

KONUT YATIRIMLARI VE KONUT TALEBİNİ
BELİRLEYEN FAKTÖRLER: ORDU İL MERKEZİ
HANEHALKI ARAŞTIRMASI

ESEN ÇAKIR

YÜKSEK LİSANS TEZİ

İKTİSAT ANABİLİM DALI

T.C.
ORDU ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KONUT YATIRIMLARI VE KONUT TALEBİNİ BELİRLEYEN
FAKTÖRLER: ORDU İL MERKEZİ HANEHALKI ARAŞTIRMASI

ESEN ÇAKIR

YÜKSEK LİSANS TEZİ
İKTİSAT ANABİLİM DALI / İKTİSAT

AKADEMİK DANIŞMAN
Yrd. Doç. Dr. Seval MUTLU ÇAMOĞLU

ORDU – 2014

T.C.
ORDU ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

Bu çalışma jürimiz tarafından 04/12/2014 tarihinde yapılan sınav ile İktisat Anabilim Dalı, İktisat Bilim Dalı'nda YÜKSEK LİSANS tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan : Yrd. Doç. Dr. Seval Mutlu ÇAMOĞLU

Üye : Doç. Dr. Gürol Özcüre

Üye : Yrd. Doç. Dr. Adem Kulaç

ONAY : Yukarıdaki imzaların adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylım.

19/12/2014

Doç. Dr. Serhat Yener
Sosyal Bilimleri Enstitüsü Müdürü

BİLDİRİM

Hazırladığım tezin tamamen kendi çalışmam olduğunu ve her alıntıya, kullandığım başka yazarlara ait her özgün fikre kaynak gösterdiğimi bildiririm.

16/12/2014

Esen ÇAKIR

ÖZET

KONUT YATIRIMLARI VE KONUT TALEBİNİ BELİRLEYEN FAKTÖRLER: ORDU İL MERKEZİ HANEHALKI ARAŞTIRMASI

ÇAKIR, ESEN

Yüksek Lisans- İktisat

Ordu-2014

Son yıllarda ekonomik, kültürel ve teknolojik değişimler, konutun barınma ihtiyacının yanında daha birçok işlevinin olduğunu göstermiştir. Arz ve talep edenlerin önemli bir yatırım aracı olarak gördüğü konut, gelecek için de güvence kaynağı olmaktadır. Ayrıca konut, yaşam standardının ve zenginliğin en önemli göstergelerinden biri olmakla kalmamış, toplum içindeki saygınlığın da ifadesi haline gelmiştir.

Bu çalışmada öncelikle konut yatırımlarına, konut talep ve arzının belirleyicilerine değinilmiştir. Çalışmada amaç, hanehalkının sosyo-demografik ve ekonomik özelliklerine göre yaşadığı konutları incelemek, ayrıca geleceğe yönelik konut taleplerinde belirleyici olan faktörleri ortaya koymaktır. Araştırma kapsamında veriler, 400 hanede gerçekleştirilen soru formları aracılığıyla elde edilmiştir. Araştırma sonucunda hanelerin sosyo-demografik ve ekonomik özelliklerindeki benzerliklerin, hanehalkının yaşamakta olduğu konutlarda ve geleceğe yönelik konut taleplerinde belirleyici olduğu saptanmıştır. Özellikle hanede yaşayan kişi ve çocuk sayısı, gelir dağılımı, eğitim ve kültür seviyesi gibi faktörlerin, bireylerin konut taleplerinin şekillenmesinde etkili olduğu saptanmıştır. Hanede yaşayan kişi ve çocuk sayısındaki artış, yaşanan konut ile yaşanmak istenilen konut arasındaki uçurumun artmasına, gelir ve eğitim seviyesinin yükselmesi ise şehir merkezi dışında daha lüks konutların tercih edilmesine neden olmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Konut Yatırımları, Konut Talebi, Sosyo-Demografik Özellikler

ABSTRACT

HOUSING INVESTMENTS AND DETERMINANTS OF THE DEMAND FOR HOUSING: HOUSEHOLD SURVEY IN ORDU CITY CENTER

ÇAKIR, ESEN

Master Thesis - 2014

Economics

In recent years, economical, cultural and technological changes have showed that housing has many other functions besides horbouring needs. Housing which has been seen as an important investment tool for people who demand and offer is also a source of assurance for future. Housing is not only a way to show wealth and quality of life but also a way to get prestige in society.

In this study, it is primarily mentioned residential investment and the determinants of housing demands and supplies. The purpose of this study is to examine houses based upon household's socio-demographic and economic conditions, and to reveal the determinants for housing demands in the future. Data for the study was obtained by questionnaires carried out in 400 houses. Research results have revealed that similarities in socio-demographic and economic charesteristics of houses are determanitive in house demands for future. Especially it has been found out that factors such as the number of adults and children living in a house, distribution of revenue, educational and cultural level are effective to shape individuals' house demands. The increase in the number of childeren and adults living in a house causes a significant gap between the house where household lives and the house where household wants to live. On the other hand luxury houses which are outside the city center is preferred because of the increase in financial and educational level.

Key Words: Investment in Housing, Housing Demand, Socio-Demographic Characteristics

TEŞEKKÜR

Bu çalışmada beni yönlendiren, desteğini ve yakın ilgisini esirgemeyen değerli danıőmanım Sayın Yrd. Doç. Dr. Seval Mutlu amoğlu'na, tezin son halini almasında eleőtirileriyle katkıda bulunan değerli hocalarım, Sayın Yrd. Doç. Dr. Adem Kulaç ve Sayın Doç. Dr. Gürol zcre'ye sonsuz teőekkürlerimi sunarım.

Beni her konuda destekleyen, sevgi ve ilgilerini benden esirgemeyen baőtta annem ve babam olmak üzere kardeőlerime ve tüm aile büyüklerime en içten teőekkürlerimi sunarım.

Esen akır, 2014

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa Nr.</u>
ÖZET	i
ABSTRACT	ii
TEŞEKKÜR	iii
İÇİNDEKİLER	iv
TABLOLAR	viii
KISALTMALAR	x
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

1. KONUT SEKTÖRÜ, KONUT TALEP VE ARZININ BELİRLEYİCİLERİ VE 2008 KÜRESEL EKONOMİK KRİZİ.....	4-20
1.1. Konut Kavramı.....	4
1.2. Konutun İşlevleri.....	5
1.3. Konut Sorunu/ Konut Açığı.....	6
1.4. Konut Yatırımları, Konut Talebi ve Konut Arzı.....	7
1.4.1. Konut Talebi.....	8
1.4.1.1. Konut Talebinin Belirleyiciler.....	9
1.4.1.1.1. Gelir Seviyesi (Servet).....	9
1.4.1.1.2. Demografik Faktörler ve Nüfus Artışı.....	10
1.4.1.1.3. Göç Olgusu, Kentleşme ve Gecekondulaşma.....	10
1.4.1.1.4. Alternatif Yatırım Araçlarının Getirileri.....	11
1.4.1.1.5. Reel Faiz Oranları Ve Konut Sahipliğinin Maliyetleri.....	12
1.4.1.1.6. Konut Talebini Belirleyen Diğer Faktörler.....	12
1.4.2. Konut Arzı.....	13
1.4.2.1. Konut Arzının Belirleyicileri.....	13
1.4.2.1.1. Konut Talebi.....	13
1.4.2.1.2. Finansman.....	14
1.4.2.1.3. Güncel Ekonomik Durum.....	14
1.4.2.1.4. Yapım Maliyetleri.....	15
1.4.2.1.5. Vergi ve Harçlarda Uygulanan Politikalar.....	15

1.4.2.1.6. Kredi Politikaları.....	16
1.4.2.2. Konut Arz Biçimleri.....	16
1.4.2.2.1. Bireysel Konut Arzı.....	17
1.4.2.2.2. Konut Kooperatiflerinin Konut Arzı.....	17
1.4.2.2.3. Yap-Satçı Konut Arzı.....	17
1.4.2.2.4. Toplu Konut Şirketlerinin Konut Arzı.....	18
1.4.2.2.5. Yapı Kooperatifleri Birlikleri ve Yerel Yönetim Toplu Konut Arzı.....	18
1.5. 2008 Küresel Ekonomik Krizi ve Konut Sektörü.....	18

İKİNCİ BÖLÜM

2. TÜRKİYE'DE KONUT POLİTİKALARI VE KONUT POLİTİKALARININ YÖNETİMİ İÇİN KURULAN İDARİ YAPILAR.....21-40

2.1. Türkiye'de Konut Politikalarının Gelişimi.....	21
2.1.1. Planlı Dönem Öncesi Uygulanan Konut Politikaları.....	21
2.1.1.1. 1923-1945 Dönemi.....	22
2.1.1.2. 1945-1963 Dönemi.....	22
2.1.2. Planlı Dönemde Uygulanan Konut Politikaları.....	23
2.1.2.1. 1963-1967 Birinci Beş Yıllık Kalkınma Dönemi.....	24
2.1.2.2. 1968-1972 İkinci Beş Yıllık Kalkınma Dönemi.....	25
2.1.2.3. 1973-1977 Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Dönemi.....	26
2.1.2.4. 1979-1983 Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Dönemi.....	27
2.1.2.5. 1985-1989 Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Dönemi.....	29
2.1.2.6. 1990-1994 Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Dönemi.....	30
2.1.2.7. 1995-2000 Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Dönemi.....	32
2.1.2.8. 2001-2005 Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Dönemi.....	33
2.1.2.9. 2007-2013 Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Dönemi.....	35
2.1.2.10. 2013-2018 Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Dönemi.....	36
2.2. Türkiye'de Konut Politikalarının Yönetimi İçin Kurulan İdari Yapılar.....	37
2.2.1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Faaliyetleri.....	37
2.2.2. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü ve Faaliyetleri.....	38
2.2.3. Konut Müsteşarlığı ve Faaliyetleri.....	38
2.2.4. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Faaliyetleri.....	39

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3. ORDU İLİ VE KONUT SEKTÖRÜ.....	41-52
3.1. Ordu İli Coğrafi ve Jeopolitik Konumu.....	41
3.2. Ordu İli Ekonomik Yapısı.....	41
3.3. Ordu İli Demografik Yapısı ve Nüfusu.....	42
3.3.1. Yaş Dağılımı ve Cinsiyet.....	42
3.3.2. Eğitim Durumu.....	43
3.3.3. Medeni Durum.....	44
3.3.4. Nüfus Yapısı.....	45
3.4. Ordu İli Kentleşme ve Göç Olgusu.....	47
3.5. Ordu İli Konut Sektörünün Yapısı.....	49
3.5.1. Konut Yapısı.....	49
3.5.2. TOKİ Uygulamaları.....	50
3.5.3. Yapı İzinleri.....	51
3.5.4. Arsa ve Arazi Fiyatları.....	51
3.5.5. Konut Satışları.....	52

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

4. ORDU ŞEHİR MERKEZİNDEKİ AİLELERİN KONUT TALEPLERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLERİN BELİRLENMESİNE YÖNELİK BİR ARAŞTIRMA.....	53-86
4.1. Araştırmanın Amacı.....	53
4.2. Araştırmanın Materyalleri.....	53
4.3. Araştırmanın Yöntemi.....	54
4.4. Verilerin Analiz Yöntemi.....	56
4.5. Araştırma Bulguları ve Değerlendirme.....	56
4.5.1. Görüşülen Bireyin Sosyo-Demografik Özellikleri.....	57
4.5.2. Hanehalkının Sosyo-Demografik ve Ekonomik Özellikleri.....	60
4.5.3. Hanehalkının Yaşadığı Konutlara Ait Özellikler.....	64
4.5.4. Hanehalkının Geleceğe Yönelik Konut Talebini Etkileyen Özellikler.....	69
4.5.5. Hanehalkının Geleceğe Yönelik Konut Talebini Etkileyen Diğer Özellikler.....	72
4.5.6. Hanehalkının Sosyo-Demografik ve Ekonomik Yapısına Göre Konut	

Talebi.....	77
4.5.6.1. Hanehalkının Kişi Sayısına Göre Konut Talebi.....	77
4.5.6.2. Hanehalkının ocuk Sayısına Göre Konut Talebi.....	80
4.5.6.3. Hanehalkının Eğitim Durumuna Göre Konut Talebi.....	82
4.5.6.4. Hanehalkının Gelir Dağılımına Göre Konut Talebi.....	84
5. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	87-93
KAYNAKÇA.....	94-100
EK.....	101-104
ÖZGEÇMİŞ.....	105

Tablolar Listesi

Sayfa Nr.

Tablo 1: 2013 Yılı Ordu İli Nüfusunun Cinsiyet ve Yaş Gruplarına Göre Dağılımı....	43
Tablo 2: Nüfusun Yaş Gruplarına ve Eğitim Durumlarına Göre Dağılımı (2013).....	44
Tablo 3: 2013 Yılı Medeni Durumda Meydana Gelen Değişim.....	45
Tablo 4: Ordu İli Cinsiyet Ayrımına Göre 2013 Yılı Medeni Durum Rakamları.....	45
Tablo 5: Yıllar itibariyle Türkiye ve Ordu Nüfusu.....	46
Tablo 6: Ordu İlinin Yıllar İtibariyle Kır, Şehir Ayrımına Göre Nüfusu.....	47
Tablo 7: 2000 Yılı Yerleşim Yerine Göre Ordu İli Göç Dağılımı.....	48
Tablo 8: Yıllara Göre Ordu İli Göç Durumu.....	48
Tablo 9: Konut sahipliğine göre yapı izinleri (Adet).....	51
Tablo 10: Ordu İli Yıllara Göre Konut Satış Rakamları.....	52
Tablo 11: Ordu Merkez Sahil Kesimi Mahalleleri ve Hanehalkı Nüfusu.....	55
Tablo 12: Bireylerin Doğum Yerleri.....	57
Tablo 13: Bireylerin Yaş Dağılımı.....	57
Tablo 14: Bireylerin Medeni Durumları.....	58
Tablo 15: Bireylerin Eğitim Durumları.....	59
Tablo 16: Bireylerin Meslek Guruplarına Göre Dağılımı.....	59
Tablo 17: Bireylerin Şehir ve Ordu İkamet Yılları.....	59
Tablo 18: Hanehalkının Hanede Yaşayan Kişi Sayısına Göre Dağılımı.....	60
Tablo 19: Hanehalkının Hanede Yaşayan Çocuk Sayısına Göre Dağılımı.....	61
Tablo 20: Hanehalkının Hanede Aktif Olarak Çalışan Birey Sayısına Göre Dağılımı..	61
Tablo 21: Hanehalkının Ortalama Aylık Geliri.....	62
Tablo 22: Hanehalkının Ortalama Aylık Harcaması.....	62
Tablo 23: Hanehalkının Sahip Olduğu Konut Sayısı.....	63
Tablo 24: Hanehalkının Konut Borcu Dışındaki Borçlanma Nedenleri.....	63
Tablo 25: Hanehalkının Gelirinden Ve Yaşam Standardından Memnuniyet Durumu..	64
Tablo 26: Hanehalkının Konut Sahipliği.....	64
Tablo 27: Mülk Sahibi Olan Hanehalkının Konut Alım Şekli.....	65
Tablo 28: Kirada Oturan veya Mülk Sahibi Olan Hanelerin Kira Bedel ve Değerleri..	65
Tablo 29: Hanehalkının Yaşadığı Konutun Satış Değeri.....	66
Tablo 30: Hanehalkının Konut İkamet Yılı.....	66
Tablo 31: Hanehalkının Yaşadığı Konutun Genişliği (M ²).....	67

Tablo 32: Hanehalkının Konut Oda Sayısı.....	67
Tablo 33: Hanehalkının İkamet Ettiği Konut Türü.....	67
Tablo 34: Hanehalkının Konut Isınma Şekli.....	68
Tablo 35: Hanehalkının Yaşadığı Konutu Tercih Etme Sebebi.....	69
Tablo 36: Hanehalkının Geleceğe Yönelik Talep Ettiği Konut Türü.....	70
Tablo 37: Hanehalkının Geleceğe Yönelik Talep Ettiği Konut Genişliği (M ²).....	70
Tablo 38: Hanehalkının Geleceğe Yönelik Talep Ettiği Konut Oda Sayısı.....	71
Tablo 39: Hanehalkının Geleceğe Yönelik Konut Isınma Talebi.....	71
Tablo 40: Hanehalkının İpotekli Konut Kredilerinden Yararlanma İstekliliği.....	71
Tablo 41: Kalite Açısından Geleceğe Yönelik Konut Talebi.....	72
Tablo 42: Sahip olduğu Eklentiler Açısından Geleceğe Yönelik Konut Talebi.....	73
Tablo 43: Isınma Açısından Geleceğe Yönelik Konut Talebi.....	74
Tablo 44: Genişlik Açısından Geleceğe Yönelik Konut Talebi.....	74
Tablo 45: Ekonomik Nedenlerden Dolayı Geleceğe Yönelik Konut Talebi.....	75
Tablo 46: Sosyal Nedenler Açısından Geleceğe Yönelik Konut Talebi.....	76
Tablo 47: Ulaşım Tercihleri Açısından Geleceğe Yönelik Konut Talebi.....	76
Tablo 48: Hanehalkının Kişi Sayısına Göre Konut Talebi.....	79
Tablo 49: Hanehalkının Çocuk Sayısına Göre Konut Talebi.....	81
Tablo 50: Hanehalkının Eğitim Durumuna Göre Konut Talebi.....	83
Tablo 51: Hanehalkının Gelir Dağılımına Göre Konut Talebi.....	86

Kısaltmalar Listesi

AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
DOKAP	: Doğu Karadeniz Projesi
FED	: Federal Reserve Bank (Amerika Birleşik Devletleri Merkez Bankası)
İHD	: İnsan Hakları Derneği
İKTM	: İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TDK	: Türk Dil Kurumu
TEPAV	: Türkiye Ekonomileri Politikaları Araştırma Vakfı
TKGM	: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TMMOB	: Türk Mühendis ve Mimarlar Odaları Birliği
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu

GİRİŞ

Dünyada teknolojik gelişmeler, iletişimin kolaylaşmasıyla gelen küreselleşme etkisi, her alanda değişimi beraberinde getirmiştir. Bu değişimle birlikte insanların tercihlerinde, beklentilerinde, ihtiyaçlarında ve yaşam standartlarında değişim yaşanmış ve talep farklılıkları artmıştır. Bu farklılıkların önemli ayaklarından biri de konut piyasalarında ortaya çıkan dönüşümdür. Tarih sahnesinde her dönem önemli bir yeri olan ve zamanla insanların ihtiyaçları doğrultusunda şekillenen konut, geçmişte mağaralardan günümüzde yüksek binalara kadar büyük gelişim göstermiştir. Konut, insanların barınma ihtiyacını karşılayan, insanlara sağlıklı ve güvenli bir şekilde yaşama imkanı sunan önemli bir korunma aracı olmuş, üretilen ve tüketilen bir yatırım malı olarak değerlendirilmesinin yanında, toplum içindeki konumun ve saygınlığın göstergesi olarak da kullanılır hale gelmiştir. Ayrıca sosyal bir çevre oluşturulmasında kültürel bir araç olarak rol oynayan konut, kişilere ve ailelere gelecek için de bir güvence sağlamaktadır.

Barınmanın temel bir gereksinim olarak dikkat çekmesi ve dünya tarafından bir hak olarak görülmesi, 1948 yılında İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi'nin yayınlanmasıyla gerçekleşmiştir. Sonrasında yapılan milletlerarası anlaşmalarda da konut, güvence altına alınması gereken bir alan olarak ifade edilmiş ve ülkeler gelecekte yaşanacak konut açıklarının farkına vardırılmaya çalışılmıştır. Konut sorunu evrensel nitelikte bir sorundur ve günümüz ülkelerinin en çok üzerinde durduğu konulardan biridir. Türkiye'de ise Cumhuriyet'in ilanından sonra 1950'li yıllara kadar nüfusun büyük çoğunluğu köylerde yaşamakta ve tarımla geçimini sağlamakta olduğu için konut politikalarına önem vermek öncelikli hedefler arasında yer almamıştır. Daha çok Ankara'da yaşayan memurlar ve yöneticilerin ihtiyaçlarına cevap vermeyi amaç edinmiş bir konut politikası uygulanmıştır. 1950'li yıllardan sonra dış desteklerle tarım politikalarında yapılan değişiklikler köyden kente göçlerin artmasına neden olmuş, kentleşme hızlanmış, bunlara ek olarak da nüfus artmaya başlamıştır. Şehirleşme hareketlerinin bu kadar arttığı bir ortamda var olan konutlar, ihtiyacı karşılamaya yetmemiş ve ciddi barınma sorunları ortaya çıkmıştır.

Son yıllarda konut üretiminin konut ihtiyacını karşılayamamasından kaynaklanan sorunların yanında, arsa fiyatlarının yüksek olması, gecekondulaşmanın artması gibi bazı sıkıntılar da meydana gelmiş, bu sıkıntılara çeşitli projelerle ve politikalarla çözüm yolları aranmıştır. Ayrıca konut sektörüyle direkt veya dolaylı yoldan ilgili birçok kanun çıkarılmış ve başarıya ulaşılmaya çalışılmıştır. Türkiye’de 1963 yılından itibaren uygulanmaya başlanan beş yıllık kalkınma planlarıyla gelecek beş yıl için uygulanacak politikalar, ihtiyaçlar dikkate alınarak önceden belirlenmeye çalışılmış, konut sektörünün iyileştirilmesi adına gerekli projeler ortaya konulmuştur. Bu çalışmalara ek olarak çeşitli idari birimlerin kurulmasıyla konut üretimleri desteklenmeye çalışılmıştır.

Konut arzında en önemli nokta insanların geleceğe yönelik taleplerinde meydana gelen değişimdir. Her bireyin konuttan beklentisi ve konut alım gücü farklı olduğu için üreticiler, tüketici ihtiyacına cevap verecek türde ve birçok faktörü göz önünde bulundurarak konutlar üretmeye yönelmiştir. Dar gelirli bireylere yönelik sosyal konut üretimlerinden, gelir seviyesi yüksek bireylere yönelik lüks konut üretimlerine kadar konut ihtiyacını karşılamak devletler açısından bir gereklilik halini almıştır. Bu nedenle hem konutun sahip olduğu özelliklerin fiyatı üzerine etkileri, hem de konut talebinin belirlenmesinde hanehalkının sosyo-demografik ve ekonomik özellikleri konut piyasası için belirleyici unsurları oluşturmaktadır.

Bu çalışmada konut arz ve talebine etki eden faktörlerin hanehalkı boyutuyla incelenmesi, Ordu il merkezinde konut talebinin belirleyici unsurlarının ortaya konulması ve Ordu il merkezi açısından yaş, cinsiyet, eğitim durumu, ekonomik durum, iş ve meslek yapıları gibi faktörler baz alınarak, hanehalkının halihazırda yaşamakta olduğu konutların ve geleceğe yönelik konut taleplerinin analizinin yapılması amaçlanmıştır. Çalışmada beş bölüm bulunmaktadır.

Çalışmanın birinci bölümünde konut sektörü, konut talep ve arzının belirleyicileri genel bir bakış açısıyla incelenmiştir. Bunlara ek olarak 2008 küresel ekonomik krizinin yaşanmasında konut sektörünün payı irdelenmiştir. Çalışmanın ikinci bölümünde Türkiye’de konut piyasasının gelişimine ve bu konuda sektörde uygulanan iktisat politikalarına değinilmiştir. Türkiye’de tarihsel boyutuyla konut yatırımları

incelenmiş, konut finansman kaynaklarına, konut yatırımları açısından verilen teşviklere ve caydırıcı politikalara bakılarak konut piyasasının gelişimi araştırılmıştır. Ayrıca Türkiye’de konut politikalarının yönetimi için kurulan idari yapılar ve faaliyetleri irdelenmiştir. Çalışmanın üçüncü bölümünde Ordu ili coğrafi ve jeopolitik konumu, sosyo-ekonomik yapısı, demografik yapısı ve nüfusu, kentleşme ve göç olgusu gibi konut sektörünü şekillendiren faktörler incelenerek, konut piyasasının yapısı ortaya konulmaya çalışılmıştır. Dördüncü bölümde Ordu’da şehir merkezinde yaşayan ailelerin konut taleplerine etki eden faktörlerin belirlenmesine yönelik yapılan alan araştırmasının materyallerine ve verilerin analiz yöntemine yer verilmiştir. Ayrıca araştırmayla ortaya çıkan veriler ve bunun sonucunda elde edilen bulgular değerlendirilmiş, Ordu’da hanehalkının sosyo-demografik ve ekonomik özelliklerine göre yaşadığı ve geleceğe yönelik talep ettiği konutlar arasındaki farklar incelenmiştir. Çalışmanın son bölümünde ise araştırmadan elde edilen tüm bulgular ışığında ortaya çıkan sonuçlar tartışılmış ve öneriler ortaya konulmuştur.

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT SEKTÖRÜ, KONUT TALEP VE ARZININ BELİRLEYİCİLERİ VE 2008 KÜRESEL EKONOMİK KRİZİ

1.1. Konut Kavramı

Konut kavramı günümüzde çok çeşitli şekillerde tanımlanmaktadır. Türk Dil Kurumu'na göre konut, bir insanın yatıp kalktığı, iş zamanının dışında eğleştiği ya da tüzel kişiliği bulunan bir kuruluşun bulunduğu ev, apartman gibi yer, eğlek, mesken, ikametgah olarak tanımlanmıştır (TDK, 1981:506).

