 3 katlı olmasına rağmen F26 ve F27 nolu blok 2 katlıdır. Her katta 2'şer daire dolaşmaktadır. F tipi bloklarda toplamda 358 daire bulunmaktadır.K tipi bloklarda K1-31 arası toplam 31 blok vardır. K1-28 nolu blok hariç (2 kat, 8 dairelidir), diğer her blokta 12 daire mevcuttur. K bloklarında toplamda 368 daire mevcuttur.

Y tipi bloklarda ise Y1-22 arası toplam 22 blok olup her bir blok 6'şar daireden oluşmaktadır. Yalnız Y19 blok 2 kat, 4 dairelidir. Y blokları toplamda 130 daireden oluşmaktadır.

Konutlar; F, K ve Y tipi olmak üzere 3 farklı tipte inşa edilmiş olup; F Tipi bloklar 6'şar daire, iki girişli (A ve B girişi), 2+1 odaya sahip 75 m² oluşmakta, K tipi bloklar 12 daire ve 3+1 odaya sahip olup 106 m² brüt, Y tipi bloklar ise toplam daire sayısı 6 olup 3+1 odaya sahip, 120 m² brüt değerlere sahiptir. Evlerin kullanım m²ölçülerini gösterir Ek'ler bölümünde Ek-C olarak gösterilmektedir.

Her üç tip konut da 3 katlı olarak tasarlanmış olup, zemin 1 ve 2. Kat olarak isimlendirilirler. Ayrıca bu binaların bazılarında "kapıcı/görevli daireleri" olarak kullanılan toplam 35 adet daire daha vardır. Bunların kullanma yetkisi TOKİ Site Yönetimine aittir. Apartman ortak kullanımında bulunan 3 adet ev odaları genişliğinde sığınak+depo yeri ile yangın söndürme cihaz ve tankları bulunmaktadır. Sitenin her odasında izlenebilecek şekilde santrali site yönetim binasında bulunan TV uydu santrali mevcut olup, yeni site yönetiminin girişimiyle tüm çatılara dijital uydu sistemi de monte edilmiştir.

TOKİ konutları hak sahiplerine dağıtımı 2010 yılında yapılmasına müteakip TOKİ tarafından Site Yönetimi olarak Boğaziçi Yönetim A.Ş. atanmış olup gerekli eksiklik ve altyapı hizmetleri sorunlarının bu firma yetkisinde yapılması girişimlerine başlanmıştır. Yaklaşık 7 ayın sonunda olağan üstü genel kurul yapılarak kat sakinlerinden oluşan yeni bir üst yönetim seçimi kurulmuştur. Gölcük TOKİ Site Yönetimi bu görevi 3 yıldan bu yana sürdürmektedirler (Gölcük Site Yönetimi, 2014).

BÖLÜM 3: KOCAELİ GÖLCÜK İLÇESİ TOKİ KONUTLARI KULLANICI MEMNUNİYETİ ALAN ARAŞTIRMASI

3.1 Gölcük TOKİ Konutlarında Kullanıcıların Konut ve Çevresinden Memnuniyeti Alan Araştırması

Gölcük TOKİ Konutlarında Kullanıcı Memnuniyeti Alan Araştırmasına başlamadan önce bu konu ile daha önce yapılmış yüksek lisans ve doktora tezleri incelenmiş ve konu alanı ile ilgili literatür çalışması yapılarak, çalışma alanı ile ilgili bilgiler edinilmiştir. Araştırma konusu ile ilgili dört adet yüksek lisans tezi incelenmiştir. Bunlardan ilki 2005 yılında mimarlık alanında yapılan "Konut Uygulamalarında Kaliteyi Arttırıcı Bir Yöntem Olarak Tasarımda Kullanıcı Katılımı: Düzce-Beyciler Evleri Örneği" (Venhar Der, 2005) isimli yüksek lisans tezi'dir. İkincisi "Kalıcı deprem konutlarında memnuniyet: Kocaeli Örneği" adlı yüksek lisans tezi (Özlem Akın, 2007), üçüncüsü 2008 yılında Coğrafya alanında yapılan "Gölcük'te 17 Ağustos 1999 Depremi Sonrasında Kurulan Yeni Yerleşim Alanlarının Şehrin Gelişmesine Etkileri" isimli tez (Ali Durmaz, 2008) ve sonuncusu ise 2009 yılında yine mimarlık alanında yapılan "Alt Ve Orta Gelir Grubuna Yönelik TOKİ Konutlarında Kullanıcı Memnuniyetinin Araştırılması: Bursa Örneği" isimli yüksek lisans tez (Miray Gür, 2009)'leridir. Hepsinin ortak özelliğinin kullanıcıların memnuniyet düzeylerinin çeşitli bağımsız değişkenlerle test edilmesi ve sonuçlarının bulunmasına yönelik olmasıdır.

YÖK'ün Tez Merkezi Tarama kısmında "TOKİ" anahtar kelimesi ile aratıldığında toplam 18 adet, "Kullanıcı memnuniyeti" anahtar kelimesi ile aratıldığında toplam 28 adet "dar gelirliler" anahtar kelimesi ile aratıldığında toplam 10 adet Tez bulunmaktadır. Bu tezlerin çalışma konusu ile ilgili olanlarının birçoğu incelenmiş Tez içerisinde kaynak olarak gösterilmiştir. Yapılan diğer literatür araştırmaları şunu göstermektedir ki Sosyal Politika (Social Policy) açısından konut veya konut çevresinden memnuniyet olarak incelenen herhangi bir "Tez" bulunmamaktadır. Konu ya Kent bilimi ya da Mimarlık Alan sahasına girmekte olup Sosyal Politika'nın bir aracı olarak kullanılmamıştır. Bu anlamda yapılan çalışma Sosyal Politika'nın *sosyal konut politikaları, hayat kalitesi ve dar gelirliliğe vatandaşlara yapılan yardımlar* çalışma alanı altında kendine yer bulmalıdır.

Bu bölümde Kocaeli'nin Gölcük ilçesi Şirinköy Mahallesiinde bulunan TOKİ konutlarında yaşayan kullanıcıların konut ve çevresinden memnuniyetlerinin belirlenmesi maksadıyla yapılan anket sonuçları değerlendirilecektir. Bu maksatla Gölcük TOKİ konutlardaki kullanıcı memnuniyetleri, konut tipi ve kullanıcıların kişisel özellikleri gibi bağımsız değişkenler göz önünde bulundurularak, konut yerleşim ve kullanımı, konut çevresi ve komşuluk ilişkileri faktörlerine göre değerlendirilmiştir. Kullanılan anket 2007 yılında "Kalıcı deprem konutlarında memnuniyet: Kocaeli Örneği" (Özlem Akın, 2007) tarafından Kocaeli ilinde uygulanmıştır. Anket soruları araştırmacının akademik danışmanı eşliğinde 2013 yılında bazı bölümleri çıkarılarak bazı bölümler ise eklenerek revize edilmiş, açık uçlu olan sorular kapalı uçlu hale getirilmiş ve katılımcılara doldurma kolaylığının sağlanması maksadıyla yenilenmiştir.

Anket cevaplama hızı için yapılan ölçümlerde ortalama doldurma süresi katılımcıların yaş aralıklarına bağlı olarak 15 ile 45 dakika arasında sürmektedir. Anketlerin büyük çoğunluğu (150 kişi) katılımcılara araştırmacı tarafından bizzat yüzlerine okunmak suretiyle doldurulmuştur, bir kısmı yapılan Site Yönetimi Toplantısı esnasında (120 kişi) anketin tüm amaç ve nitelikleri anlatıldıktan sonra katılımcılar tarafından doldurulmuştur. Diğer kısmı ise araştırmacıya yardımcı olmak maksadıyla araçlar (site yönetimi çalışanları, arkadaşlar) yardımı ile (31 kişi) doldurulmuştur. Toplamda dağıtılan anket sayısı 400 olup, bunlardan boş olarak geriye dönenler (75 adet), doldurmak istemeyenler (25 adet) ve hatalı doldurulan anketler (19 adet) belirlenmiş olup, hatalı,eksik ya da boş olanlar çıkarıldığında geriye kalan net anket sayısı **281**'dir. Gölcük TOKİ Sitesinde toplam 84 Blok, 144 giriş, 856 (alt gelir grubu 358) daire bulunmaktadır. Bu dairelerin yaklaşık %2 (17 daire)'inin boş olduğu değerlendirilmektedir. Buna göre cevaplanan anket sayısı hesaplandığında sitede bulunan daire sayısına göre yaklaşık üçte bir'ine (1/3) denk gelmektedir.

Araştırma sonucuna göre, (Gölcük TOKİ) konut kullanıcı memnuniyeti ile kullanıcıların sosyo-ekonomik göstergeleri arasında istatistiksel açıdan anlamlı bir ilişki bulunmuştur. Buna göre memnuniyet oranlarının artmasında, kullanıcıların sosyo-ekonomik ve sosyo kültürel seviyelerinin

ayırt edici unsurlar olduğu ve konut tipi ile komşuluk ilişki düzeyini de bu oranı arttırdığı tespit edilmiştir. Ayrıntılı araştırma bulguları ilerideki başlıklar altında irdelenecektir.

“Güvenilirlik; değeri bir ölçme aracının tekrarlanan ölçümlerde aynı sonucu verme derecesinin göstergesidir”. Bu sebeple araştırma anketi yukarıda anlatılan değişikliklerden sonra değişken sayısı (variable) 101 ($k > 50$ olmalı) olarak ilk etapta 50 katılımcıya uygulanmış ($n > 30$ olmalı) ve sonuçları IBM SPSS Statistic Version 21 Programına girilerek Güvenilirlik (Reliability) testine sokulmuştur. Cronbach Alfa katsayısı Sonucu 0,755 olarak çıkmıştır. Güvenilirlik testine göre “Cronbach Alfa Katsayısı $0.60 < \alpha < 0.80$ ise ölçek oldukça güvenilir” (Eymen, 2007: 76-80), olduğundan anket “oldukça güvenilir” bulunmaktadır.

3.1.1 Araştırmanın Amacı ve Yöntemi

TOKİ'nin tarafından yapılan konutların kullanıcı memnuniyeti açısından değerlendirilmesine ilişkin yapılan araştırmada hedeflenen amaç, TOKİ'nin yaptığı konutlarda kullanıcı memnuniyet düzeyini belirlemek ve analiz etmektir. Konut yapımında TOKİ'nin yeri gerek üretim kapasitesi göz önünde bulundurulduğunda gerekse sahip olduğu kredi imkânları sayesinde tartışılmaz bir üstünlüğü bulunmaktadır. Devletin öncelikli olarak dar gelirli vatandaşlar daha sonra ise tüm vatandaşları için konut yapım uygulamasına başladığı 1980 yılı ve sonrasında bugüne kadar yapılan kanuni düzenlemelerle TOKİ'nin hukuki altyapısı güçlendirilmiş, bu alanda toplu konut ve sosyal donatım üretimi alanında tek yetkili kamu kurumu haline getirilmiştir. Ayrıca elinde önemli bir arsa stoku bulunan –ki Gölçük TOKİ'de bazı arsaların şahıslara ait olması sebebiyle kamulaştırılarak yapılmıştır– TOKİ'nin yaptığı uygulamalarda maliyet ölçüsünü de düşündüğümüzde özellikle dar gelirli vatandaşlar için sosyal politika aracı olarak büyük önemi olmaktadır. Devletin vatandaşıyla kucaklaşmasının en önemli sebeplerinden birisi işsizliğe getireceği çözüm diğeri ise barınma sorununun ortadan kaldırılmasıdır. Bu kapsamda yapılan konutlar ve bu konutları satın alan kullanıcıların (müşterilerin) memnuniyetleri için yapılacak olan anket bu önemin bir sonucudur.

Ayrıca TOKİ'ye ait farklı tipte üretilen konut uygulamalarının incelenmesi hem bu uygulamalarının doğruluğu konusunda hem de TOKİ'nin ürettiği konutların güvenilirliği, konut ve çevre alanlarının kalitesini, kullanıcıların memnuniyet ölçüleri (düzeyleri) bakımından bize bir fikir verecektir. Yapılan anket çalışmasında, TOKİ'nin farklı tiplerde ürettiği konutların yapı kalitelerinin nasıl olduğu, konut kullanım alanı ve yerleşimlerinin konut tipine göre nasıl değerlendirildiği, konut ve çevre kullanım alanı ve hizmetlerin değerlendirilmesi, komşuluk ilişkilerinin memnuniyet araştırmasında etkin bir rol oynayıp oynamadığı gibi konular hakkında detaylı sorulara yer verilmiş, bu sayede TOKİ'nin konut uygulamaları hakkında bilgi edinmek mümkün olmuştur.

Kamuya ait bir kuruluş olan TOKİ'den mal ve hizmet satın alanların memnuniyet düzeylerinin ortaya konulmasına yönelik bu tip çalışmalar, kamu kurumlarının sosyal politika çalışmalarına geri besleme (feedback) sağlaması açısından da önem arz etmektedir. Bu çalışmanın diğer bir önemi de, bundan sonra yapılacak çalışmalara karşılaştırma yapılabilmesi için bir örnek oluşturmasıdır.

Ayrıca TOKİ'nin konut teslimi sonrası internet üzerinden müşterilerine yapmış olduğu anket (Ek-A) sonuçları beyanına göre 2007-2012 yıllarını kapsayan son beş yılında (37.241 müşteriye uygulanmıştır) sonuçlarına göre ortalama oranı %65.44 olduğu açıklanmıştır (Bayraktar, 2012; Karaman, 2012; T.C. Çevre ve şehircilik bakanlığı, 2012). Dolayısıyla Gölcük TOKİ konutlarında bu oranın doğru olup olmadığının ya da fark olup olmadığının araştırılması yerinde olacaktır.

TOKİ konutlarına yönelik müşteri şikâyetleri son dönemde artış göstermektedir. Yapılan TOKİ konutları ile alakalı meclise elektronik ortamda, faks/telefon veya dilekçe yoluyla ulaştırılan toplam 16.123 şikâyet bulunmaktadır (TBMM, 2011). Ayrıca yine halk tarafından kendi illerinde inşa edilen TOKİ konutları ile ilgili milletvekillerine yapılan şikâyetlerin TBMM'de cevaplandırılması isteğiyle gensorulara muhatap kalınması ve bu şikâyet sayısının bir yazılı soru önergesinde 27 bin gibi büyük bir rakam olduğu belirtilmektedir (TBMM, 2013: 3). Türkiye'nin 81 ilinde TOKİ'nin

aracılığıyla yapılan binlerce konut ve *sosyal donatı alanı*⁹ uygulamaları bulunmaktadır. Dolayısıyla bu kadar çok yapılan inşaat faaliyetleri esnasında ya da teslimi ve sonrasında yaşanan problemler hakkındaki şikâyetler gerek yerel basında gerekse ulusal basında kendine yer bulmaktadır. Artan bu şikâyetler çalışma konusunun önemini artırırken, çalışmanın yaşanan bu sorunlar karşısında bilimsel bir dayanak teşkil edeceği açıktır. Halkın ilgisinin bu konuya yöneltilmesi anlamında Tez'in bir işlevinin olması da arzulanan bir amaçtır.

3.1.2 Araştırmanın Hipotezleri

Yukarıda anlatılan temel amaçlar doğrultusunda aşağıdaki hipotezler öne sürülmektedir. Araştırmada ileri sürülen bir tane ana, altı tane alt hipotez vardır. Ana ve alt hipotezler şunlardır:

H1: TOKİ kullanıcılarının konut ve çevresinden memnuniyetleri ile kullanıcıların sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel nitelikleri arasında anlamlı bir ilişki vardır.

H1a: TOKİ konut kullanıcılarının memnuniyet düzeyleri ile konut çevresi faktörlerinin etkisi arasında anlamlı bir ilişki vardır.

H1b: TOKİ konut kullanıcılarının memnuniyet düzeyleri ile kullanıcıların komşuluk ilişkileri arasında anlamlı bir ilişki vardır.

H1c: TOKİ konut kullanıcılarının memnuniyet düzeyleri ile cinsiyet farkı etkisi arasında anlamlı bir ilişki vardır.

H1d: TOKİ konut kullanıcılarının memnuniyet düzeyleri ile mülkiyet durumu faktörlerinin etkisi arasında anlamlı bir ilişki vardır.

H1e: TOKİ konut kullanıcılarının memnuniyet düzeyleri ile hane halkı yaşayan kişi sayısı etkisi arasında anlamlı bir ilişki vardır.

⁹ **Sosyal Donatı Alanları** : Donatı alanı, İmar planı kararı ile kamu kullanımına ayrılan yol, meydan, otopark, teknik altyapı alanları, milli eğitime bağlı ilk ve orta öğretim alanları, park, oyun alanı, yeşil alan, çocuk bahçesi, ibadet alanı, karakol, terminal, pazar yeri, mezbaha, hal, toplu taşıma yeri, sağlık tesisi, sosyal kültürel tesis alanı, belediye hizmet alanı, resmi tesis alanı, kreş vb.dir. (internet (2014): <http://emlakkulisi.com/donati-alani-nedir/231415>)

H1f: TOKİ konut kullanıcılarının memnuniyet düzeyleri ile konut iç mekan kullanım alanları etkisi arasında anlamlı bir ilişki vardır.

3.1.3 Ana Kütle ve Örneklem

Araştırmanın ana kütesini Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından yapılan konutlarda oturan tüm kullanıcıları (müşteriler) oluşturmaktadır. Araştırmanın örneklemini ise Gölcük TOKİ Konutlarında oturan site sakinleri oluşturmaktadır.

Anket uygulaması Gölcük TOKİ’de bulunan F (alt gelir grubu), K ve Y tipi (orta gelir grubu) konutlarında oturan site sakinleri arasından yaklaşık 400 kişiye uygulanmıştır. Doldurulan/ doldurulmayan (boş olarak geri teslim edilen)/Hatalı dolduran anketler analize uygunluk açısından incelenmiş ve 281 adedi uygun bulunmuştur. Sonuç olarak 281 adet anketle toplanan veriler analiz edilmiştir.

3.1.4 Araştırmanın Kısıtlılıkları

Araştırmaya başlamadan önce Gölcük Site Yönetiminden izin alınmasına ve gizlilik ilkesine sadık kalınacağı belirtilmesine rağmen, sitede oturan bazı kişiler ankete katılmak istememişler, anketi cevaplayan konut kullanıcıların bir kısmı ise bazı sorulara ya cevap vermemiş ya da boş bırakmışlardır.

Anketi uygulama kısmında rastlanan diğer kısıtlılıklar şunlardır;

- Sömestr/yaz tatili periyodunda (Temmuz-Ağustos-Eylül) çoğu site sakinin tatilde olmaları ya da evde bulunmamalarıdır, bu sebeple anket süresi yaklaşık olarak 5 ay sürmüştür, Kasım sonu, Aralık ortası gibi tamamlanmıştır.
- Anket yapılan kişilerin bayan olmaları durumunda “eşleri işyerinden geldikten sonra müsait” olunacağı beyan edilmiştir. Bu da anketin gündüz yapılmasından ziyade akşam saatlerinde yapılmasına ya da hafta sonu yapılmasına olanak vermiştir.
- Katılımcıların sitede daha önce buna benzer bir eylem yapılmadığı için araştırmacıya şüpheyle bakmalarına neden olmuş, araştırmacıya site yönetiminin bilgisi olup olmadığı ya da TOKİ görevlisi olup olmadığı sorularına muhatap kalınmıştır. Bu kısıtlılık durumunun çoğu araştırmacının

TOKİ konutlarında site sakini olduğunun açıklanması ve anketin amaçlarının izahı ile aşılabilmektedir.

- Sitede oturan bazı sakinlerin yaşları ve eğitim durumları göz önünde bulundurulduğunda anketin doldurulması için geçen süre normalde 15 dakika olması gerekirken 45 dakika ya da 1 saate yakın olmuştur dolayısıyla günde bazen ortalama 1-2 kişiye kadar anket alınabilmiş ve bundan dolayı da anket süreci beklenenden uzun sürmüştür.
- Özellikle F bloklarında oturan alt gelir grubu site sakinlerinin evlerinin ellerinden alınma endişesi ile anket yapılmasının TOKİ hakkında karalama yapılır endişesi taşıdıklarını beyan ile yapmak istemedikleri durumlarla karşılaşmış ve bu bütün bir apartmana tesir ederek bazı bloklara giriş engellenmiştir.
- Anket çalışması sırasında site içerisinde yayılan "anket bahanesiyle hırsızlık yapıldığı" iddiası araştırmacıyı zor duruma düşürmüş, site yönetimi, kimlik ibrazı ve site sakini olunması nedeniyle bu sorun aşılmıştır.
- Yine aynı döneme denk gelen Site Yönetim seçim çalışmaları, araştırmacıyı "sanki birilerine iltimas geçiliyormuş" sorusuna muhatap kılmış, amaçlar net bir şekilde açıklanarak kısıtlılık durumları aşılmıştır.

Yukarıda anlatılan kısıtlılık durumlarının aşılması sırasında harcanılan süre araştırmacının motivasyon ve zamanı etkin kullanma sınırlarını etkilemiştir.

3.1.5 Veri Toplama Araç Ve Teknikleri

Araştırmada veri toplama yöntemi olarak anket kullanılmış ve yüz yüze görüşme ile veriler toplanmıştır. Anket "konut tipi" ve "kullanıcıların kişisel özellikleri", "konut ile ilgili bilgiler", "konut çevresi ve komşuluk ilişkileri", "TOKİ proje eksiklikleri" değişkenlerine göre değerlendirilmiştir. Bu kapsamda anket, 20 adet demografik ve 89 adet konut kullanıcılarının memnuniyetlerini etkileyen değişkenleri ölçmeye yönelik olmak üzere toplam 109 sorudan oluşmaktadır. Anket 2007 yılında "Kalıcı deprem konutlarında memnuniyet: Kocaeli Örneği" (Özlem Akın, 2007) adlı tez çalışmasında Kocaeli ilinde uygulanmıştır. Araştırmacı akademik danışmanı gözetiminde bu anketin bazı bölümlerini anketten çıkararak, Gölcük TOKİ

sitesi alan çevresine uygun olarak geliştirilen farklı soru kalıplarını eklemiştir. Ayrıca ankette 20 adet sorudan oluşan "kullanıcıların kişisel özellikleri" bölümde araştırmanın evreni olan Gölcük TOKİ konut kullanıcılarının demografik bilgilerine yönelik sorular bulunmaktadır.

A-Konut ile ilgili bilgiler" bölümünde "konut oda kullanım alanları ile konutun kullanım ve yerleşimi" sorularından oluşan, **B**-Konut ile ilgili bilgiler bölümde 22.soru olan "evin yerleşim ve kullanım alanı", 26.soru olan "Konutta oturma sebebi" soruları ile **D**- Konut çevresi ile ilgili bilgiler bölümündeki "TOKİ konutlarında bulunan hizmetler" sorularının değerlendirilmesi ve "komşuluk ilişkileri" soruları çoklu seçenekli soru tiplerinden oluşmaktadır. Çoklu seçenekli sorularda Likert 3' lü aralıklı (interval) ölçek 1= Olumlu (Evet), 2= Fikrim Yok (Kararsız), 3= Olumsuz (Hayır) kullanılmıştır. Bu bölümde anketi cevaplayan katılımcıların sorulara ne ölçüde katıldığını 3 cevap şikkından kendilerine en uygun şikkı seçmeleri istenmiştir. Söz konusu ankete 281 TOKİ kullanıcısı katılmıştır. Kullanılan anket formu çalışmanın sonunda Ek' te sunulmuştur.

3.1.6 Verilerin Analizi

Araştırmadan elde edilen veriler "IBM SPSS Statistic Version 21"adlı istatistik paket programı kullanılarak değerlendirilmiştir. Öncelikli olarak anket verileri bu programa aktarılmış, sonrasında analiz edilmiş ve yorumlanmıştır. Tabloların değerlendirmesinde genel sonuçların yanında çapraz tablolar oluşturulmuştur.

3.1.7 Evren ve Örneklem

Araştırmanın evrenini 15 Temmuz 2013 - 15 Aralık 2013 tarihleri arasında Gölcük TOKİ Konut Kullanıcıları oluşturmaktadır.

Evreni temsil edecek örneklem büyüklüğünün belirlenmesinde; Örneklem büyüklüğünü belirlemek için;

-Hedef kitledeki birey sayısı bilinmiyorsa; $n = t^2pq/d^2$

-Hedef kitledeki birey sayısı biliniyorsa; $N = Nt^2pq/d^2(N-1) + t^2pq$
(Bükülmez, 2012: 87)

formülleri kullanılır. Formüllerde;

N: Hedef kitledeki birey sayısı,

n: Örneklem alınacak birey sayısı,

p: İncelenen olayın görülüş sıklığı (gerçekleşme olasılığı),

q: İncelenen olayın görülmeyiş sıklığı (gerçekleşmeme olasılığı),

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

d: Olayın görülüş sıklığına göre kabul edilen \pm örneklem hatasıdır.

Bu değerler örneklemin homojen olduğu —anket konusu ile ilgili benzer özellikler gösterdiği — durumlarda $p=0.9/q=0.1$, homojen olmadığı çok farklı özellikler gösterdiği durumlarda ise $p=0.5/q=0.5$ olarak alınır.

Bu duruma göre homojen bir yapıda olmayan bu evren için %95 güven aralığının da, \pm %5 örneklem hatası ile hesaplama;

$N = Nt^2pq/d^2(N-1) + t^2pq$ formülünden,

$n = 856 \times (1.96)^2 \times 0.2 \times 0.8 / (0.05)^2 (856-1) + (1.96)^2 \times 0.2 \times 0.8$

$n = 246$ bulunur.

Bu durumda 856 kişilik bir ana kütle için en az 246 kişi ile anket yapıldığında elde edilen bilgiler ana kütle hakkında güvenilir sonuçlar verebilir. Gölcük TOKİ konutlarında oturan 400 kişiye anket dağıtılmıştır. Dağıtılan bu anketlerden 281 adedi geri dönmüştür.

3.2 Araştırmanın Bulguları

Araştırma Gölcük TOKİ konutları sitesinde oturan 856 daireden (358 alt gelir grubu) hak sahibi, kiracı ya da başka şekillerde mülkiyet durumu beyan eden kişiler arasında rastgele seçim yapılan kişiler üzerinde yapılmıştır.

Tablo 26: Ankete Katılanların Konut Tipi'ne Göre Dağılımı

	Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Birikimli Yüzde
F Tipi	92	32,7	32,7	32,7
K Tipi	139	49,5	49,5	82,2
Y Tipi	50	17,8	17,8	100,0
Toplam	281	100,0	100,0	

Gölcük TOKİ konutlarında; F Tipi "Alt Gelir" grubunu, K ve Y Tipi bloklar "Orta Gelir" grubunu temsil etmektedirler. Gölcük TOKİ konutlarında toplamda 856 daire bulunmaktadır. Frekans dağılım istatistiği incelendiğinde araştırmaya katılan F tipi bloklardan 92 kişi %32.7, K tipi bloklarda oturan 139 kişi %49.5, Y tipi bloklardan ise 50 kişi %17.8 'dir. Genel yüzdeyle hesaplanacak olursa ana kütlelerin örnekleme oranı F tipi bloklardan ankete katılan daire sayısının %25'ine, K tipi bloklardan ankete katılan daire sayısının %37'sine, Y tipi bloklardan ankete katılan daire sayısının %38'ine karşılık gelmektedir

3.2.1 Gölcük TOKİ Konutları Kullanıcılarının Demografik Özellikleri

Araştırmada katılımcıların cinsiyetleri, yaş aralıkları, medeni durumları, doğum yerleri, sosyal durumu, meslek durumu, hane halkı gelirleri, Kocaeli'nde yaşama yılı, TOKİ'de oturma yılı, konut mülkiyet durumu, hane halkı bilgileri, TOKİ yerleşme nedeni, TOKİ'de oturmadan önceki ikametgâhı, TOKİ'de oturmadan önce oturlan ev biçimi, ailede eğitim gören kişi bilgisi, işyeri bilgileri, işyeri ulaşım şekli gibi bağımsız değişkenlerin, konut kullanıcı memnuniyet düzeylerini etkilediği varsayılmıştır.

Tablo 27: Katılımcıların Cinsiyetlerine Göre Dağılımı

KADIN		ERKEK		Toplam	
Sayı	Yüzde %	Sayı	Yüzde %	Sayı	Yüzde %
74	26,3%	207	73,7%	281	100,0%

Ankete katılanların cinsiyetlerine göre dağılımı tablo'da verilmektedir. Yaşanılan bölgenin demografik özelliğinden dolayı söz konusu memnuniyet araştırmasının yapıldığı belirtilince erkeklerin bu konuda bayanlardan daha çok istekli oldukları görülmektedir. Yapılan bazı anketlerde evde yaşayan erkekten ziyade eşiyile aynı görüşü paylaşmadığını söyleyen bayanlarda olmaktadır. Ankete katılan katılımcıların cinsiyetlerine bakıldığında %26.3'ünün kadın olduğu, %73.7'sinin erkek olduğu görülmüştür. Tablo dikkatle incelendiğinde ankete katılanların büyük bir çoğunluğunu erkeklerin oluşturduğu görülmektedir.