Türkiye İstatistik Kurumu'na göre konut tanımı ise, etrafı kapalı, tavanı örtülmüş, bir aile, bir veya bir grup insanın diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına yarayan, doğrudan doğruya sokağa, koridora veya genel yere açılan, kendisine ait kapısı bulunan yerdir (TÜİK, 2008). Ayrıca günümüzde ise konut; barınma ihtiyacını karşılayan bir simge olmanın yanında, sosyal, ekonomik ve kültürel standartların da göstergesi haline gelmiştir.

Barınmanın temel bir gereksinim olarak dikkat çekmesi ve dünya tarafından bir hak olarak görülmesi, 1948 yılı İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi'nde herkesin konut hakkının olduğu ibaresinin yayınlanmasıyla gerçekleşmiştir. Bu bildirinin 25. Maddesine göre, herkesin kendisinin ve ailesinin sağlığı ve iyi yaşaması için yeterli yaşam standartlarına ulaşma hakkı vardır; bu hak beslenme, giyim, konut, tıbbi bakım ile gerekli toplumsal hizmetleri kapsamaktadır (İHD, 2014). Hukuki olarak ilk belge ise 1966 yılında Ekonomik, Toplumsal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesi'nin yayınlanmasıdır. Sözleşmenin 11. Maddesine göre taraf devletler, herkesin yeterli beslenme, giyim, konut da dahil olmak üzere kendisi ve ailesi için yeterli bir yaşam düzeyine sahip olma ve yaşam koşullarını sürekli geliştirme hakkına sahip olduğunu ve konut hakkını güvence altına almak için gerekli tedbirleri uygulamayı da kabul etmişlerdir. Türkiye bu sözleşmeyi 2000 yılında çekinceli olarak imzalamış ve

gecikmeli olarak 2003 yılında 5923 sayılı kararla onaylamıştır (Milletlerarası Anlaşmalar, 11.08.2003).

Özellikle dar gelirli aileler dikkate alınarak yapılan Sosyal Konut Politikası ise, sosyal sınıf, gelir ya da konut standardı gibi öncelikleri olan, ulusal kalkınma planlarının içinde yer alan ve ilgili ülkelerin şehir ve bölge planlama politikaları ile bağdaşması gereken kurallar, amaçlar ve tedbirler bütününe ifade etmektedir (Keleş, 1967:28).

1.2. Konutun İşlevleri

Konut sadece bir barınak olarak ele alınıp değerlendirildiğinde yetersiz bir tanımlama yapılmış olur. Konutun bir barınak olması yanında, üretilen veya tüketilen bir mal olması, kişilere ve ailelere geleceklerinde bir güvence sağlaması, kentsel çevrenin oluşturulmasında kültürel bir araç olması gibi çok yönlü işlevleri bulunmaktadır (Durkaya, 2002:5). Bu bağlamda konut, dayanıklı bir tüketim malı, aileler ve kişiler için bir güvence kaynağı, bir yatırım aracı ve yaşam çevresinin oluşumunda yapı taşı konumundadır (Öztürk, 1997:3). Quigley (2006:170), konutu ev sahipleri için güvence ve güçlü bir yatırım aracı, kiracılar için ise yaşamsal bir işleve sahip barınma aracı olarak tanımlamıştır.

Konutu; tek bir bireyin ya da aile fertlerinin bir arada yaşadığı ve dolayısıyla aralarında ilişkilerin kurulduğu sosyal, hayatın sürdürülmesi için gereken fonksiyonların gerçekleştirilmesine olanak sağlayan fiziksel, bireylerin ve ailelerin toplumu oluşturan önemli yapı taşı olması ve toplumsal ilişkilerin yeniden üretilmesi nedeniyle toplumsal, kentleşme politikalarının belirlenmesinde ve uygulanmasında bir temel oluşturmasından dolayı yönetimsel, bir yatırım aracı olarak kullanılmasından dolayı ekonomik bir birim olarak tanımlamak uygun olacaktır (Durkaya ve Yamak, 2004:75).

Tüm bu işlevlerinin yanında konut sektörü ekonominin lokomotif sektörlerinden birisi olarak tanımlandığından, makro düzeyde incelendiğinde bu sektör, yaratılan istihdam, üretim, yatırım ve tüketim harcamaları ile ölçülmekte; mikro düzeyde ise, konut bireyin elde edebileceği en kıymetli varlıklardan biri olarak ve değeri enflasyona

paralel bir çizgide seyrettiğinden gelecek için iyi bir yatırım aracı olarak görülmektedir (Sürmeli, 2003:9). Ayrıca konut sektörü emlak vergileri yoluyla yerel yönetimler için de önemli bir gelir kaynağı olmuştur. Doğru konut üretimleri yapıldığında hem insanların yerleşimi açısından, hem de istihdam ve iş gücü verimliliği açısından ciddi ekonomik faydalar sağlanmaktadır.

1.3. Konut Sorunu/ Konut Açığı

Konut sorunu, kavramsal olarak bakıldığında temelde bir barınma sorunudur. Ancak, günümüzde ülkelerin sosyo-ekonomik yapılarına ve politik sistem seçmelerine bağlı olarak değişik boyutlar kazanmıştır. Farklı sosyal yapılar, endüstrileşme ve kentleşme sürecinde izlenen farklı yaklaşımlar, teknolojik düzeydeki farklılıklar ve bütün bunların sonucu olarak konut sorununun çözümlenmesinde görevlendirilen farklı kurumsal yapılar, sorunun ana niteliğinde çeşitli boyutlar oluşturmuştur (TMMOB, 1974:5).

Sosyalist ekonomiler açısından konut, sadece bir barınma aracıyken, kapitalist ekonomiler açısından hem sosyal güvenlik, hem de spekülasyon aracı haline dönüşmüştür. Böylece ülkelerdeki farklı sistemler konut sorununun da farklı açılarda ele alınmasına ve getirilen çözüm yaklaşımlarının da ülkeden ülkeye değişiklik göstermesine neden olmuştur (TMMOB, 1974:5).

Konut sorununun en önemli nedeni nüfusun hızla artışı ve kentleşme olgusudur. Bu sorun sadece gelişmekte olan ve az gelişmiş ülkelerin sorunu değil aynı zamanda gelişmiş ülkelerin de çözüm aradığı sorunlardandır. Dünya nüfusunun ve kentleşme oranının her geçen gün artması konut gereksinimini de önemli ölçüde artırmıştır.

Konut sorunu durağan ve devingen olarak iki tür gereksinmeden kaynaklanmaktadır. Durağan konut gereksinmesi, bir yerde yeni yapılan konut sayısı ile konut sahibi olmak isteyenlerin arasındaki farkı göstermektedir. Devingen yani dinamik konut gereksinmesi ise, bir yerdeki nüfusun gelecekte talep edebileceği konut miktarını tahmin etmektedir. Konut sorunu gereksinme kavramıyla birlikte oluşan ve kendini konut açığı olarak gösteren bir olgudur (Durkaya, 2002:7).

Konut açığı en genel şekliyle konut arzının konut talebini karşılayamaması durumu olarak ifade edebiliriz. Kentleşme olgusu gelişmekte olan ülkelerde daha hızlı arttığı için, konut sorunları bu ülkelerde önemli boyutlara ulaşmakta ve konut açığı meydana gelmektedir. Köyden kente göç eden ve dar gelirli nüfus, buralarda barınma ihtiyacını düşük maliyetle sağlayabilmek için kaçak ve kanunsuz yapılar inşa etmiş ve çarpık kentleşmeler meydana getirmiştir. Ayrıca belli bir kira ödemeye katlanan aileler açısından baktığımızda ödenen kiranın getirdiği yük, konut sahibi olmayı zorlaştırmakta ve hanehalkı tasarruflarını azaltmaktadır.

Gelişmiş ülkeler açısından konut sorunu 80'li yıllardan sonra ekonomik olumsuzluklar ve krizlerle etkisini göstermeye başlamıştır. Avrupa birliğinde 3-5 milyon, ABD'de yaklaşık olarak 2,5 milyon civarında evsiz olduğu tahmin edilmektedir (Gence, 2004:22).

1.4. Konut Yatırımları, Konut Talebi ve Konut Arzı

Konut yatırımları, bireylerin kendileri oturmak veya mülk sahiplerinin kiraya vermek amacıyla yeni konut satın almak için yaptıkları harcamalardır. Konut satın alan her birey konut yatırımı yapıyor demektir. Konut yatırımları toplam yatırımlar içinde önemli bir paya sahip olup, konjonktür dalgalarından en fazla etkilenen yatırım kalemlerinden biridir (Bocutoğlu, 2012:142).

Bocutoğlu (2012:142)'na göre konut yatırımlarının büyüklüğü, konut fiyatına, servete, diğer aktiflerin getirilerine, net kira gelirlerine, konut kredilerinin faizine bağlı olarak değişmektedir. Konutların fiyatı yükseldikçe, konut yatırımları azalır. Toplumun serveti arttıkça, konut yatırımları artar. Ayrıca diğer aktiflerin getirileri artarsa, konut yatırımları azalır. Örneğin tahvil ve hisse senetlerinin getirisi artarsa talep, konut yatırımlarından tahvil ve hisse senetlerine yönelecek ve böylece konut yatırımları azalacaktır. Son olarak konut kredilerinin faiz oranı da konut yatırımlarını belirleyici faktörlerdendir. Konut kredilerinin faiz oranı yükselirse, konut sahibi olmak maliyetli bir hal alacağı için konut yatırımları azalacaktır.

Konut yatırımlarının belirlenmesinde piyasa dengesi çok önemlidir. Genel kabul görmüş haliyle bir ekonomide, piyasa dengesinin sağlanabilmesi için arz ve talebin aynı noktada kesişmesi ve eşitlenmesi gerekir. Bu eşitlik konut piyasası için de önemli bir durumdur. Konut pazarı, tüketicilerin (hanehalkının) talepleri doğrultusunda, üreticilerin ihtiyacını karşılamaya yönelik konut üretmeleri sürecidir (Öney, 2002:20).

Konut, içerisinde birçok değişkeni barındırdığından ülkeler açısından önemli bir göstergedir ve konut piyasasında arz-talep dengesinin sağlanması, konut yatırımlarının dengeli yapılabilmesi için gereklidir. Aşağıda konut talebi, konut arzı ve belirleyicilerine ayrıntılı olarak değinilmiştir.

1.4.1. Konut Talebi

Konut talebi kavramına değinmeden önce konut ihtiyacı kavramını açıklamak gerekir. Konut ihtiyacı, durağan ve devingen olmak üzere ikiye ayrılır. Durağan konut ihtiyacı, belli bir anda var olan konutların sayısı ile hanehalkı sayısı arasındaki farktır. Devingen konut ihtiyacı ise, nüfusun gelecekteki barınma gereksinmesinin tahminini ifade eden bir kavramdır (Tarakçı, 2004:14).

Sınırsız olan ihtiyaçlar ekonomik güçle desteklenebildiği ölçüde talebe dönüşür. Bu durum konut piyasası için de geçerlidir. Konut ihtiyacı, konut talebinin tek başına bir göstergesi değildir. Talebin gerçekleşmesi için satın alma gücünün de devreye girmesi gerekir. Konut ihtiyacının varlığı, ekonomik alım gücüyle desteklenirse konut talebinin göstergesi olur.

Durkaya (2002:10)'ya göre konut ihtiyacından farklı bir kavram olarak konut talebi, hanehalkının bir konutun mülkiyeti veya kirasını ödemek için istekli ve bunları gerçekleştirmek için yeterli mali güce sahip olmalarını açıklamaktadır. Buradan hareketle konut ihtiyacının toplumsal, konut talebinin ise ekonomik bir kavram olduğunu ifade edebiliriz.

1.4.1.1. Konut Talebinin Belirleyicileri

Konut talebinin mikroekonomik ölçekte başlıca belirleyicileri, sahip olunan gelir ve talep esnekliği, konut fiyatları, tamamlayıcı ve ikame malların fiyatları, hanehalkının tercih ve zevkleri gibi değişkenlerdir. Makroekonomik açıdan ise konut üretimini, konut üretiminde kullanılan teknolojiler, finansman yöntemleri, konut pazarının örgütlenmesi olarak ifade edilebilir. Nüfus artışı, cinsiyet, yaş ve hanehalkı büyüklüğü gibi değişkenler de uzun dönemli sosyo-demografik yapıyı değiştirerek toplumsal talebi belirlemektedir (Karakurt Tosun, 2006:3). Konut talebinin belirleyicileri gelir seviyesi, demografik faktörler ve nüfus artışı, göç olgusu, kentleşme ve gecekondulaşma, alternatif yatırım araçlarının getirisi, reel faiz oranları ve konut sahipliğinin maliyetleri ve diğer bazı faktörler dikkate alınarak altı başlık altında toplanmıştır.

1.4.1.1.1. Gelir Seviyesi (Servet)

Gelir, bireylerin yaşam standardını ve ödeme gücünü gösteren önemli bir kavramdır. Hanehalkının konut talebini belirleyen faktörlerden biri gelir düzeyidir ve kişilerin konut talebi gelir düzeyine bağlı olarak değişmektedir (Öztürk, 1997:28). Konut satın alma ve kira ödemeleri hanehalkı gelirinden ciddi oranda pay almaktadır. Bu yüzden gelir artışıyla konut talebi arasında doğru yönlü bir ilişki mevcuttur.

Hanehalkı gelirlerindeki artış yanında, coğrafi, sektörel, fonksiyonel olarak farklılık gösteren gelir dağılımı da bireylerin konut taleplerinde önemli belirleyici olmaktadır. Ülkenin bazı bölgelerinde yaşayan bireylerin milli gelirden aldıkları pay oranlarının yüksek, bazı bölgelerinde ise bu payların düşük olması coğrafi farklılıkları, tarım, hizmet, sanayi gibi sektörlerin üretime hangi oranda katıldıkları ve bu sektörlerin milli gelirden aldıkları paylar sektörel farklılıkları ve gelirin çeşitli sosyal sınıflar arasındaki dağılımı fonksiyonel farklılıkları ortaya koymaktadır (Durkaya, 2002:13). Tüm bu farklılıklar konut talebi açısından önemli göstergeleri oluşturmaktadır.

Gelirlerde oluşacak büyük farklılıklar konut talebini etkileyerek, yüksek gelir gruplarıyla düşük gelir gruplarına yönelik konut arzını da değiştirecektir. Ödeme gücü

olmayan hanehalkı kiracı olarak konut talep ederken, yüksek gelire sahip hanehalkı ise satın almak amacıyla konut talep edecektir (Durkaya ve Yamak, 2004:77).

1.4.1.1.2. Demografik Faktörler ve Nüfus Artışı

Konut talebini belirleyen önemli faktörlerden biri de nüfus değişimleri ve demografik yapıdır. Demografik yapının içinde hanehalkının büyüklüğü, eğitim seviyesi, yaş, cinsiyet, medeni durum ve meslek gibi faktörler yer almaktadır. Hanehalkının büyümesiyle aile yapısında meydana gelen değişim konut talebini arttırmaktadır. Anne, baba ve çocuklardan ibaret olan çekirdek ailenin çocukların büyümesi ve evlenmesiyle şekil değiştirerek geniş aileye dönüşmesi, yeni konut ihtiyacını beraberinde getirmektedir. Ayrıca hanehalkı yaş ortalamasının yükselmesi, eğitim seviyesinin artması ve bununla birlikte çalışan kişi sayısında meydana gelen değişim, gelirin artmasına ve kişilerin yeni konut edinme ihtiyaçlarının ortaya çıkmasına neden olmaktadır.

Nüfus artışları konut talebinde ikili bir etkiye neden olmaktadır. Bazen nüfusun artması konut talebini artırırken, bazen de azaltmaktadır. Nüfustaki değişimler, tasarrufları, yatırım harcamalarını, toplam üretimi ve geliri etkilemektedir. Yüksek doğurganlığın kişiler ve hanehalkı tasarrufları üzerindeki baskıları mülk konut talebine olumsuz yansımaktadır. Ayrıca yüksek doğurganlık kişi başına geliri düşürerek vergileme mekanizmasını daraltır ve eğitim, sağlık hizmetlerine talebin artmasıyla kamusal cari harcamalarda artış meydana getirir. Kamu gelirlerinde meydana gelen azalış ve cari kamu harcamalarında meydana gelen bu artış, kamusal tasarrufları düşürür ve özellikle konut finansmanı açısından sağlanabilecek kamusal kaynakları kısıtlayıcı etkiler ortaya çıkarır (Durkaya, 2002:17-18).

1.4.1.1.3. Göç Olgusu, Kentleşme ve Gecekondulaşma

Teknolojik gelişmeler ışığında tarımda meydana gelen yapısal değişiklikler, kırsal bölgelerde yaşayan bireylerin geçimlerini sağlayamamasına neden olmuş ve sanayileşmenin getirdiği iş bulabilme düşüncesi kişileri köyden kentlere göç ettirmiştir.

Köyden kente göç olgusuyla birlikte, doğumların ölümlerden fazla olması kent nüfusunu arttırmıştır. Bunun doğal bir sonucu olarak da konut ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Kentleşme, nüfus artışı ile birlikte sanayileşme ve ekonomik büyümeye bağlı olarak kent sayısının artması ve kentlerin büyümesine neden olan, toplum yapısında örgütlenme, işbölümü ve uzmanlaşma gibi değişimlere yol açan bir nüfus birikim süreci olarak tanımlanmaktadır (Bozkır, 2007:7). Göç ve kentleşme sürecinde hanehalkı mekan ve konut seçimi, iş fırsatları, sosyal ilişkilerle akrabalık ve hemşehrilik bağlarının etkisi altında kalmış, göç kararı veren ailelerin konut için seçtikleri yerler, genellikle akraba ve hemşehrilerinin yoğun olduğu bölgeler olmuştur (Durkaya, 2002:24). Özellikle az gelişmiş ülkelerin, konut ihtiyacını yeterli derecede karşılayamaması çarpık kentleşme olgusunu meydana getirmiş ve bu durum gecekondulaşmaya neden olmuştur.

Gecekondu, bir gecede çok çabuk olarak yapılan barınak anlamını içerir. Tümüyle olmasa da genellikle köylerden ve kırsal kasabalardan göç eden insanlarca, kentin çeşitli bölgelerinde sıkışık ve geniş kümeler halinde inşa edilen bu yapı ve semtler, gecekondu bölgelerini doğurmuştur (Yasa, 1968:21). Çakır (2011:213)'a göre gecekondu, imar ve belediye yasalarına/kurallarına aykırı olarak, kentlere göç eden kırsal/kentsel nüfusun kendilerine ait olmayan topraklar üzerinde, kısa zamanda, kaçak olarak yaptığı sağlık ve barınma koşullarına uygun olmayan konutlardır.

Gecekondular, genellikle barınma ihtiyacını sürekli karşılamak veya yerleşmek amacıyla kurulduğu için konut talebini daraltıcı bir etki yaparken, barınma şartları paralelinde, nüfus ve barınma yoğunluğunun yüksek olması nedeniyle gizli konut açığını da kapatmaktadır (Durkaya, 2002:25).

1.4.1.1.4. Alternatif Yatırım Araçlarının Getirileri

Bireyler ve hanehalkı tasarruflarını, ya kullanmak amacıyla ya da yatırım yapabilmek amacıyla konut talep ederek şekillendirebilmektedirler. Banka faizlerinin ve kredi oranlarının arttığı, konutun ikamesi olabilecek diğer yatırım araçlarının getirilerinin yükseldiği dönemlerde konuta olan talep azalacak ve tasarruflar başka

alanlara kayacaktır. Banka faizlerinin ve konutun ikamesi olabilecek diğer yatırım araçlarının getirilerinin azaldığı dönemlerde ise konuta olan talep artacaktır.

Bir varlık olan konutlara yönelik talep diğer varlıkların sağladığı reel getiriye bağlıdır. Şayet tahviller ve hisse senetleri gibi diğer servet biçimlerinin getirileri düşükse servetin konut biçiminde tutulması daha cazip olacaktır. Bu yüzden diğer varlık getirilerinde meydana gelen bir azalma konut talebini artıracak, diğer varlık getirilerinde meydana gelen bir artış ise konut talebini azaltacaktır (Yıldırım, Karaman ve Taşdemir, 2012:503).

1.4.1.1.5. Reel Faiz Oranları ve Konut Sahipliğinin Maliyetleri

Konut talebinin en önemli belirleyicilerinden biri reel faiz oranıdır, çünkü birçok kimse konut almak için kredi-ipotekli konut kredileri (mortgage) kullanır ve kredinin maliyeti faizdir. Ev satın almak için krediye ihtiyaç duymayanlar bile faiz oranlarındaki değişmelerle yakından ilgilendirler, çünkü faiz oranı servetlerini ev şeklinde değerlendirmek yerine bankaya mevduat olarak yatırmanın fırsat maliyetidir. Dolayısıyla faiz oranlarındaki bir düşme konut talebini artırır (Mankiw, 2010:563).

Diğer yandan konut talebi, konuta sahip olmanın sağladığı net reel getiriyle yakından ilgilidir. Gayri safi getiri, konut kiralansa kirayı, ev sahibi kendi evinde yaşıyorsa bunun sağladığı zımni kira gelirini ve konutun değerindeki artışlardan kaynaklanan sermaye kazançlarını içerir. Ayrıca konut sahipliğinin maliyetleri faiz maliyetlerinden, emlak vergileri ve amortismanlardan oluşur. Bu maliyetler gayri safi getiriden çıkarılır ve vergi ayarlamalarından sonra net getiri bulunur. Konut sahipliğinin maliyetlerinden olan faiz, vergi, amortisman kalemlerinde meydana gelen bir azalma konutun net getirisini ve konut talebini artırır (Yıldırım, Karaman, Taşdemir, 2012:503).

1.4.1.1.6. Konut Talebini Belirleyen Diğer Faktörler

Konuttan beklenen net kira gelirleri arttığında, konuta olan talep de artacaktır. Ters durumda ise konuta olan talep azalacaktır (Bocutoğlu, 2012:142). Ayrıca konut talebini etkileyen diğer faktörlerin içinde eskime, daha büyük bir evde oturma ya da

değişik çevrelerde ikamet etme düşüncesiyle konut yenileme ihtiyacını sayabiliriz. Bununla birlikte lojmanlarda yaşayan aileler tasarruflarını eğer yeni konutlar için kullanırlarsa konut talebine doğrudan katkı sağlamaktadırlar.

Depremler ve altyapı yatırımları gibi faktörler de konut talebinde belirleyici olmakta insanların tercihlerini yönlendirmektedir. Deprem riski olan yerlerde ve altyapı yatırımlarının göz ardı edildiği yerlerde, konut talepleri azalma gösterebilmektedir.

1.4.2. Konut Arzı

Konut arzı, konutu elinde bulunduranların, talep eden hanehalkına belirli fiyatlardan fiilen satmak istedikleri miktarı ifade eder. Konut talebi, kentleşmenin hızlı olduğu ülkelerde, nüfusun artmasıyla ve hanehalkının gelir seviyesinin yükselmesiyle artış göstermektedir. Talep artışı yeterli konut arzıyla karşılanamazsa bu durum konut piyasasında fiyatların yükselmesine neden olur ve ülke açısından önemli sorunlar meydana getirir.

1.4.2.1. Konut Arzının Belirleyicileri

Konut talebinde çeşitli faktörlerin etkisiyle meydana gelen artış, konut finansmanında kullanılan yöntemler, genel ekonomik konjonktür, konut yapım maliyetleri, hanehalkının zevk ve tercihleri, girişimcilik ve örgütlenme, kredi ve harçlarda uygulanan politikalar, kredi politikaları, kamunun altyapı yatırımlarında imarlı arsa stokunu geliştirmede yetersiz kalması ve konut üretiminde rol alan sektörlerin gerekli yapım teknolojisi ve sermaye birikiminden yoksun olması konut arzını doğrudan etkileyen faktörlerdir (Güneş, 2009:8). Aşağıda konut arzının belirleyicileri yedi başlık altında toplanmıştır.

1.4.2.1.1. Konut Talebi

Konut arzını etkileyen en önemli faktör konut talebidir. Konut talebinde meydana gelen değişim direkt olarak konut arzında etkisini gösterir. Konutun yüksek maliyetlerle yapılması ve satılamama ihtimalinin de göz önünde bulundurulmasından

dolayı talebin varlığından emin olunmadan üretiminin yapılması risklidir. Bu nedenle talep varsa konut üretimi yapılır.

Konut üretiminde ortaya çıkacak risklerin göze alınabilmesi için konut arzına yönelik uygun talep koşullarının yaratılması gerekmektedir (Erdönmez, 2007:105).

1.4.2.1.2. Finansman

Konut arzını belirleyen bir diğer faktör finansmandır. Konut finansmanında üreticinin kendi öz kaynağı, banka ve kurumlarca verilen konut kredileri veya hanehalkı tasarrufları kaynak olarak kullanılmaktadır. Özellikle az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler, finansman sorunu yaşadıkları için konut arzında yeterli seviyeyi yakalayamamakta ve bu durum konut açığına neden olmaktadır.