Tablo 28: Katılımcıların Yaş Aralıklarına Göre Dağılımı

	18-25	26-35	36-45	45-54	54-65	65+	Toplam
Sayı	16	82	112	52	18	1	281
Yüzde %	5,70	29,20	39,90	18,50	6,40	0,40	100,0

Ankete katılanların yaşlarına göre dağılımı Tablo 28’de verilmiştir. Ankete katılan katılımcıların yaş dağılımları incelendiğinde %5.7’sinin 18–25 yaş aralığında olduğu, %29.2’ sinin 26–35 yaş aralığında, %39.9’unun 36–45 yaş arasında olduğu ve %18.5’inin 45-54 yaş aralığında olduğu, %6.4’ünün 54-65 yaş aralığında olduğu ve 65 yaş üstündekilerin %0.4 olduğu görülmektedir. Ankete katılanların büyük oranda genç ve orta yaşta olanlardan oluştuğu görülmektedir. Bu tablodan anlaşılan ev sahibi olma arzu ve isteği genç ve orta yaşlarda daha fazla olduğu sonucu çıkarılabilir.

Tablo 29: Katılımcıların Medeni Hallerine Göre Dağılımı

	BEKAR	EVLİ	BOŞANMIŞ	EŞİVEFAT	AYRI	Toplam
Sayı	26	249	2	4	0	281
Yüzde	9,3%	88,6%	0,7%	1,4%	0,0%	100,0%

Ankete katılanların medeni hallerine göre dağılımı Tablo 29’da verilmektedir. Ankete katılanların medeni hallerinin dağılımına bakıldığında %9.3’ ünün bekâr, %88.6’sının evli, %0.2’sinin Boşanmış, eş vefat etmiş olanların oranı % 1.4 olarak görülmektedir.

Tablo 30: Katılımcıların Eğitim Durumlarına Göre Dağılımı

	SAYI	YÜZDE %
İlköğretim	79	28,1%
Ortaokul	103	36,7%
Lise	42	14,9%
Üniversite	53	18,9%
Yüksek Lisans/Doktora	4	1,4%

Tablo 30’da katılımcıların eğitim durumları incelendiğinde %28.1’inin İlköğretim, %36.7’sinin Ortaokul, %14.9’unun Lise, %18.9’unun Üniversite, %1.4’ünün Yüksek Lisans ve Doktora mezunu olduğu görülmektedir. Tablo sonuçlara göre ankete katılanların büyük bir oranda ortaokul mezunu olduğu görülmektedir. Memnuniyet araştırması esnasında katılımcıların anketi değerlendirme ve kıymetlendirmede verdikleri cevapların doğru ve isabetli olması için eğitim ve kültür seviyeleri büyük önem arz etmektedir. Tablo’dan da anlaşılacağı üzere okul mezuniyet dağılımında homojenlik olduğu her mezuniyetten kişilerin bulunduğu bunda araştırma açısından yararlı bulunduğu tespit edilmiştir.

Tablo 31: Eğitim Durumlarının Konut Tipine Göre Dağılımı

	F		K		Y	
	Sayı	Yüzde %	Sayı	Yüzde %	Sayı	Yüzde %
İlköğretim	41	14,6%	32	11,4%	6	2,1%
Ortaokul	33	11,7%	52	18,5%	18	6,4%
Lise	10	3,6%	26	9,3%	6	2,1%
Üniversite	8	2,8%	28	10,0%	17	6,0%
Yüksek Lisans/Doktora	0	0,0%	1	0,4%	3	1,1%
Toplam	92	%32,7	139	%49,6	50	%17,7

Tablo 31’de göre ankete katılanların eğitim durumlarının konut tipine göre analizi yapıldığında alt gelir grubuna ait olan F bloklarından katılanların ilköğretim düzeyinde eğitim seviyelerinin K ve Y Tipi konutlarda yaşayanlara göre yüksek (%14.6) olduğu görülmektedir. Buna rağmen orta gelir grubu konut tipi olarak geçen K ve Y tipi konutlarda - ki sitedeki genel kanı Y tipi bloklarda oturanların K tipi konutlarda oturanlara göre refah düzeyinin daha yukarıda olduğudur- yaşayanların eğitim seviyelerinin ortaokul ve üzerinde oldukları görülmektedir. Buradan şu sonuç çıkarılabilir; eğitim seviyesi arttıkça kişilerin konut tipi tercihleri değişmekte bu da memnuniyet oranlarını değiştirebilmektedir.

Tablo 32: Katılımcıların Doğum Yerine Göre Dağılımı

	İLMERK		İLÇEMERK		KÖY		YURTDIŞI		TOPLAM	
	Sayı	Yüzde	Sayı	Yüzde	Sayı	Yüzde	Sayı	Yüzde	Sayı	Yüzde
KOCAELİ DIŞI	8	2,80%	14	5,00%	11	3,90%	0	0,00%	33	11,70%
KÖRFEZ	6	2,10%	4	1,40%	1	0,40%	0	0,00%	11	3,90%
BAŞISKELE	5	1,80%	4	1,40%	2	0,70%	0	0,00%	11	3,90%
GÖLCÜK	57	20,30%	64	22,80%	50	17,80%	1	0,40%	172	61,20%
KANDIRA	0	0,00%	1	0,40%	2	0,70%	0	0,00%	3	1,10%
KARAMÜRSEL	0	0,00%	2	0,70%	0	0,00%	0	0,00%	2	0,70%
DERİNCE	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
GEBZE	1	0,40%	3	1,10%	1	0,40%	0	0,00%	5	1,80%
DİĞER	19	6,80%	10	3,60%	15	5,30%	0	0,00%	44	15,70%

Ankete katılanların TOKİ konutlarına taşınmadan önce doğum yerlerine göre istatistikleri Tablo 32’de görülmektedir. Bu çapraz tablo sorgulamasının yapılmasının amacı Gölcük Toki konutlarında oturanların Kocaeli dışından mı yoksa şehir içinden mi geldikleri sorularına cevap aramak içindir. Tabloya göre katılımcıların büyük çoğunluğunun %61.2’si (172 kişi) Gölcük doğumlu oldukları görülmektedir. Kocaeli dışından gelenlerin (iç göç) durumu ise %11.7 (33 kişi)’dir. Gölcük TOKİ konutlarında oturanların ve daha TOKİ’ye taşınmadan önce nerede doğdukları sorusuna verilen cevaplar arasında

homojen ve birbirine benzer sonuçlar çıkmaktadır. Dolayısıyla bu tablodan anlaşılan Gölcük TOKİ konutlarında mülk edinen ya da ikamet eden sakinlerin çoğunluğunun Gölcük'te oturdukları sonucu çıkmaktadır. Bu da ileriki bölümde memnuniyet sonuçları istatistiklerinde değerlendirilecektir.

Tablo 33: Katılımcıların Sosyal Durumlarına Göre Dağılımı

	Sayı	Yüzde %
HİÇBİRİ	277	98,6%
ESKİ HÜKÜMLÜ	0	0,0%
TERÖR MAĞDURU	1	0,4%
BAKIMA MUHTAÇ	0	0,0%
ŞEHİT/GAZİ AİLESİ	2	0,7%
ENGELLİ	1	0,4%

Katılımcıların sosyal durumlarına göre araştırılması konusunda yukarıda sorulan sorulara katılımcıların cevap vermek istemedikleri görülmektedir.

Tablo 34: Katılımcıların Meslek Durumuna Göre Dağılımı

	İŞÇİ	DİĞER	MEMUR	TÜCCAR	ESNAF	SERBEST	ÖĞRENCİ	EVHANIMI	EMEKLİ	İŞSİZ	TOPLAM
Sayı	96	25	55	1	10	12	8	44	28	2	281
Yüzde	34,20	8,90	19,60	0,40	3,60	4,30	2,80	15,70	10	0,70	100

TOKİ Konutlarında oturmakta olup araştırmaya katılanların yaptıkları meslek grupları Tablo 34'te görülmektedir. Tabloya göre katılımcıların %34.2'sinin İşçi mesleğine sahip oldukları, %19.6'sının memur olarak çalıştıkları bunları %15.7 ile ev hanımlarının oluşturdukları görülmektedir. Emekli olanların oranı ise %10'dur. İşçi ve memur meslek gruplarında çalışanların (%53.8) TOKİ'den ev sahibi olma ya da burada yaşama isteklerinin daha fazla oldukları görülmektedir. Memnuniyet ile ilgili çapraz tablo dağılımında bu husus daha ayrıntılarıyla irdelenecektir.

Tablo 35: Oturan Hane Halkı Toplam Gelir Düzeyi

500-1000		1001-2000		2001-3000		3001-4000		DİĞER	
Sayı	Yüzde	Sayı	Yüzde	Sayı	Yüzde	Sayı	Yüzde	Sayı	Yüzde %
40	14,2%	114	40,6%	79	28,1%	25	8,9%	23	8,2%

Ankete katılan katılımcıların hane halkı gelir düzeyi Tablo 35'te görülmektedir. Tablo'ya göre 500-1000 TL arasında kazancı olanların %14.2

olduğu, 1001-2000 arası gelir sağlayanların oranının %40.6 olduğu 2001-3000 TL arasında geliri olanların %28.1 olduğu 3001-4000 TL geliri olanları ise %8.9 olduğu görülmektedir. Buna göre TOKİ’de oturanların hane halkı gelir düzeyini toplamda %68.7 (%40,6+%28,1) ile 1001-3000 TL arasında kazananlar olduğu ve bunların büyük kısmı orta gelir grubunu oluşturdukları tespit edilmektedir. Gelir seviyelerinin meslek gruplarına ve konut tipine göre dağılımlarının gösteren çapraz tablo dağılımları aşağıda gösterilmektedir.

Tablo 36: Hane Halkı Toplam Gelir Düzeyi *Meslek Grupları ile İlişkisi

MESLEK	500-1000		1001-2000		2001-3000		3001-4000		DİĞER		TOPLAM	
	Sayı	Yüzde	Sayı	Yüzde	Sayı	Yüzde	Sayı	Yüzde	Sayı	Yüzde	Sayı	Yüzde
İŞÇİ	16	5,7	49	17,4	25	8,9	3	1,1	3	1,1	96	34,2
DİĞER	4	1,4	8	2,8	4	1,4	6	2,1	3	1,1	25	8,9
MEMUR	1	0,4	8	2,8	25	8,9	11	3,9	10	3,6	55	19,6
TÜCCAR	0	0	0	0	1	0,4	0	0	0	0	1	0,4
ESNAF	1	0,4	6	2,1	3	1,1	0	0	0	0	10	3,6
SERBEST	1	0,4	6	2,1	2	0,7	1	0,4	2	0,7	12	4,3
ÖĞRENCİ	1	0,4	3	1,1	2	0,7	1	0,4	1	0,4	8	2,8
EVHANIMI	7	2,5	22	7,8	11	3,9	1	0,4	3	1,1	44	15,7
EMEKLİ	8	2,8	12	4,3	5	1,8	2	0,7	1	0,4	28	10
İŞSİZ	1	0,4	0	0	1	0,4	0	0	0	0	2	0,7
TOPLAM	40	14,2	114	40,6	79	28,1	25	8,9	23	8,2	281	100

Tablo 35’te hane-halkı gelir seviyeleri incelenmişti. Tablo 36’da ise meslek gruplarına göre hane halkı gelir seviyeleri incelenmektedir. Bunun nedeni ise TOKİ konutlarından ev sahibi olmak ya da yaşamak için kullanıcıların tercihlerine meslek ve gelir seviyelerinin ne kadar etkili olduklarını ölçmektir. Bilindiği üzere kullanıcıların gelir seviyesi arttıkça tercih edecekleri farklı biçimlerde üretilen konut talepleri de değişmektedir. Gelir seviyesi arttıkça kullanıcıların toplu konutta oturmaktan ziyade müstakil evlerde oturmayı tercih ettikleri (İçli, 2010) bu ise konut satın alan kullanıcıların (müşterilerin) tatminini yani memnuniyet düzeylerini etkilemektedir. Tablo incelendiğinde 1001-2000 TL arasında gelir elde eden %40.6’lık oranın % 17.4’ünü işçi meslek grubu, 2001-3000 TL arasında geliri olanları da işçi ve memur (%17.8) kesimini oluşturduğu görülmektedir. Tablo 10’da bahsedildiği gibi işçi ve memur kesiminin gelir düzeyleri (1000-3000 TL arası) bu konutlarda oturmalarını zaruri

kılmaktadır. Araştırmanın ileriki bölümlerinde meslek ya da gelir seviyesinin kullanıcıların konut tipi tercihlerine ne ölçüde etki ettikleri ve bunun konut memnuniyetine ne kadar katkıda bulunduğu tespit edilmeye çalışılacaktır.

Tablo 37: TOKİ Konut Kullanıcılarının Kocaeli’nde Yaşam Süresi

YIL	SAYI	YÜZDE %
1-5	35	12,5%
6-10	61	21,7%
11-15	37	13,2%
16-20	30	10,7%
20+	118	42,0%
TOPLAM	281	100,0%

Katılımcıların Kocaeli’ndeki yaşam süreleri Tablo’da incelendiğinde büyük çoğunluğunun (%42) 20 yıl ve üzerinde olduğu, 6-11 yıl arasında olanların ise %21.7 olduğu görülmektedir. Buradan da anlaşılmaktadır ki çok uzun süre (20 yıl ve üzeri) burada yaşayanların Gölcük TOKİ konutlarını tercih ettikleri görülmektedir. Buda memnuniyet oranlarını pozitif yönde etkilemektedir.

Tablo 38: Gölcük TOKİ Konutlarında Oturma Süresi Dağılımı

YIL	SAYI	YÜZDE %
0-1	20	7,1%
1	16	5,7%
2	75	26,7%
3	141	50,2%
4+	29	10,3%

Tablo 38’de Gölcük TOKİ konutlarında oturma süresi görülmektedir. Buna göre katılımcıların %50.2’si 3 yıldır, %26.7’si 2 yıldır oturmaktadır. Bu da yapılan araştırmada objektif sonuç elde etmek adına önemlidir. Çünkü kullanıcılar oturdukları ve kullandıkları konut ile ilgili gerçekçi bilgi ve deneyimlere ancak uzun süre oturarak elde ederler. Kullanıcıların memnuniyet düzeyleri ölçülürken konutta oturma süresi gerçekçi veri elde edebilmek adına önem arz etmektedir.

Tablo 39: Gölcük TOKİ Konutları Mülkiyet Durumu Dağılımı

MÜLKİYET	Sayı	Yüzde %
Kiracı	50	17,8%
Hak sahibi	194	69,0%
Aileme ait	31	11,0%
Aile dışı	3	1,1%
Diğer	3	1,1%

TOKİ Konutlarında Memnuniyet ölçümü yapabilmek maksadıyla katılımcılara yöneltilen “mülkiyet durumu?” sorusuna %69’u hak sahibi, %17.8’i kiracı, %11’i aileme ait %1.1’i aile dışında bir yakınına ait olduğunu belirtmiştir. Hak sahibi olanların oranı diğerlerine göre daha fazla olduğu görülmektedir.

Tablo 40: Hane Halkı Aile Yapısı

(a) Kullanıcı Hane Halkı Aile Yapısı	SAYI	YÜZDE %
YALNIZ	10	3,6%
ANNE, BABA VE KARDEŞ	30	10,7%
EŞ VE ÇOCUK	234	83,3%
YALNIZ ÇOCUK	7	2,5%
EV ARKADAŞI	0	0,0%

(b) Oturan Kişi Sayısı	YALNIZ	ANNE,BABA VE KARDEŞ	EŞ VE ÇOCUK	YALNIZ ÇOCUK	EV ARKADAŞI
1	6	0	0	0	0
	2,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2	2	0	32	2	0
	0,7%	0,0%	11,4%	0,7%	0,0%
3	1	9	74	2	0
	0,4%	3,2%	26,3%	0,7%	0,0%
4	1	17	100	2	0
	0,4%	6,0%	35,6%	0,7%	0,0%
5+	0	4	28	1	0
	0,0%	1,4%	10,0%	0,4%	0,0%

Gölcük TOKİ konutlarında yaşayan halkın aile yaşam yapıları incelendiğinde Tablo 40(a)’da katılımcıların %83.3’ünün evlerinde eş ve çocuklarıyla birlikte yaşadıkları, %10.7’si anne, baba ve çocuklarıyla yaşadıkları görülmektedir. Tablo 40(b)’de göre evlerinde eş ve çocuklarıyla birlikte 3 kişi olarak yaşayanların oranı %26.3, 4 kişi olarak oturanlar ise %35.6’dır. Katılımcıların aile nüfus yapıları hesaplandığında 981 kişi olduğu bulunmaktadır.

Tablo 41: Konut Yerleşme Sebebi ve Tercihine Göre Dağılımı

EVLİLİK	İŞ	EĞİTİM	SOSYAL	DİĞER	TOPLAM
73	79	10	12	107	281
26,0%	28,1%	3,6%	4,3%	38,1%	100,0%

Tablo 41’de katılımcıların TOKİ konutlarına yerleşme sebeplerini incelediğimizde %38.1’ini “Diğer”, %28.1’ini İş sebebiyle, %26’sı ise evlilik sebebiyle yerleşimde bulduklarını belirtmişlerdir. “Diğer” olarak adlandırılan maddenin açılımını özetlemek gerekirse katılımcılar buna “konut

sahibi olmak, yatırım aracı olarak kullanmak, birikim yapmak” amacıyla şeklinde cevaplar verilmiştir. Buradan da anlaşılmaktadır ki TOKİ aracılığıyla konut sahibi olanlar bunu bir fırsat ve yatırım aracı olarak görmektedirler. Bu da memnuniyet düzeylerine muhakkak etki edecek bir husustur.

Tablo 42: Kullanıcıların Gölcük TOKİ Konutlarına Taşınmadan Önce Oturdukları Yerleşim Yerlerine Göre Dağılımı

KOCAELİ DIŞI	KÖRFEZ	BAŞİSKELE	GÖLCÜK	KANDIRA	KARAMÜRSEL	DERİNCE	GEBZE	DIĞER	Toplam
33	11	11	172	3	2	0	5	44	281
11,70	3,90	3,90	61,20	1,10	0,70	0,00	1,80	15,70	100,00

Konut tercihi kişilerin refah, gelir, işyerine ya da çocuğunun okuluna yakınlık gibi faktörlerle yakın ilişkilidir. Tablo 42 incelediğinde Kullanıcıların çok büyük bir kısmının TOKİ’ye taşınmadan önce de yine Gölcük’te oturdukları (%61.2) görülmektedir. Kocaeli dışından buraya taşınan ya da mülk edinenlerin oranı ise %11.7’dir. Tablo dikkatli bir şekilde incelendiğinde diğer ilçelerden buraya taşınma tercih oranlarının düşük kaldığı görülmektedir. Dolayısıyla Gölcük TOKİ kullanıcıların memnuniyet oranlarının artış yönünde etkisi olabilecek ölçütlerden birisi de önceden bu ilçede oturan kişilerdir. Çünkü kullanıcılar düzenlerini değiştirmeden burada oturmayı tercih etmekte oldukları değerlendirilmektedir.

Tablo 43’de “TOKİ Konutlarına Taşınmadan Önce Nerede ve Hangi Tip Bir Evde Oturuyordunuz?” sorusunun çapraz tablo sonuçları görülmektedir. Tablo’ya göre ankete katılanların %31.3’ü Gölcükte ve bir apartman dairesinde oturdukları beyan etmiş, Gölcükte oturanların toplam yüzdesi ise %60.2’dir. Kısacası TOKİ konutlarında oturanların büyük bir kısmı bu konutlara yerleşmeden önce Gölcük’te oturmaktaydılar. Kocaeli dışından gelenlerin ise toplam yüzdeleri %11.2’dir. İlçe gözetilmeksizin “daha önce oturulan konut tipleri” incelendiğinde sırasıyla toplu konut’ta %7.5, apartman dairesinde %52, müstakil konutta %22.1, kalıcı konutta %16.7, gecekonduda oturanlar ise %1.8’dir.

Tablo 43: Konut Tipi *Gölcük TOKİ Konutlarına Taşınmadan Önce Oturulan Yerleşim Yeri Arasındaki İlişki

OTURULAN YER	TOPLU KONUT	APARTMAN DAİRESİ	MÜSTAKİL KONUT	KALICI KONUT	GECEKONDU
KOCAELİ DIŞI	2	23	7	1	0
	0,7%	8,2%	2,5%	0,4%	0,0%
KÖRFEZ	5	4	1	1	0
	1,8%	1,4%	0,4%	0,4%	0,0%
BAŞISKELE	1	2	4	4	0
	0,4%	0,7%	1,4%	1,4%	0,0%
GÖLCÜK	9	88	34	37	4
	3,2%	31,3%	12,1%	13,2%	1,4%
KANDIRA	1	0	2	0	0
	0,4%	0,0%	0,7%	0,0%	0,0%
KARAMÜRSEL	0	2	0	0	0
	0,0%	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%
DERİNCE	0	0	0	0	0
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
GEBZE	0	2	2	0	1
	0,0%	0,7%	0,7%	0,0%	0,4%
DİĞER	3	25	12	4	0
	1,1%	8,9%	4,3%	1,4%	0,0%
TOPLAM	21	146	62	47	5
	7,5%	52,0%	22,1%	16,7%	1,8%

Tablo 44'te katılımcının kendisi veya evde yaşayan hane halkından herhangi birinin eğitime devam edip etmediği sorusuna katılımcıların %28.5 hayır cevabını vermekte, Evet cevabını verenlerin ise %30.2'sinin ilköğretim, %18.9'unun Lise, %21.4'ünün ise üniversite'de okuduklarını belirtmişlerdir. Örgün eğitim'den ziyade yaygın eğitime gidenlerin oranı ise %1.1'dir.

Tablo 44: Hane Halkının Eğitim Durumuna Göre Dağılımı

HAYIR	İLKÖĞRETİM	LİSE	ÜNİVERSİTE	KURS
80	85	53	60	3
28.5%	30.2%	18.9%	21.4%	1.1%

Tablo 45: Hane Halkı İşyeri Bilgisi ve Kullanılan Ulaşım Aracı

İŞYERİ MEKANI	BOŞ	ŞAHSİ ARAÇ	SERVİS	TOPLU TAŞIMA	DENİZ ULAŞ.	DİĞER
BOŞ	23	1	0	2	0	0
	8,2%	0,4%	0,0%	0,7%	0,0%	0,0%
KOCAELİ DIŞI	0	6	8	3	0	1
	0,0%	2,1%	2,8%	1,1%	0,0%	0,4%
KÖRFEZ	0	5	7	1	0	0
	0,0%	1,8%	2,5%	0,4%	0,0%	0,0%
BAŞISKELE	1	7	6	3	0	0
	0,4%	2,5%	2,1%	1,1%	0,0%	0,0%
GÖLCÜK	3	30	76	30	1	15
	1,1%	10,7%	27,0%	10,7%	0,4%	5,3%
KANDIRA	0	0	0	0	0	0
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
KARAMÜRSEL	0	0	6	0	0	0
	0,0%	0,0%	2,1%	0,0%	0,0%	0,0%
DERİNCE	0	0	0	0	0	0
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
GEBZE	0	1	0	1	0	0
	0,0%	0,4%	0,0%	0,4%	0,0%	0,0%
DİĞER	7	6	17	8	0	6
	2,5%	2,1%	6,0%	2,8%	0,0%	2,1%

Gölcük TOKİ konut Kullanıcıları hane halkı işyeri bilgisi ve işyeri ulaşımına göre dağılım tablo analizi istatistik bilgileri Tablo 45'te verilmiştir. Buna göre işyeri Kocaeli dışında bulunan toplam 18 kişiden 6'sının (%2.1) şahsi araçları ile 8'inin (%2.8) servis aracı ile 3'ü ise (%1.1) otobüs veya minibüs ile işyerlerine gitmeyi tercih etmektedir. İşyeri Gölcük'te bulunan 155 kişinin %27'si servis aracını, %30'unun şahsi araç ve toplu taşıma araçları ile (otobüs veya minibüs) gittikleri, %5.3'ünün ise bu soruya diğer ulaşım olarak cevapladıkları görülmektedir. İşyeri Karamürsel'de olan 6 kişinin (%2.1) ulaşım tercihlerinde servis aracı kullanmayı tercih ettikleri gözükmemektedir. Gölcük ile en uzak mesafe olan Gebze ilçesinde işyeri olan 2 kişinin %0.4'ü şahsi araç ya da toplu taşıma araçlarını tercih ettikleri gözükmemektedir. Dolayısıyla katılımcılarının çoğunluğunun Gölcük'te çalıştığı ve bu surumun memnuniyet ölçüsünde etkili bir sonuçlarının olacağı değerlendirilmektedir. Çünkü işyerine yakınlık ya da ulaşılabilirlik memnuniyetin en önemli hususlarından birisi olmaktadır.

3.2.2 Konutun İç Mekân Kullanımı Özelliğine Göre Memnuniyetin Değerlendirilmesi

Konut, toplumların sosyal, ekonomik ve kültürel kimliklerinin bir göstergesi olmakla birlikte, bireylerin kendilerine ait özelliklerini yaşadıkları mekâna yansıttıkları yer olarak tanımlanabilirler. Kentsel yaşam alanlarında başlayan apartmanlaşma olgusu sayesinde konut mekânlarında uzmanlaşmaya gidilmiştir. Bu durum, günümüz konutlarında işlev ayrımını getirmekte ve bu işlevlerine göre farklı mekânları oluşturmaktadır.

Konutta yapılan ana eylem yaşama ile yatma eylemleri olup, bunu konut girişı ve konut içi bağlantıları oluşturmaktadır. Yaşama eylemleri, insanların günlük yaşamında gerçekleştirdiği eylemlerin büyük bir bölümünü kapsamaktadır. Konut içinde bu eylemlerin gerçekleştiği mekâna kullanma amacına göre salon veya oturma odası adı verilir. Yaşama mekânları konut içinde yaşayan bireylerin sosyal gereksinimleri için düzenlenmiş mekânlar olup, aile bireylerinin birlikte oturdukları, sohbet ettikleri, müzik dinledikleri, TV ve radyo gibi araçlar aracılığı ile dolaylı bir şekilde dış dünya ile bağlantı kurdukları mekânlardır. Çoğunlukla yemek yeme eylemi de salonun mutfağa yakın olan kısmında yer alabilmektedir (Yıldırım vd., 2009: 114).

Mekân, "insanı çevreden belli bir ölçüde ayıran ve içinde eylemlerini sürdürmesine elverişli olan boşluk" olarak tanımlanabilirken mimarlık alanında daha çok "konut" anlamında kullanılmaktadır. Tasarımda bina ya da evin dış mekân özellikleri müşterinin satın alma eylemini etkilenmesi için öncelik olarak görülse de yerleşimden sonra iç mekân kullanımı ve ergonominin kattığı tatmin, memnuniyetini daha fazla ön plana çıkarmaktadır. Kullanıcı, konutun dış ve iç mekân özelliklerinin bütünlük arz etmesi sayesinde ancak yaşamı ile bütünleşmesini kabullenebilmektedir. Bu da ancak farklı sosyo-ekonomik düzeye sahip konut kullanıcılarının hayat tarzlarının, alışkanlıklarının ve konut mahremiyetlerinin rahat ve özgürce kullanabilmeleri sayesinde oluşmaktadır.

Kavramsal ilişkiler bölümünde detaylı olarak açıklanan kullanıcıların yaşam kalitesi faktörü, mahremiyet ve memnuniyetleri bireyden bireye değişiklikler gösterse de konut içi donatıların kalitesi ve ev yerleşim planlarının aile

yaşamına pozitif etkisi konut çevre alanlarının düzenleri memnuniyet oranlarını arttırmaktadır.

Genellikle evin ayrı her bir bölümü ailelerin farklı kullanım amaçlarını gerçekleştirdikleri mekânlardır. Gölcük TOKİ konutlarında farklı konut tiplerinde bulunan oda sayıları (F bloklarda 2+1, K ve Y tipi bloklarda 3+1) ve metrekare ölçü değişiklikleri (F Tipi Bloklar:75 m², K Tipi Bloklar:106 m², Y Tipi Bloklar:120 m²) ile evin oda yerleşim ve alan kullanımlarında farklılıklar bulunmaktadır. (Ek-C) Yaşanılan konuttaki hane halkı sayısı ile oda sayısı arasında farklılık, kullanıcıların ihtiyaç ve taleplerin ne derece karşılanıp karşılanmadığının bir göstergesi olacaktır. Tüm bu anlatılanlar ışığında araştırmada konutun iç mekân kullanım özelliğinin memnuniyet açısından önemli bir ölçüt olduğu değerlendirilmektedir.

3.2.2.1 Yemek Yeme Mekanı

Tablo 46: Konut Tipi *Yemek Yeme Mekanı İlişkisi

KULLANIM MEKANI		F	K	Y	Toplam
SALON	Sayı	23	25	9	57
	% YEMEK	40,4%	43,9%	15,8%	100,0%
	% KONUT	25,0%	18,0%	18,0%	20,3%
	% Toplamı	8,2%	8,9%	3,2%	20,3%
MUTFAK	Sayı	56	106	39	201
	% YEMEK	27,9%	52,7%	19,4%	100,0%
	% KONUT	60,9%	76,3%	78,0%	71,5%
	% Toplamı	19,9%	37,7%	13,9%	71,5%
OTURMA ODASI	Sayı	13	7	2	22
	% YEMEK	59,1%	31,8%	9,1%	100,0%
	% KONUT	14,1%	5,0%	4,0%	7,8%
	% Toplamı	4,6%	2,5%	0,7%	7,8%
BALKON	Sayı	0	1	0	1
	% YEMEK	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%
	% KONUT	0,0%	0,7%	0,0%	0,4%
	% Toplamı	0,0%	0,4%	0,0%	0,4%
TOPLAM	Sayı	92	139	50	281
	% YEMEK	32,7%	49,5%	17,8%	100,0%
	% KONUT	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	% Toplamı	32,7%	49,5%	17,8%	100,0%

Tablo'dan anlaşıldığı üzere Konut tiplerine göre Salonda yemek yiyenlerin oranları sırasıyla F tipi konutlarda %40.4, K tipi konutlarda %43.9, Y tipi konutlarda %18.8'dir. Mutfakta yemek yiyenlerin oranları F tipi konutlarda %27.9, K tipi konutlarda %52.7, Y tipi konutlarda %19.4'dir. Oturma

odasında yemek yiyenlerin oranları F tipi konutlarda %59.1, K tipi konutlarda %31.8, Y tipi konutlarda %9.1'dir. Balkonda yemek yiyenlerle ilgili anlamlı bir ilişki bulunamamıştır. Bu tablodan anlaşıldığı üzere F tipi blokların oda sayılarının (2+1) yetersizliği oturma odasını daha fazla kullanmaya, K tipi bloklarda ise balkon ferahlığı mutfağı daha fazla kullanmaya itmektedir. Y tipi bloklarda ise oda ve balkon genişlik ve ferahı, kullanımlarının homojen bir dağılım göstermesine neden olmaktadır.

3.2.2.2 Günlük Oturma Mekanı

Tablo 47: Konut Tipi *Günlük Oturma Mekanı ilişkisi

KULLANIM MEKANI		F	K	Y	Toplam
BOŞ	Sayı	0	1	0	1
	% GÜNLÜK OTURMA	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%
	% KONUT TİPİ	0,0%	0,7%	0,0%	0,4%
	% Toplam	0,0%	0,4%	0,0%	0,4%
SALON	Sayı	51	76	31	158
	% GÜNLÜK OTURMA	32,3%	48,1%	19,6%	100,0%
	% KONUT TİPİ	55,4%	54,7%	62,0%	56,2%
	% Toplam	18,1%	27,0%	11,0%	56,2%
MUTFAK	Sayı	1	0	0	1
	% GÜNLÜK OTURMA	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
	% KONUT TİPİ	1,1%	0,0%	0,0%	0,4%
	% Toplam	0,4%	0,0%	0,0%	0,4%
OTURMA ODASI	Sayı	40	62	19	121
	% GÜNLÜK OTURMA	33,1%	51,2%	15,7%	100,0%
	% KONUT TİPİ	43,5%	44,6%	38,0%	43,1%
	% Toplam	14,2%	22,1%	6,8%	43,1%
TOPLAM	Sayı	92	139	50	281
	% GÜNLÜK OTURMA	32,7%	49,5%	17,8%	100,0%
	% KONUT TİPİ	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	% Toplam	32,7%	49,5%	17,8%	100,0%

Tablo'ya göre "Günlük Oturmanın" yapıldığı mekân F ve K tip konutlarda çoğunlukla "Oturma Odası" olmaktadır. Y tipi konutlarda ise ankete katılanlar tercihlerini Salon'dan yana kullanmaktadırlar. F ve K tipi Bloklarda oturanların oturma odasının kullanma oranları sırasıyla %33.1 ve %51.2'dir. Bu oran Y tipi bloklarda %15.7'dir. Oysaki Salon kullanımları değerlendirildiğinde F ve K konut tiplerinde sırasıyla %32.8 ve %48.1 iken Y tipi bloklarda bu oran %19'dur. Bunda Y tipi bloklardaki salon ferahlığı (26,45 m²) ile ekonomik koşullarının diğer konutlarda yaşayanlara göre pozitif etkisinin olduğu değerlendirilmektedir.

3.2.2.3 Televizyon İzleme Mekanı

Tablo 48: Konut Tipi *Televizyon İzleme Mekanı İlişkisi

KULLANIM MEKANI		F	K	Y	Toplam
BOŞ	Sayı	1	1	2	4
	% TV İZLEME	25,0%	25,0%	50,0%	100,0%
	% KONUT TİPİ	1,1%	0,7%	4,0%	1,4%
	% Toplam	0,4%	0,4%	0,7%	1,4%
SALON	Sayı	53	77	32	162
	% TV İZLEME	32,7%	47,5%	19,8%	100,0%
	% KONUT TİPİ	57,6%	55,4%	64,0%	57,7%
	% Toplam	18,9%	27,4%	11,4%	57,7%
OTURMA ODASI	Sayı	34	59	16	109
	% TV İZLEME	31,2%	54,1%	14,7%	100,0%
	% KONUT TİPİ	37,0%	42,4%	32,0%	38,8%
	% Toplam	12,1%	21,0%	5,7%	38,8%
ÇOCUK ODASI	Sayı	4	2	0	6
	% TV İZLEME	66,7%	33,3%	0,0%	100,0%
	% KONUT TİPİ	4,3%	1,4%	0,0%	2,1%
	% Toplam	1,4%	0,7%	0,0%	2,1%
TOPLAM	Sayı	92	139	50	281
	% TV İZLEME	32,7%	49,5%	17,8%	100,0%
	% Toplam	32,7%	49,5%	17,8%	100,0%

Tabloya göre konut kullanıcılarının farklı konut tipine göre Televizyon izledikleri odaların çapraz tablo dağılım istatistikleri görülmektedir. Bu tabloya göre her üç konut tipinin TV izleme oranlarının toplamı incelendiğinde tercihlerinin %57 gibi büyük bir oranla "Salon" olarak gözükmektedir. Oturma odasındaki izlenme oranı ise %38'dir. Salonunda TV izleme oranları konut tiplerine göre incelendiğinde ise %57'nin üzerinden hesaplamasında en büyük payın %47.5 ile K tipi olduğu, %32.7 ile F tipi konutlarda, %19,8 oranında ise Y tipi bloklarda olduğu görülmektedir. Oturma odasında izlenme oranlarında ise yine en büyük payı %38 üzerinden değerlendirildiğinde %54,1 ile K konutları gelmektedir. Bunu yine aynı sıralamayla F tipi konutlarda %31.2, Y tipi bloklarda %14.7'dir. Bu tablodaki verilerdeki en büyük değişiklik F bloklarının bu soruya verdikleri cevaptır. Çünkü bu tip konutlar 2+1 olduklarından dolayı çocuklu aileler Salon ya da Oturma odası kullanımından fedakârlığı çocuk odası olarak değerlendirmektedir. Bu da TV izlenme oranlarından kullandıkları ana oda haricinden çocuk odasında da TV izlediklerini beyan etmektedirler. Bunun oranı ise %4.3'tür.

3.2.2.4 Ders Çalışma Mekanı

Tablo 49: Konut Tipi *Ders Çalışma Mekanı Arasındaki İlişki

KULLANIM MEKANI		F	K	Y	Toplam
BOŞ	Sayı	19	18	7	44
	% DERS ÇALIŞMA	43,2%	40,9%	15,9%	100%
	% KONUT TİPİ	20,7%	12,9%	14,0%	15,7%
	% Toplam	6,8%	6,4%	2,5%	15,7%
SALON	Sayı	18	14	9	41
	% DERS ÇALIŞMA	43,9%	34,1%	22,0%	100%
	% KONUT TİPİ	19,6%	10,1%	18,0%	14,6%
	% Toplam	6,4%	5,0%	3,2%	14,6%
MUTFAK	Sayı	0	2	0	2
	% DERS ÇALIŞMA	0,0%	100,0%	0,0%	100%
	% KONUT TİPİ	0,0%	1,4%	0,0%	0,7%
	% Toplam	0,0%	0,7%	0,0%	0,7%
OTURMA ODASI	Sayı	14	23	10	47
	% DERS ÇALIŞMA	29,8%	48,9%	21,3%	100%
	% KONUT TİPİ	15,2%	16,5%	20,0%	16,7%
	% Toplam	5,0%	8,2%	3,6%	16,7%
YATAK ODASI	Sayı	8	13	4	25
	% DERS ÇALIŞMA	32,0%	52,0%	16,0%	100%
	% KONUT TİPİ	8,7%	9,4%	8,0%	8,9%
	% Toplam	2,8%	4,6%	1,4%	8,9%
ÇOCUK ODASI	Sayı	33	69	20	122
	% DERS ÇALIŞMA	27,0%	56,6%	16,4%	100%
	% KONUT TİPİ	35,9%	49,6%	40,0%	43,4%
	% Toplam	11,7%	24,6%	7,1%	43,4%
TOPLAM	Sayı	92	139	50	281
	% Toplam	32,7%	49,5%	17,8%	100

İstatistik sonuçlarına göre "Ders Çalışma Alanı" %43.4 ile "Çocuk Odası" dir. Katılımcılardan çocuğu olmayanlar ile bekâr olanların ise bu soruya verdikleri cevap "Boş" olarak değerlendirilmiş olup bunun oranı %15.7'dir.

3.2.2.5 Ebeveyn ve Çocuk Uyuma Mekanı

Tablo 50: Konut Tipi * Ebeveyn Uyuma Mekanı Arasındaki İlişki

KULLANIM MEKANI		F	K	Y	Toplam
BOŞ	Sayı	1	2	1	4
	% UYUMA (EBEVEYN)	25,0%	50,0%	25,0%	100,0%
	% KONUT TİPİ	1,1%	1,4%	2,0%	1,4%
	% Toplam	0,4%	0,7%	0,4%	1,4%
SALON	Sayı	1	0	1	2
	% UYUMA (EBEVEYN)	50,0%	0,0%	50,0%	100,0%
	% KONUT TİPİ	1,1%	0,0%	2,0%	0,7%
	% Toplam	0,4%	0,0%	0,4%	0,7%
MUTFAK	Sayı	1	0	0	1
	% UYUMA (EBEVEYN)	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
	% KONUT TİPİ	1,1%	0,0%	0,0%	0,4%
	% Toplam	0,4%	0,0%	0,0%	0,4%
OTURMA ODASI	Sayı	2	2	0	4
	% UYUMA (EBEVEYN)	50,0%	50,0%	0,0%	100,0%
	% KONUT TİPİ	2,2%	1,4%	0,0%	1,4%
	% Toplam	0,7%	0,7%	0,0%	1,4%

Tablo 50'nin Devamıdır.

YATAK ODASI	Sayı	79	128	44	251
	% UYUMA (EBEVEYN)	31,5%	51,0%	17,5%	100,0%
	% KONUT TİPİ	85,9%	92,1%	88,0%	89,3%
	% Toplam	28,1%	45,6%	15,7%	89,3%
ÇOCUK ODASI	Sayı	3	2	2	7
	% UYUMA (EBEVEYN)	42,9%	28,6%	28,6%	100,0%
	% KONUT TİPİ	3,3%	1,4%	4,0%	2,5%
	% Toplam	1,1%	0,7%	0,7%	2,5%
BANYO	Sayı	4	5	2	11
	% UYUMA (EBEVEYN)	36,4%	45,5%	18,2%	100,0%
	% KONUT TİPİ	4,3%	3,6%	4,0%	3,9%
	% Toplam	1,4%	1,8%	0,7%	3,9%
BALKON	Sayı	1	0	0	1
	% UYUMA (EBEVEYN)	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
	% KONUT TİPİ	1,1%	0,0%	0,0%	0,4%
	% Toplam	0,4%	0,0%	0,0%	0,4%
TOPLAM	Sayı	92	139	50	281
	% Toplam	32,7%	49,5%	17,8%	100,0%

Tablo'ya göre ebeveyn'lerin çok büyük bir kısmı "yatak odasında" uyumayı tercih etmektedirler. Bu oran ise %89.3'tür.

Tablo 51: Konut Tipi * Ebeveyn Uyuma Mekanı Arasındaki İlişki

KULLANIM MEKANI		F	K	Y	Toplam
BOŞ	Sayı	6	13	2	21
	Beklenen Sayı	6,9	10,4	3,7	21,0
	% ÇOCUK UYUTMA	28,6%	61,9%	9,5%	100,0%
	% KONUT TİPİ	6,5%	9,4%	4,0%	7,5%
	% Toplam	2,1%	4,6%	0,7%	7,5%
SALON	Sayı	4	6	0	10
	Beklenen Sayı	3,3	4,9	1,8	10,0
	% ÇOCUK UYUTMA	40,0%	60,0%	0,0%	100,0%
	% KONUT TİPİ	4,3%	4,3%	0,0%	3,6%
	% Toplam	1,4%	2,1%	0,0%	3,6%
OTURMA ODASI	Sayı	12	1	0	13
	Beklenen Sayı	4,3	6,4	2,3	13,0
	% ÇOCUK UYUTMA	92,3%	7,7%	0,0%	100,0%
	% KONUT TİPİ	13,0%	0,7%	0,0%	4,6%
	% Toplam	4,3%	0,4%	0,0%	4,6%
YATAK ODASI	Sayı	6	3	2	11
	Beklenen Sayı	3,6	5,4	2,0	11,0
	% ÇOCUK UYUTMA	54,5%	27,3%	18,2%	100,0%
	% KONUT TİPİ	6,5%	2,2%	4,0%	3,9%
	% Toplam	2,1%	1,1%	0,7%	3,9%
ÇOCUK ODASI	Sayı	64	116	46	226
	Beklenen Sayı	74,0	111,8	40,2	226,0
	% ÇOCUK UYUTMA	28,3%	51,3%	20,4%	100,0%
	% KONUT TİPİ	69,6%	83,5%	92,0%	80,4%
	% Toplam	22,8%	41,3%	16,4%	80,4%
TOPLAM	Sayı	92	139	50	281
	Beklenen Sayı	92,0	139,0	50,0	281,0
	% ÇOCUK UYUTMA	32,7%	49,5%	17,8%	100,0%
	% Toplam	32,7%	49,5%	17,8%	100,0%

Tablo 51’de ise “çocuk uyutma” sorusuna katılımcıların verdikleri cevaplar vardır. Yapılan ki-kare uyum testinde çıkan Asymp. Sig. (Anlamlılık Değeri) $p=0,000$ olduğundan “Konut Tipine” göre “Çocuk Uyutma” için kullanılan mekân düzeyi anlamlıdır. Buna göre Katılımcıların büyük çoğunluğu %80.4 oranında Çocuk uyutmak için çocuk odasını tercih etmektedirler. Bu da memnuniyet düzeyine pozitif katkı yapmakta olduğu değerlendirilmektedir.

3.2.2.6 Çamaşır Yıkama ve Kurutma Mekanı

Tablo 52: Konut Tipi * Çamaşır Yıkama Mekânı Arasındaki İlişki

KULLANIM MEKANI		F	K	Y	Toplam
BOŞ	Sayı	3	2	0	5
	% ÇAMAŞIR YIKAMA	60,0%	40,0%	0,0%	100,0%
	% KONUT TİPİ	3,3%	1,4%	0,0%	1,8%
	% Toplam	1,1%	0,7%	0,0%	1,8%
SALON	Sayı	1	0	0	1
	% ÇAMAŞIR YIKAMA	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
	% KONUT TİPİ	1,1%	0,0%	0,0%	0,4%
	% Toplam	0,4%	0,0%	0,0%	0,4%
MUTFAK	Sayı	10	4	0	14
	% ÇAMAŞIR YIKAMA	71,4%	28,6%	0,0%	100,0%
	% KONUT TİPİ	10,9%	2,9%	0,0%	5,0%
	% Toplam	3,6%	1,4%	0,0%	5,0%
YATAK ODASI	Sayı	2	0	0	2
	% ÇAMAŞIR YIKAMA	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
	% KONUT TİPİ	2,2%	0,0%	0,0%	0,7%
	% Toplam	0,7%	0,0%	0,0%	0,7%
ÇOCUK ODASI	Sayı	0	0	1	1
	% ÇAMAŞIR YIKAMA	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%
	% KONUT TİPİ	0,0%	0,0%	2,0%	0,4%
	% Toplam	0,0%	0,0%	0,4%	0,4%
BANYO	Sayı	71	130	47	248
	% ÇAMAŞIR YIKAMA	28,6%	52,4%	19,0%	100,0%
	% KONUT TİPİ	77,2%	93,5%	94,0%	88,3%
	% Toplam	25,3%	46,3%	16,7%	88,3%
BALKON	Sayı	5	3	2	10
	% ÇAMAŞIR YIKAMA	50,0%	30,0%	20,0%	100,0%
	% KONUT TİPİ	5,4%	2,2%	4,0%	3,6%
	% Toplam	1,8%	1,1%	0,7%	3,6%
Toplam	Sayı	92	139	50	281
	% ÇAMAŞIR YIKAMA	32,7%	49,5%	17,8%	100,0%
	% Toplam	32,7%	49,5%	17,8%	100,0%

Tablo 52’de göre Çamaşır yıkamak için çok büyük bir kısmı “Banyo” kullanımını tercih etmektedir. Bu oran ise %88.3’tür. Geriye kalan kısmın %5’i “Mutfak’ta”, %3.6’sı ise “Balkon” seçeneklerini işaretlemişlerdir. Bunun ise kullanımda banyo dışında alternatif mekân kullanımının olduğu söz konusudur.

Tablo 53: Konut Tipi *Çamaşır Kurutma Mekânı Arasındaki İlişki

KULLANIM MEKANI		F	K	Y	Toplam
BOŞ	Sayı	4	6	1	11
	% ÇAMAŞIR	36,4%	54,5%	9,1%	100%
	% KONUT TİPİ	4,3%	4,3%	2,0%	3,9%
	% Toplam	1,4%	2,1%	0,4%	3,9%
MUTFAK	Sayı	1	2	2	5
	% ÇAMAŞIR	20,0%	40,0%	40,0%	100%
	% KONUT TİPİ	1,1%	1,4%	4,0%	1,8%
	% Toplam	0,4%	0,7%	0,7%	1,8%
OTURMA ODASI	Sayı	0	2	0	2
	% ÇAMAŞIR	0,0%	100,0%	0,0%	100%
	% KONUT TİPİ	0,0%	1,4%	0,0%	0,7%
	% Toplam	0,0%	0,7%	0,0%	0,7%
YATAK ODASI	Sayı	2	0	1	3
	% ÇAMAŞIR	66,7%	0,0%	33,3%	100%
	% KONUT TİPİ	2,2%	0,0%	2,0%	1,1%
	% Toplam	0,7%	0,0%	0,4%	1,1%
ÇOCUK ODASI	Sayı	3	1	1	5
	% ÇAMAŞIR	60,0%	20,0%	20,0%	100%
	% KONUT TİPİ	3,3%	0,7%	2,0%	1,8%
	% Toplam	1,1%	0,4%	0,4%	1,8%
BANYO	Sayı	13	17	6	36
	% ÇAMAŞIR	36,1%	47,2%	16,7%	100%
	% KONUT TİPİ	14,1%	12,2%	12,0%	12,8%
	% Toplam	4,6%	6,0%	2,1%	12,8%
BALKON	Sayı	69	111	39	219
	% ÇAMAŞIR	31,5%	50,7%	17,8%	100%
	% KONUT TİPİ	75,0%	79,9%	78,0%	77,9%
	% Toplam	24,6%	39,5%	13,9%	77,9%
Toplam	Sayı	92	139	50	281
	% ÇAMAŞIR	32,7%	49,5%	17,8%	100%
	% Toplam	32,7%	49,5%	17,8%	100%

Tablo 53'te göre Çamaşır kurutmak için kullanıcıların çok büyük bir kısmı (%77.9'u) "Balkon" tercihinde bulunmaktadır. Alternatif kullanım mekânı olarak "Banyo" seçeneğini işaretleyenlerin oranı ise %12.8'dir. Banyo'da kurutma tercihinde bulunan ailelerin kurutma makinelerinin olduğu birebir de yapılan görüşmelerde anlaşılmaktadır.

3.2.2.7 Misafir Ağırlama Mekanı

Tablo 54: Konut Tipi *Misafir Ağırlama Mekanı Arasındaki İlişki

KULANIM MEKANI		F	K	Y	TOPLAM
BOŞ	Sayı	2	5	0	7
	% MİSAFİR AĞIRLAMA	28,6%	71,4%	0,0%	100,0%
	% KONUT TİPİ	2,2%	3,6%	0,0%	2,5%
	% Toplam	0,7%	1,8%	0,0%	2,5%
SALON	Sayı	65	116	43	224
	% MİSAFİR AĞIRLAMA	29,0%	51,8%	19,2%	100,0%
	% KONUT TİPİ	70,7%	83,5%	86,0%	79,7%
	% Toplam	23,1%	41,3%	15,3%	79,7%
MUTFAK	Sayı	3	3	1	7
	% MİSAFİR AĞIRLAMA	42,9%	42,9%	14,3%	100,0%
	% KONUT TİPİ	3,3%	2,2%	2,0%	2,5%
	% Toplam	1,1%	1,1%	,4%	2,5%
OTURMA ODASI	Sayı	19	11	5	35
	% MİSAFİR AĞIRLAMA	54,3%	31,4%	14,3%	100,0%
	% KONUT TİPİ	20,7%	7,9%	10,0%	12,5%
	% Toplam	6,8%	3,9%	1,8%	12,5%
ÇOCUK ODASI	Sayı	3	4	1	8
	% MİSAFİR AĞIRLAMA	37,5%	50,0%	12,5%	100,0%
	% KONUT TİPİ	3,3%	2,9%	2,0%	2,8%
	% Toplam	1,1%	1,4%	,4%	2,8%
TOPLAM	Sayı	92	139	50	281
	% MİSAFİR AĞIRLAMA	32,7%	49,5%	17,8%	100,0%
	% KONUT TİPİ	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	% Toplam	32,7%	49,5%	17,8%	100,0%

Tablo 54’te “Konut Tipine” göre “Misafir Ağırlama” nın evin hangi bölümde gerçekleştirildiğine dair bilgiler görülmektedir. Her üç konut tipinde de misafir ağırlamadaki kullanım alanı olarak “Salon” gözükmektedir. Katılımcıların oranları incelendiğinde K tipi bloklarda %41.3’ü, F tipi blokların %23.1’i, Y tipi blokların ise %15.3’ü “Salon” kullanımını tercih etmektedirler. Bu grafikten de anlaşılacağı üzere ülkemizdeki misafirperverlik anlayışına paralel Gölcük TOKİ Konutlarında eve gelen misafiri evin en güzel ve en ferah yerinde ağırlama isteği oldukça yoğundur. Ayrıca katılımcıların tek noktaya doğru yönelmeleri memnuniyet istatistiklerine de önemli bir etki sağlayacağı açıktır.

3.2.3 Konut Yerleşim ve Kullanım Memnuniyetinin Değerlendirilmesi

TOKİ konutlarına ait odaların yerleşim planları Ek-C’te görülmektedir. Buna göre F tipi bloklardaki oda sayısındaki azlık (2+1) kullanıcıların bazı sorularda verdiği cevaplarda diğer konut tiplerine nazaran farklılık arz etmektedir. Çalışmanın bu bölümünde konutun yerleşim planı ve kullanımı arasındaki ilişkinin memnuniyet düzeyinde araştırılması gerçekleştirilmiştir. Bilindiği üzere memnuniyeti etkileyen faktörlerden biriside müşterinin sahip olduğu malın makul fiyat ölçüsünde olmasının yanı sıra kullanışlı olması ve dayanıklılığıdır. Amacına hizmet etmeyen ticari eşya, ne olursa olsun bireyin tatmin duygusunu tamamlayamayacaktır.

3.2.3.1 Konut Tipine Göre Konut Oda Sayısı ve Büyüklüğünden Memnuniyet

Tablo 55: Konut Tipi *Oda Sayısı ve Büyüklüğünü Yeterli Bulma

			F	K	Y	TOPLAM	
(a) ODA SAYISINI YETERLİ BULUYORUM	EVET	Sayı	40	106	43	189	
		% Toplam	14,2%	37,7%	15,3%	67,3%	
	FİKRİM YOK	Sayı	2	4	1	7	
		% Toplam	0,7%	1,4%	0,4%	2,5%	
	HAYIR	Sayı	50	29	6	85	
		% Toplam	17,8%	10,3%	2,1%	30,2%	
TOPLAM			Sayı	92	139	50	281
			% Toplam	32,7%	49,5%	17,8%	100,0%
(b) ODA SAYISINI YETERLİ BULUYORUM ANCAK ODALAR DAHA BÜYÜK OLMALIDIR	BOŞ	Sayı	0	1	1	2	
		Toplam	0,0%	0,4%	0,4%	0,7%	
	EVET	Sayı	53	104	30	187	
		Toplam	18,9%	37,0%	10,7%	66,5%	
	FİKRİM YOK	Sayı	4	11	5	20	
		Toplam	1,4%	3,9%	1,8%	7,1%	
	HAYIR	Sayı	35	23	14	72	
		Toplam	12,5%	8,2%	5,0%	25,6%	
TOPLAM			Sayı	92	139	50	281
			Toplam	32,7%	49,5%	17,8%	100,0%

Tablo 55(a)’ye göre Ki-kare değeri 0,000 olup kabul edilebilir düzeydedir. Oda Sayısını yeterli bulunma durumları incelendiğinde “EVET” cevabı verenlerin F bloklarda %14.2, K Bloklarda %37.7, K Tipi bloklarda ise %15.3 olduğu görülmektedir. Bu konuda “HAYIR” diyenlerin yüzdelerinde ise F tipi bloklarda %17.8, K Tipi bloklarda %10.3, Y tipi Bloklarda ise %2.1

olduğu görülmektedir. Buradan şu çıkarım yapılmaktadır: F blokların oda sayısını yeterli bulmadıkları dolayısıyla "HAYIR" cevabı verdikleri bunun sebebinin ise yapılan görüşmelerde "başlarını sokacak yuva" aradıkları için konut satın aldıklarını ve gelir düzeyleri de göz önünde bulundurulduğunda daha fazla bir beklentilerinin olmadıkları açıklanmaktadır. Oysaki K ve F bloklarda durum tam tersi görülmektedir.

Tablo 55(b)'ye göre Ki-kare değeri 0,011 olup kabul edilebilir düzeydedir. Bu tabloda katılımcılar Tablo 28.1'de verdikleri cevaba istinaden "Oda Büyüklüğü" nü değerlendirmektedirler. Buna göre katılımcıların büyük çoğunluğu (%66.5) bu soruya "EVET" cevabı vermektedirler. "HAYIR" diyenlerin oranı ise %25.6 "FİKRİM YOK" cevabı verenlerin oranı ise %7.1'dir. Her iki tabloya dikkatli bakıldığında K tipi konutlardaki "EVET" cevabının aynı paralellikte olduğu halde F Tipinde bu oran artış gösterirken (%18.9), Y tipi Bloklarda azalış (%10.7) göstermektedir. Bu da şunu göstermektedir ki F tipi blokların oda kullanımı Y tipi Bloklara göre elverişli değildir. Bu da konut memnuniyet oranlarının K ve Y Tipi konutlara göre farklı olduklarını göstermektedir.