Konut finans sistemleri bir standarda sahip değildir ve özellikle uygulanan devlet politikalarının, sermaye piyasası yapılarının ülkeden ülkeye değişkenlik gösterdiği göz önünde bulundurulmalıdır. Ülkemizde konut finansman sistemi yeterince gelişmemiştir ve genellikle hanelerin kendi tasarruflarına ve doğrudan konut üretenlerin borçlanmalarına dayalı bir finansman sistemi etkili olmaktadır (Kömürlü ve Önel, 2007:92).

1.4.2.1.3. Güncel Ekonomik Durum

Konut arzını belirleyen faktörlerden bir diğeri ülkenin içinde bulunduğu ekonomik durumdur. Ekonomik koşullar hanehalkı gelir düzeyini etkilemekte ve doğrudan konut arzını değiştirmektedir.

Ekonominin belirleyicileri olan gayri safi milli hasıla, faiz oranları, yatırım, tasarruflar, enflasyon, para arzı gibi faktörler ülkede uygulanan para politikalarına göre konut arzındaki değişmelere etki etmektedir. Uygulanan sıkı para politikası ekonomide para arzını daraltacak, bununla birlikte tasarruf eğilimini ve yatırımları azaltacaktır. Bu durum, kredi faizlerinin yükselmesine ve konut arzının azalmasına neden olacaktır (Ulusoy, 1994:20-21).

1.4.2.1.4. Yapım Maliyetleri

Her malda olduğu gibi, konut üretiminde de maliyetler büyük önem taşımaktadır. Konutta kullanılan malzemeler, hammaddeler ve teknolojiler konut arzını etkilemekte, teknoloji yoğun üretimler arzı arttırmaktadır. Ayrıca üretim için gerekli tüm girdiler maliyetlerin yükselmesine neden olmakta ve konut arzını düşürmektedir.

Konut fiyatlarını belirleyen maliyetlerin içinde arsa fiyatları önemli bir yer kaplar. Konut talebinin artması arsa spekülasyonlarına neden olmaktadır. Arsa spekülasyonu, ilerde meydana gelebilecek değer artışlarından yararlanabilmek için bireylerin ellerinde bulunan arsaları boş bekletmelerini ve bu amaçla arsa satın almalarını ifade eder (Keleş, 2002:597). Bu durum konut fiyatlarını da önemli ölçüde arttırmaktadır. Fiyatların artması konut arzını etkileyerek, konut üretimlerinin azalmasına neden olmaktadır.

Konut üretiminde belirleyici olan bir diğer girdi emek faktörüdür. Özellikle az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde konut üretiminde geleneksel yöntemler kullanıldığı için emek faktörü maliyetleri arttırmaktadır. Maliyetlerin artması konut üretimini azaltacak ve konut arzını daraltacaktır.

Konutta maliyetleri arttıran emek faktörü, konutu tasarlayan, projelendiren bir mimarın harcadığı nitelikli emek ile harç taşıyan bir işçinin niteliksiz emeği, ayrıca bunların arasında kalan diğer emeklerin tümü için ödenen toplam ücretleri kapsamaktadır (Kilerci, 2003:164).

1.4.2.1.5. Vergi ve Harçlarda Uygulanan Politikalar

Konut arzının belirleyici bir diğer unsuru vergi ve harçlardır. Konut üretimine başlandığı andan itibaren alınmaya başlanan vergiler ve harçlar, konut üreticileri ve alıcıları üzerine büyük yük getirmekte ve arzı kısmaktadır. Gayrimenkulle alakalı olarak ödenen emlak vergisi, gelir vergisi, gider vergisi, katma değer vergisi, kurumlar vergisi, veraset ve intikal vergisi, damga vergisi ve harçlar, konut arzına etki eden ödemeler arasında sayılabilir (Akçay, 1993:183).

1.4.2.1.6. Kredi Politikaları

Konut kredileri özellikle dar ve sabit gelirli ailelerin konut sahibi olmalarında önemli katkılar yapmaktadır. Kendi olanakları ile konut sahibi olamayan dar gelirli ailelerin küçük tasarruflarını konut talebine dönüştürebilecek bir kredi politikası hem konut talebini hem de konut arzını artırabilmektedir (Yıldız, 2006:20).

Konut kredilerinin yüksek faizli olması, ev sahibi olmak isteyen ve birikmiş tasarrufu bulunmayan ailelerin, ödeyemeyecekleri bir yükümlülüğün altına girmek istemeyecekleri için, konut sahibi olma arzularından vazgeçmelerine neden olacaktır. Bu durum konut talebini düşürecek ve talebi yeterli olmayan bir ürünün arz edilmesi de iktisadi olarak mümkün olamayacağı için konut arzını azaltacaktır. Makul seviyede kredi politikalarının belirlenmesi konut talebini arttıracak ve talep kanalıyla konut arzının da artmasına neden olacaktır.

Türkiye’de konut kredileri birçok kurum tarafından konut üretimini artırmak için verilmektedir. Sosyal Güvenlik Kurumu, Ordu Yardımlaşma Kurumu ve bankalar kredi veren bazı kuruluşlardır. Ayrıca 80’li yıllarla birlikte Toplu Konut Fonu devreye girmiş ve konut arzının artmasına önemli katkılarda bulunmuştur.

1.4.2.2. Konut Arz Biçimleri

Konut arzını belirleyen tüm faktörleri bir araya getirerek üretime aktaran ve yöneten mekanizma konut arz biçimlerini oluşturur. Tekeli (1982:62), konut arz biçimlerini kentin imarsız kesimlerine konut arz edenler ve kentin imarlı kesimlerine konut arz edenler olarak ikiye ayırmıştır.

Kentin imarlı kesimine konut arz edenler,

- Bireysel konut arzı,
- Konut kooperatiflerinin konut arzı,
- Yap-satçı konut arzı,
- Toplu konut şirketlerinin konut arzı,
- Yapı-kooperatifleri birlikleri ve yerel yönetim eli ile toplu konut arzıdır.

Kentin imarsız kesimine konut arz edenler,

- Bireysel gecekondur arzı,
- Yarı örgütlenmiş gecekondur arzıdır.

1.4.2.2.1. Bireysel Konut Arzı

En eski konut üretim şeklidir. Satmaktan çok kullanmak amaçlı üretilen bu konutlar kullanacak olan ve arz eden kişinin, tercih ve beğenilerini yansıtmaktadır. Günümüzde pek yaygın olmayan bu arz biçiminde, konut için yapılan tüm harcama kalemleri, alınan izinler ve konutun inşası, yaptıran kişi tarafından gerçekleştirilmektedir. Bireysel konut arzı kar amacı gütmemektedir.

1.4.2.2.2. Konut Kooperatiflerinin Konut Arzı

1950'li yıllarla birlikte yaygınlaşan kooperatifler, özellikle dar ve orta gelirli ailelerin tek başına yeterli gelemeyecek sermayelerini birleştirerek konut üretimlerini sağlamayı amaçlamıştır. Konut kooperatifleri konut üretirken kar amacı gütmemektedir.

Kooperatif eliyle konut üretiminde öncelikle konut yaptıracak kişiler bir araya gelir ve kooperatifin yasal olarak kurulmasından sonra işlemler başlar. Finansman ve arsa sağlamak, konut planı yaptırmak, yapıma ilişkin izinleri almak, yapımı gerçekleştirecekleri bulmak, ayrıca yerel yönetimlerce yapılması beklenen imar planını yapmak ve altyapı sağlamak gibi işlevler de kooperatiflerce gerçekleştirilmektedir (Yıldız, 2007:22).

1.4.2.2.3. Yap-Satçı Konut Arzı

Günümüzde yaygın olarak kullanılan yap-satçı konut arzı, arsa fiyatlarındaki yükselişle birlikte orta ve dar gelirli hanehalkının tek başına konut yapma imkanının ortadan kalkmasıyla önem kazanmıştır. Ülkemizde 1970'li yıllarda, Emlak Bankası kat mülkiyeti kanunuyla bireysel krediler vermeye başlamış ve yap-satçı konut arzını desteklemiştir. Yap-satçı konut arzı diğer iki konut arz türünden farklı olarak kar amacı gütmemektedir.

Yap-satçı üretim şeklinde arsanın temin edilmesi, konutun projelendirilmesi, inşası, satışı yap-satçı tarafından üstlenilmiştir (Gence, 2004:14).

1.4.2.2.4. Toplu Konut Şirketlerinin Konut Arzı

Keleş (2000:292)'e göre toplu konut, tek tek yapılar olarak değil, büyük konut siteleri halinde inşa edildikleri zaman teknik, toplumsal ve ekonomik yönlerden yararlar sağlayabilen büyük girişimlere denir. Büyük yatırımları ve örgütlenmeleri gerektiren toplu konut üretiminde devletin etkili olması gerekirken, daha çok yerel yönetimler ve özel sermaye aktif rol oynamaktadır (Tekeli, 1982:77). Toplu konut ilk olarak İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planında önerilmiştir.

Toplu konut kanunuyla konut sektörü bir bütün olarak ele alınmış, konutların yapılacağı alanlarda sağlıklı bir gelişmenin temini için, altyapı ve sosyal tesislerin bir bütün içinde gerçekleştirilmesi yolunda uygulanabilir bir sistem oluşturulmuştur (TMMOB, 1985:358). Dördüncü Beş yıllık Kalkınma Planında, Türkiye'de 1981'de çıkarılan ve 1984'de yenilenen bu kanunun uygulanmasına ayrıca değinilmiştir.

1.4.2.2.5. Yapı Kooperatifleri Birlikleri ve Yerel Yönetim Toplu Konut Arzı

Dar gelirli kişileri konut edindirmeye yönelik olan bu konut arz biçimi, yerel yönetimlerin öncülüğünde başlayıp, belli bir olgunluğa eriştikten sonra kooperatifler birliğinin yönetimine devredilmektedir (Tekeli, 1982:81). Yerel yönetimler, başlangıçta toplu konut alanının imar planının yapılması, arsanın kamulaştırılması, konut talebi olan kişilerin önce konut kooperatifleri daha sonrasında üst kuruluş olan kooperatifler birliği şeklinde örgütlenmesi işlerini yapmakta ve bu noktadan sonra yetkisini kooperatifler birliğine devretmektedir. Artık konut yapımı alt yapı çalışmaları ve konut satışları kooperatifler birliğince yapılır (Gence, 2004:15-16).

1.5. 2008 Küresel Ekonomik Krizi ve Konut Sektörü

Dünyada geçmişten günümüze yaşanan krizlerin ortak özellikleri vardır ancak, hiçbir kriz birbirinin aynı değildir (Perelman, 2008:30). 2008 ekonomik krizi ise, finans

temellidir ve krizin ana nedeni Amerika Birleşik Devletleri'nde, bankaların yanlış kredi uygulamaları yanında konut piyasasında dağıtılan kredilerin geri ödenmesinde yaşanan sıkıntılardır (Özatay, 2009:22). 2000'li yıllarda ABD'de konut fiyatları yükselmeye başlamış ve oluşan iyimser havayla birlikte ev sahipleri yeni krediler kullanarak daha fazla konut alma eğilimine girmişlerdir.

ABD'de önceleri konut kredilerinin büyük kısmı, yüksek kaliteli müşterilere verilirken, zaman içinde krediler düşük kaliteli müşterilere de verilmeye başlanmıştır. Yüksek faizli ve yüksek riskli olan bu ikinci kalite krediler, FED'in son dönemde faizleri sürekli artırması ve konut fiyatlarının düşmesinin de etkisiyle kişilerin aldıkları kredileri geri ödeyememesine neden olmuştur (Eğilmez, 2009:66).

İkinci kalite borçlanıcıların büyük bir kısmının aslında, ödeme yükümlülüklerini karşılama şanslarının kesinlikle olmadığı daha başından belliyken, finans alanının akbaba sürüsü, konut sahibi olma ve ev fiyatlarının gitgide yükseleceği umuduna kapılan ABD'deki yoksulların üzerine çöreklenmiş durumdaydı. Öyle ki 2001-2007 döneminde yoğun bir şekilde borçlananlar kapitalist şirketler, hatta küçük ve orta ölçekli işletmeler bile değil işçi sınıfının en yoksul, daha önceden bankaların ilgi göstermediği bireysel işçilerdi. Böyle bir ortamda Amerikan işçilerinin borçları hızla artarak 2007'de harcanabilir gelirin %130'unu aşmıştır. Faiz oranlarının 2004'ten sonra yavaş yavaş yükselmesiyle birlikte yoksulların üzerindeki finansal baskı artınca, borçlarını ödeyemeyenlerin sayısı giderek artmaya başlamış ve 2009 yılına gelindiğinde ise ABD konut balonu sona ermiştir (Lapavitsas, 2009:10-12). Özetle konut fiyatlarının gerçek değerinin üzerinde aşırı yükselmesiyle oluşan balon, konut fiyatlarının hızla düşmesiyle patlamıştır.

Konut kredisi veren bankalar ayrıca bu kredilere açık finans piyasalarında gerçekleştirdikleri menkul kıymet işlemleriyle yeni bir boyut kazandırmışlardır. Böylece bankalar borcu menkul kıymetleştirmiş, piyasaya sürmüş ve görünüşte riski bölerek küçük parçalara ayırmışlardır (Lapavitsas, 2009:11). Borcun menkul kıymetleştirilmesiyle oluşturulan türev ürünlerle, şirketlerin başka işlemlerden doğan riskleri alışverişe konu edilmiş ve mortgage kredisi verenin, bu krediyi kullanan tarafından geri ödenmemesi riskini üçüncü kişilere devretmesi sağlanmıştır. Başlangıçta

riski devretmeye yarayan ve sigorta işlevi gören türev ürünler, giderek kendileri birer risk unsuru olmaya başlamış, hızlı bir şekilde el değiştirmesiyle de Avrupa bankalarına satılmışlardır (Göçer, 2012:20). Sonuç olarak kredi faizlerini ödeyemeyen düşük gelirli ailelerin konutlarına el konulmuş ve küçük gibi görünen kriz, Avrupa'ya ve tüm dünyaya yayılmıştır.

ABD konut piyasasındaki hükümet destekli kurumların, çöküşün eşiğine gelmesi ve en büyük yatırım bankalarından Lehman Brothers'ın iflas etmesiyle birlikte finans sistemi ağır bir kalp krizi geçirmiştir (Lapavitsas, 2009:9). Hemen arkasından General Motors, Citigroup, AIG, Merrill Lynch ve Morgan Stanley gibi büyük şirketlerin iflas sinyalleri vermeleri üzerine, ABD hükümeti, 850 milyar dolarlık bir kurtarma paketini senatodan geçirmiş ve bu tutarı piyasaya sürmüştür (Göçer, 2012:21). Amerika başta sessiz kaldığı krize karşı, daha sonra kurtarıcı devlet rolü üstlenmiş ve daha kırılğan hale gelen ekonomisini düzeltmek için devlet müdahalelerine başvurmuştur.

Avrupa'da ise özellikle AB'ye yeni üye ülkelerde etnik azınlıkların veya göçmen işçilerin evsizlik veya düşük standartta konut sorunlarını oradan kaldırma çabalarına, sosyal hak ve siyasi sorumluluk temelli yaklaşımlar hakimdir. Ayrıca 25 AB ülkesinden özellikle evsizlik sorunuyla ilgili 90'dan fazla ulusal sivil toplum kuruluşunu biraraya getiren bir federasyon AB'nin evsiz göçmenleri için çalışmalar yapmaktadır. Son zamanlarda, özellikle AB'ye yeni üye olan eski sosyalist ülkeler de dar gelirli kesimlerin sahip oldukları konutların tamir ve bakımıyla ilgili olarak ortaya çıkan sorunlarla ilgilenmiştir (Buğra, 2005:11-14). Bu dönemde kredi piyasalarında yapılan ırka dayalı dışlamaların da önüne geçilmesi amaçlanmıştır. Ancak konut sorunlarının küreselleşmenin de etkisiyle özel finans aracılığıyla çözülmeye çalışılması, milyonlarca kişinin evsiz kalma riskiyle karşı karşıya gelmesine engel olamamıştır.

Gelişmekte olan birçok ülke gibi Türkiye de, ihracatın ve sıcak para akışının azalmasıyla krizden etkilenmiş ve 2008 yılında ekonominin %1,1 oranında büyüdüğü bir ortamda inşaat sektörü %7,6'ya varan oranda küçülmüştür (TOKİ, 2011:16). Ayrıca krizden kurtulmak için Merkez Bankası kanalıyla çeşitli önlemler alınmıştır.

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYE'DE KONUT POLİTİKALARI VE KONUT POLİTİKALARININ YÖNETİMİ İÇİN KURULAN İDARİ YAPILAR

2.1. Türkiye'de Konut Politikalarının Gelişimi

Cumhuriyet'in ilanından sonra konut politikaları öncelikli alanlar arasında sayılmamıştır. Bunun en önemli sebebi, insanların hayatlarını tarımla idame ettirmesinden dolayı köy ve kasabalarda yerleşimlerin yoğun olmasıdır. Ancak bu durum ilerleyen yıllarda ekonomik dengelerin değişmesiyle tam tersi bir hal almaya başlamış ve kentlere göç hızlanmaya başlamıştır.

Özellikle 1950'li yıllardan sonra devlet politikalarında sanayileşmeye büyük önem verilmesi ve tarım politikalarında makineleşmeye gidilmesi, köyden kente göçleri arttırmıştır. Nüfusta ve köyden kente göçlerde meydana gelen bu artışlar, konut sektörü tarafından karşılanamamış ve konut açıkları ortaya çıkmıştır. Böylece devlet, konut politikaları üretmek ve konut sektöründe yeni projelerle düzenlemelere gitmek mecburiyetinde kalmıştır.

Cumhuriyet sonrası uygulanan konut politikalarını iki döneme ayırarak incelemekte fayda vardır. Aşağıda 1923-1963 yılları arasını kapsayan planlı dönem öncesi ve 1963 yılından günümüze planlı dönem konut politikaları incelenmeye çalışılmıştır.

2.1.1. Planlı Dönem Öncesi Uygulanan Konut Politikaları

Planlı dönem öncesi uygulanan konut politikalarında, ikinci dünya savaşı önemli rol oynamış ve birçok değişikliği beraberinde getirmiştir. İkinci dünya savaşı sonrasında ortaya çıkan ekonomik durum ve sanayileşmenin hız kazanması, konut sektörünün sorun olarak ortaya çıkmasına neden olmuştur. Burada öncelikle 1923-1945 dönemi, sonrasında 1945-1963 dönemi konut politikaları iki alt başlıkta incelenmiştir.

2.1.1.1. 1923-1945 Dönemi

Cumhuriyetin ilk yıllarında devlet iyi bir konut politikası izleyememiştir. Bu dönem tek parti iktidarının ekonomi politikalarında tarımı ön plana koyduğu bir dönemdir. Bunun en önemli sebebi, nüfusun büyük çoğunluğunun köylerde, kasabalarda yaşamaya devam etmesi ve kentleşme hızının düşük olmasıdır.

Konut sorunuyla alakalı ilk düzenleme, 1923 yılında balkan devletlerinden değişimle gelecek olan Türkler'in yerleştirilmesi için yapılan konutlarla ilgili "Mübadele, İmar ve İskan Kanunu"dur. Cumhuriyet'in ilk on yılında yurda gelmiş mübadiller için 100 bin konut üretilmiştir (Gence, 2004:49).

Bu dönemde Ankara'nın başkent olması, konut sorunlarını daha da artırmış ve çeşitli düzenlemeleri gereklilik haline getirmiştir. 1925 yılında yönetimde çalışanların barınma ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla Kamulaştırma Yasası çıkarılmıştır. Ayrıca 1928 yılında Maliye Bakanlığı'na memur konutları ve resmi binalar yapılması için yetki verilmiştir. Sonrasında 1929 yılında memurlara ödemesi 1951 yılına kadar sürecek olan konut tazminatı verilmeye başlanmıştır.

1930 yılında belediyelere imar planı yapma yetkisi verilmiş ve bu yetki kiralık konut yapmakla sınırlandırılmıştır. 1940 yılında Milli Koruma Yasası çıkarılmıştır. 1963 yılına kadar uygulamada kalan bu yasayla kiracıların hakları güvence altına alınmaya çalışılmıştır. 1944 yılında ise devlete memurlar için kiralık konut üretme yetkisi verilmiştir. Bu dönem politikaları genel olarak Ankara'yı dikkate alan ve oraya odaklanmış politikalarlardır.

2.1.1.2. 1945-1963 Dönemi

İkinci Dünya Savaşı sonrası dönem, kentleşmenin hızlandığı, sanayide çalışan nüfusun arttığı, işçi sendikalarının örgütlendiği ve başka sosyal güvenlik kuruluşlarının oluşturulduğu bir dönem olmuştur (Yıldız, 2006:26). Artık çok partili siyasal sistemin var olduğu ve ekonomide sanayileşmeye önem veren bir dönem başlamıştır.

Kentleşme dönemi de denilen bu dönemde köyden kente göç hareketleri ve bunun sebebi olarak da tarımda makineleşme artmaya başlamıştır. Göç hareketlerindeki artış gecekondulaşmayı beraberinde getirmiştir. Bu dönemde gecekondulaşmanın engellenebilmesi için çalışmalar yapılmış ve devlet tarafından çeşitli teşvikler uygulanmıştır.

1926 yılında kurulan Emlak ve Eytam Bankası, 1946 yılında Emlak Kredi Bankası ismini almış ve uygun şartlarda konut kredisi vermeye başlamıştır. 1947 yılında kiralardaki artış oranlarının düzenlenmesi için çalışmalar yapılmış, ancak başarılı olunamamıştır. Bu dönemde kiralardaki orantısız artış gecekondulaşmanın da artmasına neden olmuştur.

1948 yılında belediyelere, gecekonduda yaşayanların konutlarını iyileştirmelerinde yardımcı olma yetkisi verilmiştir. Ayrıca belediyeler, hazine arsalarını alabilme ve uygun koşullarda ev sahibi olmak isteyenlere bu arsaları devredebilme yetkisine de sahip olmuşlardır. 1950 yılında İşçi Sigortaları Kurumu, konut kooperatifleri ortaklarına konut kredisi vermeye başlamıştır. Bu kurum 1965 yılında Sosyal Sigortalar Kurumu ismini almıştır.

1958 yılında bölge, şehir, kasaba ve köylerin planlanması, konut politikaları belirlemek ve uygulamak, konut yapmak veya yaptırmak, yapı malzemesi konuları ile uğraşmak, afetlerden önce ve sonra gerekli önlemleri almak, kentsel altyapıyı gerçekleştirmek amacıyla İmar ve İskan Bakanlığı kurulmuştur (Özgün, 2010:50).

2.1.2. Planlı Dönemde Uygulanan Konut Politikaları

1960'lı yılların gelmesiyle Türkiye ekonomisinde ve siyasal süreçlerinde önemli değişimler meydana gelmiştir. Bu dönemde 1961 Anayasası kabul edilmiş, yeni bir siyasi iktidar yönetime geçmiş ve beş yıllık kalkınma planları hazırlanmaya başlanmıştır. Aşağıda Devlet Planlama Teşkilatı'nca hazırlanan kalkınma planlarına ve yapılan uygulamaların sınırlarına değinilecektir.

2.1.2.1. 1963-1967 Birinci Beş Yıllık Kalkınma Dönemi

Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı lükse kaçılmadan halk konutu yapımı amacını taşımaktadır ve konut sorunlarına bütüncül bir yaklaşım getiren ilk plandır.

Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planındaki konut politikalarıyla ilgili ilkeler ve politikalar şöyledir (DPT, 1963: 433):

1. Sağlık bakımından uygun, en ucuz halk tipi konut üretiminin sağlanması ve daha geniş kesimlerin barınma ihtiyacının karşılanması,
2. Ev sahibi olmak isteyenlere uygun koşullarda arsa temini yapılması,
3. Yüksek kiraların önüne geçilmesi amacıyla kiralık halk konutlarının yapılması,
4. Arsa spekülasyonunun önüne geçilmesi ve değer artışlarının alım satımda vergilendirilmesi,
5. Kamu hizmetleriyle gecekondularda iyileştirilmeye gidilmesi ve arsa mülkiyeti sorunlarının çözülmesi gibi ilkeler ve politikalar benimsenmiştir.

Bu dönemde sosyal veya halk tipi konut düşüncesi kendini göstermiştir. Sosyal ve halk tipi konutlarda, konut büyüklüğü yetmiş metrekare ile sınırlanmış, daha sonra yüz metrekareye yükseltilmiştir.

1965 yılında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu çıkarılmış ve daha önce birden fazla kişinin aynı arsa üzerinde çok katlı binalar yapma olanağı yokken, bu kanunla fertlerin birlikte inşa ettikleri yapıların ayrı bölümleri için bağımsız mülkiyet hakkı elde etmeleri mümkün hale gelmiştir (Gence, 2004:54).

Bu planda, konut yatırımlarına yapılan harcamaların, toplam yatırımlar içindeki payının %20'yi geçmemesi amaçlanmış, ancak dönem sonunda %22,4'le bu hedef tutturulamamıştır. Bu dönemde planlanan konut üretimi 418.370 adettir. Gerçekleşen konut üretimi ise 348.420 adet olmuştur (DPT, 1963 ve DPT, 1968).

2.1.2.2. 1968-1972 İkinci Beş Yıllık Kalkınma Dönemi

Devletin konut piyasasına düzenleyici olarak girmesini öngören İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planında genel amaç, yatırım oranını artırmadan, ekonomik halk konutu yapımı ile çok sayıda konut birimi üretilmesidir (Yıldız, 2006:28).

İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planındaki konut politikalarıyla ilgili ilkeler ve politikalar şöyledir (DPT, 1968: 273-274):

1. Lüks konut yapımı sınırlandırılması, halk tipi konut yapımına ağırlık verilmesi,
2. Sosyal özelliği nedeniyle imkanları sınırlı olan ailelere konut edindirmede öncelik tanınması, kredi politikaları buna göre belirlenmesi,
3. Üretken yatırımlara yöneltilmeyen küçük tasarrufların değerlendirilmesi için konut finansman kaynaklarının artırılması,
4. Konut sorununun, genel yerleşme politikasına uygun olarak çevre ve şehir düzeni içinde ele alınması ve mahalli malzeme ve teknolojilerden yararlanılarak çözülmesi,
5. Gecekondu sorununun kendi evini yapma gücünden yararlanılarak çözülmesi
6. Arsanın konut maliyetini arttırıcı etkisinin azaltılması ve arsa spekülasyonunun önlenmesi amacıyla kamu kontrolünün sağlanması gibi ilkeler ve politikalar benimsenmiştir.

1969 yılında Arsa Ofisi Kanunu çıkarılmıştır. Bu kanunla arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek ve konut, sanayi ve turizm için arazi ve arsa alım satımı yapmak üzere Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü Kurulmuştur. Finansal kaynakların yeterli olmamasından dolayı kurum başarılı sonuçlar elde edememiştir.

Bu dönemde gecekondu politikalarında Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planına göre daha yumuşak bir tavır sergilenmiş, var olan gecekondu yasalar hale getirilmiştir. Bu planda, konut yatırımlarına yapılan harcamaların, toplam yatırımlar içindeki payının %17,9'u geçmemesi amaçlanmış, ancak dönem sonunda %22,1'le, bu hedef tıpkı

Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planında olduğu gibi tutturulamamıştır. Ayrıca İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planında konut yatırımlarına ayrılan pay, Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planına göre %50 arttırılmıştır. Bu dönemde planlanan konut üretimi 756.970 adettir. (DPT, 1968).

2.1.2.3. 1973-1977 Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Dönemi

Bu dönem konut kredilerinin yoğun olarak verilmeye başlandığı bir dönemdir. Sosyal Sigortalar Kurumu'nun yanında Bağ-Kur da 1975 yılından sonra konut kredileri vermeye başlamıştır.

Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planındaki konut politikalarıyla ilgili ilkeler ve politikalar şöyledir (DPT, 1973: 828-829):

1. Toplu sosyal konut üretimi için gerekli alanların ayrılması,
2. Gecekondu yapımının kamunun tahsis ettiği alanlar dışında yapılmaması,
3. Konut Kooperatifleri Kanununun hazırlanması,
4. İşgücü taşınmasının önüne geçmek için mülk konut yapımının yanında, kiralık konutların da teşvik edilmesi gibi ilkeler ve politikalar benimsenmiştir.

Konut konusundaki yatırımların etkinliğini arttırmak amacıyla, çeşitli kuruluşların sağladığı fonlar ile kişilerin konuta tahsis edebileceği fonlar Türkiye Emlak ve Kredi Bankası'nda toplanarak, konut kredilerinin, bu fondan belli önceliklere göre verilmesi, bu çerçevede bu yolla düşük gelir guruplarının konut ihtiyacının giderilmesi öngörülmüştür (Yıldız, 2006:29).

Bu planda, konut yatırımlarına yapılan harcamaların, toplam yatırımlar içindeki payının %15,7'yi geçmemesi amaçlanmış ancak dönem sonunda %17,9'la, bu hedef yine tutturulamamıştır (DPT, 1973 ve DPT 1979).

Birinci, ikinci ve üçüncü Kalkınma Planı dönemlerinde konut sorunu kredi desteklemeleri ve toplu konut yapımlarıyla aşılmaya çalışılmıştır. İlk üç dönemin konut

ihtiyacı Devlet Planlama Teşkilatı'nca 2,5 milyon olarak hesaplanmış ancak, yaklaşık olarak 1 milyon konut üretimi tamamlanabilmiştir (Durkaya, 2002:85).

2.1.2.4. 1979-1983 Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Dönemi

Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planındaki konut politikalarıyla ilgili ilkeler ve politikalar şöyledir (DPT, 1979: 144-147):

1. Toplu konut yapılması ve konut sorunlarının çözülmeye çalışılması
2. Konut üretiminin öncelikli olarak dar gelirli grupların konut gereksinimini karşılamaya dönük olarak kamu destek ve denetimi altında bu grupların sosyal ve ekonomik özelliklerine uygun şekilde gerçekleştirilmesi,
3. Kamu lojman politikalarının öncelikle gelişmekte olan yörelerde çalışan kamu görevlilerini barındırma politikası olarak yeniden düzenlenmesi,
4. Konut yapımını arttırarak kiralara düşük düzeyde tutulmasının sağlanması,
5. Sosyal konut yapan kuruluşlara kamu karının tahsisi gibi ilkeler ve politikalar benimsenmiştir.

Bu dönem, ekonomik buhranları, içsel ve dışsal şokları içinde barındıran bir dönem olduğu için tutarlı bir politika izlenememiştir. Planlı dönemle gelen dışa bağımlı, ithal ikameci sanayileşme modeli tıkanmıştır (Boratav, 1990:341). Türkiye'de yaşanan borç darboğazı, dünyada yaşanan petrol kriziyle birleşince siyasi kargaşaya dönüşmüş ve dördüncü beş yıllık kalkınma planının uygulamasını güçleştirmiştir. Tüm bu karışıklıkların içinde alınan tedbirlerden biri, 1980 kararlarıyla dışa açık neoliberal politikaların uygulamaya konulmasıdır.

24 Ocak 1980 kararlarıyla ekonomik istikrar tedbirleri uygulanmaya başlanmış, verilen kredilerin çoğu ihracata aktarılmıştır. Bu durum konut sektöründe maliyetlerin artmasına neden olmuştur. Ayrıca devlet finansmanlarının konut üretiminde ve bu üretimin desteklenmesinde yetersiz kalması, bütçeye yük olmayacak finansman modellerinin geliştirilmesini zorunluluk haline getirmiştir.

1982 yılında yeni bir anayasa hazırlanmış ve konut hakkı, sağlık hakkının gölgesinden kurtarılarak, bir kenar başlığı altında, başlı başına bir hak olarak düzenlenmiştir (Çoban, 2012:91).

Yeni anayasada devlet barınma gereksinimini bir çerçeveye oturtmuş, kentsel ve çevresel farklılıkları göz önünde bulundurmıştır. 1961 Anayasasında gördüğümüz, yoksul ve dar gelirlilerin konut gereksinmesinin karşılanması biçimindeki toplumsal sınıf önceliği, 1980 sonrası neoliberal kapitalizmin ekonomi politikğine uygun olarak terk edilmiş, ayrıca 1961 Anayasasında yer almayan devletin toplu konut girişimlerini desteklemesi, 1982 Anayasasına konulmuştur (Çoban, 2012:92).

Konut sektöründe yaşanan olumsuzlukları önlemek amaçlı, 1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu çıkarılmıştır. Kanun, 100 metrekareyi geçmeyen konutlara kredi olanağı getirmesi, yasadan yaralanacak olanların öncelikle yapı tasarruf hesabına belli bir yüzdeyi yatırmak zorunda olması ve bu durumun ev yaptırmak isteyen dar gelirli kesim için sıkıntı yaratması gibi nedenlerden dolayı uygulamada iki buçuk yıl kalabilmiş ve yerini 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa bırakmıştır (R.G., 17.3.1984). Ayrıca bu dönemde Toplu Konut İdaresi de kurulmuştur. Toplu konut kanunu geniş kitlelere Toplu Konut Fonundan yararlanma imkanı getirmiş ve bu kanunla bütçeye yük olmadan vergi ve satış bedellerinden pay ayrılarak fonun oluşturulması amaçlanmıştır.

1984 yılında yenilenen kanunla, Toplu Konut Fonu kaynağı sınırlı olan bütçeye bağımlı olmaktan kurtarılmış, arsa temininden başlayarak altyapı, sosyal tesisler ve konut malzemesi, yapı elemanı ve araçlar üreten sanayi kuruluşları ile konut yapımı için kurulacak fabrika veya şantiye donanımına ait makine ve teçhizat temini maksadıyla yapımcılara kredi açılması imkanı getirilmiştir. Ayrıca tüm bu işlemleri gerçekleştirme yetkisi Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi'ne verilmiştir (TMMOB, 1985:358).

Toplu Konut Fonunun en önemli uygulaması, toplu konut alanlarında kooperatifler ve yapımcılar tarafından inşa edilecek konutlara kredi açılması ve kullandırılmasıdır. Konut Kooperatiflerinin bu dönemde etkisi artmış hatta üretimin

üçte birini kooperatifler yürütmeye başlamıştır. Yapı ruhsatları içinde payları %20'lere yükselmiştir.

Bu planda, konut yatırımlarına yapılan harcamaların, toplam yatırımlar içindeki payının %14,6'yı geçmemesi amaçlanmıştır (Coşkun, 1988:61).

2.1.2.5. 1985-1989 Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Dönemi

Bu dönem konut sektörüne bakış açısının değiştiği ve ekonomik kalkınmayla ilişkilendirildiği bir dönemdir.

Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planındaki konut politikalarıyla ilgili ilkeler ve politikalar şöyledir (DPT, 1985: 166-168):

1. Kamu inşaatlarında maliyetlerin azaltılması için çalışılması,
2. Konut yapıcı ve alıcıların durumlarına uygun toplu konut, müteahhit ve ferdi inşaat sistemlerine göre farklı kredilendirme şartları geliştirilmesi ve böylece konut alıcılarının banka sistemiyle tasarrufa yöneltilmesi,
3. Toplu Konut Fonunun ve kredilerinin faiz, vade ve miktar bakımından alıcılar için makul seviyelerde tutulmasını temin edecek tarzda kullanılması,
4. Konut sektöründe kanunun etkisinin fazla olmaması ve yapılan konut büyüklüğünün Türk aile yapısına uygun seviyelere dönüştürülmesi,
5. Kamu kaynaklarının planlama, altyapı götürme ve arsa temininde kullanılması gibi ilkeler ve politikalar benimsenmiştir.

1985 yılında imar affının kapsamı genişletilmiş, o zamana kadar yapılmış bütün kaçak yapılar ve gecekondular af kapsamına alınmıştır. Ayrıca 1985 yılı 247 sayılı kararname ile 775 sayılı Gecekondu Yasasının uygulanmasında İmar ve İskan Bakanlığı'na tanınan bütün yetkiler, yerel yönetimlere devredilmiştir (Durkaya, 2002:87).

1986 yılında memurlar ve işçiler ile bunların emeklilerine konut edindirme yardımı yapılması için çalışılmış ve işverenler yanlarında çalışanların konut sorununu

çözmekle mükellef hale getirilmiştir. Konut edindirme yardımı ismini alan bu süreçte, çalışanların ücretlerinden belli bir oranda paranın kesilmesiyle fonda vergiler biriktirilmiş ve emeklilik dönemlerinde ev sahibi olmaları için tekrar geri verilmiştir.

Bu dönemde Konut Kooperatiflerinin etkisi yine artmaya devam etmiş ve konut üretimindeki payı 1985 yılında %30'ları, 1986 yılında %36'ları bulmuştur.

Bu planda, konut yatırımlarına yapılan harcamaların, toplam yatırımlar içindeki payının %15,8'i geçmemesi amaçlanmış ancak dönem sonunda %20'yle bu hedef yine tutturulamamıştır (DPT,1985 ve DPT, 1990).

2.1.2.6. 1990-1994 Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Dönemi

Plan kapsamında bu dönemde belediyeler kendi evini yapana yardım programıyla gecekonduları önlemek amaçlı projeler hazırlamışlardır. Ayrıca bu dönemde konutlar bulunduğu yerin şartlarına uygun teknolojiyle üretilmeye başlanmış, deprem ve iklim şartları gibi değişkenler dikkate alınmıştır.

Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planındaki konut politikalarıyla ilgili ilkeler ve politikalar şöyledir (DPT, 1990:316-317):

1. Konut piyasasına yönelik banka kredileri, sermaye piyasası ve yapı tasarruf sandıkları gibi çeşitli finansman kaynaklarının değerlendirilmesi için gerekli düzenlemeler yapılması,
2. Konut yatırımlarının yerleşme hedefleri ile bir bütün halinde ele alınması,
3. Konut sübvansiyonları, alt yapı hazır arsa üretimi ile alt gelir gruplarına öncelik tanınmak kaydıyla, konutsuz kişiler için yapılan sosyal konutlara ağırlık verecek ve konut büyüklüklerini düşürecek şekilde düzenlenmesi,
4. Toplu konut fonu kaynaklarının rasyonel bir şekilde kullanılması sağlanmalı ve fon kredilerinin toplam konut maliyeti içindeki payının yükseltilmesi yönünde çalışmalar yapılması,

5. Belediyelerin öncelikle alt gelir grupları için kiralık ve mülk konut üretimini sağlaması için gerekli düzenlemeleri yapmaları,
6. Belediyelerin belli alanları konut arsası olarak belirleyerek altyapı götürmesi, gecekondulaşmayı önlemek amacıyla “kendi Evini Yapana Yardım” programı içinde nüve konut projeleri hazırlaması,
7. Konutun çevresiyle bir bütün teşkil ettiği dikkate alınarak konut tasarımı ve çevre niteliklerinin yükseltilmesine imkan sağlayacak düzenlemelerin yapılması,
8. Yapı bileşeni elemanı ve malzemesiyle ilgili standartların geliştirilmesi suretiyle “modüler koordinasyon” kurallarına uyulmasının teşviki ve bunun sonucunda piyasadaki mevcut ön üretimli standart bileşen sayısının artışının sağlanması ve konu ile ilgili araştırmaların desteklenmesi,
9. Konutların inşaat ve kullanımında tasarruf sağlamak amacıyla, mahalli malzemeleri değerlendiren, iklim şartlarını dikkate alan, israfı azaltan proje ve teknolojilerin teşvik edilmesi,
10. Türkiye şartlarına uygun konut inşa teknolojilerinin belirlenmesi için çalışmalar yapılması,
11. Deprem bölgelerindeki uygulamalarda depreme dayanıklı binalar yapılabilmesi için gerekli teknolojilerin tespit edilmesi,
12. Konut sayımlarının periyodik hale getirilmesi,
13. Konut inşaatlarında kaliteli üretim yapılması amacıyla vasıflı eleman yetiştirilmesi için gerekli eğitimlerin verilmesi,
14. Kamu lojman yatırımlarının kalkınmada öncelikli yöreler ile konut sıkıntısı çekilen küçük yerleşim yerlerinde sürdürülmesi gibi ilkeler ve politikalar benimsenmiştir.

5 Nisan 1994 tarihinde uygulamaya konulan ekonomik paket bu dönemde konut piyasasını olumsuz yönde etkilemiştir. Yapılan zamlar, inşaat malzemelerinin fiyatlarının artmasına neden olmuş, aynı zamanda konut maliyetlerine ve fiyatlarına etki etmiştir. Ayrıca bütçe dışı fon olan Toplu Konut Fonu 1993 yılında genel bütçe kapsamına alınmıştır. Bu dönemde kooperatiflerin konut inşasındaki payı %20’lerde seyretmeye devam etmiş ve ağırlığını korumuştur.

Bu dönemde 1,8 milyon konutun üretilmesi planlanmış ve konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki payının %21,5'in üstüne çıkmaması amaçlanmıştır (Gence, 2004:67).

2.1.2.7. 1995-2000 Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Dönemi

Bu dönemde özellikle kalkınmada öncelikli yörelerde konut üretimine ağırlı verilmiştir. Ayrıca yaşanan 1999 depremiyle konut politikalarında deprem ve doğal afetlerin getireceği zararları en aza indirmek için yapılan çalışmalar hız kazanmıştır.

Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planındaki konut politikalarıyla ilgili ilkeler ve politikalar şöyledir (DPT, 1996:174-178):

1. Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri başta olmak üzere, kalkınmada öncelikli yörelerde geliştirilecek projeler ile konut üretiminin hızlandırılması,
2. Hızlı kentleşme ve artan nüfusun konut ihtiyacının karşılanması için konut üretimi ve sahipliğinin teşvik edilmesi ve bu amaçla kamuya ilave yük getirmeyecek şekilde uygun finansman modellerinin geliştirilmesi,
3. Kentleşme, arsa, konut ve kentsel altyapı ile ilgili tüm uygulamaların bir bütünlük içinde ele alınması, merkezi yönetim ile yerel yönetim arasında koordinasyonun gerçekleştirilmesi,
4. Gecekondu mevzuatının günün şartlarına göre düzenlenmesi,
5. Konut teknolojisindeki gelişmeler desteklenerek yaygınlaştırılması,
6. Afete ilişkin mevzuat günün şartlarına göre yeniden düzenlenmesi gibi ilkeler ve politikalar benimsenmiştir.

Bu plan döneminde Devlet Planlama Teşkilatı'nın verilerine göre 2 540 000 konut üretilmesi planlanmış, ancak 1,3 milyon konut tamamlanabilmiştir. Aradaki farkın kaçak yapılarla ve gecekondulaşmayla kapandığı tahmin edilmektedir. Toplu Konut İdaresi kaynaklarıyla 1995-1999 döneminde kredilendirilen konutlardan 185.379'u tamamlanmıştır. Bu rakam, inşa edilen konut sayısının %14'üne karşılık gelmektedir (DPT, 2000:171).

1999 yılında meydana gelen Marmara ve Bolu-Düzce depremleriyle 93.010 konut, 15.165 işyeri yıkılmış veya ağır hasar almış, 104.440 konut, 16.120 işyeri orta derecede, 113.283 konut, 14.656 işyeri ise hafif derecede hasar almıştır (Özden, 2007:5). Deprem ve beraberinde gelen kriz, sadece 1999 yılında %12,7 gibi çarpıcı bir oranda küçülmeye neden olmuştur (TOKİ, 2011:16). Bu dönemde dış kredi imkanlarıyla konut ve altyapı yapım çalışmaları başlatılmıştır. Ayrıca Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Projeleri ve özel sektör hibeleriyle bir çok prefabrike konutun yapımı tamamlanmıştır.

2.1.2.8. 2001-2005 Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Dönemi

1980 sonrası uygulanan politikalara baktığımızda 2002 yılı kadar ağırlıklı olarak kooperatifler etkiliyken hatta yapı kullanma izni alan konutların %32'si kooperatifler tarafından yapılıyorken, 2002 yılı sonra TOKİ ve Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ağırlık kazanmıştır (Çoban, 2012:98). Ancak kooperatifler 2002 yılı sonrasında konut üretiminde %10'lara kadar düşmüştür.

Bu dönemde herkes için yeterli konut üretimi amacıyla kamu ve özel sektör, sivil toplum kuruluşları, kooperatifler ve bireylerin aktif bir şekilde sistemin içinde yer alması öngörülmüştür. Planda kaliteli, sağlıklı, sosyal ve kültürel değerlerimizi koruyacak şekilde konutların oluşturulması amaçlanmış ayrıca, afetlerden kaynaklanan olumsuz etkilerin en aza indirilmesi için çarpık kentleşmenin önüne geçilmesi hedeflenmiştir.

Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planındaki konut politikalarıyla ilgili ilkeler ve politikalar şöyledir (DPT, 2000:172-173):

1. Konut üretimini ve sahipliğini teşvik etmek ve alt gelir gruplarının konut sorununu çözmek amacıyla alternatifli finansman modellerinin geliştirilmesi,
2. Kentsel alanlarda bilimsel esaslara dayalı planlara göre, arsa sunumu ve düzenli yapılaşmayı sağlayacak yöntemler ile etkin denetim, yönetim biçim ve araçlarının geliştirilmesi,

3. Kentlerdeki altyapı sorununa sağlıklı bir çözüm getirilmesi amacıyla kamu kaynaklarının altyapısı hazır arsa üretimine yönlendirilmesi,
4. Kaçak yapılaşmanın ve gecekondu yapımının önüne geçilmesini sağlayacak tedbirlerin alınması,
5. Yapı üretiminde kullanılan inşaat malzemelerinin standartlara uygunluğunun denetlenmesi ve konut yapım aşamasında kalite kontrol yönetiminin geliştirilmesi,
6. Konut inşaatlarının çeşitli aşamalarında kaliteli üretim yapabilmek amacıyla nitelikli eleman yetiştirilebilmesi için eğitimlerin yaygınlaştırılması,
7. Konut ve kentleşmeye ilişkin, coğrafi bilgi sistemlerine dayalı bir veri tabanı oluşturulması gibi ilkeler ve politikalar benimsenmiştir.

Kentsel Dönüşüm Projelerine bu kadar önem veren Sekizinci Kalkınma Planında en önemli sıkıntı yine bu noktadan kaynaklanmıştır. Gecekonduların ve çarpık kentleşmenin önüne geçmek istenirken kalabalık gecekondu nüfusları, en fazla 90 metrekare olan konutlara yerleştirilmeye çalışılmış ve daha büyük problemler baş göstermiştir.

Bu dönemde yapılan en önemli çalışma 2001 yılı 4708 sayılı fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun, kaliteli yapılar yapılması için üretilecek projeleri düzenleyen Yapı Denetim Kanunudur (R.G., 12.11.2001). Yapı Denetim Kanunu özellikle 1999 Marmara depreminin getirdiği ağır kayıplarla bir gereklilik haline gelmiştir.

Toplu Konut Fonu 2001 yılında yürürlükten tamamen kaldırılmış, TOKİ'nin gelirleri bütçe ödeneklerinden, kira ve satış gelirlerinden, kredi ödemelerinden ve faiz gelirlerinden sağlanmaya başlanmıştır.

2003 yılında kredi verme ve mali kaynak olma görevlerinin yanında, TOKİ'nin görevleri genişletilmiş ve TOKİ'ye konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak ve kurulmuş şirketlere iştirak etmek, ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin gelişmesine, gecekondu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu

kredilere faiz sübvansiyonu yapmak, yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek, konut, altyapı ve sosyal donatılar yapmak veya yaptırmak, idareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak, doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü taktirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek gibi yeni görevler verilmiştir (TOKİ, 2011). Bu dönemde yapılan önemli girişimlerden biri 2005 yılında belediyelerin kentsel dönüşüm uygulamalarını yapmakla yetkilendirilmiş olmalarıdır.

Sekizinci beş yıllık kalkınma planında Devlet Planlama Teşkilatı'nca belirlenmiş toplam konut ihtiyacı 3.075.000 adettir.

2.1.2.9. 2007-2013 Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Dönemi

2007-2013 dönemi Dokuzuncu Kalkınma Planında toplam konut gereksinimi Devlet Planlama Teşkilatı'nın verilerine göre 3.454.678 olarak tahmin edilmektedir, ancak gereksinim bu kadar çokken ve ekonominin en önemli itici güçlerinden biri inşaat sektörüyken bu plan döneminde hiçbir değerlendirme ve politika hedefi göz önüne alınmamıştır (DPT, 2007). Konut politikalarının bu dönemde arka planda kalmasının en önemli nedeni 2008 küresel ekonomik krizidir. Sektör bu dönemde %7,6'ya varan bir oranda küçülme göstermiş, 2010 yılına kadar toparlanamamıştır (TOKİ, 2011:16).

Bu dönemde kooperatifler yapı kullanma izni alan konutların %6'sı kadarını üretmiştir. Bunun en önemli sebebi hükümet politikalarında ve kamu desteklerinde kooperatiflerden çok TOKİ'nin el üstünde tutulmasıdır.

Plan dönemi sonunda gerçekteşen konut yatırımları 6.409 milyondur ve sabit sermaye yatırımlarının GSMH içindeki oranı %1,6 olmuştur. 2007-2013 yılları arasında kamunun sabit sermaye yatırımları içindeki payı, 1.310 milyonla %0,8 olarak gerçekteşmiş ve en az pay ayrılan alanlardan biri olmuştur (DPT, 2007).

2.1.2.10. 2013-2018 Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Dönemi

2013-2018 dönemi Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Planında mekan kalitesinin arttırılması, kentsel dönüşümün planlanması ve uygulanmasında özellikle merkezi ve mahalli idarelerin teknik, mali ve idari kapasitelerinin hızla güçlendirilmesi, ayrıca yaşlı, çocuk ve engellilerin ihtiyaçlarına cevap verebilecek konut üretimlerinin gerçekleştirilmesi öncelikli hedefler arasındadır. Bu plan dönemi için bölgeler arasındaki gelişmişlik ve şehirleşme farklarının en aza indirilmesi amaçlanmakta, konut üretimlerinde de bu politikalar göz önüne alınmaktadır.

Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Planındaki konut politikalarıyla ilgili ilkeler ve politikalar şöyledir (DPT, 2014:147-148):

1. Şehirlerde afet riski taşıyan, altyapı darboğazı yaşayan, eski değerini ve işlevini kaybeden, mekan kalitesi düşük bölgelerin sosyal, ekonomik, çevresel ve estetik boyutlar dikkate alınarak yenilenmesi, kentsel refahın, yapı ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi,
2. Afet riski taşıyan alanlar başta olmak üzere üretim ve ortak kullanım alanlarında yüksek fayda ve değer üreten, büyüme ve kalkınmaya katkı sağlayan, mekan ve yaşam kalitesini yaygın şekilde artıran dönüşüm projelerine öncelik verilmesi,
3. Kentsel dönüşüm projelerinin, farklı gelir gruplarının yaşam alanlarını kaynaştıran, işyeri-konut mesafelerini azaltan, şehrin tarihi ve kültürel birikimiyle uyumlu, sosyal bütünleşmeyi destekleyen bir yaklaşımla gerçekleştirilmesi,
4. Kentsel dönüşümde ideal alan büyüklüğü ve bütünlüğü gözetilecek, planlama araçlarından en üst düzeyde yararlanılması, plan ve projelerin niteliklerini, hazırlama, uygulama, izleme, değerlendirme, denetim ve yönetim süreçlerini tanımlayan usul ve esasların geliştirilmesi,
5. Kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında kamu harcamalarını asgariye indiren model ve yöntemlerin kullanılması,
6. Kentsel dönüşüm projelerinde yenilikçi ve katma değer yaratan sektörleri, yaratıcı endüstriler ile yüksek teknoloji ve çevreye duyarlı üretimi destekleyen uygulamalara öncelik verilmesi,

7. Dar gelirliiler başta olmak üzere, halkın temel konut ihtiyacının daha yüksek oranda karşılanması için gerekli önlemlerin alınması ve barınma sorununa sağlıklı, alternatif çözümler geliştirilmesi,

8. Kamunun, konut piyasasındaki yönlendirici, düzenleyici, denetleyici ve destekleyici rolünün güçlendirilmesi, altyapısı hazır arsa üretiminin hızlandırılması gibi ilkeler ve politikalar belirlenmiştir.

2012 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı afet riski olan yerlerde, riskli yapıları tespit etmek ve bunların yenilenmesini sağlamakla görevlendirilmiştir. DPT verilerine göre, 2013 yılı Mayıs ayı itibarıyla on dokuz ilde kırk altı farklı alanda 97.300 adet yapıyı içeren ve yaklaşık 610.000 kişinin yaşadığı, 3.876 hektar alan dönüşüm alanı olarak ilan edilmiştir (DPT, 2013).

Dönüşüm alanlarında ortaya çıkan sorunlardan biri de sosyal konutlar ve lüks konutlar ayrımıdır. Sosyal konutlar tek tip, dar ve orta gelirli gruplar için daha düşük maliyetle yapılan konutları, lüks konutlar ise ihtiyaçlara mümkün oldukça cevap veren, dış alemle ilişkinin kesildiği konutları temsil etmiş ve toplum içinde ayrılmaya neden olmuştur.

2013-2018 dönemi Onuncu Kalkınma Planında yapılacak olan konut yatırımları 4.174 milyon olarak tahmin edilmektedir.

2.2. Türkiye’de Konut Politikalarının Yönetimi İçin Kurulan İdari Yapılar

Türkiye’de konut politikalarının yönetimi için birçok idari yapı oluşturulmuştur. Bu idari yapılar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, Konut Müşteşerlığı ve Toplu Konut İdaresidir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi halen faaliyette bulunan kurumlardır.

2.2.1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Faaliyetleri

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 1848 yılında Nafia Nezareti adı altında kurulmuş ve 1920 yılında Nafia Vekaleti adını almıştır. 1928 yılında önce Bayındırlık

Bakanlığı'na dönüştürülmüş, daha sonra 1958 yılında İmar ve İskan Bakanlığı adını almıştır. 1983 yılında konut politikalarının belirlenmesi ve uygulanması görevini en yetkili olarak üstlenmiş ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı adını almıştır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2014).

Memleketin bünyesine uygun konut politikası esaslarını tespit etmek ve tatbikini sağlamak Bayındırlık ve İskan Bakanlığına verilmiştir (Keleş, 2002:440). Bu bakanlık 2011 yılından itibaren Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ismini almış ve faaliyetlerini bu isimle sürdürmektedir.

2.2.2. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü ve Faaliyetleri

Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, 1969 yılında kurulmuş, Arsa Ofisi Kanunu ile İmar ve İskan Bakanlığına bağlanmıştır. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün kuruluş amacı, arsalarda meydana gelebilecek aşırı fiyat artışlarını ve arsa spekülasyonunu engellemek, bu amaçla arsa pazarında düzenleyici alım satımlar yapmak, konut projeleri, sanayi bölgeleri ve turistik bölgelerle başka kamu hizmetleri için gerekli olan kamulaştırma hizmetlerini yerine getirmektir (Keleş, 2002, 611).

2004 yılında Arsa Ofisi Kanunu'nun adı, Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun olarak değiştirilmiş ve Arsa Ofisi Kanunu ile kurulan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü teşkilatı ile birlikte kaldırılmıştır. Toplu Konut İdaresi'nin yetki alanı genişletilmiştir.

2.2.3. Konut Müsteşarlığı ve Faaliyetleri

Konut Müsteşarlığı 2001 yılında Başbakanlığa bağlı olarak kurulmuştur. Amacı, kalkınma planları ve yıllık programlar ile bölgesel ve yerel planlar arasında uyumu sağlayarak sağlıklı ve düzenli yapılaşmayı oluşturmak üzere, yatırım sektörleri, kamu tesisleri ve her çeşit konut için ihtiyaç duyulan arsa üretimini sağlamak, konut ihtiyacını gidermeye yönelik alternatif finansman modellerini geliştirmek, arsa ve konut politikaları üretmek ve bu politikaların uygulanmasını sağlamaktır (Gence, 2004:74).

Konut Yüksek Kurulu ve Konut Koordinasyon Kurulu adıyla ikili bir yapıya sahip olan Konut Müsteşarlığı, 2003 yılında tamamen kaldırılmıştır.

2.2.4. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Faaliyetleri

1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Toplu Konut İdaresi Başkanlığının amacı ülkemizde yaşanan hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme nedeniyle meydana gelen konut sorunlarının çözülmesidir. Kurumun yüklendiği işlev ise Türkiye’de konut üretim sektörünü teşvik etmek ve hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamaktır. Aynı yıl 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile Toplu Konut Fonu oluşturulmuş ve böylece Toplu Konut İdaresi Başkanlığına özerk hareket etme imkanı sağlanmıştır (R.G., 2.3.1984).

1990 yılında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi KHK ile iki ayrı idareye dönüştürülmüştür. 412 sayılı KHK ile başbakanlığa bağlı ve kamu tüzel kişiliğine sahip Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 414 sayılı KHK ile de Kamu Ortaklığı İdaresi kurulmuştur. 1993 yılından bu yana Toplu Konut Fonunun genel bütçe kapsamına alınmasıyla idarenin faaliyet alanı kısıtlanmış ve kaynakları azalmıştır. Bu durum konut üretimine yeterli desteğin sağlanamamasına ve konut üretimlerinin azalmasına neden olmuştur. Toplu Konut Fonunun da 2001 yılında tamamen yürürlükten kaldırılmasıyla kaynakları daha da azalan idare, gayrimenkul satış ve kira gelirlerinden, kredi geri dönüşlerinden, faiz gelirlerinden ve bütçe ödeneklerinden oluşan bütçeyle yetinmek zorunda kalmıştır (TOKİ, 2011:10).

TOKİ, kuruluşundan 2002 yılına kadar yaklaşık olarak 950.000 adet konuta kredi yoluyla finansman desteği sağlamış, aynı zamanda kendi arsaları üzerinde 43.145 konutun inşaatını da tamamlamıştır. TOKİ, kuruluşundan 2003 yılına kadar konut üretmek değil, yapılmakta olan konutlara finansman desteği sağlamak amacıyla faaliyet göstermiştir. Çoğunluğu kooperatif konutu olmak üzere 940.000 konutun üretiminde kredi desteği vermiştir (TOKİ, 2011).

2003 yılından sonra TOKİ artık sadece konut üretimine kredi veren bir kurum değil, üreten kurum olarak piyasada kendini göstermiştir. 2003 yılından günümüze

kadar gelen hükümet politikalarında, TOKİ tarafından Konut Üretimi ve Seferberliği kapsamında Türkiye genelinde 614.915 adet konut üretilmiştir. Bu konutların 512.661 adetle %85,40'ı sosyal konut niteliği taşımaktadır (TOKİ, 2013).

2003-2013 yılları arasında TOKİ tarafından üretilen sosyal konutların 37.688 adedi yani %6,20'si afet konutları, 5.584 adeti yani %0,93'ü tarım köy uygulamaları kapsamındaki konutları, 84.441 adeti yani %14,01'i kentsel dönüşüm kapsamındaki konutları içine almaktadır. Ayrıca dilimdeki en büyük payı 240.375 adetle yani %40,10'la dar ve orta gelir grubuna yönelik konutlar ve ardından 144.573 adetle yani %24,16'yla alt gelir grubuna ve yoksullara yönelik konutlar oluşturmaktadır (TOKİ, 2013).

TOKİ 2003-2013 yılları arasını kapsayan konut üretim raporlarına göre yerel yönetimlerle birlikte başlatılan kentsel yenileme programı kapsamında 222 projede toplam 264.811 adet konutluk gecekondü dönüşüm çalışmaları projelendirilmiştir. 193 farklı bölgede 95.440 adet konutluk ihale çalışmaları yapılmış ve ihalesi tamamlanan 170 projede, 84.441 adet konut başlatılmıştır. Ayrıca 89 bölgede 51.246 adet konutun inşaatı tamamlanarak hak sahiplerine teslim edilmiştir. 45-55 m² konutlar, yoksul grup dikkate alınarak peşinatsız 20 yıl vadeyle ve 65-87 m² konutlar alt gelir grupları dikkate alınarak 6.000 lira peşinatlı 15 ay vadeyle satışa sunulmuştur. (TOKİ, 2013).

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ORDU İLİ VE KONUT SEKTÖRÜ

3.1. Ordu İli Coğrafi ve Jeopolitik Konumu

Ordu ili, Türkiye'nin Orta ve Doğu Karadeniz Bölgesinde yer alan ve Karadeniz'e kıyısı olan doğusunda Giresun, batısında Samsun, güneyinde Sivas ve Tokat illeri ile komşu şehirdir. Karadeniz Bölgesi kıyı kesiminde yer alan her il gibi Ordu'da da kentsel yerleşim, coğrafyadan önemli derecede etkilenmiş, yerleşimler kıyı kesiminde yoğunlaşmıştır. Son nüfus sayımı sonrası 2013 Mart ayı itibariyle büyükşehir statüsü kazanmıştır. 2014 yılı 30 Mart yerel seçimleriyle birlikte büyükşehir belediyesi kurulmuş ve faaliyete geçmiştir. Ordu il merkezinde (yeni kanunla Altınordu), yapılan yeni düzenlemeyle 23 olan toplam mahalle sayısı 92'ye yükselmiştir.

3.2. Ordu İli Ekonomik Yapısı

Ordu, Türkiye'de illerin sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında 62. sırada yer almaktadır. İlin kişi başına düşen GSYİH değeri 1.375 dolar ile 2000 yılında 1990 ve 1995 yıllarına göre artış göstermiş, 2001 yılında 1.064 dolara düşmüştür. 1995 yılında gelişme hızı % 90,2 olmuştur (DOKAP, 2013:7-8).

Ordu ilinin genel ekonomik yapısı tarım, ticaret ve kısmen sanayiye dayanmaktadır. En önemli tarım ürünü fındıktır. Dünyanın fındık üretimi için gerekli uygun hava koşullarına sahip birkaç ülkesinden biri olan Türkiye'nin toplam dünya fındık üretiminin %75'ini gerçekleştirdiğini düşünürsek, bu oranın %30'luk kısmını 1. standart bölge içerisinde yer alan Ordu ili gerçekleştirmektedir. Bitkisel üretim olmak üzere hayvancılık, arıcılık, balıkçılık ve ormancılık önemli alt sektörlerdir. Fındığın yanı sıra mısır, patates ve tahıllar önemli geçim kaynağıdır. Ayrıca, Ordu Türkiye'de gezginci arıcılıkla en çok bal üreten illerden biridir. İl ekonomisi açısından hayvancılık önemli bir yer tutmaktadır (Ordu İKTİM, 2014).

Ordu ili, sanayi sektöründe %8,8'lik bir değerle çok gelişmemiştir (DOKAP, 2013:9). Bununla birlikte Sağra Çikolata, Altaş Yağ, Çamsan Poyraz Laminant gibi üç önemli fabrikayı içinde barındırır. İl içinde fındık kırma, işletme, entegre tesisleri yoğunluktadır. Ayrıca yem, lastik, un, çimento, tuğla, kereste fabrikaları bulunmaktadır. Ordu ili sanayi alt yapısı açısından önemli bir yere sahip olan küçük sanayi siteleri ve organize sanayi bölgeleri il ekonomisinin kalkınmasında önemli bir yere sahiptir. Orman ürünleri sanayisi, bölgenin konumundan dolayı gelişmiştir. Tekstil sanayi son dönemlerde gelişme gösteren sektörler arasındadır.

2011 yılı Nüfus ve Konut Araştırmasına göre Ordu ilinin işsizlik oranı 2011 yılı için %5,4 işgücüne katılma oranı %54,2 ve istihdam oranı %51,3'tür (TUİK, 2012:14). TEPAV İstihdam İzleme Bülteni'ne göre, Şubat 2012-Şubat 2013 döneminde çalışan kişi sayısı %6,6 artmış, istihdamda ilin payı %0,6 olmuştur. Bu durum 2013 yılı için Türkiye'de istihdama katılan sayısına %0,4'lük katkı yapmıştır (TEPAV, 2013:25).

2011 yılı için hizmet sektöründe istihdam edilenlerin oranı ise %31,1 değeri ile Türkiye'de iller arasında 78. sıradadır. Bu değerle %50,1 değerini alan Türkiye ortalamasının oldukça altında kalmıştır. 2012 yılı dış ticaret göstergelerini incelersek, %0,04 ithalatla 37. sırada, %0,22 ihracatla 27. sırada yer almaktadır (TUİK, 2012:6).

3.3. Ordu İli Demografik Yapısı ve Nüfusu

Ordu ili demografik yapısını incelerken yaş dağılımı ve cinsiyet, eğitim durumu ve medeni durum gibi faktörlerin açıklamasını yapmak gerekir. Son olarak bu kısımda nüfus faktörü incelenmiştir.

3.3.1. Yaş Dağılımı ve Cinsiyet

Ordu ilinde 15-64 yaş arası faal nüfusun toplam nüfusa oranı %74,9'dir. Bu oran Türkiye ortalamasının üstündedir. Ordu'da faal nüfusun %50,7'sini erkekler, %49,3'ünü kadınlar oluşturmaktadır. Ordu merkez ilçesi olan Altınordu faal nüfusu ise, toplam nüfusun %17,6'sını oluşturmaktadır. Bu nüfusun Altınordu içinde oransal dağılımında kadınlar %49,4, erkekler %50,6'luk paya sahiptirler.

Tablo 1: 2013 Yılı Ordu İli Nüfusunun Cinsiyet ve Yaş Gruplarına Göre Dağılımı

Yaş Grupları	Erkek		Kadın		Toplam		Türkiye
	Erkek	%	Kadın	%	Toplam	%	
0-14	79.312	%10,9	75.199	%10,3	154.511	%21,1	%24,6
15-64	277.474	%37,9	270.034	%36,9	547.508	%74,9	%67,7
65+	9.225	%1,3	20.208	%2,7	29.433	%4,0	%7,7
Toplam	366.011	%50,1	365.441	%49,9	731.452	%100	%100

Kaynak: TÜİK verilerinden yararlanılarak hazırlanmıştır.

Türkiye faal nüfusu toplam 51,9 milyondur. Ordu ili faal nüfusunun Türkiye Faal nüfusu içindeki payı %1'dir. Türkiye'de en kalabalık yaş grubu 30-34 yaş aralığında iken, Ordu'da 15-19 yaş aralığı fazladır. Bu durum Ordu'da genç nüfusun kalabalık olduğunun bir göstergesidir. Türkiye'de 0-14 yaş grubu %24,6 iken, Ordu'da %21,1 olarak gerçekleşmiştir. Tablodan da görüldüğü üzere, çocuk nüfusu Türkiye ortalamasının altındadır. Ayrıca 0-4 yaş grubu 5-9 yaş grubundan daha azdır. Bu durum son yıllarda Ordu'da doğurganlık oranının azaldığını göstermektedir. 65 yaş üstü nüfus Türkiye'de %7,7 iken, Ordu'da %4'tür. Bu durum yaşam süresinin kısalığının ve Türkiye ortalamasının altında kaldığının göstergesidir.

Yaş bağımlılık oranı ekonomik olarak faal olmayan 15 yaş altı çocuk nüfusu ile, 65 yaş üstü yaşlı nüfusu toplamının, 15-64 yaş aralığı olarak kabul edilen faal nüfusa (çalışma çağı) oranıdır. Bağımlılık oranı da dediğimiz bu oran Türkiye'de %47,6 iken, Ordu'da %33,6'dır. Oranın Türkiye ortalamasının altında kalmış olması gelişmişlik düzeyinin göstergesidir diyebiliriz. Çünkü bağımlılık oranı ne kadar düşük olursa çalışan kişi üzerindeki yük o kadar hafiflemektedir. Bu durum Ordu ili için her 100 çalışma çağındaki kişinin, çalışma çağı dışındaki 34 kişinin yükünü üstlendiğini göstermektedir.

3.3.2. Eğitim Durumu

Ordu'da 2012-2013 döneminde ilkokulda öğretmen başına 17 öğrenci düşmektedir. Bu rakam 20 olan Türkiye değerinin altındadır. Net okullaşma oranı ise %94,82 olmuş ve %98,86 olan Türkiye ortalamasının altında kalmıştır. Ortaöğretimde bu rakam %69,55 olmakta ve %70,06 olan Türkiye ortalamasının altında seyretmektedir. Ayrıca Ordu'da 6 yaş ve üzeri için okuryazarlık oranı %92,45'tir

(TÜİK, 2012). 2013 yılı itibariyle 6 yaş üzeri okuma yazma bilmeyen kişi sayısı toplam 47.402'dir. Bu sayının 9.542'si erkek, 37.860'ı kadındır. 6 yaş üzeri okuma yazma bilenlerin sayısı 608.960'tır. Bu sayının 317.705'i erkek, 291.255'i kadındır.

Tablo 2: Nüfusun Yaş Gruplarına ve Eğitim Durumlarına Göre Dağılımı (2013)

Yaş Grubu	Okuma yazma bilmeyen	Okuma yazma bilip okul bitirmeyen	İlkokul mezunu	İlköğretim mezunu	Ortaokul mezunu	Lise mezunu	Yüksekokul veya fakülte mezunu	Yüksek lisans mezunu	Doktora mezunu
6-13	39	84.034	-	300	-	-	-	-	-
14-17	8	2.469	-	48.185	-	413	-	-	-
18-21	118	1.246	-	16.282	-	22.666	1.894	-	-
22-24	254	1.339	-	10.746	-	11.526	6.606	79	1
25-29	523	1.263	7.411	11.818	-	14.797	9.868	464	27
30-34	642	1.031	16.136	7.437	4.252	13.461	7.945	536	94
35-39	627	860	18.062	6.988	4.453	11.889	6.311	379	147
40-44	864	1.312	11.873	7.001	5.649	9.179	4.847	319	168
45-49	1.425	2.414	21.134	5.642	5.602	8.184	3.523	265	115
50-54	2.551	3.980	21.977	3.330	3.588	6.791	2.592	153	50
55-59	4.574	6.781	19.564	1.569	2.758	3.796	2.459	86	27
60-64	5.645	8.001	14.617	525	1.457	1.952	1.403	52	16
65+	30.134	26.153	20.922	264	1.855	1.884	1.636	50	28
Toplam	47.402	140.887	159.694	120.087	29.614	106.538	49.084	2.383	673

Kaynak: TÜİK verilerinden yararlanılarak hazırlanmıştır.

3.3.3. Medeni Durum

Türkiye’de, evlenen çiftlerin sayısı 2012 yılına göre %0,6 azalarak, 2013 yılında 600.138 olmuştur ve kaba evlenme hızı ise %7,89’dur. Doğu Karadeniz’de bu rakam bir önceki yıla göre %1,8 azalmış, 2013 yılında 17.257 olmuştur. Kaba evlenme hızı ise %6,78 olarak gerçekleşmiştir. Ordu’da ise evlenen çiftlerin sayısı 2012 yılına göre %1,9 azalarak, 2013 yılında 5.014 olmuştur. Aşağıdaki tablodan da görüldüğü üzere kaba evlenme hızı %6,75’le Türkiye hızının altında kalmış ve Doğu Karadeniz’e çok yaklaşmıştır. Türkiye’de boşanan çiftlerin sayısı 2013 yılında %1,6 artarak 125.305’e yükselmiş, kaba boşanma hızı %1,65 olarak gerçekleşmiştir. Doğu Karadeniz’de boşanan çiftlerin sayısı ise %1,5 artarak 2.505’e yükselmiştir. Kaba boşanma hızı %0,98’dir. Ordu’da bu rakam 2013 yılında %1,5 azalarak 847’ye düşmüş ve kaba

boşanma hızı %1,14 olarak gerçekleşmiştir. Boşanma hızındaki düşüş, Ordu'da aile ve evlilik kurumunun tıpkı Türkiye'de olduğu gibi halen bir güvence olarak görülüyor olduğunun ve evliliklerin sürdürülmeye çalışıldığının bir göstergesidir.

Tablo 3: 2013 Yılı Medeni Durumda Meydana Gelen Değişim

	Ordu	Doğu Karadeniz	Türkiye
Evlenme sayısı	5.014	17.257	600.138
Kaba evlenme hızı (binde)	6,75	6,78	7,8
Boşanma sayısı	847	2.205	125.305
Kaba boşanma hızı (binde)	1,14	0,98	1,65

Kaynak: TÜİK verilerinden yararlanılarak hazırlanmıştır.

2013 yılı için Ordu'da 15 yaş üstü kadın nüfusun %66,7'si evli, %19,5'i bekar, %11,7'si eşini kaybetmiş ve %2,1'i boşanmıştır. Erkeklerde ise evlenme oranı %67,9, bekar oranı %27,3, eşini kaybedenler %2,7 ve boşanmış olanlar ise %2,1 olarak gerçekleşmiştir. Tabloda görüldüğü üzere evli ve bekar erkek oranları, evli ve bekar kadın oranlarının üstünde seyretmektedir.

Tablo 4: Ordu İli Cinsiyet Ayrımına Göre 2013 Yılı Medeni Durum Rakamları

Medeni durum	Kadın		Erkek		Toplam
Hiç evlenmemiş	56.614	%19,5	78.216	%27,3	134.830
Evli	192.793	%66,7	194.331	%67,9	387.124
Boşanmış	6.171	%2,1	5.979	%2,1	12.150
Eşi ölmüş	33.832	%11,7	7.696	%2,7	41.528
Toplam	289.410	%100	286.222	%100	575.632

Kaynak: TÜİK

3.3.4. Nüfus Yapısı

2012 Genel Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Ordu ili toplam nüfusu 741.452 kişidir. Adrese dayalı nüfus kayıt sistemleri verilerine göre ilin kilometrekareye 125 kişi olan nüfus yoğunluğu, 98 olan ülke nüfus yoğunluğunun üzerindedir (TÜİK, 2012:15). 2012 yılı nüfus artışı Ordu'da %37,1 olmuş ve %12 olan Türkiye ortalamasının çok üstünde seyretmiştir.

Tablo 5: Yıllar itibariyle Türkiye ve Ordu Nüfusu

Yıl	Türkiye Nüfusu		Ordu Nüfusu			
	Milyon/kışı	Artış Hızı (Binde)	Erkek	Kadın	Toplam (Milyon)	Artış Hızı (Binde)
1965	31,4	24,6	268.141	275.722	543.863	-
1970	35,6	25,2	298.842	309.879	608.721	106,5
1975	40,3	25,0	332.018	332.272	664.290	83,6
1980	44,7	20,7	350.431	363.104	713.534	69,0
1985	50,7	24,9	367.961	395.896	763.857	65,8
1990	56,5	21,7	408.709	421.396	830.105	79,8
2000	67,8	18,4	441.447	446.318	887.765	64,9
2007	70,6	15,5	356.553	358.856	715.409	-240,9
2008	71,5	13,1	358.910	360.368	719.278	5,4
2009	72,6	14,5	361.422	362.085	723.507	5,9
2010	73,7	15,9	358.386	360.797	719.183	-6,0
2011	74,7	13,5	356.675	357.715	714.390	-6,7
2012	75,6	12,0	370.631	370.740	741.371	37,1
2013	76,7	13,7	366.011	365.441	731.452	-13,5

Kaynak: TÜİK verilerinden yararlanılarak hazırlanmıştır.

Ordu, 2013 yılı Mart ayında 771.960 kişiye yükselen nüfusuyla beraber 750.000 sınırını geçtiği için on üç ille birlikte büyükşehir statüsü kazanmıştır. Aşağıdaki tabloda görüldüğü gibi 2013 yılı Aralık ayı itibariyle toplam nüfus 731.452 kişiye düşmüştür. İl nüfusunun toplam Türkiye nüfusu içindeki payı %0,95'tir. Ordu ili Türkiye geneli nüfus büyüklüğü sıralamasına göre 30. sırada yer almaktadır ve nüfus artış hızı 2013 yılı itibariyle %13,5'tir. Bu oran 2013 yılı Türkiye nüfus artış hızı olan %13,7'nin altında gerçekleşen bir artış oranıdır. (TÜİK, 2013).