3.2.3.2 Gelir Düzeyine Göre Konut Oda Sayısı ve Büyüklüğünden Memnuniyet

Tablo 56: Gelir Düzeyi *Konut Oda Sayısı ve Büyüklüğü Memnuniyet

GELİR DÜZEYİ (TL)		EVET	FİKRİM YOK	HAYIR	TOPLAM
500-1000	Sayı	19	1	20	40
	% Toplam	6,8%	,4%	7,12%	14,2%
1001-2000	Sayı	74	3	37	114
	% Toplam	26,3%	1,1%	13,2%	40,6%
2001-3000	Sayı	60	2	17	79
	% Toplam	21,4%	,7%	6,05%	28,1%
3001-4000	Sayı	19	1	5	25
	% Toplam	6,8%	,4%	1,8%	8,9%
DİĞER	Sayı	17	0	6	23
	% Toplam	6,05%	0,0%	2,14%	8,2%
TOPLAM	Sayı	189	7	85	281
	% Toplam	67,3%	2,5%	30,2%	100,0%

Tablo'da "Oda sayısının yeterli olup olmadığı" sorusuna verilen cevabın "Gelir Faktörü" ile ilişkisi incelenmektedir. Buna göre gelir düzeyi

gözetmeksizin katılımcıların büyük çoğunluğu bu soruya "EVET" cevabı vermektedir. Şekli incelediğimizde; 1001-2000 TL arası kazanan katılımcılar %26.3, 2001-3000 TL arası kazanan katılımcıların oranı %21.4, 500-1000 TL ile 3001-4000 TL arası kazanan katılımcılar %6.8 ve kazançlarını "Diğer" olarak belirten katılımcıların ise oranı %6.05'dir. "HAYIR" diyenlerin oranları incelenecek olursa 500-1000 TL arası kazanan katılımcılar %7.12, 1001-2000 TL arası kazanan katılımcıların oranı %13.2, 2001-3000 TL arası kazanan katılımcıların oranı %6.05, 3001-4000 TL arası kazanan katılımcılar %1.8 ve kazançlarını "Diğer" olarak belirten katılımcıların ise oranı %2.14'dür.

3.2.3.3 Eğitim Durumuna Göre Konut Oda Sayısı ve Büyüklüğünden Memnuniyet

Tablo 57: Eğitim Durumu *Konut Oda Sayısı ve Büyüklüğü

		İLK	ORTA	LİSE	ÜNİ	Y.L/DOK.	TOPLAM
EVET	Sayı	43	71	31	42	2	189
	Yüzde (%)	15,30%	25,30%	11,00%	14,90%	0,70%	67,30%
FİKRİM YOK	Sayı	2	3	2	0	0	7
	Yüzde (%)	0,70%	1,10%	0,70%	0,00%	0,00%	2,50%
HAYIR	Sayı	34	29	9	11	2	85
	Yüzde (%)	12,10%	10,30%	3,20%	3,90%	0,70%	30,20%
TOPLAM	Sayı	79	103	42	53	4	281
	Yüzde (%)	28,10%	36,70%	14,90%	18,90%	1,40%	100,00%

Tablo 57'de "Oda Sayısını Yeterli" bulanların memnuniyet düzeylerinin "Eğitim Seviyeleri" faktörü ile yapılan analizinde "EVET" cevabı veren ilköğretim mezunu katılımcıların oranı %15.3, Ortaöğretim mezunu olanların %25.3, Lise mezunu olanların %11, Üniversite mezunu olanların %14.9, Yüksek Lisans ve Doktora yapanların yüzdesi ise 0.7'dir. Tüm katılımcıların toplam "EVET" cevaplarının oranı ise %67.3'tür. Bu sonuç Tablo 28.1'de "Konut Tipi" faktöründe "EVET" cevabı verenlerin oranları ile aynı çıkmaktadır.

3.2.3.4 Hane Halkı Sayısına Göre Konut Oda Sayısı ve Büyüklüğünden Memnuniyet

Tablo 58: Hane Halkı Sayısı *Oda Sayısı Arasındaki İlişki

KİŞİ SAYISI		1	2	3	4	5+	Toplam
EVET	Sayı	6	27	60	71	25	189
	% Toplam	2,1%	9,6%	21,4%	25,3%	8,9%	67,3%
FİKRİM YOK	Sayı	0	1	2	4	0	7
	% Toplam	0,0%	0,4%	0,7%	1,4%	0,0%	2,5%
HAYIR	Sayı	0	8	24	45	8	85
	% Toplam	0,0%	2,8%	8,5%	16,0%	2,8%	30,2%
TOPLAM	Sayı	6	36	86	120	33	281
	% Toplam	2,1%	12,8%	30,6%	42,7%	11,7%	100,0%

Tablo 58’de göre “Oda Sayısını Yeterli Buluyorum” cevabının “Hane Halkı Sayısı” na göre dağılımları incelendiğinde evde tek başına yaşayanların bu soruya verdikleri “EVET” cevabının %2.1 olduğu, 2 kişi oturanların %9.6 olduğu, 3 kişi oturanların %21.4 olduğu, 4 kişi oturanların %25.3 olduğu 5 ve daha üstü yaşayanların ise %8.9 olduğu ve hepsinin toplamda %67.3’ü oluşturdukları görülmektedir. “FİKRİM YOK” cevabı veren katılımcının çok az olduğu görülmekle birlikte “HAYIR” diyen %30.2’lik katılımcıların dağılımları ise şu şekildedir; 2 kişi oturanların %2.8 olduğu, 3 Kişi oturanların %8.4 olduğu, 4 kişi oturanların %16 olduğu 5 ve daha üstü yaşayanların ise %2.8’dir. Dikkat çekici husus katılımcıların en fazla olduğu (71 kişi) hane halkı sayısı 4’dür ve buradakiler “Hayır” şeklinde net cevap vermelerinin ise hane halkı sayısı büyük olduğunda “oda sayısını” uygun bulmadıkları değerlendirilmektedir.

3.2.3.5 Konut Tipine Göre Odaların Kullanım Rahatlığından Memnuniyet

Tablo 59’da göre Ki-kare değeri 0,000 olup kabul edilebilir düzeydedir. Her üç konut tipine göre soru değerlendirildiğinde %61,3’ü “HAYIR” cevabı vermiştir.

Tablo 59: Konut Tipi *Oda Genişliği Arasındaki İlişki

		F	K	Y	TOPLAM
BOŞ	Sayı	2	0	0	2
	% Toplam	0,7%	0,0%	0,0%	0,7%
EVET	Sayı	26	38	29	93
	% Toplam	9,3%	13,5%	10,3%	33,1%
FİKRİM YOK	Sayı	3	6	4	13
	% Toplam	1,1%	2,1%	1,4%	4,6%
HAYIR	Sayı	61	95	17	173
	% Toplam	21,7%	33,8%	6,0%	61,6%
TOPLAM	Sayı	92	139	50	281
	% Toplam	32,7%	49,5%	17,8%	100,0%

Tablo incelendiğinde Y tipi konutların bu soruya verdikleri cevap diğer F ve K tipi konutlara göre farklıdır. Y tipi bloklarda oturan katılımcıların "EVET" oranı %10.3 iken "HAYIR" oranı %6'dır. Bu da katılımcılardan F ve K tipi konutlarda oturanların oda m2 ölçülerinin eşyalarını sığdırabilme konusunda Y bloklara göre dezavantajlı olduklarını bunun da memnuniyetlerini etkiledikleri değerlendirilmektedir.

3.2.3.6 Konut Tipine Göre Ses ve Isı İzolasyonlarından Memnuniyet

Tablo 60: Konut Tipi *Ses ve Isı İzolasyonundan Memnuniyet

			KONUT TİPİ			TOPLAM	
			F	K	Y		
(A) SES İZOLASYONU İYİ DEĞİL	BOŞ	Sayı	0	2	1	3	
		% Toplam	0,0%	0,7%	0,4%	1,1%	
	EVET	Sayı	47	82	24	153	
		% Toplam	16,7%	29,2%	8,5%	54,4%	
	FİKRİM YOK	Sayı	12	17	5	34	
		% Toplam	4,3%	6,0%	1,8%	12,1%	
	HAYIR	Sayı	33	38	20	91	
		% Toplam	11,7%	13,5%	7,1%	32,4%	
	TOPLAM		Sayı	92	139	50	281
			% Toplam	32,7%	49,5%	17,8%	100,0%
(B) ISI İZOLASYONU İYİ DEĞİL	BOŞ	Sayı	0	2	1	3	
		% Toplam	0,0%	0,7%	0,4%	1,1%	
	EVET	Sayı	51	76	23	150	
		% Toplam	18,1%	27,0%	8,2%	53,4%	
	FİKRİM YOK	Sayı	9	18	5	32	
		% Toplam	3,2%	6,4%	1,8%	11,4%	
	HAYIR	Sayı	32	43	21	96	
		% Toplam	11,4%	15,3%	7,5%	34,2%	
	TOPLAM		Sayı	92	139	50	281
			% Toplam	32,7%	49,5%	17,8%	100,0%

Tablo 60'da "Konut Tipine" göre "Ses ve Isı" İzolasyonu memnuniyet ilişkisi incelenmiştir. Bir konutta ısı izolasyonu aranılan özelliklerin en başından gelmektedir. Her ne kadar konut, kullanıcılara gerek fiyatı, gerek konumu gerekse görünümü çekici gelse de konut alımında ısı ya da ses izolasyonlarının kalitesi irdelenmeden alınmamaktadır.

Gölcük TOKİ konutlarının duvar ve dış cephe mantolama sisteminde oda içi tavan ve taban ayrıca duvarlar içten ve nem alacak yerleri "Strafor" malzeme kullanılarak ısı izolasyonları yapılmıştır. Buna göre her odada mutlaka ısı için "strafor" isimli malzeme kullanılmaktadır. Ses izolasyonu konusunda ise yeterli malzeme kullanıldığı söylenememektedir. Tablodaki istatistik dağılımları konut tipine göre incelenecek olursa, katılımcıların yarısından biraz fazlası Ses ve Isı izolasyonlarını iyi bulmadıkları sonucu

çıkmaktadır. Bunun oranı ise %53.4'dür. Bilindiği üzere ses izolasyonu mahremiyet açısından da önem arz etmektedir. Araştırmada katılımcıların genelde şikayet ettikleri hususların başında gelmektedir izolasyon problemleri dolayısıyla bu sorun memnuniyet oranlarını etkilemede önemli bir ölçüt olarak değerlendirilmektedir.

3.2.3.7 Konut Tipine Göre Balkon Kullanımından Memnuniyet

Tablo 61: Konut Tipi *Balkon İhtiyacından Memnuniyet

		F	K	Y	TOPLAM
BOŞ	Sayı	0	0	1	1
	% Toplam	0,0%	0,0%	0,4%	0,4%
EVET	Sayı	25	64	35	124
	% Toplam	8,9%	22,8%	12,5%	44,1%
FİKRİM YOK	Sayı	3	10	3	16
	% Toplam	1,1%	3,6%	1,1%	5,7%
HAYIR	Sayı	64	65	11	140
	% Toplam	22,8%	23,1%	3,9%	49,8%
TOPLAM	Sayı	92	139	50	281
	% Toplam	32,7%	49,5%	17,8%	100,0%

Tablo 61'e göre Ki-kare değeri 0,000 olup kabul edilebilir düzeydedir. Tabloya göre balkon kullanımının ihtiyaçları karşılama oranları incelendiğinde katılımcıların konut tipi faktörü de göz önüne alındığında %49.82'inin "HAYIR" dediklerini görmekteyiz. "EVET" diyenlerin oranı ise %44.1'dür. Bu değerler birbirlerine yakın olmakla birlikte farklılık şu şekilde görülmektedir; birincisi F Bloklarda oturan katılımcıların büyük çoğunluğu sahip oldukları balkonun ihtiyaçlarını karşılamadığını, oysaki Y tipi bloklarda tam tersi olarak ihtiyaçlarını karşıladığı sonucu çıkmaktadır. K tipi bloklarda ise olumlu ve olumsuz cevap verenler eşit oranda gözükmemektedir.

Günümüzde balkonlar artık evin bir odası gibi sosyal hayatımızın önemli bir yeri haline gelmiştir. Özellikle baharda ve yazın kullanımın daha sık olduğu balkonlar; ferahlama, yemek yeme, çamaşır kurutma, sosyalleşme yerleri haline gelmektedir. Dolayısıyla farklı konut tiplerinde farklı görüşlerin olması balkon m2 ölçülerinin ihtiyaçlara cevap verme oranlarını etkileri sebebiyledir.

3.2.4 Konutta Yapılan Tadilatın Memnuniyet Açısından Değerlendirilmesi

3.2.4.1 Konut Tadilatının Gelir Düzeyi Açısından Değerlendirilmesi

Tablo 62: Konut Tadilatı *Gelir Düzeyi Arasındaki İlişki

	500-1000	1001-2000	2001-3000	3001-4000	DİĞER	TOPLAM
HAYIR	8,2%	18,1%	9,6%	2,1%	2,8%	40,9%
YAPMAYI DÜŞÜNDÜM, YAPAMADIM	2,1%	4,6%	2,5%	1,1%		10,3%
EVET	3,9%	17,8%	16,0%	5,7%	5,3%	48,8%
TOPLAM	14,2%	40,6%	28,1%	8,9%	8,2%	100,0%

Tablo 62'ye göre Ki-kare değeri 0,027 olup kabul edilebilir düzeydedir. Tabloya göre; katılımcıların %40.9'u herhangi bir tadilat değişikliği yapmadığını, %10.3'ünün yapmayı düşündüğünü ama gelir nedeniyle yapamadığını, %48.8'inin ise konutlarında tadilat yaptırdıklarını beyan etmişlerdir. Bölgesine göre konut fiyatlarının yüksek olduğunun değerlendirildiği TOKİ konutlarında (2006 yılı konut satış aralığı 82.000-106.000TL'dir), kullanıcılar 96, 108 ve 120 ay vadeli geri ödemeli konutların taksitlerini ödemeye çalışırken aynı anda kendilerine göre eksik buldukları konut tadilatlarının bir kısmını yapmaya çalışmış diğer kısmını ise olanaksızlıklar sebebiyle gerçekleştirememiştir. Oysaki TOKİ'nin sosyal konut inşa etme söz ve sloganlarında müşteri ihtiyaçlarını asgari düzeyde karşılayacak konut teslim etmesi gerekmektedir. Konutta kullanılan malzemelerin kalitesinden tutun diğer eksikliklerin tamamlanma çabaları, hayatında belki bir tane ev sahibi olacak kullanıcıları tatmin (memnuniyet) etmede eksik kalmaktadır.

3.2.4.2 Konut Tadilatının Konut Tipine Göre Değerlemesi

Tablo 63: Konut Tadilatı *Konut Tipi Arasındaki İlişki

		F	K	Y	TOPLAM
HAYIR	Sayı	53	46	16	115
	Beklenen Sayı	37,7	56,9	20,5	115,0
	% Toplam	18,9%	16,4%	5,7%	40,9%
YAPMAYI DÜŞÜNDÜM, YAPAMADIM	Sayı	5	19	5	29
	Beklenen Sayı	9,5	14,3	5,2	29,0
	% Toplam	1,8%	6,8%	1,8%	10,3%
EVET	Sayı	34	74	29	137
	Beklenen Sayı	44,9	67,8	24,4	137,0
	% Toplam	12,1%	26,3%	10,3%	48,8%
	Beklenen Sayı	92,0	139,0	50,0	281,0

Tablo 63'e göre Ki-kare değeri 0,002 olup kabul edilebilir düzeydedir. Tabloya göre konutunda tadilat yapan K tipi konutların yüzde oranlarının diğer konut tiplerine oranla daha fazla olduğu görülmektedir (%26,3). "HAYIR" cevabı veren F tipi blok kullanıcılarında ise oran %18,9'dur. TOKİ tarafından yaptırılan "F bloklar" alt gelir grubu vatandaşların düşünüldüğü sosyal konut projesidir. Bu konutlara sahip olanların geri ödeme yılları K ve Y bloklarına göre farklıdır. K ve Y tipi bloklarda geri ödeme süreleri 8, 9 ve 10 yıl iken (%10, %15 ve %25 peşinatlı) F bloklarında ise geri ödeme yılı 20 yıla çıkmaktadır. Dolayısıyla alt gelir grubu vatandaşların kira öder gibi ev sahibi yapılması amaçlanmıştır. F blokların geri ödeme kolaylığı olmasına rağmen, gelir azlığı sebebiyle evlerinde tadilat yapamadıkları görülmektedir. Y bloklarında da K bloklarında olduğu gibi tadilat değişikliği yapma oranı yapamama oranından yüksektir.

3.2.4.3 Konut Tadilatının Mülkiyet Durumuna Göre Değerlemesi

Tablo 64: Mülkiyet Durumu *İmkan Ölçütü Arasındaki İlişki-1

		KİRACI	HAK SAHİBİ	AİLEME AİT	AİLE DIŞI	DİĞER	TOPLAM
BOŞ	Sayı	34	164	24	1	1	224
	% Soru	15,20%	73,20%	10,70%	0,40%	0,40%	100,00%
	% Toplam	12,10%	58,40%	8,50%	0,40%	0,40%	79,70%
DEĞİŞİKLİK YAPMAYA GEREK YOK	Sayı	16	30	7	2	2	57
	% Soru	28,10%	52,60%	12,30%	3,50%	3,50%	100,00%
	% Toplam	5,70%	10,70%	2,50%	0,70%	0,70%	20,30%
TOPLAM	Sayı	50	194	31	3	3	281
	% Toplam	17,80%	69,00%	11,00%	1,10%	1,10%	100,00%

Tablo 64'e göre Ki-kare değeri 0,004 olup kabul edilebilir düzeydedir. Konutu kullananlara "mülkiyet durum" ları sorularak "daha fazla imkân (maddi gelir) olsa tadilat yönünde nasıl bir değişiklik yapardınız?" sorusu Ankette (Ek-B; 25. Soru) yöneltilmiş, katılımcıların; %79'u "Değişiklik yapmaya gerek yok" seçeneğini işaretlememiş "BOŞ" seçeneğini işaretleyerek aşağıdaki tabloda yer alan cevap şıklarından kendilerine uygun olanları seçmişlerdir. Bunların tabloları aşağıda verilmiştir.

Tablo 65: Mülkiyet Durumu *İmkan Ölçütü Arasındaki İlişki-2

		KİRACI	HAK SAHİBİ	AİLEME AİT	AİLE DIŞI	DİĞER	TOPLAM
BOŞ	Sayı	45	147	23	2	3	220
	% Soru	20,50%	66,80%	10,50%	0,90%	1,40%	100,00%
	% Toplam	16,00%	52,30%	8,20%	0,70%	1,10%	78,30%
SALON	Sayı	5	47	8	1	0	61
	% Soru	8,20%	77,00%	13,10%	1,60%	0,00%	100,00%
	% Toplam	1,80%	16,70%	2,80%	0,40%	0,00%	21,70%
TOPLAM	Sayı	50	194	31	3	3	281
	% Toplam	17,80%	69,00%	11,00%	1,10%	1,10%	100,00%

Tablo 66: Mülkiyet Durumu *İmkan Ölçütü Arasındaki İlişki-3

		KİRACI	HAK SAHİBİ	AİLEME AİT	AİLE DIŞI	DİĞER	TOPLAM
BOŞ	Sayı	48	159	25	2	2	236
	% Soru	20,30%	67,40%	10,60%	0,80%	0,80%	100,00%
	% Toplam	17,10%	56,60%	8,90%	0,70%	0,70%	84,00%
OTURMA ODASI	Sayı	2	35	6	1	1	45
	% Soru	4,40%	77,80%	13,30%	2,20%	2,20%	100,00%
	% Toplam	0,70%	12,50%	2,10%	0,40%	0,40%	16,00%
TOPLAM	Sayı	50	194	31	3	3	281
	% Toplam	17,80%	69,00%	11,00%	1,10%	1,10%	100,00%

Tablo 67: Mülkiyet Durumu *İmkan Ölçütü Arasındaki İlişki-4

		KİRACI	HAK SAHİBİ	AİLEME AİT	AİLE DIŞI	DİĞER	TOPLAM
BOŞ	Sayı	36	108	17	2	2	165
	% Soru	21,80%	65,50%	10,30%	1,20%	1,20%	100,00%
	% Toplam	12,80%	38,40%	6,00%	0,70%	0,70%	58,70%
BANYO VE TUVALET	Sayı	14	86	14	1	1	116
	% Soru	12,10%	74,10%	12,10%	0,90%	0,90%	100,00%
	% Toplam	5,00%	30,60%	5,00%	0,40%	0,40%	41,30%
TOPLAM	Sayı	50	194	31	3	3	281
	% Toplam	17,80%	69,00%	11,00%	1,10%	1,10%	100,00%

Tablo 68: Mülkiyet Durumu *İmkan Ölçütü Arasındaki İlişki-5

		KİRACI	HAK SAHİBİ	AİLEME AİT	AİLE DIŞI	DİĞER	TOPLAM
BOŞ	Sayı	36	84	14	2	3	139
	% Soru	25,90%	60,40%	10,10%	1,40%	2,20%	100,00%
	% Toplam	12,80%	29,90%	5,00%	0,70%	1,10%	49,50%
MUTFAK	Sayı	14	110	17	1	0	142
	% Soru	9,90%	77,50%	12,00%	0,70%	0,00%	100,00%
	% Toplam	5,00%	39,10%	6,00%	0,40%	0,00%	50,50%
TOPLAM	Sayı	50	194	31	3	3	281
	% Toplam	17,80%	69,00%	11,00%	1,10%	1,10%	100,00%

Tablo 69: Mülkiyet Durumu *İmkan Ölçütü Arasındaki İlişki-6

		KİRACI	HAK SAHİBİ	AİLEME AİT	AİLE DIŞI	DİĞER	TOPLAM
BOŞ	Sayı	44	159	26	3	3	235
	% Soru	18,70%	67,70%	11,10%	1,30%	1,30%	100,00%
	% Toplam	15,70%	56,60%	9,30%	1,10%	1,10%	83,60%
ÇOCUK ODASI	Sayı	6	35	5	0	0	46
	% Soru	13,00%	76,10%	10,90%	0,00%	0,00%	100,00%
	% Toplam	2,10%	12,50%	1,80%	0,00%	0,00%	16,40%
TOPLAM	Sayı	50	194	31	3	3	281
	% Toplam	17,80%	69,00%	11,00%	1,10%	1,10%	100,00%

Tablo 70: Mülkiyet Durumu *İmkan Ölçütü Arasındaki İlişki-7

		KİRACI	HAK SAHİBİ	AİLEME AİT	AİLE DIŞI	DİĞER	TOPLAM
BOŞ	Sayı	36	109	20	2	3	170
	% Soru	21,20%	64,10%	11,80%	1,20%	1,80%	100,00%
	% Toplam	12,80%	38,80%	7,10%	0,70%	1,10%	60,50%
YER DÖŞEMESİ	Sayı	14	85	11	1	0	111
	% Soru	12,60%	76,60%	9,90%	0,90%	0,00%	100,00%
	% Toplam	5,00%	30,20%	3,90%	0,40%	0,00%	39,50%
TOPLAM	Sayı	50	194	31	3	3	281
	% Toplam	17,80%	69,00%	11,00%	1,10%	1,10%	100,00%

Tablo 71: Mülkiyet Durumu *İmkan Ölçütü Arasındaki İlişki-8

		KİRACI	HAK SAHİBİ	AİLEME AİT	AİLE DIŞI	DİĞER	TOPLAM
BOŞ	Sayı	41	119	19	2	3	184
	% Soru	22,30%	64,70%	10,30%	1,10%	1,60%	100,00%
	% Toplam	14,60%	42,30%	6,80%	0,70%	1,10%	65,50%
ANTREYE GÖMME DOLAP	Sayı	9	75	12	1	0	97
	% Soru	9,30%	77,30%	12,40%	1,00%	0,00%	100,00%
	% Toplam	3,20%	26,70%	4,30%	0,40%	0,00%	34,50%
TOPLAM	Sayı	50	194	31	3	3	281
	% Toplam	17,80%	69,00%	11,00%	1,10%	1,10%	100,00%

Tablo 72: Mülkiyet Durumu *İmkan Ölçütü Arasındaki İlişki-9

		KİRACI	HAK SAHİBİ	AİLEME AİT	AİLE DIŞI	DİĞER	TOPLAM
BOŞ	Sayı	45	169	27	2	3	246
	% Soru	18,30%	68,70%	11,00%	0,80%	1,20%	100,00%
	% Toplam	16,00%	60,10%	9,60%	0,70%	1,10%	87,50%
PENCERE DEMİRİ	Sayı	5	25	4	1	0	35
	% Soru	14,30%	71,40%	11,40%	2,90%	0,00%	100,00%
	% Toplam	1,80%	8,90%	1,40%	0,40%	0,00%	12,50%
TOPLAM	Sayı	50	194	31	3	3	281
	% Toplam	17,80%	69,00%	11,00%	1,10%	1,10%	100,00%

Tablo 73: Mülkiyet Durumu *İmkan Ölçütü Arasındaki İlişki-10

		KİRACI	HAK SAHİBİ	AİLE	AİLE DIŞI	DİĞER	TOPLAM
BOŞ	Sayı	45	159	29	3	3	239
	Soru	18,80%	66,50%	12,10%	1,30%	1,30%	100,00%
	Toplam	16,00%	56,60%	10,30%	1,10%	1,10%	85,10%
DİĞER	Sayı	5	35	2	0	0	42
	Soru	11,90%	83,30%	4,80%	0,00%	0,00%	100,00%
	Toplam	1,80%	12,50%	0,70%	0,00%	0,00%	14,90%
TOPLAM	Sayı	50	194	31	3	3	281
	Toplam	17,80%	69,00%	11,00%	1,10%	1,10%	100,00%

Yukarıdaki tablolarda katılımcılar birden fazla şikkı işaretleyebilecekleri şekilde sorulmuş olan anketteki 25. Sorunun cevaplarına dair çapraz tablo (Cross-table) istatistik dağılımları verilmektedir. Buna göre çoğunlukla katılımcıların hangi konut mülkiyet durumuna sahip olurlarsa olsunlar "Değişiklik yapmaya gerek yok" şikkını işaretlemeyip en azından diğer bir şikkı işaretlemeyi tercih ettikleri görülmektedir. Dağılımlara bakıldığında "Mutfak" ve "Gömme Dolap" tercihlerinde Ki-kare değerleri 0,002 ve 0,05 olup kabul edilebilir düzeyde, anlamlı bir ilişki bulunmaktadır. Her ikisinin yüzdeleri ise "Mutfak" için katılımcıların %50.5'u, "Gömme Dolap" tercih edenlerin ise %34.5'u bu tadilatları imkân olsa yapmayı düşündüklerini söylemektedirler. Diğer oranlar ise şu şekildedir; "Salon" diyenlerin oranı %21.7, "Oturma odası" diyenlerin oranı %16, "Banyo ve Tuvalet" diyenlerin oranı %41.3, "Çocuk odasında" diyenlerin oranı %16,4, "Pencere demiri taktırırdım" diyenlerin oranı %12.5, "Odaların yer döşemelerini değiştirdim" diyenlerin oranı %39.5, "Diğer" diyenlerin oranı ise %14.9'dur.

Buradan şu sonuç çıkmaktadır. Gerek inşa esnasında gerekse teslimattan sonra yaşanan sorunlar ve konut kullanıcısının ihtiyacına göre tadilat ya da bazı malzemelerin kalitesizliğinden şikâyet ya da estetik görünüme sahip olmayan dayanıksız dolap veya ev malzemeleri kullanıcıların memnuniyet düzeylerini etkilemektedir. En çok ise mutfak'ta, banyo ve tuvalette, antreye (giriş holü) gömme dolap ihtiyacı olarak görülmektedir. Memnuniyetin artırılabilmesi için bundan sonra üretilecek olan konutlarda bu hususlar göz önünde bulundurulması müşteri memnuniyetleri açısından daha yerinde olacaktır.

3.2.5 Konutta Oturma Sebeplerine Göre Konut Memnuniyetinin Değerlendirilmesi

Tablo 74: TOKİ Konutlarında Oturma Sebebinin Dağılım Tablosu

S.NO	SORULAN SORU	CEVAP	FREKANS	% YÜZDE
1	Başka Konutum Olmadığı İçin Mecburen	BOŞ	1	0,4
		EVET	188	66,9
		KARARSIZ	23	8,2
		HAYIR	69	24,6
2	Şehir Merkezine Yakın Ve Ulaşım İmkânları İyi Olduğu İçin	BOŞ	5	1,8
		EVET	92	32,7
		KARARSIZ	38	13,5
		HAYIR	146	52
3	Konut Çevresi Düzenli, Çevre Ve Hava Temiz Olduğu İçin	BOŞ	2	0,7
		EVET	124	44,1
		KARARSIZ	29	10,3
		HAYIR	126	44,8
4	Ev Kiraları Diğer Bölgelere Göre Düşük Olduğu İçin	BOŞ	13	4,6
		EVET	62	22,1
		KARARSIZ	56	19,9
		HAYIR	150	53,4
5	Konutlar Depreme Dayanıklı Olduğu İçin	BOŞ	3	1,1
		EVET	186	66,2
		KARARSIZ	31	11
		HAYIR	61	21,7
6	Burada Akrabalarım Oturduğu İçin	BOŞ	7	2,5
		EVET	52	18,5
		KARARSIZ	38	13,5
		HAYIR	184	65,5
7	Çocuklarımın İyi Eğitim Görebileceği Bir İlkokul Olduğu İçin	BOŞ	4	1,4
		EVET	53	18,9
		KARARSIZ	54	19,2
		HAYIR	170	60,5
8	Buradaki İnsanları Kendime Yakın Bulduğum İçin	BOŞ	7	2,5
		EVET	58	20,6
		KARARSIZ	58	20,6
		HAYIR	158	56,2
9	İşyerime Yakın Olduğu İçin	BOŞ	7	2,5
		EVET	85	30,2
		KARARSIZ	35	12,5
		HAYIR	154	54,8
10	Sessiz Ve Sakin Bir Yerleşim Yeri Olduğu İçin	BOŞ	4	1,4
		EVET	156	55,5
		KARARSIZ	21	7,5
		HAYIR	100	35,6
11	TOKİ Güvencesiyle Yapıldığı İçin	BOŞ	3	1,1
		EVET	176	62,6
		KARARSIZ	27	9,6
		HAYIR	75	26,7

Tablo 74'te "Oturma Sebebi" ne göre verilen cevapların istatistiksel dağılımları görülmektedir. Oturma tercih sebeplerine gelince ("EVET"

istatistikleri); başka bir konutu olmadığı için mecburen burada oturuyorum diyenlerin oranı %52, konutları depreme dayanıklı buldukları için oturanların oranı %66.2, konutların bulunduğu yeri sessiz ve sakin bulanların oranı %55.6, TOKİ güvencesiyle yapıldığı için oturma tercihinde bulunanların oranı %62.7'dir. Bunlar olumlu cevaplardır.

Buradaki sorulara verilen olumsuz cevaplar ise şu şekildedir (HAYIR cevapları); konutları şehir merkezine yakın ve ulaşım imkanlarını uygun bulmadıkları (%52), ev kiralalarının diğer yerleşim yerlerine göre düşük bulmadıkları (%53.4), çocuklarının eğitim görebileceği iyi bir ilköğretim okulu bulunduğunu düşünmedikleri (%60.5), buradaki insanları kendilerine yakın buldukları içinde oturma tercihinde bulunmadıkları (%56.2) için "HAYIR" cevabı vermektedirler. Üçüncü soruya verilen cevap ise eşit'tir.

Buradaki sorular birden fazla şikkın işaretlenebildiği bir yapıda olmasına karşın katılımcılar sorulan sorulara samimi cevaplar verip kendilerine en yakın olan seçeneği tercih etmişlerdir. Buna göre kendilerine göre en önemli maddeler işaretlendiğinde toplam tüm katılımcıların oturma tercihleri ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla "EVET" cevapları sorulan sorularda en çok rağbet görülen cevap olmaktadır. Buradan anlaşılmaktadır ki memnuniyet oranlarına da yansıyan bu tercihler kararsız ya da olumsuz düşünmekten ziyade pozitif bir katkı sunmaktadır.

3.2.6 Konut Çevresinde Bulunan Sosyal Donatıların Memnuniyet Açısından Değerlendirilmesi

Gölcük TOKİ Konutları yerleşim planlarında sosyal donatı olarak "Ticaret ve dini tesis alanı" yeri bulunmasına karşın, ihalesi yapılmadığından dolayı yoktur. Site sakinleri alışveriş mekânları olarak siteye yakın konumda bulunan A101, BİM, Şok market, Durak Market, Yılmaz Market gibi küçük/orta büyüklükteki alışveriş merkezlerinden ihtiyaçlarını gidermektedir. İbadet ihtiyaçları için ise hâlihazırda site yönetiminin öncülüğünde kurulan dernek sayesinde açılan mescit, Şirinköy merkezde bulunan Şirinköy Cami ve İpekyolu mahallesinde bulunan İpekyolu Kervansaray Camisinden karşılamaktadırlar. Eğitim olarak ise Rotterdam İlköğretim Okulu, Şirinköy İlköğretim Okulu, Ömer Seyfettin İlköğretim Okulu bulunmaktadır. Spor alanı olarak Gölcük Belediyesi tarafında yaptırılan bir adet açık basketbol

sahası, bol miktarda çocuk oyun/park alanları bulunmaktadır Site içerisinde herkesin aracını koyabileceği açık otoparklar bulunmaktadır. Sağlık hizmetleri için sitede herhangi bir kurum olmamakla birlikte, en yakın sağlık kurumu olan Gölcük Necati Çelik Devlet Hastanesine (eski adı T.C. Gölcük Devlet Hastanesi) 1,7 km, Şirinköy Aile Sağlık Merkezine ise yaklaşık 1,3 km mesafede bulunmaktadır. Ulaşım hizmetleri olarak Gölcük merkezine giden bir adet toplu taşıma hattı (716 numara), alternatif olarak 713, 714, 715 ve 718 no'lu hatlar da siteye yakın konumdan geçmektedirler. Ayrıca Kocaeli Büyükşehir Belediyesine ait Şirinköy/İzmit arasında yapılan (710) bir adet otobüs seferi de bulunmaktadır. Kültürel alan olarak sitede ve civarında herhangi bir yer bulunmamasına karşın en yakın tiyatro gölcük kervansaray tiyatrosu Şirinköy mahallesinde (1,1 km) bulunmaktadır.

Tablo 75: Sosyal Donatıların Memnuniyet Açısından Değerlendirilmesi

	BOŞ		EVET		KARARSIZ		HAYIR	
	Sayı	Toplam	Sayı	Toplam	Sayı	Toplam	Sayı	Toplam
A. ALIŞVERİŞ TESİSLERİ	3	1,1%	136	48,4%	17	6,0%	125	44,5%
B. İLKÖĞRETİM OKULU	1	0,4%	136	48,4%	52	18,5%	92	32,7%
C. SAĞLIK TESİSLERİ	2	0,7%	126	44,8%	22	7,8%	131	46,6%
D. İBADET TESİSLERİ	2	0,7%	109	38,8%	44	15,7%	126	44,8%
E. KÜLTÜREL TESİSLER	3	1,1%	51	18,1%	24	8,5%	203	72,2%
F. OTOPARKLAR	2	0,7%	176	62,6%	18	6,4%	85	30,2%
G. SPOR TESİSLERİ	3	1,1%	79	28,1%	35	12,5%	164	58,4%
H. ÇOCUK PARK/ OYUN ALANI	3	1,1%	155	55,2%	27	9,6%	96	34,2%
İ. ÇEVRE DÜZENİ, YEŞİL ALANLAR	4	1,4%	107	38,1%	31	11,0%	138	49,1%
J. ALTYAPI HİZMETLERİ	1	0,4%	129	45,9%	29	10,3%	122	43,4%
K. BELEDİYE HİZMETLERİ	0	0,0%	179	63,7%	16	5,7%	86	30,6%
L. ULAŞIM HİZMETLERİ	2	0,7%	163	58,0%	17	6,0%	99	35,2%

Tablo 75'de konut çevresinde bulunan sosyal donatılardan memnuniyetin ölçülmesi amaçlanmıştır. Yukarıdaki bölümde anlatılan sosyal donatıların, katılımcıları ne düzeyde tatmin ettiğinin çapraz tablo dağılımları yer almaktadır. Katılımcılar sorulara Likert dördümlü ölçek düzeyinde "Evet", "Hayır", "Kararsız" Ve "Boş" şeklinde yanıtlamışlardır.

Ki-kare analizi araştırmalarda sıklıkla kullanılan ve uygulama kolaylığı olan bir testtir. Örneklem grubundaki değerlerin dağılımlarının arasında fark olup

olmadığı ile ilgili hipotezi test etmek için kullanılmaktadır. Eğer herhangi bir fark yoksa yani katılımcılar her düzeyde eşit ise H_0 hipotezi kabul edilir. Eğer fark varsa H_0 hipotezi reddedilerek, H_A hipotezi kabul edilmektedir. Buna göre aralarında fark olduğu kabul edilmiş olur. Katılımcıların yaşadığı çevresinde bulunan sosyal donatıların, memnuniyet düzeylerine etki edip etmemesinin araştırılmasında bu test kullanılmıştır. (Kalaycı, 2008: 85).

Buna göre; %95 güven aralığında ($p < 0,05$ ise anlamlı olacaktır) anlamlı maddelerin bulunabilmesi için anlamlılık değerleri şu şekilde sıralanmaktadır: **A-0,030, B-0,046, C-0,032, D-0,695, E-0,549, F-0,830, G-0,138, H-0,165, İ-0,256, J-0,05, K-0,000, L-0,001**. Bu sonuçlara göre ilgili maddelerden A,B,C,J,K,L maddeleri anlamlı olarak kabul edilmektedir.

Sonuçların değerlendirilmesine gelirse; katılımcıların çoğunluğu B,F,G,H,J,K ve L maddelerinde "EVET" tercihinden yana oldukları, C,D,G,İ maddelerinde ise "HAYIR" seçeneğini işaretledikleri görülmektedir. A maddesi ise yaklaşık olarak eşittir. Buna göre; katılımcıların eğitim tesisleri, otoparklar, çocuk alanı/parklar, altyapı hizmetleri, belediye hizmetleri ve ulaşımdan memnun oldukları, buna karşın sağlık, ibadet, kültürel ve spor tesislerin yokluğundan memnun olmadıkları ayrıca çevre düzeni ve yeşil alanlardan da memnun olmadıkları sonucu çıkmaktadır. Halihazırda konutların teslimi sonrasında yeşil alanların site yönetiminin TOKİ'den teslim almadığı bu konuda mahkemelik oldukları öğrenilmektedir.

3.2.7 Gölcük TOKİ Konutlarında Komşuluk İlişkileri Düzeyinin Memnuniyet Açısından Değerlendirilmesi

Sosyoloji kuramında kentlerde bireylerin, aile ve cemaat (topluluk) yaşamını belirlenmesinin iki temel yaklaşım farkı bulunmaktadır. Bunların ilki 1938 yılında çıkan "Within Urbanism As A Way Of Life" adlı eserinde Wirth, kentin ilişkilerinin gittikçe daha resmi, parçalanmış ve ikincil ilişkilere dayandığını; aile kavramının zayıflayacağını, akraba ve komşuluk ilişkilerinin kaybolacağını, sonraki ise 1962 yılında çıkan "The Urban of Villages" adlı eserinde Gans'ın bunun tam tersi olarak hem uydu kent hem de kent merkezlerinde hala yaşayan küçük köyler olduğunu dolayısıyla akrabalık, aile, birincil ilişkilerin hayatın en önemli yanları olduğu gibi bunlara ilişkin değerlerin de kendilerine uydurarak çalıştığını belirtmektedir. Özel yaşam

alanı içerisinde çekirdek aile temel birim olmakta iken dostluk ve ilişkiler arkadaş çevresinde oluşmaktadır. İşçi sınıfı komşuluk çevresinde ise ev dışı mekânlar ilişki kurmak için daha çok kullanılmaktadır. Kent ilişkilerini en iyi tanımlayan "aşinalık grubu" kavramı oluşturmaktadır. Bu kavramı aynı semtte oturma ve paylaşma oluşturmaktadır. Suttles bu kavramdan yola çıkarak komşuluk çevresi tanımını yapmakta, ilk olarak "korunmuş komşuluk çevreleri; ortak bir kültürü ve geçmişe dayalı kimliği olan" ikinci olarak ise "sınırlı sorumluluk çevreleri; komşuların gerek mahalle gerekse birbirlerine karşı sınırlı, özgün, istemli ilişkileri söz konusudur" demektedir (TOKİ, 1996: 65-68).

Tablo 76: Komşuluk İlişkileri *Memnuniyet Açısından Değerlendirilmesi

Sorular	Anlam- lılık	Evet		Kararsız		Hayır	
		Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
1.Komşularla yakın ilişkiler kurabiliyorum	P=0,253	195	69,4	62	22,1	24	8,5
2.Komşularla yalnız selamlaşıyorum	P=0,052	109	38,8	144	51,2	24	8,5
3.Komşularla düzenli olarak evlerinde görüşebiliyorum	P=0,037	137	49,5	32	11,6	108	39
4.Komşular arasında yardımlaşma ve dayanışma yoktur	P=0,184	75	26,8	52	18,6	153	54,6
5.Komşularla yakın ilişki bireysel özgürlümü kısıtlıyor	P=0,067	29	10,5	55	19,9	193	69,7
6.Apartmanda gürültü yapan komşulardan rahatsız oluyorum	P=0,311	97	35	33	11,9	147	53,1
7.Apartmanda bekârların oturması rahatsızlık veriyor	P=0,684	65	23,5	65	23,5	147	53,1
8.Burada oturanlar toplu konutta yaşamayı bilmiyor ve çevresindekileri rahatsız ediyor	P=0,039	78	28	51	18,3	150	53,8
9.Apartman veya sokakta gürültü yapan çocuklardan rahatsız oluyorum	P=0,002	89	32	42	15,1	147	52,9
10.Burada yaşayan kişileri kendime uygun bulmadığım için taşınmak istiyorum	P=0,000	44	15,9	45	16,2	188	67,9

Tablo 76'da katılımcılar sorulara Likert 3'lü interval ölçü düzeyinde "Evet", "Hayır", "Kararsız" şeklinde yanıtlamışlardır. Yapılan Ki-kare testine göre %95 güven aralığında ($p < 0,05$ ise anlamlı olacaktır) 2, 3, 8, 9, 10'uncu maddeler anlamlı oldukları sonucu çıkmakta ve kabul edilebilir ölçüdedir. Verilen cevaplar incelendiğinde katılımcıların büyük çoğunluğu (%69,4) apartmandaki komşularıyla yakın ilişkiler kurabildiklerini, evlerinde görüşenlerin (%49.5), yalnızca selamlaşıyorum (%38.8) diyenlerden daha

büyük olduğunu bununda komşuluk ilişkisinde samimiyet ölçüsünün oluşturduğunu göstermektedir.

Ayrıca katılımcılara sorulan 4 ile 10 arasındaki olumsuz olarak sorulara "olumsuz (Hayır)" yanıtı vermek suretiyle olumlu düşündükleri gerçeği ortaya çıkmaktadır. Buna göre komşular arasında dayanışmanın olduğu (%54.6), komşularla yakın ilişkilerin kurulması bireysel özgürlüklerini kısıtlamadığını (%69.7), apartman veya sokakta gürültü yapan komşu ya da çocuklarından şikayet etmediklerini (%53.1-52.9) (makul olduğunu), apartmanda bekarların yaşamasın kendilerine herhangi bir sıkıntı doğurmadığı (%53.1), burada yaşayanların toplu konutta nasıl oturması gerektiğini (%53.8) iyi bildikleri sonucu çıkmaktadır.

3.2.8 TOKİ Konut Kullanıcıları Beklentilerinin Değerlendirilmesi

Tablo 77: TOKİ Konut Kullanıcı Beklentileri Değerlendirme Tablosu

KULLANICI BEKLENTİLERİ		EVET	HAYIR	KARARSIZ	TOPLAM	
1. İnşaat aşamasında tadilat değişiklikleri ev sahiplerine sorulursa daha iyi olurdu. (p=0,03)	BOŞ	Sayı	112	28	10	150
		% inşaat	74,70%	18,70%	6,70%	100,00%
		% Memn.	57,70%	56,00%	27,00%	53,40%
		% Toplam	39,90%	10,00%	3,60%	53,40%
	EVET	Sayı	82	22	27	131
		% inşaat	62,60%	16,80%	20,60%	100,00%
		% Memn.	42,30%	44,00%	73,00%	46,60%
		% Toplam	29,20%	7,80%	9,60%	46,60%
2. Teslim aşamasında bilgilendirme daha iyi yapılmalıdır. (p=0,09)	BOŞ	Sayı	120	27	16	163
		% inşaat	73,60%	16,60%	9,80%	100,00%
		% Memn.	61,90%	54,00%	43,20%	58,00%
		% Toplam	42,70%	9,60%	5,70%	58,00%
	EVET	Sayı	74	23	21	118
		% inşaat	62,70%	19,50%	17,80%	100,00%
		% Memn.	38,10%	46,00%	56,80%	42,00%
		% Toplam	26,30%	8,20%	7,50%	42,00%
3. Çevre düzeni ve sosyal donatılar teslimatla beraber tamamlanmış olmalıdır. (p=0,120)	BOŞ	Sayı	82	19	9	110
		% inşaat	74,50%	17,30%	8,20%	100,00%
		% Memn.	42,30%	38,00%	24,30%	39,10%
		% Toplam	29,20%	6,80%	3,20%	39,10%
	EVET	Sayı	112	31	28	171
		% inşaat	65,50%	18,10%	16,40%	100,00%
		% Memn.	57,70%	62,00%	75,70%	60,90%
		% Toplam	39,90%	11,00%	10,00%	60,90%

Tablo 77'nin Devamıdır.

4.Ev teslimatında karşılaşılan sorunlar daha hızlı ve düzgün bir şekilde çözülmelidir. (p=0,151)	BOŞ	Sayı	102	25	13	140
		% inşaat	72,90%	17,90%	9,30%	100,00%
		% Memnun	52,60%	50,00%	35,10%	49,80%
		% Toplam	36,30%	8,90%	4,60%	49,80%
	EVET	Sayı	92	25	24	141
		% inşaat	65,20%	17,70%	17,00%	100,00%
		% Memn.	47,40%	50,00%	64,90%	50,20%
		% Toplam	32,70%	8,90%	8,50%	50,20%
5.Malzeme kalitesinden kaçılmamalıdır.(p=0,378)	BOŞ	Sayı	72	15	10	97
		% inşaat	74,20%	15,50%	10,30%	100,00%
		% Memn.	37,10%	30,00%	27,00%	34,50%
		% Toplam	25,60%	5,30%	3,60%	34,50%
	EVET	Sayı	122	35	27	184
		% inşaat	66,30%	19,00%	14,70%	100,00%
		% Memn.	62,90%	70,00%	73,00%	65,50%
		% Toplam	43,40%	12,50%	9,60%	65,50%
6.Site güvenliği sağlanacak şekilde etrafı kapalı olsa daha iyi olurdu.(p=0,152)	BOŞ	Sayı	109	22	16	147
		% inşaat	74,10%	15,00%	10,90%	100,00%
		% Memnun	56,20%	44,00%	43,20%	52,30%
		% Toplam	38,80%	7,80%	5,70%	52,30%
	EVET	Sayı	85	28	21	134
		% inşaat	63,40%	20,90%	15,70%	100,00%
		% Memn.	43,80%	56,00%	56,80%	47,70%
		% Toplam	30,20%	10,00%	7,50%	47,70%
7.Ödemeler ve ara ödeme (Kdv, Harç v.b) miktarları daha makul olmalıdır. (p=0,007)	BOŞ	Sayı	125	36	15	176
		% inşaat	71,00%	20,50%	8,50%	100,00%
		% Memn.	64,40%	72,00%	40,50%	62,60%
		% Toplam	44,50%	12,80%	5,30%	62,60%
	EVET	Sayı	69	14	22	105
		% inşaat	65,70%	13,30%	21,00%	100,00%
		% Memn.	35,60%	28,00%	59,50%	37,40%
		% Toplam	24,60%	5,00%	7,80%	37,40%
8.Apartman arası mesafeler daha açık ve birbirini kapatmayacak şekilde tasarlanmalıdır. (p=0,232)	BOŞ	Sayı	103	26	14	143
		% inşaat	72,00%	18,20%	9,80%	100,00%
		% Memn.	53,10%	52,00%	37,80%	50,90%
		% Toplam	36,70%	9,30%	5,00%	50,90%
	EVET	Sayı	91	24	23	138
		% inşaat	65,90%	17,40%	16,70%	100,00%
		% Memn.	46,90%	48,00%	62,20%	49,10%
		% Toplam	32,40%	8,50%	8,20%	49,10%

Tablo 77'nin Devamıdır.

9.Kapıcı daireleri yerine hobi atölyeleri olsa daha iyi olurdu. (p=0,444)	BOŞ	Sayı	124	35	21	180
		% inşaat	68,90%	19,40%	11,70%	100,00%
		% Memn.	63,90%	70,00%	56,80%	64,10%
		% Toplam	44,10%	12,50%	7,50%	64,10%
	EVET	Sayı	70	15	16	101
		% inşaat	69,30%	14,90%	15,80%	100,00%
		% Memn.	36,10%	30,00%	43,20%	35,90%
% Toplam		24,90%	5,30%	5,70%	35,90%	
10. Herhangi bir eksiklik yoktur. (p=0,031)	BOŞ	Sayı	167	48	36	251
		% inşaat	66,50%	19,10%	14,30%	100,00%
		% Memn.	86,10%	96,00%	97,30%	89,30%
		% Toplam	59,40%	17,10%	12,80%	89,30%
	EVET	Sayı	27	2	1	30
		% inşaat	90,00%	6,70%	3,30%	100,00%
		% Memn.	13,90%	4,00%	2,70%	10,70%
		% Toplam	9,60%	0,70%	0,40%	10,70%

Tablo 77'de Gölcük TOKİ Konutlarında yaşayan katılımcılara toplam 10 adet Gölcük TOKİ'deki beklentileri yönünde sorular sorulmuş cevapları tablo haline getirilmiştir. Bu tablolara göre; 1, 7 ve 10 no'lu maddeler yapılan ki-kare ve one way anova testleri neticesinde 1.p=0,03, 7.p=0,007, 10.p=0,031 (kabul değeri $p < 0,05$) olduklarından anlamlı olarak kabul edilmiştir, H0 hipotezleri reddedilerek H1 hipotezlerinin var oldukları kabul edilmektedir. Yani non-parametrik dağılımları arasında anlamlı bir fark vardır.

Tablo'da oranları inceleyecek olursak katılımcılardan bu sorulara katılıp katılmadıklarının değerlendirilmesi yapılması istenmiş, katılıyorlarsa "EVET" katılmıyorlarsa "BOŞ" olan şıkkın işaretlenmesi istemiştir. Buna göre; katılımcıların büyük çoğunluğunu oluşturan "EVET" işaretlenmiş maddelerden 3,4 ve 5 no'lu maddeler öne çıkmaktadır. Yine katılımcıların büyük çoğunluğunu oluşturan "BOŞ" işaretlenmiş maddelerden 2,7,6,9 ve 10 no'lu maddeler öne çıkmaktadır. Burada 10 no'lu madde "**olumsuz**" olarak sorulduğundan aslında %89.3 oranında katılımcı "Boş" bırakarak diğer soruları yanıtladıkları görülmektedir. Kısacası katılımcıların %89.3'ü bu sorulardan en az bir veya daha fazlasına cevap vermişlerdir.

Sorular incelendiğinde daha önceki bölümlerde de değinilen "çevre ve yeşil alanlar" konusunda katılımcılar (%60.9) yine aynı doğrultuda görüş

bildirerek bu alanların teslimattan önce bitirilmesi gerektiğini belirtmektedirler. Aynı zamanda katılımcılar evde kullanılan malzeme kalitesini uygun bulmadıklarını (%65.5) ve ev teslimatlarında karşılaşılan sorunların çözümünde düzgün ve hızlı yapılmadığından (%50.2) şikâyetçi olduklarını değerlendirmektedirler. Bu yanıtlar da memnuniyet değerlendirmesi açısından önemli veriler olarak değerlendirilmektedir.

3.2.9 TOKİ Konut Kullanıcılarının Sosyo-Ekonomik ve Sosyo-Kültürel Açından Memnuniyetinin Değerlendirilmesi

Tablo 78: Konut Memnuniyeti *Sosyo-Ekonomik Gösterge İlişkisi

TL		EVET	HAYIR	KARARSIZ	TOPLAM
500-1000	Sayı	28	6	6	40
	% GENEL MEMNUN?	14,4%	12,0%	16,2%	14,2%
	% Toplam	10,0%	2,1%	2,1%	14,2%
1001-2000	Sayı	77	21	16	114
	% GENEL MEMNUN?	39,7%	42,0%	43,2%	40,6%
	% Toplam	27,4%	7,5%	5,7%	40,6%
2001-3000	Sayı	59	13	7	79
	% GENEL MEMNUN?	30,4%	26,0%	18,9%	28,1%
	% Toplam	21,0%	4,6%	2,5%	28,1%
3001-4000	Sayı	15	5	5	25
	% GENEL MEMNUN?	7,7%	10,0%	13,5%	8,9%
	% Toplam	5,3%	1,8%	1,8%	8,9%
DİĞER	Sayı	15	5	3	23
	% GENEL MEMNUN?	7,7%	10,0%	8,1%	8,2%
	% Toplam	5,3%	1,8%	1,1%	8,2%
TOPLAM	Sayı	194	50	37	281
	% GENEL MEMNUN?	69,0%	17,8%	13,2%	100,0%

Tablo 78’de Sosyo-ekonomik açıdan konut memnuniyeti incelendiğinde hane halkı gelir seviyesi önem arz etmektedir. Bilindiği üzere TOKİ Konutlarında memnuniyet oranı (evet diyenler) %69 idi. Bu oranın dağılımları incelendiğinde memnun olanların %10’unu 500-1000 TL arasında gelir elde ettikleri, 1001-2000 TL arası gelir elde edenler ise %27.4’ünü oluşturduğu , 2001-3000 TL gelir elde edenler %21’ini, 3001-4000 TL gelir elde edenler % 5.3, Diğer gelirler ise %5.3’tür. Dikkat edilecek olursa gelir seviyesi arttıkça memnuniyet oranı düşmektedir. TOKİ konut kullanıcılarının gelir seviyelerine bakıldığında %40.6 oranı ile 1001-2000 TL arası gelir elde edildiği görülecektir. Bu orana göre %27’si Konutlardan memnun olduklarını dile getirmektedir.

Yapılan One-Sample T testine göre Tablo 78'in değerleri incelendiğinde değişkenler arasındaki farkın (mean diff.) 2,562 olduğu, güvenilirliği %95 olarak kabul edilen bu testin anlamlılık değerinin (Sig. 2 tailed) 0,000 olduğu ve anlamlı kabul edildiği yani H1 hipotezinin kabul edildiği değerlendirilmektedir. Buradan çıkacak sonuç şudur ki; genel itibari ile memnuniyet oranı her ne kadar yüksek çıkmış ise de kullanıcıların gelir seviyesi ortadadır, bu da TOKİ konutlarından düşük ücretle kira öder gibi ev sahibi olmayı isteyen bireylerin tercihleri olmaktadır. Oysaki yatırım amacı için ev almak isteyen bireylerin gelir seviyesine göre memnuniyet oranları alt gelir gruplarına göre daha düşük çıkmaktadır.

Tablo 79: Konut Memnuniyeti *Sosyo-Kültürel Gösterge İlişkisi

OKUL	ORANLAR	EVET	HAYIR	KARARSIZ	TOPLAM
İLK	Sayı	53	12	14	79
	% GENEL	27,30%	24,00%	37,80%	28,10%
	% Toplam	18,90%	4,30%	5,00%	28,10%
ORTA	Sayı	71	19	13	103
	% GENEL	36,60%	38,00%	35,10%	36,70%
	% Toplam	25,30%	6,80%	4,60%	36,70%
LİSE	Sayı	32	6	4	42
	% GENEL	16,50%	12,00%	10,80%	14,90%
	% Toplam	11,40%	2,10%	1,40%	14,90%
ÜNİVERSİTE	Sayı	36	11	6	53
	% GENEL	18,60%	22,00%	16,20%	18,90%
	% Toplam	12,80%	3,90%	2,10%	18,90%
Y.L/DR.	Sayı	2	2	0	4
	% GENEL	1,00%	4,00%	0,00%	1,40%
	% Toplam	0,70%	0,70%	0,00%	1,40%
TOPLAM	Sayı	194	50	37	281
	% GENEL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	%Toplam	69,00%	17,80%	13,20%	100,00%

Tablo 79'da Sosyo-kültürel açıdan konut memnuniyeti incelendiğinde konut kullanıcılarının eğitim düzeyi önem arz etmektedir. Tablo'daki memnuniyet oranlarının eğitim seviyesine göre karşılaştırmalı çapraz tablo dağılımları incelendiğinde memnuniyet oranı %69'a göre sırasıyla ilkokul mezun olanlar %18.9, ortaokul mezunu olanlar %25.3, lise mezunu olanlar%11.4, üniversite mezunu olanlar %12.8, Yüksek Lisans/Doktora mezunu olanlar ise %0.07 olduğu görülmektedir. Bu gruplardan en yüksek memnuniyet oranını ilkokul ve ortaokul mezunu olanlar oluşturmaktadır.