Ordu ili toplam nüfusunun en son nüfus verileri ışığında yaklaşık olarak yüzde ellisinin erkek, yüzde ellisinin kadınlardan oluştuğu Tablo 5'ten görülmektedir. Nüfus 1965-2000 yılları arasında sürekli artış göstermiş, ancak 2000-2007 yılları arasında %240,9'luk ciddi bir azalış yaşanmıştır. Tabloda bariz bir şekilde göze çarpan bu nüfus azalışı, o dönemde Türkiye'de yaşanan finansal krizin en önemli göstergesidir. Birçok işyerinin kapanması ve insanların geçimlerini sağlamak amacıyla dönemin

büyükşehirlerine göç etmeleri nedeniyle ciddi bir nüfus kaybı yaşanmıştır. 2007 yılı sonrasında nüfusun dalgalanmaları devam etmiş ve sürekli artış yakalanamamıştır.

3.4. Ordu İli Kentleşme ve Göç Olgusu

Türkiye’de ve Dünya’da tarımda makineleşmenin artmasıyla artık eskisi kadar insan gücüne ihtiyaç duyulmamaya başlanmış ve tarım sektörü aile geçimi için yetersiz kalmıştır. Ayrıca yaşanan afetler, tarımsal ürünlerdeki fiyat dalgalanmalarının çokluğu, miras yoluyla toprakların küçük parçalar haline gelmesi ve buna benzer birçok neden köylerden ve kırsal kesimlerden kent merkezlerine göçlerin artmasına neden olmuştur. Tablo 6’den da görüldüğü üzere Ordu’da 1965 yılında %85’lerde seyreden kırsal kesim nüfusu, 2000’li yıllarda %50’nin altına düşmüştür. Bu durum şehirleşme olgusunun her geçen gün daha da arttığının en açık göstergesidir.

Tablo 6: Ordu İlinin Yıllar İtibariyle Kır, Şehir Ayrımına Göre Nüfusu

Yıllar	Kır		Şehir		Toplam (Milyon)
	Nüfus	Oran (%)	Nüfus	Oran (%)	
1965	460.278	%85	83.585	%15	543.863
1970	490.680	%81	118.041	%19	608.721
1975	515.553	%78	148.737	%22	664.290
1980	543.715	%76	169.820	%24	713.534
1985	543.790	%71	220.067	%29	763.857
1990	493.285	%59	336.820	%41	830.105
2000	471.134	%53	416.631	%47	887.765
2007	320.126	%45	395.283	%55	715.409
2008	335.212	%47	384.066	%53	719.278
2009	324.472	%45	399.035	%55	723.507
2010	314.793	%44	404.390	%56	719.183
2011	305.102	%43	409.288	%57	714.390
2012	318.076	%43	423.295	%57	741.371

Kaynak: TÜİK verilerinden yararlanılarak hazırlanmıştır.

Ordu dışarıya göç veren illerimizdendir. Öyle ki 2000 yılı genel nüfus sayımında çoğunluğu şehir içinden verdiği göçle 36.952 kişilik nüfus kaybına uğramıştır. Bu

rakamı köyden şehre ve köyden köye verdiği nüfus kaybı izlemiştir. Ordu’da net göçün pozitif olduğu durum, sadece şehirden köye olan göç hareketliliğidir.

Tablo 7: 2000 Yılı Yerleşim Yerine Göre Ordu İli Göç Dağılımı

Göç	Şehirden şehre	Köyden şehre	Şehirden köye	Köyden köye	Toplam
Aldığı göç	28.855	14.288	16.478	4.178	63.799
Verdiği göç	48.746	28.115	14.682	9.214	100.751
Net göç	-19.891	-13.827	1.796	-5.036	-36.952

Kaynak: TÜİK verilerinden yararlanılarak hazırlanmıştır.

1975-1980 döneminde Ordu ilinin net göç hızı %32,3 azalmıştır. 1985-1990 döneminde bu azalış en üst seviyeye yükselmiştir. 2000-2007 yılları arasında meydana gelen nüfus kaybının en önemli nedenlerinden biri, Türkiye’de yaşanan finansal krizdir. Net göç hızının tek pozitif olduğu 2011-2012 döneminde Ordu’ya 21.645 kişi dışarıdan göç etmiş ve net göç hızı %29,6 olarak gerçekleşmiştir. Bu nüfus artışı Mart 2013’e kadar devam etmiş ve 771.960 kişi olmuştur. Ordu Büyükşehir Belediyesi statüsünü bu göç hareketliliğiyle kazanmıştır. Sonrasında bu artışın devam ettirilememesi ve yine negatif göç hareketliliğinin baş göstermesi, büyükşehir olabilmek için dışarıdan taşıma nüfusun getirildiği düşüncesini akla getirmişti.

Tablo 8: Yıllara Göre Ordu İli Göç Durumu

Yıllar	Toplam nüfus	Aldığı göç	Verdiği göç	Net göç	Net göç hızı (binde)
1975-1980	629.167	19.081	39.749	-20.668	-32,3
1980-1985	689.804	20.916	45.146	-24.230	-34,5
1985-1990	764.782	28.124	71.034	-42.910	-54,6
1995-2000	809.013	35.790	72.748	-36.958	-44,7
2007-2008	719.278	27.719	31.458	-3.739	-5,2
2008-2009	723.507	30.335	31.296	-961	-1,3
2009-2010	719.183	27.896	36.241	-8.345	-11,5
2010-2011	714.390	23.963	34.472	-10.509	-14,6
2011-2012	741.371	48.240	26.595	21.645	29,6
2012-2013	731.452	30.792	46.332	-15.540	-21,0

Kaynak: TÜİK

3.5. Ordu İli Konut Sektörünün Yapısı

Ordu ili konut sektörünün bir sorun olarak ortaya çıkması ve konut ihtiyacının artması, 1950'li yıllara dayanmaktadır. Cumhuriyet'in ilanından sonra Türkiye'de ve dolayısıyla Ordu'da tarımda çalışan nüfus fazla olduğundan kentleşme hızı düşük seyretmiştir. Kır nüfusunun fazla olması ve köylerde yaşayan ailelerin genel anlamda geniş aile niteliği taşıması konut sektörünün bir sorun olarak ortaya çıkmasını geciktirmiştir. 1950 yılından sonra tarımda makineleşmenin artması, insanların geçim kaynaklarında değişikliğe gitmesine neden olmuş ve kentlere göçü arttırmıştır. 1950'li yıllara kadar kentsel ve kırsal alanlarda yıllık ortalama nüfus artış hızı birbirine yakın seyrederken, 1950'li yıllardan sonra kentsel nüfus artışı büyük oranda hız kazanmıştır. 1965 yılından sonra özellikle gecekondü üretimleri, yap-satçı üretimler ortaya çıkmış ve konut sektörü ciddi sorunlar yaşamaya başlamıştır. 1965 yılında Ordu ili kır nüfusu toplam nüfusun yüzde 85'ini oluşturmuş ve bu oran 2000'li yıllarda yüzde 50'lere kadar düşmüştür.

Ordu ilinde nüfus 1965-2000 yılları arasında sürekli artmış ve bunun sonucunda konut önemli bir sorun olmaya devam etmiştir. Mevcut konut stoku ihtiyacı karşılamaya yetmemiş, konut fiyatları ve kiralari nüfusa paralel olarak büyük oranda artış göstermiştir. 2000-2001 döneminde yaşanan ekonomik kriz ve inşaat girdi fiyatlarındaki artış birçok sektörde olduğu gibi Ordu ili konut piyasasını da derinden etkilemiş ve konut üretimlerinin duraklamasına yol açmıştır. Son yıllarda Ordu Üniversitesi'nin öğrenci alımını arttırmasıyla özellikle kampüs yerleşkesi ve çevresinde yapılan konut ve pansiyon sayıları artmış, şehir bu bölgeye doğru genişleme göstermiştir. Ayrıca Gülyalı ilçesinde yapımı devam etmekte olan Ordu-Giresun Havaalanı konut sektörünün hareketlilik kazanmasına ve bu çevrede yeni site yerleşkelerinin yapımına ağırlık verilmesine neden olmuştur.

3.5.1. Konut Yapısı

TÜİK Hanehalkı Araştırma Anketi (2011) verilerine göre Ordu ili ev sahipliği oranı %77,5'tir. Kiracı oranı ise %17,4 olarak gerçekleşmiştir. Geriye kalan %1,1'i lojmanda oturanlar, %4'ü ise ev sahibi olmayan ancak kira ödemeyen hanehalkı

oluşturmaktadır. Aynı araştırma verilerine göre konutlardaki ortalama oda sayısı salon dahil, mutfak, banyo ve tuvalet hariç %3,6'dır. Ordu'da salon dahil üç odalı konut sayısı %38,2, dört odalı konut sayısı ise %42,2'dir. Türkiye ortalaması ise üç odalı konutlarda yüzde 39,9, dört odalı konut sayısı ise %45,1'dir. Son yıllarda gerçekleştirilen konut projeleri incelendiğinde konutların alansal büyüklüklerinin Türkiye ortalamasının üstünde olduğu göze çarpmaktadır. Karadeniz Bölgesi'nde genel olarak konut tercihleri üç ya da dört oda bir salon olarak karşımıza çıkmaktadır. Konut genişliği tercihi ise ortalama 140-160 m² olmaktadır. Bu durumun en önemli sebebi olarak hanehalkının kalabalık yapıda olması düşünülebilir.

Isınma sistemine göre konut yapısını inceleyecek olursak 2011 yılı için soba ile ısınanlar (Doğalgaz sobası dahil) %88,4, kat kaloriferi ile ısınanlar %1,6, merkezi sistem kalorifer ile ısınanlar ise %9,6'dır. Ayrıca %0,4'lük kısım ise klima ve benzeri ısınma sistemlerini kullanmaktadır (TÜİK, 2011). Binaların inşa edildikleri yıllar itibariyle Ordu ili açısından 1991 yılı ve sonrası yapıların ağırlıkta olduğunu, 1960 yılı ve öncesinde üretilen konutlardan %3,8'inin halen kullanılmakta olduğunu görürüz. Türkiye açısından da en çok konut üretimi 1991-2000 yılları arasında gerçekleşmiştir. Bu durum konut politikalarına bu dönemde ağırlık verildiğinin en önemli göstergesidir.

3.5.2. TOKİ Uygulamaları

Ordu'da TOKİ'nin uygulamaya koyduğu 24 adet proje vardır. Hastane, okul, cami, konut, ticaret merkezi, pansiyon, çevre düzenlemesi ve altyapı çalışmalarını da kapsayan bu projelerle, 236'sı alt gelir gruplarına yönelik olmak üzere toplam 4.494 adet konut üretimi planlanmaktadır. Bu projelerden dördü tamamlanmış, on dört tanesinin yapımı bitirilememiş ve altı tanesine çeşitli sebeplerle başlanamamıştır. Toplam proje bedeli 3,2 milyon TL olup, bu projelere 3,1 milyon TL ödenek tahsis edilmiştir. Toplamda 2,5 milyon TL'si harcanarak % 78,95 oranında nakdi gerçekleştirme sağlanmıştır. TOKİ tarafından üretilen Ordu il merkezinde 84 metrekare bir adet 2+1 konutun fiyatı 72 bin 522 lira olarak, 146 metrekare on adet 3+1 konutun fiyatı ise 120 bin 444 lira olarak belirlenmiştir. Ayrıca 120 metrekare yirmi iki adet 3+1 konutun fiyatı 103 bin 20 lira ile 118 bin 110 lira arasında değişmektedir (TOKİ, 2014).

3.5.3. Yapı İzinleri

Ordu ili 2013 yılı yapı ruhsat izinleri tablodan da görüldüğü gibi, 396 adeti ikamet amaçlı binalar olmak üzere 1.379 adettir. Bu pastadan en büyük dilimi 1.306 adetle özel teşebbüs yatırımları almıştır. Ayrıca çok katlı binaların yıllar itibariyle yapı izni alması kolaylaşmış on kat ve üstü binalara verilen yapı ruhsatı ciddi artış göstermiştir. Her dönem dalgalı bir seyir izleyen yapı ruhsatları 2011 yılında büyük oranda düşüş yaşamıştır. Bunun en önemli nedeni inşaat sektöründe yaşanan durgunluk ve krizlerdir. 2012 yılıyla birlikte tekrar artış gösteren yapı izinleri 2013’de 1.379 adetle en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yapı izinlerinde en önemli sorun teknik personelin yeterli olmamasıdır. İncelemelerde bulunacak kamu kurumlarının ve yapı denetim firmalarının nitelikli eleman eksikliği denetimlerde büyük sorunlara neden olmakta ve incelemelerin sağlıklı yapılmasını zorlaştırmaktadır.

Tablo 9: Konut sahipliğine göre yapı izinleri (Adet)

Yıllar	Toplam	Kamu	Özel teşebbüs	Yapı kooperatifleri
2002	438	7	397	34
2003	425	6	385	34
2004	547	7	514	26
2005	698	10	679	9
2006	1.052	55	981	16
2007	1.260	15	1.219	26
2008	1.027	36	974	17
2009	1.017	43	964	10
2010	2.375	355	1.978	42
2011	537	64	466	7
2012	757	53	703	1
2013	1.379	49	1.306	24

Kaynak: TÜİK

3.5.4. Arsa ve Arazi Fiyatları

Ordu, şehir merkezi yerleşimi açısından birçok Karadeniz iline göre düzlük arazi yapısına sahiptir. Ancak yerleşim için yeterli arsa stokunun bulunmaması ve yapılan büyük yatırımların son yıllarda artış göstermesinden dolayı arazi ve arsa fiyatları birkaç

yıl öncesine göre iki kat artmıştır. Türkiye'nin ilk deniz üzerinde inşa edilen ve yaklaşık olarak 231 milyon TL maliyetle yapımı devam eden havaalanı, Ordu Üniversitesi kampüs yerleşkesinin kurulması ve çevre düzenlemesinin yapılması, 2015'te bitmesi planlanan Çevre Yolu ve Karadeniz'i İç Anadolu'ya bağlayacak olan Karadeniz-Akdeniz Yolu'nun Ordu üzerinden yapımına devam edilmesi konut yatırımları için arsa ve arazi arayışlarını arttırmış, bu da arsa ve arazi fiyatlarında yükselme olarak kendini göstermiştir. Arsa ve arazi fiyatlarında meydana gelen artış konut maliyetlerine doğrudan yansdığı için konut fiyatları ve kiralari yükselme eğilimine girmiştir.

3.5.5. Konut Satışları

Konut üretimleri nüfus artışıyla yakından ilgilidir. 2011-2012 yılları Ordu ili açısından nüfusun kalabalıklaştığı bir yıl olmuştur. Ayrıca her dönem dışarıya göç veren Ordu, bu dönemde %29,6'lık net göç hızıyla dışarıdan göç almıştır. Bu durum mevcut konutların dışarıdan gelen nüfusu karşılayamaması ve konut üretimlerinin yetersiz kalmasıyla sonuçlanmıştır. Böyle bir ortamda konut üretimleri artırılmış ve 2013 yılı konut satışları bir önceki yıla göre iki kat artarak sıçrama göstermiştir. Tablodan da görüldüğü üzere 2012 yılı konut satışları 3.419 adetken, 2013 yılı konut satışları 8.487 adete yükselmiştir. 2014 yılı için Ocak ayında yapılan konut satışlarının sayısı ise 675 adettir.

Tablo 10: Ordu İli Yıllara Göre Konut Satış Rakamları

Yıllar	Toplam Konut Satışları	İpotekli satışlar	Diğer satışlar
2009	3.292	102	3.190
2010	3.280	1.043	2.237
2011	3.568	1.105	2.463
2012	3.419	1.128	2.291
2013	8.487	2.984	5.503

Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM)

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

ORDU ŞEHİR MERKEZİNDEKİ AİLELERİN KONUT TALEPLERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLERİN BELİRLENMESİNE YÖNELİK BİR ARAŞTIRMA

4.1. Araştırmanın Amacı

Bu araştırmanın temel amacı, Ordu il merkezi kıyı kesimlerinde yaşayan hanehalkının sosyo-demografik ve ekonomik özelliklerine göre konut taleplerini incelemektir. Ayrıca araştırmada sahip olunan konutlarla sahip olunmak istenen konutlar arasındaki farklılıklar ortaya konulmaya çalışılmıştır. 2014 yılı Mart ayı yerel seçimleriyle birlikte Ordu Büyükşehir Belediyesi kurulmuş, merkez köyler mahalle statüsüne geçmiştir. Bu gelişmeyle birlikte merkez mahalle sayısı 92'ye yükselmiştir. Bu araştırma büyükşehir belediye sınırları içerisinde, imar planı dahilinde bulunan ve kıyı kesiminde yer alan 23 mahallede yapılmıştır. Bu 23 mahalle, Ordu ilinin Büyükşehir Belediyesi olmadan önce merkeze bağlı olan mahalleleridir.

4.2. Araştırmanın Materyalleri

Çalışmanın ana materyalini Ordu ili sahil kesiminde bulunan, 23 mahallede yaşayan hanehalkından, örnekleme yöntemiyle rastgele seçilmiş hanelerle yapılan soru formları yoluyla veriler oluşturmuştur. Soru formunun hazırlanması aşamasında öncelikle araştırma konusuna benzer alanlarda yapılmış soru formları incelenmiş ve araştırmaya uygun sorular belirlenmiştir. Ayrıca uzman kişilerin görüşleri de alınarak soru formu oluşturulmuş ve pilot anket çalışması yapılmıştır. Pilot anket uygulamasında konut sahipleri ve kiracılarının görüşleri alınmış ve soru formuna son şekli verilmiştir. Araştırmanın soru formu üç bölümden oluşmaktadır. Bunlar:

- 1. Yaşanılan Konutla İlgili Özellikler:** Bu bölümde yer alan değişkenler yoluyla, yaşanılan konutla ilgili genel özellikler, yaşadıkları konuttan memnun olup olmadıkları, konut borçları ve örnek kitlenin yaşadığı mahalleler belirlenmeye çalışılmıştır.

2. **Hanehalkının Konut Talebini Etkileyen Özellikler:** Bu bölümde yer alan değişkenler yoluyla örnek kitlenin konut taleplerine etki eden faktörler belirlenmeye çalışılmış, nasıl konutlarda oturmak istedikleri, tercihleri ve konut kredilerinden yararlanmak isteyip istemedikleri araştırılmıştır.
3. **Hanehalkının Sosyo-Demografik ve Ekonomik Özellikleri:** Bu bölümde yer alan değişkenler yoluyla hanehalkının geliri, borçlanma durumları ve yaşam standartlarından memnuniyet durumları ölçülmeye çalışılmıştır.

4.3. Araştırmanın Yöntemi

Ordu Belediyesinden elde edilen 2014 yılı verilerine göre, Ordu kıyı kesiminde bulunan 23 mahallede toplamda 51.360 hane bulunmaktadır. Kent merkezinde yaşayan bu haneler araştırmanın ana kitesini oluşturmaktadır. Araştırmanın örnek hacmi “Anakitle Oranlarına Dayalı Basit Tesadüfi Olasılık Örnekleme” yöntemiyle belirlenmiştir (Mutlu, 2007:19). Basit tesadüfi örneklemede evreni oluşturan her elemanın örneğe girme şansı eşittir. Dolayısıyla hesaplamalarda da her elemana verilecek ağırlık aynıdır (Arıkan, 2004:141). Örneklem büyüklüğünü saptamak için aşağıdaki formülden yararlanılmış ve formül %5 hata oranına göre uygulanmıştır (Yazıcıoğlu ve Erdoğan, 2004).

$$n = \frac{N \cdot t^2 \cdot p \cdot q}{d^2 \cdot (N - 1) + t^2 \cdot p \cdot q}$$

n : Örnek hacmi (Örnekleme alınacak birey sayısı).

N : Ana kitle (Hedef kitledeki birey sayısı). Bu çalışmada anakitle Ordu Belediyesi verilerinden elde edilen, örneklem hacminin yaşadığı 23 mahalledeki hane sayısıdır.

p : İncelenen olayın gerçekleşme olasılığı. İncelenen konuyla ilgili ön bilgi veya tahmine dayalı olarak belirli bir özelliğe sahip anakitle oranı. Bu çalışmada incelenen anakitlede bireyler konusunda ön bilgi bulunmamaktadır. Böyle durumlarda, örnek büyüklüğünün mümkün olduğu kadar büyük olmasını sağlamak için $p(1-p)$ çarpımında en yüksek değeri verecek olan p değerinin yüzde 50 alınması önerilmektedir (Mutlu, 2007:20).

q : İncelenen olayın gerçekleşmeme olasılığı. $(1-p)$

t : %95 güven düzeyinde t tablosuna göre bulunan değer.

D : Olayın görülüş sıklığına göre kabul edilen hata tolerans düzeyi. Araştırmamızda bu oran \pm %5olarak kabul edilmiştir.

$$n = \frac{51.360.(1.96)^2.(0.5).(0.5)}{(0.05)^2.(51.360-1)+(1.96)^2.(0.5).(0.5)} = 381$$

Tablo 11: Ordu Merkez Sahil Kesimi Mahalleleri ve Hanehalkı Nüfusu

Mahalle numarası	Mahalle Adı	Nüfus*	18 Yaş ve Üzeri Nüfus**	Nüfus Yüzdesi (%)	Soru Formu Uygulanacak Kişi Sayısı
1.	Akyazı	15.581	11.049	10,5	42
2.	Aziziye	1.061	860	0,8	3
3.	Bahçelievler	7.649	5.092	5,2	21
4.	Bucak	14.366	10.077	9,8	39
5.	Cumhuriyet	7.019	4.376	4,8	19
6.	Durugöl	5.600	3.811	3,8	15
7.	Düz Mahalle	1.855	1.481	1,2	5
8.	Güzelyalı	1.965	1.589	1,2	5
9.	Karapınar	2.582	1.939	1,8	7
10.	Karşıyaka	12.880	9.024	8,8	35
11.	Kayabaşı	2.235	1.651	1,5	6
12.	Kirazlımanı	874	806	0,8	3
13.	Kumbaşı	1.503	1.231	1	4
14.	Nizamettin	3.577	2.546	2,5	10
15.	Saray	1.260	881	0,8	3
16.	Selimiye	8.664	6.196	5,9	24
17.	Subaşı	7.709	5.282	5,2	49
18.	Şahincili	17.940	11.996	12,2	9
19.	Şarkiye	3.430	2.453	2,2	10
20.	Şirinevler	12.052	8.367	8,2	33
21.	Taşbaşı	1.479	1.232	1	4
22.	Yeni Mahalle	14.208	10.380	9,8	39
23.	Zaferi Milli	1.355	1.060	1	4
TOPLAM		146.947	103.379	100	400

Kaynak: * TÜİK

** Yüksek Seçim Kurulu

Örnek kitle büyüdükçe yanılma payı azalmaktadır. Bu çalışmada %5 güven aralığına sahip 381 bulunan örnekleme hacmi, bu nedenle 400'e tamamlanmıştır. Ordu şehir merkezinde her mahallenin eşit şekilde temsilinin sağlanması amacıyla, 23 mahallenin nüfusu yüzde olarak oranlanmış ve soru formu uygulanacak kişiler rastgele belirlenmiştir. 23 mahallenin nüfus verileri Türkiye İstatistik Kurumu 2013 yılı Adrese Göre Nüfus Kayıt Sistemi Veri Tabanı aracılığıyla belirlenmiştir.

Tablo 11'de Ordu şehir merkezinde bulunan 23 mahallenin nüfus verileri ve soru formu uygulanacak birey sayıları ayrıntılı olarak verilmiştir. Ayrıca 18 yaş ve üzeri 2014 yılı Mart yerel seçimlerinde oy kullanan yetişkin sayısı mahalle mahalle Tablo 11'de yer almaktadır.

4.4. Verilerin Analiz Yöntemi

Ordu kent merkezinde bulunan 23 mahalle öncelikli olarak belirlenmiş ve bu mahalleler nüfuslarına göre yüzde olarak hesaplanmıştır. Veriler, belirlenen 23 mahallede yaşayan aileler içerisinde, tesadüfi örnekleme yoluyla seçilen 400 hanehalkı tarafından cevaplandırılan soru formları yoluyla oluşturulmuştur. Soru formları doldurulurken isim alınmayacağı, yüksek lisans tezi olduğu ve sadece bilimsel amaçla kullanılacağı ilgililere anlatılmış, ilgililerin doğru ve güvenilir cevaplar verebileceği sağlıklı ortam sağlanmaya çalışılmıştır. Soru formları bire bir görüşme yöntemiyle 18 yaş ve üzeri hanehalkı üyelerine uygulanmıştır. Soru formları yoluyla elde edilen veriler değerlendirilirken karışıklığı önlemek için öncelikle her bir form numaralandırılmış, formda yer alan her bir seçeneğe ayrıca değer verilmiştir. Elde edilen verilerin istatistiksel analizi için SPSS paket ve Microsoft Office programlarından yararlanılmıştır.

4.5. Araştırma Bulguları ve Değerlendirme

Çalışmanın bu bölümünde öncelikle soru formuna cevap veren bireylerin kişisel özellikleri bir alt başlıkta toplanmış, sonrasında hanehalkına ait özellikler ayrı bir alt başlıkta incelenmiştir.