Tablodan çıkan sonuç şunu göstermektedir ki; eğitim seviyesi düşük olanların memnuniyet oranları yüksek olanlara nazaran daha fazladır. Bunun sebebi ise kullanıcıların konuta olan bakış açılarıdır. Bazı kullanıcılar sadece barınmak maksadıyla ev sahibi olmayı arzu ederlerken, bazı kullanıcılar barınmanın ötesinde farklı bir sosyal çevre hayali kurmaktadır. Bu ve buna benzer faktörler çoğaltılabilir. Konutun sadece kendisinden ziyade periferindeki sosyal donatıları ve çevre düzeni ile birlikte bir bütünlük arz ettiği takdirde kullanıcıların bütünü tarafından kabul görülecek ve beğenilecektir. Bunun aksine bir durumda ise kullanıcılara hayal kırıklığı yaşatabilecektir. Dolayısıyla eğitim seviyesi yükseldikçe kullanıcıların konuta olan bakış açıları değişmektedir.

Yapılan One-Sample T testine göre Tablo 79'un değerleri incelendiğinde değişkenler arasındaki farkın (mena diff.) 1,441 olduğu, güvenilirliği %95 olarak kabul edilen bu testin anlamlılık değerinin (Sig. 2 tailed) 0,000 olduğu ve anlamlı kabul edildiği yani H1 hipotezinin kabul edildiği değerlendirilmektedir.

3.2.10 Gölcük TOKİ Konut Kullanıcılarının Memnuniyet Durumlarının Hane Halkı Sayısı Açısından Değerlendirilmesi

Tablo 80 : Hane Halkı Kişi Sayısı *Konut Memnuniyeti İlişkisi

		1	2	3	4	5+	Toplam
EVET	Count	3	27	59	76	29	194
	% within GENEL OLARAK	1,5%	13,9%	30,4%	39,2%	14,9%	100,0%
	% of Total	1,1%	9,6%	21,0%	27,0%	10,3%	69,0%
HAYIR	Count	3	6	19	20	2	50
	% within GENEL OLARAK	6,0%	12,0%	38,0%	40,0%	4,0%	100,0%
	% of Total	1,1%	2,1%	6,8%	7,1%	,7%	17,8%
KARAR SIZ	Count	0	3	8	24	2	37
	% within GENEL OLARAK	0,0%	8,1%	21,6%	64,9%	5,4%	100,0%
	% of Total	0,0%	1,1%	2,8%	8,5%	,7%	13,2%
Total	Count	6	36	86	120	33	281
	% within GENEL OLARAK	2,1%	12,8%	30,6%	42,7%	11,7%	100,0%
	% of Total	2,1%	12,8%	30,6%	42,7%	11,7%	100,0%

Tablo 80'de memnuniyet faktörünün konutta yaşayan kişi sayısı (hane halkı) ile çapraz tablo sorgulaması yapılmaktadır. Buna göre Ki-kare testi değeri 0,023 olduğundan anlamlı olarak kabul edilmektedir. Tabloya göre hanede yaşayan kişi sayısı arttıkça memnuniyet düzeyi de artmaktadır. Bu oranların en büyük payını hanede yaşayan kişi sayısı "4" almaktadır. Oranı ise

%42.7'dir. bunu hemen %30.6 ile "3" kişi olarak cevap verenler almaktadır. Tek başına yaşayan toplam 3 kişi, 5 ve daha üzeri yaşayan aile sayısı ise 29'dur. Hanede yaşayan kişi sayısı arttığında memnuniyet oranının düşmesi beklenirken bu tabloya göre arttığı gözlemlenmiştir. Bunu sebebini irdelemek gerektiğinde kalabalık aillerin konut tipine göre incelersek Tablo 81'de de açıkça görülmektedir ki kullanıcıların 67 gibi bir rakamla "3" kişi olarak K bloklarında yani 3+1 dairede oturdukları görülmektedir.

Tablo 81 : Konut Tipi *Konutta Yaşayan Hane Halkı Sayısı Arasındaki İlişki

		1	2	3	4	5+	TOPLAM
F	Sayı	1	14	34	33	10	92
	%KONUT TİPİ	1,1%	15,2%	37,0%	35,9%	10,9%	100,0%
	% Toplam	,4%	5,0%	12,1%	11,7%	3,6%	32,7%
K	Sayı	3	19	37	67	13	139
	%KONUT TİPİ	2,2%	13,7%	26,6%	48,2%	9,4%	100,0%
	% Toplam	1,1%	6,8%	13,2%	23,8%	4,6%	49,5%
Y	Sayı	2	3	15	20	10	50
	%KONUT TİPİ	4,0%	6,0%	30,0%	40,0%	20,0%	100,0%
	% Toplam	,7%	1,1%	5,3%	7,1%	3,6%	17,8%
Toplam	Sayı	6	36	86	120	33	281
	%KONUT TİPİ	2,1%	12,8%	30,6%	42,7%	11,7%	100,0%
	% Toplam	2,1%	12,8%	30,6%	42,7%	11,7%	100,0%

Buna göre hanede yaşayan kişi sayısı 4 kişi olan çekirdek bir aile için TOKİ konutları yeterli olmakta olduğu anlaşılmaktadır.

3.2.11 Gölcük TOKİ Konutları Kullanıcılarının Genel Memnuniyet Durumlarının Cinsiyet, Mülkiyet ve Medeni Durumlarına Göre Değerlendirilmesi

Tablo 82 : Cinsiyet *Konut Memnuniyeti Arasındaki İlişki

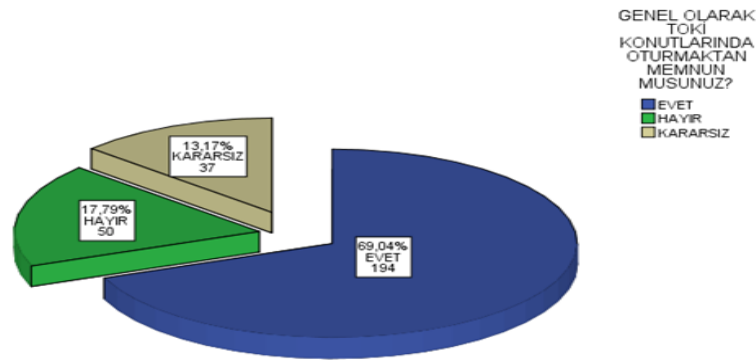
CİNSİYET		EVET	HAYIR	KARARSIZ	TOPLAM
KADIN	Sayı	52	14	8	74
	% CİNSİYET	70,3%	18,9%	10,8%	100,0%
	% Toplam	18,5%	5,0%	2,8%	26,3%
ERKEK	Sayı	142	36	29	207
	% CİNSİYET	68,6%	17,4%	14,0%	100,0%
	% Toplam	50,5%	12,8%	10,3%	73,7%
TOPLAM	Sayı	194	50	37	281
	% CİNSİYET	69,0%	17,8%	13,2%	100,0%
	% Toplam	69,0%	17,8%	13,2%	100,0%

Tablo 83 : Mülkiyet Durumu *Konut Memnuniyetinin Arasındaki İlişki

		EVET	HAYIR	KARARSIZ	TOPLAM
KİRACI	Sayı	37	8	5	50
	% MÜLKİYET DURUMU	74,0%	16,0%	10,0%	100,0%
	% Toplam	13,2%	2,8%	1,8%	17,8%
HAKSAHİBİ	Sayı	128	40	26	194
	% MÜLKİYET DURUMU	66,0%	20,6%	13,4%	100,0%
	% Toplam	45,6%	14,2%	9,3%	69,0%
AİLEME AİT	Sayı	24	2	5	31
	% MÜLKİYET DURUMU	77,4%	6,5%	16,1%	100,0%
	% Toplam	8,5%	,7%	1,8%	11,0%
AİLEDİŞİ	Sayı	3	0	0	3
	% MÜLKİYET DURUMU	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
	% Toplam	1,1%	0,0%	0,0%	1,1%
DİĞER	Sayı	2	0	1	3
	% MÜLKİYET DURUMU	66,7%	0,0%	33,3%	100,0%
	% Toplam	,7%	0,0%	,4%	1,1%
TOPLAM	Sayı	194	50	37	281
	% MÜLKİYET DURUMU	69,0%	17,8%	13,2%	100,0%
	% Toplam	69,0%	17,8%	13,2%	100,0%

3.2.12 TOKİ Konut Kullanıcılarının Genel Memnuniyet Durumları ve Gelecek Beklentilerinin Değerlendirilmesi

Şekil 1: TOKİ Konutları Genel Memnuniyet Durumu-1

Gölcük Şirinköy Toki Konutları Genel Memnuniyet Durumu

Şekil 1’de Gölcük TOKİ konutları genel memnuniyet oranları görülmektedir. Buna göre katılımcıların %69.04’ünün memnun olduğu %17.79’unun memnun olmadığı (olumsuz), %13.17’sinin ise kararsız oldukları görülmektedir. 2013 yılında TOKİ istatistiklerinde memnuniyet düzeyi olarak açıklanan %65’in üzerinde çıkmaktadır. Tüm yaşanan sıkıntılara rağmen ev sahibi olan insanların, sorun ve problemlerinin gerek firma gerek site yönetimi gerekse kendileri tarafından halledilmiş olması memnuniyet oranlarını pozitif yönde etkilemektedir.

2006 yılında inşaatına başlanan, yaklaşık 3 kez ihalesi yenilenen, toplamda 4 ayrı firma (Özyapı ve Delta, Özmaş, Ekşioğulları) ile çalışılmış olan bunun yanında 2 yıl gibi teslimi geç yapılan ve bu nedenle hak sahipleri tarafından TOKİ aleyhine dava açılan Gölcük TOKİ konutları tüm bu geçmişine rağmen; zaman içerisinde aksaklıkların düzene girmesi, altyapı sıkıntılarının azaltılması, komşuluk ilişkilerinin gelişmesi site sakinleri tarafından olumlu bir değerlendirmeye tabi tutulmasına neden olduğu değerlendirilmektedir. Aksi halde teslim sonrası bu anket çalışması yapılmış olsa idi sonuçların bu kadar olumlu çıkmayacağı değerlendirilmektedir.

Tablo 84: TOKİ Konutları Genel Memnuniyet Tablosu

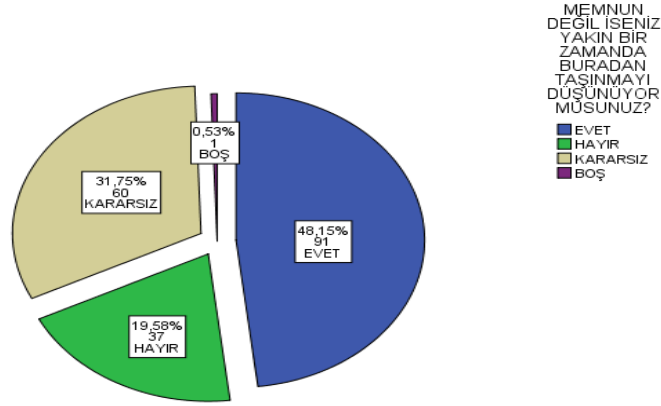
KONUT TİPİ	ANAHTAR	EVET	HAYIR	KARARSIZ	TOPLAM
F	Sayı	62	17	13	92
	% KONUT TİPİ	67,4%	18,5%	14,1%	100,0%
	% MEMNUNİYET	32,0%	34,0%	35,1%	32,7%
	% Toplam	22,1%	6,0%	4,6%	32,7%
K	Sayı	93	28	18	139
	% KONUT TİPİ	66,9%	20,1%	12,9%	100,0%
	% MEMNUNİYET	47,9%	56,0%	48,6%	49,5%
	% Toplam	33,1%	10,0%	6,4%	49,5%
Y	Sayı	39	5	6	50
	% KONUT TİPİ	78,0%	10,0%	12,0%	100,0%
	% MEMNUNİYET	20,1%	10,0%	16,2%	17,8%
	% Toplam	13,9%	1,8%	2,1%	17,8%
TOPLAM	Sayı	194	50	37	281
	% KONUT TİPİ	69,0%	17,8%	13,2%	100,0%
	% MEMNUNİYET	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	% Toplam	69,0%	17,8%	13,2%	100,0%

Yapılan çalışmanın en önemli göstergesinin özetini Tablo 84 oluşturmaktadır. Buna göre genel memnuniyet oranı olan %69 (EVET) üzerinden değerlendirme yapıldığında bu payın %22,1'ini F konutları, %33,1'ini K blokları, %13,9'unu ise Y blokları oluşturmaktadır. Konut tipine göre memnuniyet oranları ise F blokları için %32.7, K blokları için %49.5, Y blokları için ise %17.8'dir. Bu sonuca göre K blokları diğer konut tipine nazaran daha memnun görülmektedir. Yalnız, K blokları istatistik açıdan diğer bloklara göre daha fazla memnuniyet oranına sahip olarak gözükse de kendi içlerindeki kullanıcı sayılarına oranlanırsa F blokları (62/92) %67.4, K blokları (93/139) %66.9, Y blokları için (39/50) %78 oranları çıkmaktadır. Bu da bize Y bloklarının diğer bloklara nazaran kendi içlerinde daha fazla memnun olduklarını göstermektedir. Sonra sırasıyla F blokları sonra ise K

blokları gelmektedir. Memnun olmayanların oranları incelenecek olursa; tüm blok tipleri için bu oran %17,8'dir. Ayrıca %13,2'lik bir kısım da kararsız kalmaktadır.

Şekil 2: Gölcük TOKİ Konutları Genel Memnuniyet Durumu-2

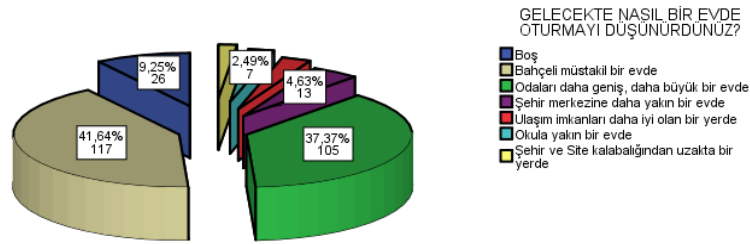
Gölcük Şirinköy Toki Konutları Genel Memnuniyet Durumu



Her ne kadar memnuniyet oranı % 69.04 çıkmış olsa da Grafik 2'de görüldüğü üzere katılımcılardan memnun olmayanlar ile (%17.79) ve kararsız (%13.17) kalan katılımcıların buradan taşınma istekleri göz önüne alındığında %48.15 oranında taşınmak arzusunda oldukları sonucu çıkmaktadır.

Şekil 3: Gölcük TOKİ Konutları Genel Memnuniyet Durumu-3

Gölcük Şirinköy Toki Konutları Genel Memnuniyet Durumu



Katılımcıların büyük çoğunluğu (%41.64) gelecekte bahçeli müstakil bir evde oturmak istemektedirler. Odaları daha büyük bir evde oturmak isteyenlerin oranı ise %37.37'dir. Gelecekte başka bir evde oturmak istemeyenlerin oranı %9.25 (boş)'tir. Şehir merkezine yakın oturmak isteyenlerin oranı %4.63, ulaşım imkânları daha iyi olan bir yerde oturmak isteyenlerin oranı ise %2.49'dur.

Hipotezlerin Testi

H1: TOKİ kullanıcılarının konut ve çevresinden memnuniyetleri ile kullanıcıların sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel nitelikleri arasındaki ilişkide; "Sosyo-ekonomik" olarak Tablo: 34,35,36,39,40,62,78 incelenmiş ve bu iki değişken arasında ekonomik gelir seviyesi arttıkça memnuniyet oranının düştüğü görülmüş ve "Sosyo-kültürel" açıdan Tablo: 28,29,30,31,44,79 incelenmiş eğitim seviyesi arttıkça memnuniyet düzeylerinin azaldığı görülmüştür. Her iki durumun One-sample T testinde çıkan Sig. Değeri 0,000 bulunmuş ve hipotez anlamlı olarak kabul edilmiştir.

H1a: TOKİ konut kullanıcılarının memnuniyet düzeyleri ile konut çevresi faktörlerinin etkisi arasındaki ilişki; Tablo 75 incelenmiş katılımcıların çoğunluğu B,F,G,H,J,K ve L maddelerinde "EVET" tercihinden yana oldukları, C,D,G,İ maddelerinde ise "HAYIR" seçeneğini işaretledikleri görülmektedir. A maddesi ise yaklaşık olarak eşittir.

Yapılan Ki-kare testinde anketin ilgili maddeleri şu şekilde sıralanmaktadır: **A-0.030, B-0.046, C-0.032, D-0.695, E-0.549, F-0.830, G-0.138, H-0.165, İ-0.256, J-0.05, K-0.000, L-0.001.** Buna göre; %95 güven aralığında $p < 0,05$ ise anlamlı olacağından bu sonuçlara göre ilgili maddelerden A,B,C,J,K,L maddeleri anlamlı olarak kabul edilmektedir.

Buna göre katılımcıların eğitim tesisleri, otoparklar, çocuk alanı/parklar, altyapı hizmetleri, belediye hizmetleri ve ulaşımdan memnun oldukları (OLUMLU), buna karşın sağlık, ibadet, kültürel ve spor tesislerin yokluğundan dolayı memnun olmadıkları, ayrıca çevre düzeni ve yeşil alanlardan da memnun olmadıkları (OLUMSUZ) sonucu çıkmıştır.

H1b: TOKİ konut kullanıcılarının memnuniyet düzeyleri ile kullanıcıların komşuluk ilişkileri; Tablo 76'da incelenmiş yapılan Ki-kare testine göre %95 güven aralığında ($p < 0,05$ ise anlamlı olacaktır) 2, 3, 8, 9 ve 10'uncu maddeler anlamlı oldukları sonucu çıkmaktadır. Ayrıca 5.madde de oldukça yakın bir değere sahiptir dolayısıyla hipotez sonuçları anlamlı kabul edilmiştir.

H1c: TOKİ konut kullanıcılarının memnuniyet düzeyleri ile cinsiyet faktörü arasındaki ilişki; Tablo 27 ve 82'de incelenmiştir, buna göre Ki-kare testinde $p=0,772$ çıkmaktadır. $P<0,05$ anlamlı olacağından H_0 hipotezi kabul edilerek H1c tezi reddedilmiştir. Yani cinsiyet faktörü ile memnuniyet oranları arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

H1d: TOKİ konut kullanıcılarının memnuniyet düzeyleri ile mülkiyet durumu faktörlerinin etkisi arasındaki ilişki; Tablo 83'te incelenmiştir, buna göre katılımcıların çoğunluğunun haksahibi (194, %69'u) olduğu için Ki-kare değeri 0.498 bulunduğundan H_0 hipotezi kabul edilerek H1d hipotezi reddedilmiştir. Kısacası kullanıcılarının memnuniyet düzeyleri ile mülkiyet durumu faktörlerinin etkisi arasındaki anlamlı bir ilişki yoktur.

H1e: TOKİ konut kullanıcılarının memnuniyet düzeyleri ile hane halkı yaşayan kişi sayısı etkisi arasındaki ilişki; Tablo 39, 80 ve 81 de incelenmiştir. Buna göre yapılan Ki-kare testi p değeri 0,023 olarak bulunmuştur. $P<0,05$ düzeyinde anlamlı sayılacağından H1e hipotezi anlamlı kabul edilmektedir.

H1f: TOKİ konut kullanıcılarının memnuniyet düzeyleri ile konut iç mekan kullanım alanları etkisi arasındaki ilişki; Tablo 46-54 arası incelenmiştir. Bu analizlerden çıkan sonuca göre maddeler arasında "çocuk uyutma" ve "çamaşır yıkama" maddeleri hariç anlamlı bir ilişki bulunamamıştır. Bu da kullanıcıların aynı yönde cevap verme eğiliminde oldukları sonucunu çıkarmaktadır.

Araştırmanın Değerlendirilmesi

Ülkenin tüm illerinde faaliyet gösteren TOKİ'nin yaptırdığı binalar ve sosyal donatılar yaşayan yurttaşların barınma ihtiyaçlarını karşılarken, bireylerin memnuniyetleri kurumun ileriye dönük politikalarında rehber olma hüviyeti kazandırmaktadır.

İlk başlarda barınma ihtiyacının karşılanması için çalışan kurum artık çağın ihtiyaçlarını da göz önünde bulundurarak vatandaşlarının talebi doğrultusunda lüks konut yapma amacını da taşımaktadır. Dolayısıyla da, orta ve üst gelir gurubunu da kapsayan farklı projeler yapılmaktadır. Fakat acaba yapılan binalar bu özelliğe uygun yapılmakta mıdır? Ya da yapılan

binalar ihtiyaca uygun mudur? Daha da genişletilecek olursa buralarda yaşayan bireyler yapılan bu konutlardan ne kadar memnunnlardır?

“TOKİ Kullanıcılarının Konut ve Çevresinden Memnuniyeti: Gölcük Örneği” isimli bu çalışma bu soruların cevaplarını ortaya çıkarmak ve bu kurumun amacına uygun konutlar yapıp yapmadığının ortaya konulması için yapılmıştır. Bu kapsamda Gölcük TOKİ konutlarında yaşayan bireylerle yapılan mülakat tekniğiyle elde edilen samimi cevaplar ve bu bireyler arasından seçilerek yapılan anket çalışmasıyla elde edilen bilgiler memnuniyet temelinde değerlendirmeye tabi tutularak çalışma tamamlanmıştır. Anket, Gölcük TOKİ konutlarında oturan mülkiyet durumu farketmeksizin rastgele bir seçimle 281 kişi üzerinde doğrudan yüzlerine okunmak suretiyle yapılmış ve anket analiz programı vasıtasıyla tablolara aktarılmıştır.

Elde edilen verilere göre; Gölcük TOKİ konutlarında 84 blok (114 giriş) 856 daire bulunmaktadır. Konutlar bina tiplerine göre 3'e ayrılmaktadır. Bunlardan ilki F blok olarak geçmekte ve alt gelir durumuna sahip vatandaşlar için yapılmıştır. Orta gelir gurubu için ise iki alternatif blok tipi bulunmaktadır K ve Y tipi bloklar. Bunların birbirlerinden farkı K tipi blok ölçüleri brüt 106 m² iken Y tipi blokda bu 120 m²'dir. Bu da oda ferahlığına sahip olma avantajını taşımaktadır. Ayrıca tüm blok tiplerinden F26, Y19 ve K28 hariç diğer 81 blok 3 katlı'dır. F blokları tek, 2 ya da 3 girişe sahipken K ve Y blokları sadece tek girişlidir. Bu girişler neden önemlidir? Çünkü F bloklarda tek girişe sahip apartmanlar 6 daireden oluşurken, çift girişlide 12, üç girişlide 18 daireye sahiptir. Oysaki K bloklarında bu 12 daire, Y bloklarında ise 6 daireden oluşması sebebiyledir. Toplamda F blokları için yapılmış daire sayısı 358, K blokları için 368, Y blokları için ise 130'dur.

Gölcük TOKİ Site Yönetiminden elde edilen verilerle “Hane halkı yaşayan kişi sayısı” istatistiklerinin toplamı karşılaştırıldığında “F bloklarda” yaklaşık 1092 kişi, K bloklarda yaklaşık 1110 kişi, Y bloklarda ise 380 kişi oturmaktadır. Oturan bu kişilerden 331'i kiracı olarak bulunmaktadır. Geriye kalanlar ise ya ev sahibi ya da bir yakınlarına ait mesken olarak kullanılmaktadırlar. Site'de yaşayan şehit/gazi ailesi yaklaşık olarak 15 dairedir. Ayrıca site'de Adalet Bakanlığı'na ait 12 dairesi 1 adet lojman olarak kullanılan bina da

bulunmaktadır. Gölcük TOKİ Konutlarının doluluk oranı %98'dir (toplam 839 daire). Bunların haricinde kullanım hakkı Site Yönetimine ait 35 adet kapıcı dairesi bulunmaktadır. Bunların 5'i dolu olup diğerleri boş tutulmaktadır.

Ankete katılanlar incelendiğinde ise F bloklarından 92 kişi, K bloklarında oturan 139 kişi, Y bloklarından ise 50 kişi ile görüşülmüştür. Bu da toplam 281 katılımcının sırasıyla blok tipine göre F %32.7, K %49.5, Y %17.8'dir. Bunu ana kütle (site geneli) örnekleme sayısına oranı F tipi bloklardan ankete katılan daire sayısının %25'ine, K tipi bloklardan ankete katılan daire sayısının %37'ine, Y tipi bloklardan ankete katılan daire sayısının %38'ine karşılık gelmektedir. Anket çalışmasında hane halkından sadece bir kişi ile çalışılmış olup her bloktan en az 2 daireye ulaşılacak şekilde homojen bir dağılım sağlanmaya çalışılmıştır.

Anketin amacı olan memnuniyet düzeyi araştırmasına göre katılımcıların "**Genel Memnuniyet**" düzeyi %69'dur ve bu oran TOKİ kurumunun açıkladığı müşteri memnuniyet oranı olan %65'in bile üzerindedir. Bu %69'luk memnuniyet oranı blok tipine göre değerlendirildiğinde bu payın %22,1'ini F konutları, %33,1'ini K blokları, %13.9'unu ise Y blokları oluşturmaktadır. Konut tipine göre memnuniyet oranları şu şekilde çıkmaktadır F blokları için %32.7, K blokları için %49.5, Y blokları için ise %17.8'dir. Yalnız, K blokları istatistik açıdan diğer bloklara göre daha fazla memnuniyet oranına sahip olarak gözükse de kendi içlerindeki kullanıcı sayılarına oranlanırsa F blokları (62/92) %67.4, K blokları (93/139) %66.9, Y blokları için (39/50) %78 oranları çıkmaktadır. Anlaşılan şudur ki; Y bloklarının diğer bloklara nazaran kendi içlerinde daha fazla memnun olduklarını göstermektedir. Sonra sırasıyla F blokları sonra ise K blokları gelmektedir.

Katılımcılara "**Mülkiyet Durumunuz Nedir?**" sorusu yöneltilmiş bu cevaba katılımcıların 194'ü %69'u hak sahibi, 51 kişi (%17,8'i) kiracı olduğunu, 31 kişi (%11'i) ailesine ait olduğunu, 3 kişi (%1,1'i) aile dışında bir yakınına ait olduğunu, diğer ceabını veren kişi sayısı ise 3 (%1.1) olarak belirtmiştir. Hak sahibi olanların oranı diğerlerine göre daha fazla olduğu görülmektedir. Mülkiyet durumuna göre memnuniyet düzeyleri şu şekildedir; genel memnuniyet oranı olan %69'un dağılımına göre kiracılar %13.4'ünü, hak

sahipleri %45.6'sını, mülkiyeti ailesine ait olanlar %8.5'unu, mülkiyet durumu aile dışı cevabını verenler %1.1'ini, Diğer cevabını verenler ise %0.7'sini oluşturmaktadırlar. Kendi aralarında oranlanır ise mülkiyet durumu ailesine ait olan 24 kişi %77.4, Kiracı olarak oturanlar 37 kişi %74, Haksahibi olanlar ise 128 kişi %66 oranında memnun olduklarını beyan etmişlerdir. Buna göre mülkiyet durumu ailesine ait olanlar ile kiracı olarak oturanlar haksahiplerine göre daha fazla memnun oldukları sonucu çıkmaktadır.

Katılımcıların "**Cinsiyetlerine**" göre dağılımları ise şu şekildedir; erkek katılımcılar 207 kişi ile %73.7'sini, bayan katılımcılar ise 92 kişi ile %26.3'ünü oluşturmaktadır. Cinsiyetlerine göre memnuniyet düzeyi konusunda anlamlı bir ilişki istatistiksel açıdan çıkmamasına karşın genel anlamda bayan katılımcıların memnun olanların oranı olmayanlara göre %70.3 iken erkek katılımcıların oranı %68.6'dır. bu da bayanların erkeklerden daha fazla memnun olduklarını göstermektedir.

Ankete katılanların "**Medeni Hallerinin**" dağılımına bakıldığında; %9.3'ünün bekâr, %88.6'sının evli, %0.2'sinin Boşanmış, eşi vefat etmiş olanların oranı ise % 1.4 olarak çıkmaktadır. Medeni durumuna göre memnuniyet oranları değerlendirildiğinde bekar olan 16 kişi %61.5 oranında, evli olan 174 kişi %69.9 oranında, Boşanmış olan 2 kişi %100 oranında, eşi vefat eden 2 kişi ise %50 oranında memnun oldukları sonucu çıkmaktadır. Buna göre Boşanmış olan ve evli olanlar bekarlara ve eşi vefat edenlere göre daha fazla memnun olarak çıkmaktadır.

"**Komşuluk İlişkileri**" açısından memnuniyet düzeyi incelendiğinde; katılımcıların büyük çoğunluğu (%69.4) apartmandaki komşularıyla yakın ilişkiler kurabildiklerini, evlerinde görüşenlerin (%49.5), yalnızca selamlaşıyorum (%38.8) diyenlerden daha büyük olduğunu bununda komşuluk ilişkisinde samimiyet ölçüsünün oluşturduğu sonucu çıkmaktadır.

"**Konut Çevresinde Bulunan Sosyal Donatılar**" açısından memnuniyet düzeyi incelendiğinde; katılımcıların eğitim tesisleri, otoparklar, çocuk alanı/parklar, altyapı hizmetleri, belediye hizmetleri ve ulaşımdan memnun oldukları; buna karşın sağlık, ibadet, kültürel ve spor tesislerin

yokluğundan memnun olmadıkları ayrıca çevre düzeni ve yeşil alanlardan da memnun olmadıkları sonucu çıkmaktadır.

“Kullanıcı Beklentileri” açısından memnuniyet düzeyi incelendiğinde “çevre ve yeşil alanlar” konusunda katılımcılar (%60.9) aynı doğrultuda görüş bildirerek bu alanların teslimattan önce bitirilmesi gerektiğini belirtmektedirler. Aynı zamanda katılımcılar evde kullanılan malzeme kalitesini uygun bulmadıklarını (%65.5) ve ev teslimatlarında karşılaşılan sorunların çözümünün düzgün ve hızlı yapılmadığından (%50.2) şikâyetçi olduklarını ifade etmektedir.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Özelleştirilme kapsamında satılan ya da kullanım hakkı devredilen KİT (Kamu İktisadi Teşekkülü)'lerin ardından, 1980'den günümüze kadar faaliyet gösteren ve her geçen gün büyüyerek devam eden kamu kuruluşu Toplu Konut İdaresi (TOKİ)'dir. Bu kapsamda 1984 yılında çıkarılan yasayla ilk şekli verilen bu kurum, gerek 1961 anayasası gerekse 1982 anayasasında belirtildiği gibi devletin "Sosyal Devlet" olma hüviyetinin belki de en büyük göstergesi olma yolunda ilerlemektedir.

Türkiye'de barınma ihtiyaçlarını karşılamada kamu gücünden yararlanan TOKİ, istihdam yaratmada önemli bir etkisi bulunmasının yanında kentsel dönüşüme uğrayan kentlerin eski görüntülerinden kurtulmaları ve yeni bir görünüme sahip olmaları için önemini her geçen gün arttırmaktadır. Yalnız kurumun yaptırdığı binalar, kentin estetik görünümüne yaptığı etki, zaman zaman tartışma konusu haline gelebilmektedir. Dünyanın gelişmiş farklı kentlerindeki estetik mimari binalar, içinde yaşayan halkın karakterini pozitif yönden yansıtırken, Türkiye'de bu hakettiği değere sahip olamamaktadır. Bu maksatla yerel yönetimlerin hazırladığı raporları da içeren ve kentlerdeki mimarlar odasının farklı görüşleri alınarak her şehrin kendi karakterine uygun bina tasarımında bulunulmalıdır.

Türkiye nüfusu göz önüne alındığında konut açığının giderilmesinde TOKİ'nin gayretleri büyük önem göstermektedir. Özel sektöre göre halkın daha ucuza edinebileceği konutlar TOKİ tarafından üretilmektedir. Yalnız son zamanlarda artan bir şekilde TOKİ'nin lüks konut yapma gayretlerinin olumsuz yansımaları diğer konut alımlarını da etkilemektedir. Ödemeler aynı alanda yaşayan alt gelir gurubu ile orta ve üst gelir gurubu arasında ayrımcılık yaratmaktadır. Yapım sonrası teslimatta yaşanan en büyük şikayetlerin malzeme kalitesizliğinden kaynaklandığını, dolayısıyla alt gelir gurubu haricindeki diğer gelir gurupları açısından aynı kalitesizliğe daha fazla para ödemeleri sorun teşkil etmektedir.

Gölcük TOKİ uygulamalarında yaşanan en büyük sıkıntıların başında inşaatın yapıldığı arazinin en güzel yerinin alt gelir gurupları için yapılması, diğer orta gelir gurubu kullanıcılarını rahatsız etmektedir. Çünkü F tipi blokların Gölcük TOKİ Planı incelendiğinde cadde üstü, en ferah ve önü açık yerlere yapıldığı

görülmektedir. K tipi konutlar ise Y tipi konutlara göre planlamada daha aralarda kalmaktadır. Y tipi bloklar ana cadde üzerinde daha fazla toplanmaktadır. Bu da K tipi blokları kullananların memnuniyet oranlarını etkilemektedir.

Ayrıca F blokların kapladığı hacim (1, 2 ve 3 girişli olmaları da göz önüne alınarak) diğer (K ve Y) bloklara nazaran daha fazladır. Dolayısıyla arazinin optimum kullanımı bu sebepten iyi olmadığı değerlendirilmektedir. Oysa ki binaların yerleşimi, önce arazi durumu ve konumu göz önünde bulundurularak yapılsaydı memnuniyet oranı daha da artmış olacağı değerlendirilmektedir. K bloklarından yer ve konumu itibari ile iyi yerlerde bulunanları, mevki itibariyle önüne gelen F bloklarının çatısının kesmesi neticesinde manzara ve aydınlık hususunu etkilemekte, bu da kullanıcıların memnuniyetlerine negatif etki yapmaktadır.

Araştırmada; katılımcılarla yapılan mülakat neticesinde, tüm sitenin bina kapı yönlerinin kuzeye bakmasının olumsuz karşılandığı tespit edilmiştir. Gerek site yönetimi gerek kullanıcılar olsun buna bir anlam verilemediği anlaşılmaktadır. Bu sıkıntının telafisi için ise bina kullanıcıların apartmanın "acil çıkış" kapılarının ana kapı yerine kullanılması gerekliliğini ortaya çıkarmaktadır. Bu çözümün iyi tarafının yanında bina güvenlik zafiyeti doğurduğu değerlendirilmektedir. Bu zaafiyetin engellenmesi için acil çıkış kapılarının normal camlı kapı yapılarak çözümlenebileceği değerlendirilmektedir.

Isınma ve ses izolasyonu konut alımında kullanıcıların en dikkat ettikleri iki nedendir. Bu maksatla yapılan evlerin izolasyonları göz önünde bulundurulmalı, yaşayan kişilerin mahremiyetlerini ihlal eden ses ve gürültü kirliliği önlenmelidir. Ayrıca pencere ve çevresinde kullanılan izolasyon malzemeleri konusundaki hassasiyet arttırılmalıdır ki sokakta oynayan çocuklar ya da caddeden geçen arabaların yarattığı ses kirliliği kullanıcıları memnuniyetleri negatif yönde etkilemesin.

Çevre düzeni ve yeşil alanların varlığı konut değerini arttıran hususlardan biridir. Yatırım maksadıyla konut alacakların bu hususu göz önünde bulundurdukları bilinmektedir. Gölcük TOKİ konutlarında çevre düzeni tam yapılmadan teslim edilmiştir. Bunun sebebi TOKİ'nin yüklenici firmalar

üzerinde gereken denetimini iyi yapmamış olmasıdır. Bu yüzden konut çevresi ve ortak alanlar eksik düzenlemeyle site yönetimine teslim edilmiştir. Gölcük TOKİ konutlarındaki çevre düzeni ve yeşil alanların iyi bir görünüme sahip olmamasının yarattığı sorun başta TOKİ tarafından atanan ilk site yönetimi olan Boğaziçi A.Ş.'nin bu sorunu çözmeden görevini yeni site yönetimine devretmesidir. Sitenin kullanıcıları tarafından seçilen mevcut Site Yönetimi çevre düzeni sağlanması amacıyla Toplu Konut İdaresine (TOKİ) bu konuda dava açtığını, bunun bedelinin ise yaklaşık 1-1,5 milyon TL olduğunu beyan etmektedir. Oysa ki TOKİ bu ve buna benzer sorunlarda öncelikli olarak sorunun ortadan kaldırılmasına odaklanmalı, uzayıp gidecek olan bu tip davalarla zaman kaybetmeden sonuç odaklı davranmalıdır.

Site içerisindeki çocuk park ve oyun alanları sadece küçük yaşta çocuklar için yapıldığından yeterli değildir. Belli bir yaşın üzerinde bulunan çocuk ve gençler gözardı edilmiştir. Dolayısıyla bu yaşta çocuklar sokak aralarında oyunlarını oynamak zorunda bırakılmıştır. Sokak arasında oyun oynamak zorunda kalan çocuklar, konut kullanıcıları tarafından azarlanmakta ve dışlanmaktadır. Kullanıcı yönünden bakıldığında ise sokakta çok fazla gürültü ve ses kirliliği olmaktadır. İşte mevcut sayıdaki yetersizlik ile araştırmadaki bulgulardan da çıkan sonuca göre TOKİ, site tasarımlarında büyük yaşta çocuk ve gençlerin kullanabilecekleri halı saha ve basketbol sahasını da içine alacak biçimde açık ya da kapalı spor salonu düzenlemesi yapması yerinde olacaktır.

Konutların yapımında enerji verimliliği göz önünde bulundurularak merkezi ısıtma ya da güneş enerjisi, varsa civarda bulunan jeo-termal ısı enerjisinden faydalanmak yerinde olacaktır. Bu maksatla konutların yapıldığı bu alan yerine bu tip arazilerin değerlendirilmesi daha yerinde olmaktadır. Çünkü sitenin bulunduğu yer konum itibarı ile Gölcük'ün yüksek kısımlarındadır. Dolayısıyla buraya düşen kar ve yağış miktarı diğer yerlere nazaran fazla olmaktadır. Bu da ısı yalıtımını ve enerji verimliliğini önemli kılmaktadır.

Son olarak bireyler aslında sadece ev almamaktadırlar, ev ile birlikte çevresi ve sosyal donatıları da birlikte almaktadırlar. Bunların biri ya da birkaçının eksikliği bireylerin memnuniyetlerini önemli ölçüde etkilemektedir. Yapılan

konutların merkeze yakınlıkları, alışveriş mekanlarının varlığı, hastane ve okul hizmetleri gibi faktörler artık kullanıcı beklentileri açısından önem taşıyan faktörler olmaktadır. Dolayısıyla şehir merkezinden uzakta yapılan toplu konutlar, burada yaşayan bireylerin her türlü ihtiyacını karşılama konusunda yetersiz kalmakta dolayısıyla memnuniyet durumlarının önemli ölçüde etkilenmesine sebebiyet vermektedir.

KAYNAKLAR

- ADAM, Mehmet; (1978), "Toplu Konut Sanayi ve Az Gelişmişlik", *Mimarlık*, s.28-29.
- AKSOY, U.Teoman, ŞİRANLI, Yusuf Tuğrul, SANAÇ, Kazım; (2010), "Farklı Konut Üretim Biçimlerinde Kullanıcı Memnuniyetinin Karşılaştırılması: Elazığ Örneği", *E-Journal of New World Sciences Academy (NWSA)*, Cilt 5, Sayı:2, s.273-282.
- ALAMAN, Ergül; (2011), "Nüfus Artışı", <http://alamankale.blogspot.com/2011/01/nufus-arts.html> adresinden alındı, 01.19.2014.
- AÖF ; (2014),"İthal İkame", *Türkiye’de Sosyal Ekonomik Gelişmeler Ünite 9* Eskişehir, s. 157-169.
- ARICAN, Faik Armağan; (2010), *Türkiye’de Konut Sorunu ve Toplu Konut Uygulamaları: Eskişehir Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, T.C.Gazi Üniversitesi.
- AYDIN, Saadettin; (2003), *Türkiye’de Konut Sorununun Ekonomik Boyutları*, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- BAŞARAN, İsmail; (2008), "Belediyeler ve Sağlıklı Bir Çevre", *Yerel Siyaset*, Okutan Yayıncılık, s.52.
- BAŞARAN, İsmail; (2008), "Kent ve Yerel Yönetim", *Yerel Siyaset Dergisinin Eki'dir*, Okutan Yayıncılık ,Sayı: 10, s.17.
- BAYRAKTAR, Erdoğan; (2012), "TOKİ Memnuniyet Oranı", *TBMM 7/778 Esas Sayılı Soru Önergesine Cevap*, TBMM.
- BAYRAKTAR, Nuray ve GİRGİN, Çiğdem; (2010), "Kooperatif Üst Birlikleri Tarafından Gerçekleştirilen Konut Yaşam Çevrelerinde Kentsel Yaşam Kalitesi Açısından Bir Değerlendirme/Batıkent Örneği", *Gazi Üniv. Müh. Mim. Fak. Dergisi* , Cilt:25, Sayı:2, s.201-211.
- BİLGİUSTAM;(2014), "Göçlerin Nedenleri ve Sonuçları", <http://www.bilgiustam.com/goclerin-nedenleri-ve-sonuclari>, 28.01.2014.
- BORAN, Deniz; (2009), "Konut", <http://v3.arkitera.com/g154-konut.html?year&aID=2755>, 02.08.2014.

CANDEMİR, Tülin; (2013), "Cumhuriyet Sonrası Gelişen Çağdaş Türkiye'nin Görsel Kimlik Göstergeleri", *Türk Grafik Tasarımından Örnekler*

ÇELİKOĞLU, Nalan; (2007), *Türkiye'de Üniversite Gençliğinde Mahremiyetin Dönüşümü*, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İlahiyat Anabilim Dalı Din Sosyolojisi Bilim Dalı.

ÇOBAN, Arzu İçağasioğlu; (2007), *Ailelerin Yaşam Kalitelerinin Belirlenmesi: Ankara Örneği*, Doktora Tezi, Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Hizmet Anabilim Dalı.

DURAN, Hacı; (2008), "Çevre Sorunu Söylemi Metaforu ve Birleşik Büyük Kentlerde Gündelik Çevre Krizleri", *Yerel Siyaset*, s.19-20.

DURMAZ, Ali; (2008) *Gölcük'te 17 Ağustos 1999 Depremi Sonrasında Kurulan Yeni Yerleşim Alanlarının Sehrin Gelişmesine Etkileri*, Yüksek Lisans Tezi, Sakarya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

EKODİALOG; (2014), "Kentleşme Nedir, Bilinçsiz Kentleşme", <http://www.ekodialog.com/kent-ekonomileri/bilincsiz-kentlesme-nedir.html> adresinden alındı, 02.02.2014.

EKŞİ, Kadem; (2013), "Türkiyede Konut İhtiyacı", <http://emlakkulisi.com/guncel/turkiye-konut-ihtiyaci/244703>, 02.24.2014.

ELİÇALIŞKAN, Murat;(20??). "Kocaeli Nüfus ve Hayat", Coğrafya Dünyası, <http://www.cografya.gen.tr/tr/kocaeli/nufus.html>, 03.14.2014.

ELİÇALIŞKAN, Murat; (20??), "Kocaeli Tarihi", <http://www.cografya.gen.tr/tr/kocaeli/tarihce.html>, 14.02.2014.

EMLAKKULİSİ;(2012), "2023'e kadar 7.5 milyon konut ihtiyacı doğacak!" <http://emlakkulisi.com/2023e-kadar-75-milyon-konut-ihtiyaci-dogacak/> 20312, 24.02.2014

ERDEM, Mehmet; (2006), "İnşaat Sektöründe Kalite Yönetimi Ve Müşteri Memnuniyeti", Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Fakültesi.

ERGÜN, Nihat; (2011), *Kooperatif Yöneticisi El Kitabı*, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı.

ES, Muharrem; (2008). Kent Yönetimi, Kentleşme ve Göç. *Yerel Siyaset Dergisi* , 30.

ES, Muharrem; (2008). Kentlilik Bilinci ve Yerel Siyaset. *Yerel Siyaset* , 91-115.

ES, Muharrem ve AKIN, Özlem; (2007), "Konut Memnuniyeti", *Sosyal Sermaye ve Yerel Siyaset* , s.73-80.

ES, Muharrem ve ATEŞ, Hamza; (2004), "Kent Yönetimi, Kentleşme Ve Göç: Sorunlar Ve Çözüm Önerileri", *Sosyal Siyaset Konferansları Dergisi* Sayı:48, s.210.

EŞKİNAT, Rana; (2012), "Türk İnşaat Sektöründe TOKİ'nin Yeri ve Etkisi", *DPUJSS*, Cilt:32,Sayı:2, s.159-172.

EYMEN, U. Erman; (2007), "SPSS 15.0 Veri Analiz Yöntemleri, SPSS Kullanma Klavuzu", İstatistik Merkezi Yayın No: 1, s.76-80.

FORUMTURKA; (2007). "*Nüfus Artışı Olumlu ve Olumsuz Sonuçları*" <http://www.fturka.com/cografya/66437-nufus-artisi-olumlu-ve-olumsuz-sonuclari.html>, 01.20.2014

GERAY, Cevdet; (199?), "Kooperatifçiliğin Dünyada ve Türkiye'deki Nicel Gelişimi", s.427-441.

GÖYMEN, Korel; (2004). "*Türkiye'de Bölge Kavramı Ve Politikalarının Gelişimi*", Google Akademik, http://scholar.google.com/scholar?start=30&q=T%C3%BCrkiye%E2%80%99de+B%C3%B6lge+Kavram%C4%B1+Ve+Politikalar%C4%B1n%C4%B1n+Geli%C5%9Fimi&hl=tr&as_sdt=0,5, 04.21.2014

GÖZLER, Kemal; (2010), "*Türkiye Cumhuriyeti Anayasası*", <http://www.anayasa.gen.tr/1982ay.htm>, 02.08.2014

GÜLTEK, Göktürk (2008), "*Toplu Konut Üzerine*", <http://www.e-kutuphane.imo.org.tr/pdf/1050.pdf>, 02.06.2014

GÜR, Miray; (2009), *Alt Ve Orta Gelir Grubuna Yönelik TOKİ Konutlarında Kullanıcı Memnuniyetinin Araştırılması: Bursa Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Uludağ Üniversitesi.

GÜREMEN, Lale; (2011), "Müstakil Villa Tipi Konutların Kullanıcı Memnuniyetini Belirleyen Özellikleri: Niğde Kenti Özelinde Bir Araştırma", *E-Journal of New World Sciences Academy*, Cilt:6, Sayı:3, s.712-732.

HASOL, Doğan; (2008), "*Kentsel Mekân ve Kentlilik Bilinci*", tarihinde http://www.doganhasol.net/Articles/kentsel-mek%C3%A2n-ve-kentlilik-bilinci_10820.html, 08.02.2014.

HLAVACEK, Megan L.; (2010), *Qualitative Study to Determine Quality of Life Factors Based on Reported EFNEP Success Stories*, A Thesis, Faculty of The Graduate College at the University of Nebraska.

HUNİLER, Erol; (2010), *İstanbul Örneğinde; Toplu Konut Gelişimi, 1980 Sonrası Konut Üretim Süreci Ve Yer Seçimini Etkileyen Faktörler Bağlamında Konut Yakın Çevresinin İrdelenmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi.

İÇLİ, Gönül; (2010), *Statü Sembolü Olarak Konut ve Konut Kullanımı: Denizli Örneği*, Sistem Ofset Basım Yayın San., Ankara.

İMO; (2013), *TOKİ Değerlendirme Raporu*, <http://www.imo.org.tr>, 15.12.2013.

İNCEOĞLU, Mehmet, AYTUĞ, Ayfer; (2009), " Kentsel Mekânda Kalite Kavramı", *Megaron*, Cilt:4, Sayı:3, s.131-146.

İNTERNET; (2014). *The Quality of Life Model*, <http://www.utoronto.ca/qol/>, 15.01.2014.

İŞİK, Oğuz; (1995), "Yapımcılığın Yazılmamış Tarihi: Türkiye'de Konut Kesiminde Küçük Üreticiliğin Yarlık Koşulları Ve Gelişimi Üzerine Gözlemler", *Mimarlık*, Sayı:261, s.43.

KALAYCI, Şeref; (2008), *SPSS Uygulamalı Çok Değişkenli İstatistik Teknikleri*, 3. Baskı, Asil Yayın Dağıtım Ltd. Şti, Ankara.

KANDEMİR, Kadir; (2011), *Kocaeli İlinde Uygulanan Toplu Konut Politikaları Ve İzmit İlçesine Etkilerinin İrdelenmesi*, Yüksek Lisans Tezi, T.C. Bahçeşehir Üniversitesi.

KARACA, Mehmet; (2008), *Toplu Konutlarda Enerji Etkinliği; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)*, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

KARAMAN, Yavuz; (2012), "TOKİ'den memnuniyet oranı %65 çıktı", <http://www.emlaktasondakika.com/TOKİ/TOKİden-memnuniyet-orani-yuzde-65-cikti/haber-26916.aspx>, 22.02.2014.

KARTAL, Kemal; (1983), "Ekonomik ve Sosyal Yönleriyle Türkiye'de Kentleşme", Ankara, s.23.

KAYA, Erol; (2007), "Kent Araştırmaları Merkezi ve Kentsel Yaşam Kalitesi", *Yerel Siyaset*, s.35-36.

KELEŞ, Ruşen; (2012), *Kentleşme Politikası*, İmge Kitapevi, Ankara.

KESKİNOK, H. Çağatay; (1988), "Kentsel Mekan Yaklaşımlarına Bir Örnek : Castells", *ODTÜ MFD*, s.67-75.

KIRDAR, Murat G. ve SARAÇOĞLU, D. Şirin; (2012), "İç Göç, Bölgesel Yakınsama Sorunu Ve Ekonomik Büyüme: Türkiye Örneği", *Tartışma Metni 2012/75*, TEK yayını, s.4.

KOCAELİ B.B.; (2013), "Kocaeli'nin Tarihçesi", <http://kocaeli.bel.tr/icerik/kocaeli-nin-tarihcesi/318/9406.aspx>, 03.12.2014.

KOCAELİ HABER; (2010, Mayıs 11), "Gölcük Toki Evleri 15 Temmuzda Bitiyor", *Kocaeli Haber*, Kocaeli.

KOCAELİ VALİLİĞİ; (2014), Kocaelinin Tarihçesi, http://www.kocaeli.gov.tr/default_B0.aspx?content=49, 14.03.2014.

KONGAR, Emre; (1999), *21. Yüzyılda Türkiye*, Remzi Kitabevi, İstanbul.

KÖMÜRLÜ, Rüveyda; (2006), *Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları*, Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

KÖMÜRLÜ, Rüveyda ve ÖZTEKİN, Kamuran; (2007), "Kalıcı Deprem Konutlarında Üretim Sürecinin Örgütlenmesi, Sorunları Ve Çözüm Önerileri", *Uluslararası Deprem Sempozyumu*, Kocaeli.

MARANS, Robert; (2007), "Mimarlık", *Mimarlık dergisi* 335, <http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=53&RecID=1326>, 16.02.2014.

MECLİS ARAŞTIRMA KOMİSYONU RAPORU; (2010), *Deprem Riskinin Araştırılarak Deprem Yönetiminde Alınması Gereken Önlemlerin Belirlenmesi*, TBMM, Ankara.

MÜEZZİNOĞLU, Talha; (2005), *Yaşam Kalitesi*, Üroonkoloji Bülteni, s.25.

NEDİR? ; (2014), Nüfus Nedir? Nüfus Anlamı ve Hakkında Bilgi, www.nufus.nedir.com/, 19.01.2014.

OKTAY, Derya; (2007), "Sürdürülebilirlik, Yaşanılabilirlik ve Kentsel Yaşam Kalitesi", *Mimarlık Dergisi* 335.

OLANRELE, Olusegun Olaopin; AHMED, Abubakar; OLATOMİWA, Lanre Joseph; (2013), "A Study of User Satisfaction of Outsourced Facilities Management (FM) Services in Public Residential Towers in Nigeria (A case study of Eko Court Towers and 27, Boyles Street/Boyle's Street Flats)", *IOSR Journal Of Humanities And Social Science (IOSR-JHSS)*, Cilt:15, Sayı:3, s.32-37.

ÖZDEMİR, Çağlar, TOKOL, Aysel, ALPER, Yusuf; (2013), *Anadolu Üniversitesi Açık Öğretim Fakültesi Sosyal Politika-II Ders Kitabı*, Anadolu Üniversitesi Web-Ofset, Eskişehir.

ÖZDEMİR, Murat; (2008), *Türkiye'de İlgöç Olgusu, Nedenleri Ve Çorlu Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Edirne Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

ÖZGEN, Elif Yeşim; (2005), *Toplu Konut Ve Kalıcı Konut Uygulamalarının İzmit Kent Merkezi Bağlamında İrdelenmesi*, Kocaeli Üniversitesi Mimarlık Fakültesi.

ÖZGÜR KOCAELİ GAZETESİ; (2007), "Gölcük'teki Toki Konutlarını Özyapı Bitirecek", *Özgür Kocaeli Gazetesi*, Kocaeli.

ÖZSOY, Ahsen; (2011), "Toplu Konut Uygulamalarının Gelişimi", eko yapıdergisi, <http://www.ekoyapidergisi.org/82-toplu-konut-uygulamalarinin-gelisimi.html>, 02.02.2014.

SATILMIŞ, Ezgi Erözgün; (2011), *The Contribution Of The Housing Production Of The Housing Development Administration (TOKİ) In Meeting Housing Need In Turkey By Provinces*. Yüksek Lisans Tezi, ODTÜ.

SOMUNCU, Başak; (2006), *Türkiyenin Avrupa Birliğine Tam Üyelik Sürecinde Uluslararası Göç Politikası*, Yüksek Lisans Tezi, İzmir Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Fakültesi.

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI; (2012), "Hatay Milletvekili Adnan Şefik Çirkin'in Yazılı Soru Önergesi", TBMM 7/7842 Sayılı Soru Önergesi . ,T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Strateji Geliştirme Bakanlığı, Ankara.

T.C. RESMÎ GAZETE; (2003), *Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği*, T.C. Resmi Gazete.

TBMM İnsan Hakları İnceleme Komisyonu; (2001), *Avrupa Sosyal Şartı*, Avrupa Sosyal Hakları Sözleşmesi, Ankara.

TBMM; (2011), *TBMM Dilekçe Komisyonu Genel Kurul Karar Cetveli*, Şikayet, TBMM, Ankara.

TBMM; (2013), *X.Beş Yıllık Kalkınma Planı*, TBMM, Ankara.

TBMM; (2013), *Yazılı Soru Önergesine Ait Sorular ve Cevaplar*, Milletvekili Namık Havutça'nın Yazılı Soru Önergesi, TBMM, Ankara.

TEKELİ, İlhan; (2010); *Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek*, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.

THORNS, David C. (2010), *Kentlerin Dönüşümü*, SOYAK Yayınları, İstanbul.

TMMOB; (2013). Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği, http://www.spo.org.tr/mevzuat/mevzuat_detay.php?kod=49, 05.02.2014.

TOKİ; (1996), *Konut, Komşuluk ve Kent Kültürü*, ODTÜ Basım, Ankara.

TOKİ; (2014), *Toki Konut Üretim Raporu*, <http://www.toki.gov.tr/TR/Genel/BelgeGoster.aspx?F6E10F8892433CFFAAF6AA849816B2EF99195E76E47803BE>, 08.04.2014.

TUİK; (2013), *Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları*, Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü.

TUİK; (2012), *Seçilmiş Göstergelerle 2011 Kocaeli*, Bilgi Dağıtım Grubu.

TURAN, İlker; (2010), *T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Sosyal Konut Uygulamalarının (2003-10) Sürdürülebilir Mimarlık Çerçevesinde Değerlendirilmesi Bezirganbahçe Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

TÜFEKÇİ, Suat; (2002), *Kırsal Kesimlerden Büyükşehirlere Göç Ve Göçün Aile Yapısında Meydana Getirdiği Değişiklikler: İstanbul Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Isparta Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

TÜRE, Ali; (1989), "1980 Sonrasında Konut Üretimindeki Gelişmeler", *ODTÜ MFD*, s.137-154.

UTKU, Meriç; (2006), "Nüfus Türkiye", www.baskent.edu.tr/~matemel/courses/nufus_population.pdf, 19.01.2014.

UTKUCU, Tamer; (2008), "Kentleşme ve Kent Planlaması", http://www.milliemlak.gov.tr/documents/10326/21622/Tamer_UTKUCU.pdf, 01.02.2014

UTKUTUĞ, Ziya; (2006), "Konutta Kalite Kavramı Ve Yapı Hasarları", *Gazi Üniv. Müh. Mim. Fak. Der.*, Cilt: 21, Sayı:2, s.205-211.

ÜÇİŞİK, Hasan Fehim; (2006), *Konut Sorunu ve Çözüm Önerileri*, Ötüken Neşriyat A.Ş, İstanbul.