4.5.1. Görüşülen Bireyin Sosyo-Demografik Özellikleri

Çalışmanın bu kısmında örnekleme alınan 400 kişi cinsiyet, doğum yeri, yaş dağılımı, medeni durumu, eğitimi, mesleği, şehir ve Ordu ili ikamet yılı gibi özellikleri dikkate alınarak gruplandırılmış, ayrıca verilen cevaplar ışığında elde edilen sonuçlar tablolatırılmıştır. Örnekleme alınan ve soru formuna katılan bireylerin %54,5'i kadın, %45,5'i erkektir. Kadınların %50'si il merkezi doğumlu, %8,3'ü büyükşehir, %18,3'ü ilçe ve %22,9'u köy doğumludur. Erkeklerin ise %61'i il merkezi, %11'i büyükşehir, %12,1'i ilçe, %14,3'ü köy doğumludur. Toplamda bireylerden %55'i il merkezi %19,2'si köy doğumludur.

Tablo 12: Bireylerin Doğum Yerleri

Doğum Yeri	Soru Formuna Cevap Verenler		Toplam	Yüzde (%)
	Kadın	Erkek		
Cevapsız	1	3	4	1
Büyükşehir	18	20	38	9,5
İl Merkezi	109	111	220	55
İlçe	40	22	62	15,5
Köy	50	26	76	19,2
Toplam	218	182	400	100

Yaş dağılımını incelediğimiz bireylerin %35'i 25-34 yaş aralığında %23'ü 35-44 yaş aralığında, %19,5'i 45-59 yaş aralığında, %11,8'i 18-24 yaş aralığında yer almaktadır. Ordu'da genç nüfus oldukça kalabalıktır.

Tablo 13: Bireylerin Yaş Dağılımı

Yaş	Soru formuna cevap Verenler	Yüzde (%)
Cevapsız	6	1,5
18-24	47	11,8
25-34	140	35
35-44	92	23
45-59	78	19,5
60 ve üstü	37	9,2
Toplam	400	100

Medeni durumunu sorduğumuz bireylerden %62,8'i evli, %32,8'i bekar. Ayrıca soru formuna katılanların %1,8'i eşinden ayrılmış, %2,8'inin de eşi vefat etmiştir. Evli çiftlerin oranının oldukça yüksek, boşanma oranlarının da düşük olması Ordu'da evlilik kurumuna önem verildiğinin açık bir göstergesidir.

Tablo 14: Bireylerin Medeni Durumları

Medeni Durum	Soru Formuna Cevap Verenler	Yüzde (%)
Evli	251	62,8
Bekar	131	32,8
Eşinden Ayrılmış	7	1,8
Eşi Vefat Etmiş	11	2,8
Toplam	400	100

Eğitim durumlarını incelediğimiz bireylerin %35,2'lik oranla çoğunluğu lise mezunlarından oluşmaktadır. Bu oranı %30'la üniversite mezunu bireyler izlemiştir. İlköğretim mezunu bireylerin oranı %14, yüksekokul mezunu bireylerin oranı ise %12,5'tir. Bireylerin %2,8'i okuma yazma bilmemekte olup, %2,2'si okuma-yazma bilmektedir. Bu oranlar eğitim seviyesinin Türkiye ortalamasına göre yüksek olduğunu göstermektedir.

Tablo 15: Bireylerin Eğitim Durumları

Eğitim Durumu	Soru Formuna Cevap Verenler	Yüzde
Cevapsız	3	0,8
Okur-Yazar Değil	11	2,8
Okur-Yazar	9	2,2
İlköğretim	56	14
Lise	141	35,2
Yüksekokul	50	12,5
Üniversite	120	30
Master-Doktora	10	2,5
Toplam	400	100

Mesleki durumlarına baktığımız bireylerin %26,5'i çalışmamaktadır. Bu sayının büyük çoğunluğu ev hanımlarından oluşmakta ve uygun iş ortamının olmayışından yakınmaktadır. Ordu ili için büyük çalışma alanlarının sınırlı oluşu, genç nüfusun

çalışmasına elverişli ortamların yeterli gelmemesine neden olmaktadır. Bunların haricinde soru formuna katılanların %25,2'si özel sektör çalışanlarından, %19,2'si kamu sektörü çalışanlarından, %10,2'si esnaf ve zanaatkarlardan, %11,5'i emeklilerden oluşmaktadır.

Tablo 16: Bireylerin Meslek Guruplarına Göre Dağılımı

Meslekler	Soru Formuna Cevap Verenler	Yüzde (%)
Cevapsız	1	0,2
İşsiz	105	26,2
Özel Sektör Çalışanı	101	25,2
Kamu Sektörü Çalışanı	77	19,2
Esnaf-Zanaatkar	41	10,2
Emekli	46	11,5
Diğer	29	7,3
Toplam	400	100

Şehir ve Ordu ikamet sürelerine baktığımız bireylerin çoğunluğu 30 yıl ve üstü ikamet yılına sahiptir. Bu oran Ordu'da yerleşik bir hayatın göstergesi olmakla birlikte göç eden kesimin genç nüfus olduğunu ortaya çıkarmaktadır. Bireylerden %44,8'i 30 yıl ve üstü, %33,5'i 20-29 yıl şehir ikamet süresine sahiptir. Ayrıca bireylerin %45,8'i 30 yıl ve üstü, %25,3'ü 20-29 yıl Ordu ili ikamet süresine sahiptir. Ordu'da genellikle uzun süreli bir yerleşimin varlığı dikkat çekmektedir.

Tablo 17: Bireylerin Şehir ve Ordu İkamet Yılları

Yıl	Şehir İkameti (Kişi sayısı)	Şehir İkameti (%)	Ordu İkameti (Kişi sayısı)	Ordu İkameti (%)
Cevapsız	8	2	7	1,8
1-4	25	6,2	59	14,7
5-9	17	4,2	27	6,7
10-19	37	9,3	23	5,7
20-29	134	33,5	101	25,3
30 ve Üstü	179	44,8	183	45,8
Toplam	400	100	400	100

4.5.2. Hanehalkının Sosyo-Demografik ve Ekonomik Özellikleri

Bu kısımda örnekleme alınan 400 kişiye hanehalkı sorumlusu olup olmadıklarını, hanede yaşayan kişi ve çocuk sayısını, aktif olarak çalışan sayısını, hanenin aylık gelir, gider dengesini ve tasarruf oranını, sahip olduğu mülklerini, ödemekte oldukları borçlarını, geçmişten gelen ve ödemekte güçlük çektikleri borçlarını, yaşam standardından ne kadar memnun olduklarını sorduk ve verilen cevapları tablolastırdık.

Soru formuna cevap veren bireylerin %76,5'i hanenin ekonomik ve sosyal faaliyetlerinden sorumludur. Bireylerin %23,5'i ise hanede yaşayan, ancak bu faaliyetlerden sorumlu olmayanlardan meydana gelmektedir. Ordu'da genellikle üç ve dört kişilik aileler ağırlıktadır. Bu durum Ordu'da anne, baba ve çocuklardan oluşan çekirdek ailelerin çoğunlukta olduğunu göstermektedir. Bireylerin %24,8'i 2 kişilik, %16,6'sı 5 ve daha fazla kişilik ailelerde yaşamaktadır. Ayrıca bireylerden %8,2'si hanelerinde tek başlarına yaşadıklarını söylemiştir.

Tablo 18: Hanehalkının Hanede Yaşayan Kişi Sayısına Göre Dağılımı

Hanede Yaşayan Kişi sayısı	Hane Sayısı	Yüzde (%)
1	33	8,2
2	99	24,8
3	101	25,2
4	101	25,2
5 ve Üstü	66	16,6
Toplam	400	100

Bireylerin yaşadıkları hanelerden %29,5'inde 1 çocuk, %24,2'sinde 2 çocuk, %12'sinde 3 çocuk, %2,8'inde 4 ve daha fazla sayıda çocuk yaşamaktadır. Hanelerin %31,5'inde ise hiç çocuk bulunmamaktadır. Ordu'da evli çiftler genellikle fazla çocuk sahibi olmak konusuna mesafeli yaklaşmaktadır. Özellikle yeni evli çiftler, ekonomik olarak yeterli olgunluğa erişmeden çocuk sahibi olmayı düşünmemektedir. Ordu'da aileler genel olarak iki çocuktan fazlasını istememektedir. Öyle ki dört ve daha fazla sayıda çocuğu olan ailelerin sayısı yok denecek kadar azdır.

Tablo 19: Hanehalkının Hanede Yaşayan Çocuk Sayısına Göre Dağılımı

Hanede Yaşayan Çocuk Sayısı	Hane Sayısı	Yüzde (%)
0	126	31,5
1	118	29,5
2	97	24,2
3	48	12
4 ve Üstü	11	2,8
Toplam	400	100

Ordu'da genellikle tek kişinin çalışmasıyla geçinen ailelerin çoğunlukta olduğu görülmüştür. Ekonomik durum göz önüne alındığında hanehalkının çocuk sayısının az olması pek de tesadüf değildir. Soru formuna cevap veren bireylerin yaşadıkları hanelerden %44,5'inde 1 kişi %35,2'sinde 2 kişi, %4,5'inde 3 kişi aktif olarak çalışmaktadır. Hanelerin %15'inde ise emeklilerin, dul ve yetim aylığı alanların ya da farklı alanlardan gelire sahip bireylerin bulunduğu, aktif olarak çalışmayan nüfus yaşamaktadır. Bu oranının %11'ini emekli aylığıyla geçinen bireyler, %4'ünü ise farklı alanlardan gelir elde edenler oluşturmaktadır.

Tablo 20: Hanehalkının Hanede Aktif Olarak Çalışan Birey Sayısına Göre Dağılımı

Hanede Çalışan Kişi Sayısı	Hane sayısı	Yüzde (%)
0	60	15
1	178	44,5
2	141	35,2
3	18	4,5
4 ve üstü	3	0,8
Toplam	400	100

Ortalama aylık gelirin genellikle 1001-3000 TL arasında değiştiği gözlemlenmiştir. Tablodan da görüldüğü gibi hanehalkının %4,3'ünün hanesine giren toplam gelir 0-1000 TL, %26,2'sinin hanesine giren toplam gelir 1001-2000 TL, %27,3'ünün hanesine giren toplam gelir 2001-3000 TL, %15,2'sinin hanesine giren toplam gelir 3001-4000 TL, %13,2'sinin hanesine giren toplam gelir 4001-5000 TL seviyesindedir. Ayrıca bireylerin %13'ünün hanesine giren toplam gelir ise 5000 TL'nin üstündedir.

Tablo 21: Hanehalkının Ortalama Aylık Geliri

Hanehalkının Aylık Geliri	Hane Sayısı	Yüzde (%)
Cevapsız	3	0,8
0-1000 TL	17	4,3
1001-2000 TL	105	26,2
2001-3000 TL	109	27,3
3001-4000 TL	61	15,2
4001-5000 TL	53	13,2
5000 TL Üstü	52	13
Toplam	400	100

Ortalama aylık harcamalar da gelirler gibi 1001-3000 TL arasında seyretmektedir. Hanelerin %11,3'ünün hanehalkı ortalama harcaması 0-1000 TL arasındayken, %35,5'inin 1001-2000 TL arasında, %30,2'sinin 2001-3000 TL arasında, %11'inin 3001-4000 TL arasında, %8'inin 4001-5000 TL arasında, %2,5'inin 5000 TL üstü seviyesinde seyrettiği saptanmıştır.

Tablo 22: Hanehalkının Ortalama Aylık Harcaması

Hanehalkının Aylık Gideri	Hane Sayısı	Yüzde (%)
Cevapsız	6	1,5
0-1000 TL	45	11,3
1001-2000 TL	142	35,5
2001-3000 TL	121	30,2
3001-4000 TL	44	11
4001-5000 TL	32	8
5000 TL Üstü	10	2,5
Toplam	400	100

Gelir ve gider dengesine göre soru formuna cevap verenlerin %7,4'ünün hanehalkı gelirinden ayırabildiği aylık ortalama tasarruf oranı yüzde 1-10 aralığında, %8,6'sının yüzde 11-20 aralığında, %10'unun yüzde 21-30 aralığında, %5,3'ünün yüzde 31-40 aralığında, %13,7'sinin yüzde 41-50 aralığında, %5,2'sinin yüzde 50 ve üzerinde seyrettiği gözlemlenmiştir. Hanelerin %48'inin ise hiç tasarrufu bulunmamaktadır. Sonuçta ortalama olarak Ordu ilinde aylık gelir 2001-3000 TL arasındayken, gider 1001-2000 TL arasında seyretmektedir. Ayrıca hanelerin çoğunda

hiç tasarruf yapılamamaktadır. Zaten hanelerin gelir-gider dengesine göre tasarruf yapmaları pek mümkün görülmemektedir.

Hanehalkının %55'i bir tane konuta sahip ailelerden oluşmaktadır. %29'unun ise hiç konutu bulunmamakta ve kirada oturmaktadır. Ayrıca otomobil, yazlık, arsa ve dükkan sahipliğini sorduğumuz hanelerden 210'unun (%52,5) otomobili, 93'ünün (%23,2) arsası, 38'inin (%9,5) yazlığı ve 47'sinin (%11,8) dükkanı olduğu saptanmıştır.

Tablo 23: Hanehalkının Sahip Olduğu Konut Sayısı

Konut Sayısı	Hane Sayısı	Yüzde (%)
0	116	29
1	220	55
2	40	10
3	16	4
4 ve üstü	8	2
Toplam	400	100

Hanelerin %24'ünün konut borçları dışında aylık düzenli olarak ödemek zorunda olduğu borçları bulunmaktadır. Ayrıca borcu bulunan hanelerin %15,6'sı araba için çekilmiş kredi, %16,7'si eşya için çekilmiş kredi ödemekte, %43,7'si bireysel ihtiyaç kredisi için aylık ödemeler yapmaktadır. Ayrıca Soru formu uygulanan 400 hanenin %12'si konut borcu ödemektedir. Konut borçlarından %6,3'ü şahsa, %93,8'i ise konut kredisi şeklinde bankaya ödenmektedir.

Tablo 24: Hanehalkının Konut Borcu Dışındaki Borçlanma Nedenleri

Borç Nedenleri	Hane Sayısı	Yüzde (%)
Araba Kredisi	15	15,6
Eşya Kredisi	16	16,7
Bireysel ihtiyaç kredisi	42	43,7
Diğer	23	24
Toplam	96	100

Bireylerin 28'inin (%7) geçmişten gelen ve ödemekte güçlük çektiği borçları bulunmakta, 370'inin (%92,5) geçmiş borcu bulunmamaktadır. Genel olarak gelirinden ve yaşam standardından memnun olduğunu ifade etmiştir. Aşağıdaki tablodan

görüldüğü gibi bireylerin %22,7'si gelirinden ve yaşam standardından çok memnun olduğunu, %17,5'i biraz memnun olduğunu, %33,8'i memnun olduğunu ifade etmiştir. Bireylerin %7'si hiç memnun olmadığını ifade etmiş, %18,2'si ise “ne memnunum ne memnun değilim” seçeneğini işaretlemiştir.

Tablo 25: Hanehalkının Gelirinden Ve Yaşam Standardından Memnuniyet Durumu

Memnuniyet Durumu	Hane Sayısı	Yüzde (%)
Cevapsız	3	0,8
Çok Memnunum	91	22,7
Biraz Memnunum	70	17,5
Memnunum	135	33,8
Ne Memnun, Ne Değilim	73	18,2
Hiç Memnun Değilim	28	7
Toplam	400	100

4.5.3. Hanehalkının Yaşadığı Konutlara Ait Özellikler

Bu kısımda hanehalkının konut sahiplikleri, konutlarını nereden aldıkları, konutların kira bedel ve değerleri, satış değerleri, konut ikamet yılları, konutun genişliği, oda sayısı, türü, ısınma şekli, yaşadıkları konutlarda var olan eklentileri, konutları tercih nedenleri ve memnuniyet durumları incelenmiş, verilen cevaplar ışığında bilgiler tablolaştırılmıştır.

Soru formuna katılan hanehalkına yaşadıkları konutun kendilerine ait olup olmadığı sorusu yöneltilmiş ve bireylerin %65,2'si konutun kendilerine ait olduğunu ifade etmiştir. Geriye kalan %34,8'i ise kirada oturmaktadır. Kirada oturanların %29'unun kendilerine ait evleri bulunmamakta, %5,8'inin ise mülkleri olduğu halde çeşitli nedenlerden dolayı kendi konutlarında ikamet etmedikleri saptanmıştır.

Tablo 26: Hanehalkının Konut Sahipliği

Konut Sahipliği	Hane Sayısı	Yüzde (%)
Kira	139	34,8
Kendi Mülkü	261	65,2
Toplam	400	100

Genel olarak miras yoluyla mülk sahibi olan hanehalkının %24,5'i konut alım yerini müteahhit, %13,8'i inşaat şirketi, %9,6'sı kooperatif olarak belirtmiştir. Geriye kalan hanelerin %17,2'si konutunu kendi yaptırmıştır.

Tablo 27: Mülk Sahibi Olan Hanehalkının Konut Alım Şekli

Konut Alım yeri	Hane Sayısı	Yüzde (%)
Cevapsız	6	2,3
Müteahhitten	64	24,5
İnşaat Şirketinden	36	13,8
Kooperatiften	25	9,6
İnşaatını Kendi Yaptırması	45	17,2
Diğer (Miras yoluyla, vb...)	85	32,6
Toplam	261	100

Kirada oturan bireylerin %16,3'ü 100-300 TL arasında, %31,1'i 301-400 TL arasında, yine %31,1'i 401-500 TL arasında, %9,6'sı 501-600 TL arasında, %11,9'u 600 TL'nin üzerinde kira ödemektedir. Konut sahiplerinin ise %7,2'si 100-300 TL, %29,4'ü 301-400 TL, %23,8'i 401-500 TL, %20,4'ü 501-600 TL, %19,2'si 600 TL'nin üzerinde konutlarına kira değeri belirlemektedirler.

Tablo 28: Kirada Oturan veya Mülk Sahibi Olan Hanelerin Kira Bedel ve Değerleri

Aylık Kira Bedeli Ve Değeri	Kirada Oturanlar		Konut Sahipleri	
	Hane Sayısı	Yüzde (%)	Hane Sayısı	Yüzde (%)
100-300 TL	22	16,3	19	7,2
301-400 TL	42	31,1	78	29,4
401-500 TL	42	31,1	63	23,8
501-600 TL	13	9,6	54	20,4
600 TL Üstü	16	11,9	51	19,2
Toplam	135	100	265	100

Yaşadıkları konutlara kendilerince ne kadar satış değeri koyabileceklerini sorduğumuz hanehalkının %33,5'i konutlarına 50.000-100.000 TL arası değer biçmektedir. %38,5'i 100.000-150.000 TL, %16,5'i 150.000-200.000 TL, %7'si 200.000-299.000 TL arası satış değeri belirlemektedir. %1,5'i ise konutuna 300.000 TL ve üstü bir fiyat ödemeye razı olabileceğini ifade etmiştir.

Tablo 29: Hanehalkının Yaşadığı Konutun Satış Değeri

Satış Değeri	Hane Sayısı	Yüzde (%)
Cevapsız	12	3
50.000-100.000 TL	134	33,5
100.001-150.000 TL	154	38,5
150.001-200.000 TL	66	16,5
200.001-299.000TL	28	7
300.000 TL ve Üstü	6	1,5
Toplam	400	100

Konutlarında ikamet etme sürelerini sorduğumuz hanehalkının %38,2'sinin 1-4 yıl arası, %16,8'inin 5-9 yıl arası, %20,3'ünün 10-19 yıl arası, %12,2'sinin 20-29 yıl arası yaşadıkları saptanmıştır. %11'i ise 30 yıl ve üstü süredir aynı konutta ikamet etmektedir. Konut ikamet süresinin genellikle kısa olması, daha çok kiracıların uzun süre aynı evde yaşamamalarından kaynaklanmaktadır. Ayrıca 30 yılı aşkın aynı konutta ikamet edenleri, genellikle mülk sahibi olan ve babadan kalma konutlarında yaşayan hanehalkının oluşturduğu saptanmıştır.

Tablo 30: Hanehalkının Konut İkamet Yılı

Konut İkamet Yılı	Hane Sayısı	Yüzde (%)
Cevapsız	6	1,5
1-4	153	38,2
5-9	67	16,8
10-19	81	20,3
20-29	49	12,2
30 ve Üstü	44	11
Toplam	394	100

Tablo 31'den hanehalkının genellikle 91-120 m² ya da 121-150 m² genişliğindeki konutlarda yaşamakta olduğu görülmektedir. Ordu'da özellikle 90'lı yıllardan kalma konutları çoğu o dönemin aile yapısının da etkisiyle m² olarak geniş sayılabilecek niteliktedir. Ayrıca hanehalkının %15,7'si 40-90 m², %6,5'i 151-200 m² ve %2,7'si 200 metrekarenin üzerindeki konutlarda ikamet etmektedir.

Tablo 31: Hanehalkının Yaşadığı Konutun Genişliği (M²)

Konut Genişliği (m ²)	Hane Sayısı	Yüzde (%)
Cevapsız	10	2,5
40-90 m ²	63	15,7
91-120 m ²	145	36,3
121-150 m ²	145	36,3
151-200 m ²	26	6,5
200 m ² üstü	11	2,7
Toplam	400	100

Ordu'da genellikle 3 oda 1 salon konutlar çoğunluktadır. Hanehalkının %2,2'si salon+1, %23,2'si salon+2, %49'u salon+3 ve %20,5'i salon+4 konutlarda ikamet etmektedir. Ayrıca %4,2'sinin konutu salon+5 ve daha fazla oda sayısına sahiptir.

Tablo 32: Hanehalkının Konut Oda Sayısı

Konut Oda Sayısı	Hane Sayısı	Yüzde (%)
Cevapsız	3	0,8
Salon+1	9	2,2
Salon+2	93	23,2
Salon+3	196	49
Salon+4	82	20,5
Salon +5+	17	4,2
Toplam	400	100

Ordu ili hanehalkının genellikle apartman dairesinde ikamet ettiğini görürüz. Hanehalkının %67,5'inin apartman dairesinde, %21,8'inin site içinde apartman dairesinde, %8,2'sinin bahçeli müstakil evlerde yaşadıkları belirlenmiştir.

Tablo 33: Hanehalkının İkamet Ettiği Konut Türü

Konut Türü	Hane Sayısı	Yüzde (%)
Apartment Dairesi	270	67,5
Bahçeli Müstakil Ev	34	8,2
Site İçinde Apartman Dairesi	87	21,8
Bahçeli Dupleks/Tripleks Ev	8	2
Site içinde Dupleks/Tripleks ev	1	0,2
Toplam	400	100

Hanelerin %64'ü doğalgazla, %13,5'i kaloriferle ve %22,5'i sobayla ısınmaktadır. Doğalgazın son yıllarda yaygınlaşmasıyla birlikte doğalgaz kullanım oranı artmıştır. Özellikle kalorifer sistemiyle ısınan birçok bina doğalgazı tercih etmiş ve doğalgaza geçiş yapmıştır.

Tablo 34: Hanehalkının Konut Isınma Şekli

Konut Isınma Şekli	Hane Sayısı	Yüzde (%)
Doğalgaz	256	64
Kalorifer	54	13,5
Soba	90	22,5
Toplam	400	100

Soru formuna cevap veren 400 kişiye yaşadıkları konutlarda var olan özellikleri incelemek amacıyla asansör, kapıcı, otopark ve oyun parkı olup olmadığını sorduk. Verilen cevaplara göre 131 konutta asansör (%32,8), 107 konutta kapıcı (%26,8), 177 konutta otopark (%44,2) ve 75 konutta oyun parkı (%18,8) bulunmaktadır. Bu özelliklere ek olarak konut sigortası olan evlerin sayısı 86 (%21,5)'dir. Geriye kalan 312 (%78) konutun sigortası yapılmamış, ayrıca 2 (%0,5) konut için de bu soru cevaplandırılmamıştır.

Tablo 35'te hanehalkının yaşadıkları konutları tercih etme nedenleri 1-7 rakamları kullanılarak derecelendirilmiştir. Ayrıca herhangi bir derecelendirme yapmadan seçim yapanlar, tercih edenler olarak gösterilmiş, seçim yapmayanlar ise tercih etmeyenler olarak belirtilmiştir. Yaşadıkları konutları tercih etmekteki öncelikli nedenleri olarak hanehalkının %24,2'si ulaşımın kolay olmasını, %8'i aylık ödemelerinin (kira, aidat, vergi v.b) uygun olmasını, %9,8'i yeterince geniş ve kullanışlı olmasını, %0,8 ısınma düzeyini, %3,8'i konutunun manzarasını, %4,2'si komşuluk ilişkilerini, %0,5'i konutunun güvenli olması göstermişlerdir. Ayrıca diğer nedenlerle yaşadığı konutu hiçbir derecelendirme yapmaksızın tercih edenler %21,8'dir. Burada diğer nedenleri seçenler konut sahiplerinden oluşmakta olup, kendi mülkleri olduğu için yaşadıkları konutu tercih ettiklerini belirtmişlerdir.