YILDIRIM, Hatice; (2012), *TOKİ'nin Sosyal Konut Ve Lüks Konut Projelerinin Değerlendirilmesi: Ankara Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

YILDIRIM, Kemal ve BAŞKAYA, Aysu; (2006), "Farklı Sosyo-Ekonomik Düzeye Sahip Kullanıcıların Konut Ana Yaşama Mekanını Değerlendirmesi", *Gazi Üniv. Müh. Mim. Fak. Dergisi* , Cilt:21, sayı:2, s.285-291.

YILDIRIM, Kemal, UZUN, Oğuzhan, KAHRAMAN, Necmi; (2009), "İki Farklı Kültürel Bölgede Bulunan Apartman Konut Yaşama Mekânlarının Kullanım Sürecinde Değerlendirilmesi", *Politeknik Dergisi* , Cilt:12, Sayı:9, s.113-120.

YILDIZ, Hülya Turgut; (2007), "Kentsel Yaşam Kalitesi: Kuram, Politika Ve Uygulamalar", *Mimarlık Dergisi* 335.

YILDIZ, Murat Yüksel; (2006), "Bolu İl Merkezinde Hane Halkının Konut Tercihine Etki Eden Faktörlerin İncelenmesi", Yüksek Lisans Tezi, Bolu Abant İzzet Baysal Üniversitesi.

ZARİÇ, Sami; (2012), "Türkiye’de Kentsel Planlama Ve TOKİ’nin Planlama Yetkilerindeki Genişlemenin Boyutları", *Akademik Bakış Dergisi* , s.1-19.

EKLER

Ek-A: TOKİ Konut Teslim Alan Müşteri Memnuniyet Anketi



TOKİ KONUT TESLİM ALAN MÜŞTERİ MEMNUNİYET ANKETİ

Değerli Müşterilerimiz!
İdareimizin yürüttüğü ve yürüteceği hizmetleri daha faydalı ve anlamlı kılmak amacıyla sizlerden gelen konut kullanım bilgilerinin önemli olduğunu düşünmekteyiz. Bu amaçla aşağıdaki Müşteri Memnuniyet Anketi hazırlanmıştır. Eğer bizden konut aldıysanız aşağıdaki anketi doldurmanız, bundan sonraki hizmetlerimiz için bize faydalı olacaktır. Ankete katıldığınız için teşekkür ederiz.

1	TOKİ'den aldığınız konutu kullanışlı buluyor musunuz?	<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
2	Bu konut ailenize daha iyi bir yaşam standardı sağladı mı?	<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
3	Konutta kullanılan malzemelerin kalitesi beklentinizi karşılıyor mu?	<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
4	Konutun ısı ve ses yalıtımından memnunuz musunuz?	<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
5	Tuvalet, banyo ve mutfağın kullanılabilirlik ve kalite açısından kullanımı uygun mudur?	<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
6	Konutunuz plan açısından beklentinizi karşılıyor mu?	<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
7	Konutu teslim alırken görevlinin davranışlarından memnun kaldınız mı?	<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
8	Satın aldığınız konutu güvenli buluyor musunuz?	<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
9	Kesin kabul dönemine kadar konutunuzda karşılaştığınız imalat problemleri giderildi mi?	<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
10	TOKİ tarafından oluşturulan geçici site yönetimlerinin çalışmalarından memnun musunuz?	<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
11	Konutu satın aldığınız bankanın satış sonrası hizmetlerinden memnun musunuz?	<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
12	Bina girişleri ile otopark bağlantıları, yaşlılar ve engelliler açısından güvenli ve yeterli midir?	<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
13	TOKİ'nin halkla ilişkiler-bilgi edinme hizmetlerinden memnun musunuz?	<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
14	Konut satın aldığınız toplu konut bölgesi ile merkezi yerleşim arasında ulaşım sıkıntısı yaşıyor mu?	<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
15	Konutların çevresel düzenlemesi ve sosyal imkânlarından (market, sağlık ocağı v.b) memnun musunuz?	<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır

Ek-B: TOKİ Konut Teslim Alan Müşteri Memnuniyet Anketi
TOKİ KONUTLARI KULLANICI MEMNUNİYETİ ARAŞTIRMASI ANKET FORMU
ANKETİN YAPILDIĞI YERLEŞİM VE KONUT İLE İLGİLİ BİLGİLER

Dairenizin Bulunduğu Blok Tipi :	F Tipi ()	K Tipi ()	Y Tipi ()	
Dairenin Bulunduğu Kat :	Alt ()	Orta ()	Üst ()	
Dairenin Bulunduğu Yön :	Doğu ()	Batı ()	Güney ()	Kuzey ()

A- KİŞİSEL BİLGİLER

1. Cinsiyet

a. Kadın ()	b. Erkek ()
--------------	--------------

2. Yaş Aralığınız

a. 18-25 ()	b. 26-35 ()	c. 36-45 ()	d. 45-54 ()	e. 54-65 ()	f. 65 + ()
--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-------------

3. Medeni Durumunuz

a. Bekâr ()	b. Evli ()	c. Boşanmış ()	d. Eşi vefat etmiş ()	e. Ayrı yaşıyor ()
--------------	-------------	-----------------	------------------------	---------------------

4. Eğitim Durumunuz

a. İlköğretim ()	b. Lise ()	c. Yüksekokul ()	d. Üniversite ()	e. Y.L / DR.()
-------------------	-------------	-------------------	-------------------	-----------------

5. Doğum Yeriniz

a. İl Merkezi ()	b. İlçe Merkezi ()	c. Köy ()
-------------------	---------------------	------------

6. Sosyal Durumu (İsteğe Bağlı Cevap)

a. Eski Hükümlü	b. Terör Mağduru	c. Bakıma Muhtaç	d. Şehit/Gazi Ailesi	e. Engelli
-----------------	------------------	------------------	----------------------	------------

7. Mesleğiniz nedir?

a. İşçi	b. Memur	c. Tüccar	d. Esnaf	e. Serbest Meslek
f. Öğrenci	g. Ev Hanımı	h. Emekli	i. İşsiz	j. Diğer(.....)

B- KONUTTA OTURAN HANE HALKI İLE İLGİLİ BİLGİLER

8. Ailenizin toplam aylık geliri ne kadardır?

1. 500-1000 TL	2. 1001-2000 TL	3. 2001-3000 TL	4. 3001-4000TL	5. Diğer
----------------	-----------------	-----------------	----------------	----------

9. Kaç yıldır Kocaeli'nde yaşıyorsunuz?

1. 1-5 yıl	2. 6-10 yıl	3. 11-15 yıl	4. 16-20 yıl	5. 20 yıldan fazla
------------	-------------	--------------	--------------	--------------------

10. Kaç yıldır TOKİ Konutlarında oturuyorsunuz?

1. 1 yıldan az	2. 1 yıl	3. 2 yıl	4. 3 yıl	5. 4 yıl ve üzeri
----------------	----------	----------	----------	-------------------

11. Oturduğunuz konutun mülkiyet durumunu belirtiniz.

1. Kiracıyım	2. Hak sahibiyim	3. Aileme ait	4. Ailem dışında bir yakınıma ait	5. Diğer (.....)
--------------	------------------	---------------	-----------------------------------	------------------

12. Evinizde kimlerle birlikte yaşıyorsunuz?

1. Yalnız yaşıyorum	2. Annem, babam ve kardeşlerimle birlikte yaşıyorum	3. Eşim ve çocuklarımla birlikte yaşıyorum	4. Çocuklarımla birlikte yaşıyorum	5. Ev arkadaşlarımla birlikte yaşıyorum
---------------------	---	--	------------------------------------	---

13. Evinizde (siz dahil) sürekli olarak kaç kişi oturuyor (Hane halkı sayısı)?

1. 1 kişi	2. 2 kişi	3. 3 kişi	4. 4 kişi	5. 5 kişi ve üzeri
-----------	-----------	-----------	-----------	--------------------

14. TOKİ konutlara yerleşme sebebinizi belirtiniz.

1. Evlilik	2. İş	3. Eğitim	4. Sosyal Sebepler (Şehit,Dul,Malul v.b)	5. Diğer (.....)
------------	-------	-----------	--	------------------

15. Size veya ailenize ait başka bir eviniz olsaydı, burada oturmayı tercih eder miydiniz?

1.Evet (olumlu) <input type="checkbox"/>	2. Hayır (olumsuz) <input type="checkbox"/>	3. Kararsız (fikrim yok) <input type="checkbox"/>
--	---	---

16. TOKİ konutlara taşınmadan önce nerede oturuyordunuz?

1. Kocaeli dışında	4. Gölcük (D.Dere, Halidere dahil)	7. Derince
2. Körfez	5. Kandıra	8. Gebze
3. Başiskele	6. Karamürsel	9. Diğer (.....)

17. TOKİ konutlarına taşınmadan önce nasıl bir evde oturuyordunuz?

1. Toplu konutta	2. Apartman dairesinde	3. Müstakil evde	4. Kalıcı Konutlarda	5. Gecekonuda
------------------	------------------------	------------------	----------------------	---------------

18. Siz veya sizinle birlikte oturanlardan biri eğitime devam ediyor mu? Cevabınız EVET ise eğitim durumunu belirtiniz.

1. Hayır, eğitime devam eden kimse yok.	2. İlköğretim	3. Lise	4. Üniversite	5. Kurs
---	---------------	---------	---------------	---------

19. İşyeriniz nerede bulunuyor?

1. Kocaeli dışında	4. Gölcük	7. Derince
2. Körfez	5. Kandıra	8. Gebze
3. Kocaeli Merkez	6. Karamürsel	9. Diğer (.....)

20. İşyerinize giderken hangi ulaşım aracını kullanıyorsunuz?

1. Şahsi araç	2. Servis aracı	3. Otobüs veya minibüs	4. Deniz Ulaşım Aracı	5. Diğer
---------------	-----------------	------------------------	-----------------------	----------

C- KONUT İLE İLGİLİ BİLGİLER**21. Aşağıdaki tabloda yer alan ev işlerini evin neresinde yapıyorsunuz? (Birden fazla işaretlenebilir)**

EV İŞLERİ	MEKANLAR						
	Salon	Mutfak	Oturma Odası	Yatak Odası	Çocuk Odası	Banyo	Balkon
A. Yemek yeme							
B. Günlük oturma							
C. Televizyon izleme							
D. Ders çalışma							
E. Uyuma							
F. Çamaşır yıkama							
G. Çamaşır kurutma							
H. Eşya depolama							
I. Yiyecek depolama							
J. Misafir ağırlama							
K. Çocuk yatırma (uyutma)							

LÜTFEN İLGİLİ ODAYI (X) İLE İŞARETLEYİNİZ**22. Evinizin yerleşimi ve kullanımı ile ilgili aşağıdaki ifadeleri değerlendiriniz.**

	OLUMLU (EVET)	FİKRİM YOK	OLumsuz (HAYIR)
1. Evdeki oda sayısını yeterli buluyorum			
2. Evdeki oda sayısı yeterli ancak odalar daha büyük olmalı			
3. Eşyalarımı odalara rahatça sığdırabiliyorum			
4. Mutfak, ihtiyaçlarımı karşılayacak büyüklüktedir			
5. Evde bir depoya (Kiler) ihtiyaç vardır			
6. Banyo biraz daha büyük olmalıdır			
7. Evde odaların yerleşimi uygundur			
8. Tuvaletin salonun karşısında olması rahatsızlık veriyor			
9. Banyonun küçük odalara yakın olması misafir gelince rahatsızlık veriyor.			
10. Tuvalet ve banyonun ayrı olması gerekir			
11. Yatak odasının (ebeveyn) yan dairenin yatak odaları ile bitişik olması rahatsız ediyor			
12. Ses ve ısı izolasyonları iyi değil			
13. Balkon ihtiyacıma uygundur			

24. Evinizde şimdiiye kadar herhangi bir değişiklik yaptınız mı?

1. Hayır, değişiklik yapmadım.	2. Değişiklik yapmayı düşündüm, fakat maddi imkânım olmadığı için yapamadım.	3. Evet, birtakım değişiklikler yaptım.
--------------------------------	--	---

25. Daha fazla imkânınız olsa, evinizde nasıl bir değişiklik yapardınız?

1. Değişiklik yapmaya gerek duymuyorum	6. Çocuk odasında tadilat yaptırardım.
2. Salonda tadilat yaptırardım.	7. Odaların yer döşemesini değiştirirdim.
3. Oturma odasında tadilat yaptırardım.	8. Odalara ve girişe gömme dolap yaptırardım.
4. Banyo ve tuvalette tadilat yaptırardım.	9. Tüm pencerelere demir taktırardım.
5. Mutfakta tadilat yaptırardım.	Diğer(.....)

26. Burada oturma sebebiniz ile ilgili aşağıdaki ifadeleri değerlendiriniz.

	OLUMLU (EVET)	FİKRİM YOK	OLUMSUZ (HAYIR)
A. Başka bir konutum olmadığı için mecburen			
B. Şehir merkezine yakın ve ulaşım imkânları olduğu için			
C. Konut çevresi düzenli, çevre ve hava temiz olduğu için			
D. Ev kiralari diğer bölgelere göre düşük olduğu için			
E. Konutlar depreme dayanıklı olduğu için			
F. Burada akrabalarım oturduğu için			
G. Çocuklarımin iyi eğitim görebileceği bir ilkokul olduğu için			
H. Buradaki insanları kendime yakın bulduğum için			
İ. İşyerime yakın olduğu için			
J. Çevreyi güvenli bulduğum için (Hırsızlık v.b.)			
K. Çocuk yetiştirmek için uygun sosyal bir çevre olduğu için			
L. Sessiz ve sakin bir yerleşim olduğu için			
M. Devlet (TOKİ) güvencesiyle yapıldığından (depreme dayanıklılık, ödeme kolaylığı v.b.)			

D- KONUT ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER**27. TOKİ konutlarında bulunan hizmetleri değerlendiriniz.**

	OLUMLU (EVET)	FİKRİM YOK	OLUMSUZ (HAYIR)
A. Alışveriş tesisleri			
B. İlköğretim Okulu			
C. Sağlık tesisleri			
D. İbadet tesisleri			
E. Kültürel tesisler (tiyatro, sinema, vs.)			
F. Otoparklar			
G. Spor tesisleri			
H. Çocuk ve oyun alanları			
İ. Çevre düzeni ve yeşil alanlar			
J. Altyapı hizmetleri (kanalizasyon, elektrik, su)			
K. Belediye hizmetleri (çöp toplama, yol vs.)			
L. Ulaşım (dolmuş/minibüs/toplu taşıma araçları sayısı)			
M. Site yönetimi hizmetleri			

28. TOKİ Konutlarındaki komşuluk ilişkileri hakkında aşağıda yer alan ifadeleri değerlendiriniz.

	OLUMLU (EVET)	FİKRİM YOK	OLUMSUZ (HAYIR)
a. Komşularla yakın ilişkiler kurabiliyorum.			
b. Komşularla yalnızca selamlaşıyorum.			
c. Komşularla düzenli olarak evlerinde görüşebiliyorum.			
d. Komşular arasında yardımlaşma ve dayanışma yoktur.			
e. Komşularla yakın ilişkiler bireysel özgürlüğümü kısıtlıyor.			
f. Apartmanda gürültü yapan komşulardan rahatsız			

oluyorum.			
g. Apartmanda bekarların oturması aileleri rahatsız ediyor.			
h. Burada oturanlar toplu konutta yaşamayı bilmiyor ve çevresindekileri rahatsız ediyor.			
i. Apartmanda veya sokakta gürültü yapan komşu çocuklarından rahatsız oluyorum.			
j. Burada yaşayan kişileri kendime uygun bulmadığım için taşınmak istiyorum			

29. Genel olarak TOKİ Konutlarında yaşamaktan memnun musunuz?

1.Evet (olumlu)	<input type="checkbox"/>	2. Hayır (olumsuz)	<input type="checkbox"/>	3. Kararsız (fikrim yok)	<input type="checkbox"/>
-----------------	--------------------------	--------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

30. Burada yaşamaktan memnun değilseniz (cevabınız HAYIR ise) yakın bir zamanda buradan taşınmayı düşünüyor musunuz?

1. Olumlu (Evet)	<input type="checkbox"/>	2. Kararsız (fikrim yok)	<input type="checkbox"/>	3. Olumsuz (Hayır)	<input type="checkbox"/>
------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------	--------------------------

31. Taşınmayı düşünüyorsanız, nedenini belirtiniz. (Kutucuğu İşaretleyiniz)

a. Daha büyük bir eve ihtiyacım olduğu için	<input type="checkbox"/>	f. Aileme daha yakın olmak için	<input type="checkbox"/>
b. Çok gürültülü bir yer olduğu için	<input type="checkbox"/>	g. Komşuluk ilişkileri zayıf olduğu için	<input type="checkbox"/>
c. Şehir merkezine yakın bir yerde oturmak	<input type="checkbox"/>	h. Site yönetimini uygun bulmadığım	<input type="checkbox"/>
d. Sosyal konumum buraya ait olmadığı için	<input type="checkbox"/>	i. Okul imkanları iyi olmadığı için	<input type="checkbox"/>
e. Ulaşım imkanları iyi olmadığı için	<input type="checkbox"/>	j. Diğer(.....)	<input type="checkbox"/>

32. Gelecekte nasıl bir evde oturmayı düşünürdünüz?

a. Odaları daha geniş, daha büyük bir evde	<input type="checkbox"/>	d. Şehir ve Site kalabalığından uzakta bir yerde	<input type="checkbox"/>
b. Bahçeli müstakil bir evde	<input type="checkbox"/>	e. Ulaşım imkanları daha iyi olan bir yerde	<input type="checkbox"/>
c. Şehir merkezine daha yakın bir evde	<input type="checkbox"/>	f. Okula yakın bir evde	<input type="checkbox"/>

33. Size göre TOKİ'nin yapmış olduğu projelerdeki eksiklik nelerdir? Ne yapılırsa daha iyi olurdu?

a. İnşaat aşamasında tadilat değişiklikleri ev sahiplerine sorulursa daha iyi olurdu	<input type="checkbox"/>	f. Site güvenliği sağlanacak şekilde etrafı kapalı olsa daha iyi olurdu.	<input type="checkbox"/>
b. Teslim aşamasında bilgilendirme daha iyi yapılmalıdır.	<input type="checkbox"/>	g. Ödemeler ve ara ödeme (Kdv, Harç v.b) miktarları daha makul olmalıdır.	<input type="checkbox"/>
c. Çevre düzeni ve sosyal donatılar teslimatla beraber tamamlanmış olmalıdır.	<input type="checkbox"/>	h. Apartman arası mesafeler daha açık ve birbirini kapatmayacak şekilde tasarlanmalıdır.	<input type="checkbox"/>
d. Ev teslimatında karşılaşılan sorunlar daha hızlı ve düzgün bir şekilde çözülmelidir.	<input type="checkbox"/>	i. Kapıcı daireleri yerine hobi atölyeleri olsa daha iyi olurdu.	<input type="checkbox"/>
e. Malzeme kalitesinden kaçılmamalıdır.	<input type="checkbox"/>	j. Herhangi bir eksiklik yoktur. Memnunum.	<input type="checkbox"/>

NOT 1 : Kutucuklar içine size uygun olan maddeleri X işareti ile işaretleyiniz.

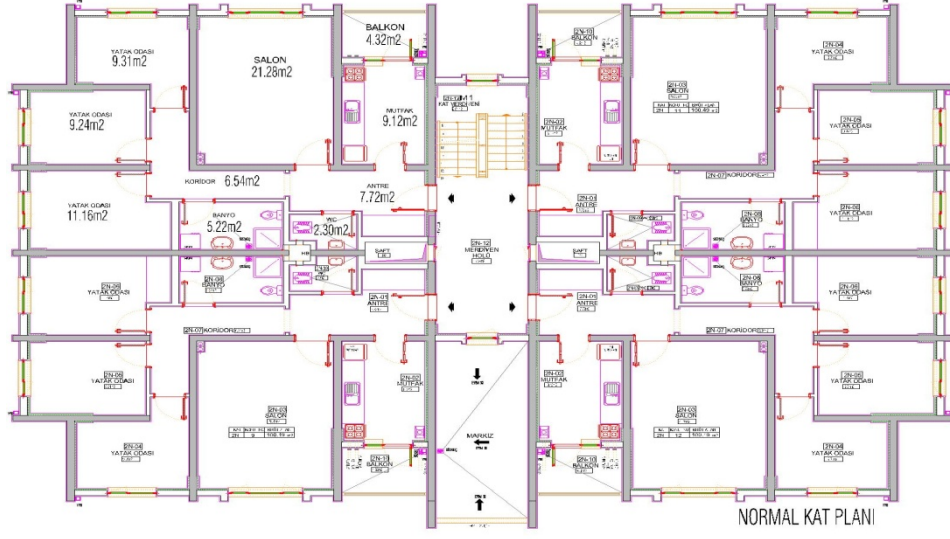
NOT 2 : Vermiş olduğunuz cevaplar TOKİ'den ev sahibi olmuş veya halihazırda yaşamakta olanların memnuniyetlerini test etmek maksadıyla Üniversite ve TOKİ çevresinde değerlendirilecek olup başka amaçlar için kullanılmayacaktır.

KATKILARINIZDAN DOLAYI TESEKKUR EDERİM.

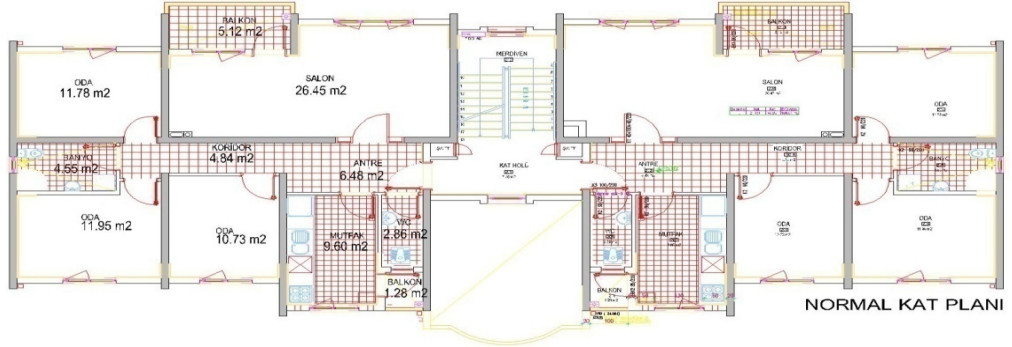
TOLGA ORAL

Ek-C: TOKİ Konutlarına Ait M2 Ölçüleri

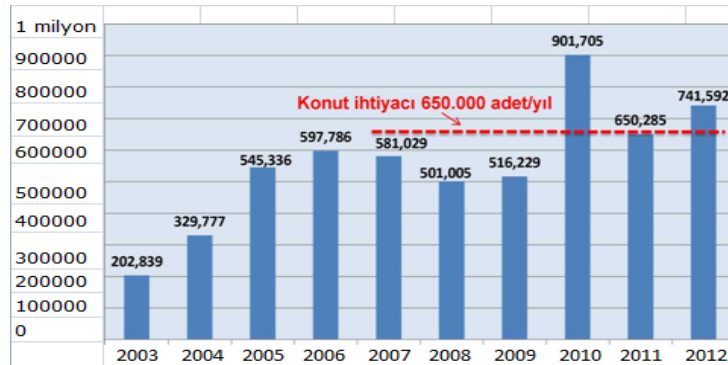
K Tipi Bloklar



Y Tipi Bloklar

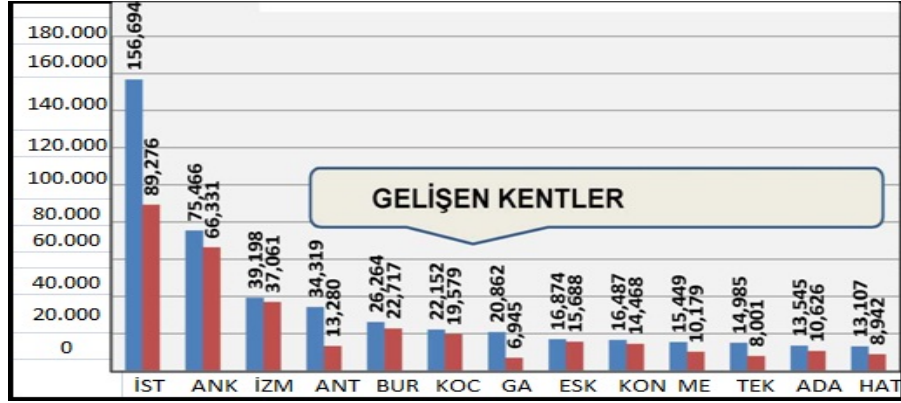


Ek-Ç: 2003-2012 Yılları Arasında Alınan Konut Yapı Ruhsatları



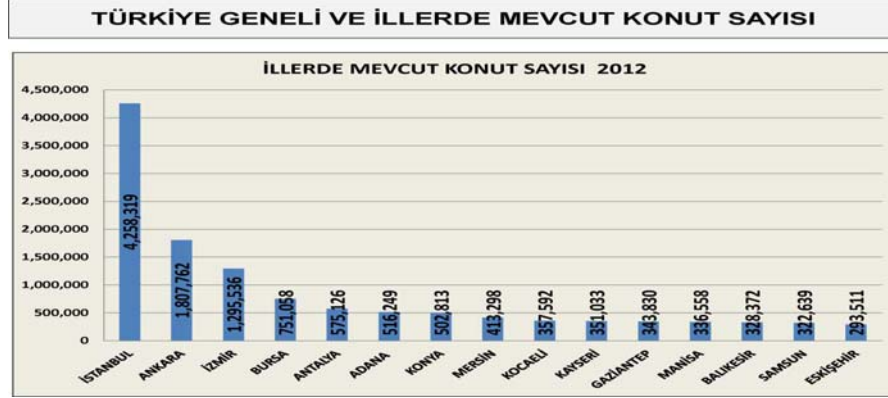
Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Yapı Sektörü Temel Göstergeleri 2013, s.2

Ek-D: Gelişen Kentlerde Alınan Yapı Ruhsatı Ve İzni 2012



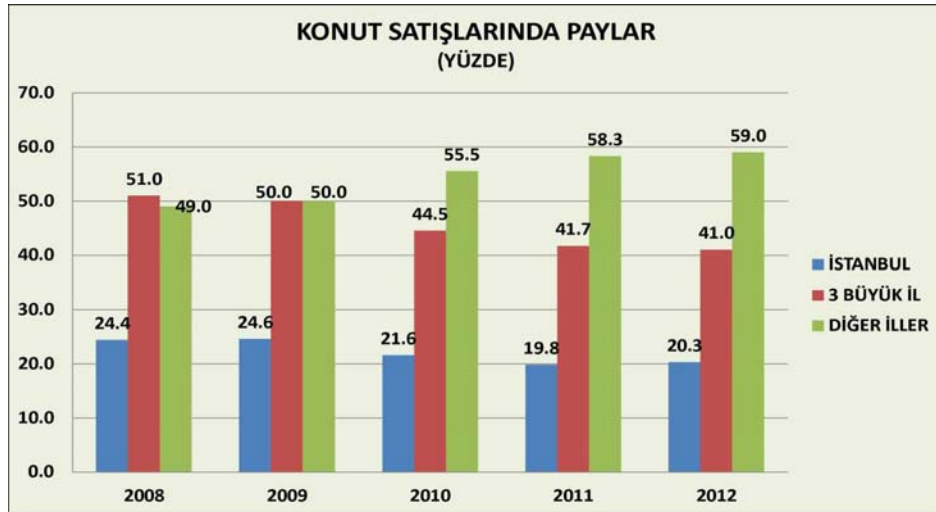
Kaynak: GYODER Türkiye gayrimenkul Yapı Sektörü Temel Göstergeleri 2013,s:4

Ek-E: Türkiye Geneli ve İllerde Mevcut Konut Sayısı,2012



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Yapı Sektörü Temel Göstergeleri 2013,s.5

Ek-F: Konut Satışlarında Paylar, 2008-2012



Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Yapı Sektörü Temel Göstergeleri 2013,s.7

ÖZGEÇMİŞ

1977 yılında İstanbul'un Beyoğlu ilçesinde doğan Tolga ORAL, İlk, Orta ve Lise öğrenimini İstanbul'da tamamlamıştır. 2008 yılında Eskişehir Anadolu Üniversitesi Açık Öğretim Fakültesi İşletme Bölümü'nü bitirdi. Deniz Kuvvetleri Komutanlığında 1995 yılından beri Astsubay olarak çeşitli birliklerde görev yapan Tolga ORAL, 2012 yılında Deniz Astsubay Meslek Yüksek Okulu Komutanlığı Karamürsel Yerleşkesinde Elektronik Laboratuvar Öğretim Görevlisi olarak bu görevi icra etmektedir. Emine Güneş ORAL ile evli ve Ahsen Naz isminde bir kızı olan Tolga ORAL, İngilizce bilmektedir.