Tablo 35: Hanehalkının Yaşadığı Konutu Tercih Etme Sebebi

Sıralama	Ulaşım		Konutun Aylık Ödemeleri		Genişlik ve Kullanışlılık		Isınma Düzeyi		Manzara		Komşuluk İlişkileri		Güvenlik	
	Hane	(%)	Hane	(%)	Hane	(%)	Hane	(%)	Hane	(%)	Hane	(%)	Hane	(%)
1	97	24,2	32	8	39	9,8	3	0,8	15	3,8	17	4,2	2	0,5
2	35	8,8	33	8,2	66	16,5	18	4,5	20	5	18	4,5	7	1,8
3	15	3,8	11	2,8	35	8,8	39	9,8	21	5,2	20	5	21	5,2
4	6	1,5	13	3,2	9	2,2	21	5,2	19	4,8	17	4,2	22	5,5
5	2	0,6	4	1	5	1,2	14	3,5	13	3,2	118	2,8	18	4,5
6	6	1,5	2	0,5	-	-	6	1,5	7	1,8	12	2	17	4,2
7	2	0,5	3	0,8	-	-	3	0,8	4	1	1	3	3	0,8
Tercih Eden	59	14,8	23	5,8	44	11	13	3,2	28	7	17	0,2	19	4,8
Tercih Etmeyen	178	44,4	279	69,8	202	50,5	283	70,8	273	68,2	280	70	291	72,8
Toplam	400	100	400	100	400	100	400	100	400	100	400	100	400	100

Hanehalkının 138'i (%34,5) yaşadıkları konutlardan çok memnun olduğunu, 194'ü (%48,5) memnun olduğunu, 42'si (%10,5) biraz memnun olduğunu ifade etmiştir. 16'sı (%4) ne memnunun ne memnun değilim derken, 10'u (%2,5) hiç memnun olmadığını söylemiştir. Konutundan memnun olmayan veya memnuniyet derecesi düşük olan hanehalkı üyelerinin %20,8'i bu durumun sebebini öncelikli olarak konutun yeterince geniş olmamasına bağlamıştır. Ayrıca %18,1'i komşuluk ilişkilerinin iyi olmadığını, %15,3'ü ulaşımın sorun olduğunu, yine %15,3'ü konut ödemelerinin (kira, aidat, vergi v.b.) yüksek olduğunu, %12,5'i konutlarındaki ısınma düzeyinin iyi olmadığını, %9,7'si konutlarının güvenlik açısından yetersiz olduğunu ve %8,3'ü manzaradan dolayı konutlarından yeterince memnun olmadığını ifade etmiştir.

4.5.4. Hanehalkının Geleceğe Yönelik Konut Talebini Etkileyen Özellikler

Buraya kadar yaptığımız araştırmada hanehalkının özelliklerini, yaşadıkları konutları ve konutlarında bulunan özellikleri ayrıntılı olarak inceledik. Bu kısımda ise hanehalkının geleceğe yönelik konut talebini etki eden faktörler ve yaşamak istedikleri konutların özellikleri incelenmiştir.

Soru formuna katılan hanehalkının yaklaşık olarak yarısının (%45,5) geleceğe yönelik talep ettiği konut türü bahçeli müstakil evlerdir. Geriye kalan hanehalkının ise

%10,5'i apartman dairesinde, %11,3'ü site içinde apartman dairesinde, %15,5'i bahçeli dubleks/tripleks evlerde, %16,2'si site içinde dubleks/tripleks evlerde yaşamak istemektedir.

Tablo 36: Hanehalkının Geleceğe Yönelik Talep Ettiği Konut Türü

Konut Türü	Hane Sayısı	Yüzde (%)
Cevapsız	4	1
Apartment Dairesi	42	10,5
Bahçeli Müstakil Ev	182	45,5
Site İçinde Apartman Dairesi	45	11,3
Bahçeli Dubleks/Tripleks Ev	62	15,5
Site içinde Dubleks/Tripleks ev	65	16,2
Toplam	400	100

Konut genişlik tercihine göre hanehalkının üçte biri (%36,2) 121-150 m² genişliğindeki konutlarda yaşamak istemektedir. Ayrıca hanehalkının %8,3'ü 40-90 m², %19,5'i 91-120 m², %27,8'i 151-200 m², %5,7'si 201 m² ve üzeri konutların kendileri için daha uygun olacağını ifade etmektedirler.

Tablo 37: Hanehalkının Geleceğe Yönelik Talep Ettiği Konut Genişliği (m²)

Konut Genişliği (m ²)	Hane Sayısı	Yüzde (%)
Cevapsız	10	2,5
40-90 m ²	33	8,3
91-120 m ²	78	19,5
121-150 m ²	145	36,2
151-200 m ²	111	27,8
201 m ² ve üstü	23	5,7
Toplam	400	100

Ordu'da hanehalkı genellikle dört odalı konutlarda yaşamayı istemektedir. Tablo 38'den de görüldüğü gibi hanehalkının üçte biri (%39) salon+4, üçte biri (30,5) salon+5 ve daha fazla odalı konutlarda yaşamak istemektedir. Geriye kalan hanehalkının %1'i salon+1, %7,2'si salon+2, %19'u salon+3 oda sayısına sahip konutlarda ikamet etmek istemektedir.

Tablo 38: Hanehalkının Geleceğe Yönelik Talep Ettiği Konut Oda Sayısı

Konut Oda Sayısı	Hane Sayısı	Yüzde (%)
Cevapsız	13	3,2
Salon+1	4	1
Salon+2	29	7,2
Salon+3	76	19
Salon+4	156	39
Salon +5+	122	30,5
Toplam	400	100

Hanelerin %81'i doğalgazlı, %13,5'i kaloriferli ve %4,5'i sobalı konutlarda ikamet etmeyi istemektedir. Özellikle kaloriferle ısınmakta olan konutlarda ikamet edenlerin çoğu, ısınma sistemlerinden memnun olduklarını ve doğalgazlı evlerin yeterince ısınmadığını düşündüklerini ifade etmişlerdir.

Tablo 39: Hanehalkının Geleceğe Yönelik Konut Isınma Talebi

Konut Isınma Şekli	Hane Sayısı	Yüzde (%)
Doğalgaz	324	81
Kalorifer	54	13,5
Soba	18	4,5
Toplam	400	100

Hanehalkı üyeleri genellikle ipotekli konut kredilerinden yararlanmak mecburiyetinde olduğunu ancak yararlanmak istemediğini ifade etmiştir. Hanehalkının %11'i ipotekli konut kredilerinden çok fazla, %15,2'si çok, %24,5'i az, %20,3'ü çok az yararlanmak istemektedir. %24,8'i ise ipotekli konut kredilerinden hiç yararlanmak istememektedir. Verilen cevaplar ışığında bankalara bakış açısının mesafeli olduğu saptanmıştır.

Tablo 40: Hanehalkının İpotekli Konut Kredilerinden Yararlanma İstekliliği

İpotekli Konut Kredileri	Hane Sayısı	Yüzde (%)
Cevapsız	17	4,2
Çok Fazla	44	11
Çok	61	15,2
Az	98	24,5
Çok Az	81	20,3
Hiç	99	24,8
Toplam	400	100

4.5.5. Hanehalkının Geleceğe Yönelik Konut Talebini Etkileyen Diğer Özellikler

Hanehalkının geleceğe yönelik konut talebine etki eden ve konutu birçok yönüyle ele alan faktörleri soru formunda tablolastırarak 27 grupta topladık ve bireylerden bu gruptaki faktörleri, verdikleri önem derecelerine göre sınıflandırmalarını istedik. Burada elde edilen sonuçlar, konutun kalitesinden, eklentilerine, ısınmasına, genişliğine, ulaşım tercihlerine, ekonomik ve sosyal özelliklerine göre yedi kısımda incelenmiştir.

İlk olarak, hanehalkının kalite açısından geleceğe yönelik konut talebine etki eden faktörleri sorduğumuz bireylerden % 52,5'i konut yaşının, %79,8'i inşaatın kaliteli olmasının çok fazla önemli olduğunu, yeni ve kaliteli konutları tercih ettiğini ifade ederken, %11'i konut yaşının, %12'si inşaatın kalitesinin çok önemli olduğunu belirtmiştir.

Hanehalkının %12'si konut yaşını, %3'ü inşaatın kalitesini ne çok, ne az önemli bulurken, %8,8'i konut yaşını, %1'i inşaatın kalitesini az önemli görmektedir. Hanehalkının %13'ü ise konut yaşının, %0,5'i ise inşaatın kalitesinin çok az önemli olduğunu ifade etmiştir.

Tablo 41: Kalite Açısından Geleceğe Yönelik Konut Talebi

Özellik	Cevapsız		Çok Fazla		Çok		Ne Çok, Ne Az		Az		Çok Az		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Konut Yaşı	11	2,8	210	52,5	44	11	48	12	35	8,8	52	13	400	100
İnşaatın Kalitesi	15	3,8	319	79,8	48	12	12	3	4	1	2	0,5	400	100

İkinci olarak, konutun sahip olduğu eklentiler açısından hanehalkının geleceğe yönelik konut talebini etkileyen faktörleri belirlemek amacıyla sorduğumuz soruda bireylerin %53,2'si otopark alanının, %51,8'i güvenlik sisteminin, %32,5'i çocuk parkının, %40,8'i spor tesisinin, %60,2'si asansörün çok fazla önemli olduğunu ve konutta bulunması gerektiğini ifade ederken, %12,8'i otopark alanının, %19'u güvenlik

sisteminin, %17'si çocuk parkının, %22,8'i spor tesisi ve asansörün çok önemli olduğunu belirtmiştir.

Hanehalkının %15,5'i otopark alanının, %15'i güvenlik sisteminin, %17'si çocuk parkının, %16,8'i spor tesisinin, %8,5'i asansörün ne çok, ne az önemli olduğunu belirtirken, %6'sı otopark alanının, %6,8'i güvenlik sisteminin, %10,2'si çocuk parkının, %7,2'si spor tesisinin, %1,8'i asansörün az önemli olduğunu söylemiştir. Verilen cevaplara göre hanehalkının %10,5'i otopark alanının, %4,2'si güvenlik sisteminin, %19,2'si çocuk parkının, %8,8'i spor tesisinin, %3,8'i asansörün çok az önemli bir unsur olduğunu ifade etmiştir.

Tablo 42: Sahip olduğu Eklentiler Açısından Geleceğe Yönelik Konut Talebi

Özellik	Cevapsız		Çok Fazla		Çok		Ne Çok, Ne Az		Az		Çok Az		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Otopark Alanı	8	2	213	53,2	51	12,8	62	15,5	24	6	42	10,5	400	100
Güvenlik Sistemi	13	3,2	207	51,8	76	19	60	15	27	6,8	17	4,2	400	100
Çocuk Parkı	16	4	130	32,5	68	17	68	17	41	10,2	77	19,2	400	100
Spor Tesisi	17	4,2	163	40,8	89	22,8	67	16,8	29	7,2	35	8,8	400	100
Asansör	12	3	241	60,2	91	22,8	34	8,5	7	1,8	15	3,8	400	100

Üçüncü olarak, ısı yalıtımı ve ısınma sistemleri açısından geleceğe yönelik konut talebini sorduğumuz hanehalkının %78,2'si ısı yalıtımının, %77,2'si ısınma sistemlerinin çok fazla önemli olduğunu ifade ederken, %14'ü ısı yalıtımının, %14,8'i ısınma sistemlerinin çok önemli olduğunu, ayrıca hanehalkının %2,8'i ısı yalıtımının, %2,5'i ısınma sistemlerinin ne çok, ne az önem derecesine sahip olduğunu belirtmiştir.

Hanehalkının %0,8'i ısı yalıtımının az önemli olduğunu ifade ederken ısınma sistemi için bu seçenek kimse tarafından işaretlenmemiştir. Yine hanehalkının %1'i ısı yalıtımına çok az önem verirken, %0,8'i ısınma sistemlerine çok az önem vermiştir.

Tablo 43: Isınma Açısından Geleceğe Yönelik Konut Talebi

Özellik	Cevapsız		Çok Fazla		Çok		Ne Çok, Ne Az		Az		Çok Az		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Isı Yalıtımı	13	3,2	313	78,2	56	14	11	2,8	3	0,8	4	1	400	100
Isınma Sistemi	15	3,8	309	77,2	59	14,8	10	2,5	-	-	3	0,8	400	100

Dördüncü olarak, geleceğe yönelik konut taleplerinde genişliğin ne kadar önemli olduğunu sorduğumuz hanehalkının %59'u banyo ve tuvalet genişliğinin, %68,2'si mutfak genişliğinin, %56,4'ü balkon genişliğinin çok fazla önemli bir unsur olduğunu ifade etmiştir.

Tablo 44: Genişlik Açısından Geleceğe Yönelik Konut Talebi

Özellik	Cevapsız		Çok Fazla		Çok		Ne Çok, Ne Az		Az		Çok Az		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Banyo-Tuvalet genişliği	9	2,2	236	59	85	21,2	56	14	6	1,5	8	2	400	100
Mutfak Genişliği	9	2,2	273	68,2	85	21,2	23	5,8	5	1,2	5	1,2	400	100
Balkon Genişliği	13	3,2	226	56,4	101	25,2	45	11,2	10	2,5	5	1,2	400	100

Hanehalkının %21,2'si banyo-tuvalet ve mutfak genişliğinin, %25,2'si balkon genişliğinin çok önemli olduğunu, %14,ü banyo ve tuvalet, %5,8'i mutfak, %11,2'si balkon genişliklerinin ne çok, ne az önemli olduğunu belirtmiştir. Ayrıca hanehalkının %1,5'inin banyo ve tuvalet genişliğine az, %2'sinin çok az önem verdiği, %1,2'sinin mutfak genişliğine az, yine %1,2'sinin çok az önem verdiği, %2,5'inin balkon genişliklerine az, %1,2'sinin çok az önem verdiği verilen cevaplar ışığında saptanmıştır.

Beşinci olarak, ekonomik nedenlerden dolayı geleceğe yönelik konut talebini etkileyen faktörleri belirlemek amacıyla sorduğumuz soruda hanehalkının %48,5'i konut için ödenen vergi oranlarının, %40,2'si aidat ödemelerinin, %34,5'i konut kredi

faiz oranlarının, %49'u konutun kira getirisinin, %70'i konutun kolay satılabilmesinin çok fazla önemli olduğunu ifade etmiştir. Ayrıca hanehalkının %21,2'si vergi oranlarının, %23,5'i aidat ödemelerinin, %12,2'si kredi faiz oranlarının, %27,8'i kira getirisinin, %24,2'si konutun kolay satılabilmesinin çok önemli olduğunu söylemiştir. Öyle ki konut edinmek için ne tür beklentileri olduğunu sorduğumuz hanehalkının %39,2'si vergi oranlarında indirim yapılmasını, %33,5'i düşük faizle konut kredisi verilmesini, %15,7'si uzun vadeli konut kredisi alabilmeyi, %10,9'u ise diğer yollarla konut sahibi olabilmelerinin teşvik edilmesini beklemektedir.

Tablo 45: Ekonomik Nedenlerden Dolayı Geleceğe Yönelik Konut Talebi

Özellik	Cevapsız		Çok Fazla		Çok		Ne Çok, Ne Az		Az		Çok Az		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Vergi Oranları	13	3,2	194	48,5	85	21,2	71	17,8	23	5,8	14	3,5	400	100
Aidat Ödemeleri	18	4,5	161	40,2	94	23,5	94	23,5	17	4,2	16	4	400	100
Faiz Oranları	28	7	138	34,5	49	12,2	83	20,8	49	12,2	53	13,2	400	100
Kira Getirisi	23	5,8	196	49	111	27,8	51	12,8	8	2	11	2,8	400	100
Kolay Satılabilmesi	19	4,8	244	70	97	24,2	28	7	5	1,2	7	1,8	400	100

Altıncı olarak, hanehalkının sosyal açıdan geleceğe yönelik konut talebinde etkili olan unsurların yansıtılması amaçlanmıştır. Hanehalkının %57,2'si yaşanılan mahalleyi çok önemli görmektedir. Ordu'da hanehalkının genellikle yaşamak istediği mahalle Bahçelievler Mahallesi'dir. Şehir içinde değil de, şehre belli mesafe uzaklıkta olan mahallelerde yaşamak isteyen hanehalkı, Bahçelievler'den sonra Akyazı ve Taşbaşı Mahalleleri'ni tercih etmektedir. Ayrıca hanehalkının %64,5'i sosyal çevreyi, %64,8'i çevre düzenlemesinin olmasını, %57'si manzarayı, %63,5'i komşuluk ilişkilerini çok fazla önemli bulmaktadır. Hanehalkının %22,2'si mahalle beğenilirliğini, %21'i sosyal çevreyi, %24,5'i çevre düzenlemesini, %20,8'i manzarayı, 12,5'i komşuluk ilişkilerini çok önemli bir faktör olarak görmektedir.

Tablo 46: Sosyal Nedenler Açısından Geleceğe Yönelik Konut Talebi

Özellik	Cevapsız		Çok Fazla		Çok		Ne Çok, Ne Az		Az		Çok Az		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Mahalle Beğenilirliliği	15	3,8	229	57,2	89	22,2	48	12	11	2,8	8	2	400	100
Sosyal Çevre	12	3	258	64,5	84	21	36	9	3	0,8	7	1,8	400	100
Çevre Düzenlemesi	12	3	259	64,8	98	24,5	23	5,8	5	1,2	3	0,8	400	100
Manzara	11	2,8	228	57	83	20,8	58	14,5	9	2,2	11	2,8	400	100
Komşuluk İlişkileri	17	4,2	254	63,5	50	12,5	41	10,2	21	5,2	17	4,2	400	100

Yedinci olarak, hanehalkının ulaşım tercihleri açısından geleceğe yönelik konut talebine etki eden faktörler belirlenmeye çalışılmıştır. Ulaşımın kolay olmasının çok fazla önemli olduğunu ifade eden hanehalkı oranı %71,5'tir. Çok önemli diyen hanehalkı oranı ise %17'dir. Buna göre konut tercih ederken okula yakın olmasını çok fazla önemseyenlerin oranı %33,5'ken çok önemli bulanların oranı %19'dur.

Tablo 47: Ulaşım Tercihleri Açısından Geleceğe Yönelik Konut Talebi

Özellik	Cevapsız		Çok Fazla		Çok		Ne Çok, Ne Az		Az		Çok Az		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Ulaşım Kolaylığı	14	3,5	286	71,5	68	17	22	5,5	7	1,8	3	0,8	400	100
Okula Yakınlık	19	4,8	134	33,5	76	19	66	16,5	49	12,2	56	14	400	100
İbadethanelere Yakınlık	13	3,2	176	44	74	18,5	89	22,2	25	6,2	19	4,8	400	100
İşyerine Yakınlık	17	4,2	156	39	77	19,2	68	17	37	9,2	45	11,2	400	100
Kent Merkezine Yakınlık	19	4,8	221	55,2	90	22,5	41	10,2	17	4,2	12	3	400	100

İbadethanelere yakın olmasını çok fazla önemseyenlerin oranı %44'ken, çok önemseyenlerin oranı %18,5'tir. İşyerine yakın olmasını çok fazla önemseyenlerin oranı

%39'ken, çok önemseyenlerin oranı %19,2'dir. Kent merkezine yakın olmasını çok fazla önemseyenlerin oranı %55,2'ken, çok önemseyenlerin oranı 22,5'tir.

Son olarak, seçtiği özelliklerde bir konuta sahip olabilmek için aylık gelirinden ne kadarlık bir kısım ayırmak istediğini ve yapabileceği peşin ödeme tutarını sorduğumuz hanehalkının %2,2'si aylık gelirinden tutar ayırmak istemediğini ifade etmiştir. %32,8'i 100-500 TL arasında, %43,8'i 501-1000 TL arasında, %14,2'si 1001-2000 TL arasında, %3,2'si 2001 TL ve üzerinde aylık gelirinden tutar ayırmak istemektedir. Hanehalkının %3,8'i bu soruyu cevaplandırmamıştır. Yapabileceği peşin ödeme tutarını sorduğumuz hanehalkının %32,7'sinin peşin ödeme yapamayacağı saptanmıştır. %20'sinin 1-10.000 TL arası, %22,7'sinin 11.000-30.000 TL arası, %14,8'inin 31.000-60.000 TL arası, %3,8'inin 61.000-90.000 TL arası, %2,2'sinin 91.000 TL ve üstü peşin ödemede bulunabileceği belirlenmiştir. Bu soruya %3,8'lik kısım cevap vermemiştir.

4.5.6. Hanehalkının Sosyo-Demografik ve Ekonomik Yapısına Göre Konut Talebi

Buraya kadar hanehalkının yaşadığı konutları ve gelecekte yaşamayı arzu ettikleri konut taleplerini bir bütün halinde inceledik. Bu kısımda hanehalkının vermiş olduğu cevaplar ışığında hanede yaşayan kişi ve çocuk sayısına, soru formuna cevap verenlerin eğitim durumuna ve hanenin gelir dağılımına göre sınıflandırmalar yapılarak, hanehalkının yaşadıkları ve sahip olmak istedikleri konutlar arasındaki ilişki belirlenmeye çalışılmıştır.

4.5.6.1. Hanehalkının Kişi Sayısına Göre Konut Talebi

Hanede tek başına yaşayan bireylerin %81,8'i apartman dairelerinde, %12,1'i bahçeli müstakil evlerde oturmaktadır. Bireylerin yaşadığı konutlardaki oda sayısına göre %46,9'la büyük çoğunluğu salon+2 konutlarda ikamet etmektedir. Ayrıca hanesinde tek başına yaşayan bireylerin %45,2'si 40-90 m², %35,5'i 91-120 m² genişliğindeki konutlarda yaşamaktadır. Bu bireylerin çoğu (%69,7) geleceğe yönelik talep ettikleri konut türü olarak bahçeli müstakil evleri belirtmişlerdir. Apartman dairesinde yaşamak istediğini ifade edenler ise toplam hanelerin dörtte birini (%24,2)

oluşturmaktadır. Tek başına yaşayan bireylerin çoğu salon+2 odalı ve 40-90 m² genişliğindeki konutlarda yaşamamanın kendileri için uygun olacağını ifade etmişlerdir.

Genellikle evli ve çocuğu olmayan ailelerin oluşturduğu iki kişilik hanelerin %66,7'si apartman dairesinde oturmakta, %20,2'si site içinde apartman dairesinde, ikamet etmektedir. Hanehalkının %43,4'ü salon+3, %40,4'ü salon+2 odalı konutlarda ikamet etmektedir. Ayrıca hanehalkının %36,7'si 91-120 m², %34,7'si 121-150 m² genişliğindeki konutlarda yaşamaktadır. İki kişilik hanelerin çoğunun (%46,5) yaşamak istedikleri konut türü ise bahçeli müstakil evlerdir. İki kişilik ailelerin genellikle 4 oda 1 salon konutlarda yaşamayı istedikleri ve konut genişliği olarak 121-150 m², 91-120 m² evleri kendilerine daha uygun gördükleri saptanmıştır.

Evli ve tek çocuklu çiftlerin çoğunlukta olduğu üç kişilik hanelerin %69,3'ü apartman dairesinde, %24,7'si site içinde apartman dairesinde ikamet etmektedirler. Hanehalkının %58,4'ü salon+3 odalı konutlarda yaşamakta, %41,4'ü 91-120 m², 37,4'ü 121-150 m² genişliğindeki konutlarda oturmaktadır. Geleceğe yönelik talep ettikleri konutlara göre ise hanehalkının yarısı bahçeli müstakil evlerde, salon+4 odalı ve 121-150 m² genişliğindeki konutlarda yaşamak istemektedir.

Dört kişilik ailelerin %66,3'ü apartman dairelerinde, %24,2'si site içinde apartman dairelerinde oturmaktadır. Hanehalkının %55'i salon+3, %24'ü salon+4 odalı konutlarda yaşamaktadır. Dört kişilik ailelerde konut genişliği olarak en yüksek dilime %41'le 121-150 m² konutlar sahiptir. 91-120 m² konutlarda ise hanehalkının %35'i yaşamaktadır. Hanehalkının %34,3'ü bahçeli müstakil evlerde, %25,3'ü bahçeli dubleks/tripleks konutlarda yaşamayı istemektedir. Bununla birlikte hanehalkının yarısı salon+5 ve üstü odalı, üçte biri ise salon+4 odalı konutları ailelerine uygun bulmaktadır. Ayrıca %40,2'si 151-200 m² konutları geleceğe yönelik talepleri arasına koyarken, %39,2'si 121-150 m² konutları tercih etmektedirler.

Beş ve daha üstü sayıda bireyin yaşadığı hanelerin büyük çoğunluğu (%60,6) apartman dairesinde ve ardından %24,2'si ise site içinde apartman dairesinde oturmaktadır. Hanehalkının %47,7'si salon+3, %40'ı salon+4 konutlarda oturmakta, %41,9'u 121-150 m², %35,5'i 91-120 m² konutlarda yaşamaktadır. Hanehalkının

genellikle %44,6'sı bahçeli müstakil evlerde, salon+4, salon+5+ odalı ve 121-150 m², 151-200 m² genişliğindeki konutlarda yaşamak istedikleri gözlemlenmiştir.

Tablo 48: Hanehalkının Kişi Sayısına Göre Konut Talebi

Konut Özelliği		Hanede Yaşayan Kişi Sayısı				
		1	2	3	4	5 ve üstü
Yaşanılan Konutun Türü	Apartman dairesi	81,8	66,7	69,3	66,3	60,6
	Bahçeli müstakil ev	12,1	11,1	4	8,9	9
	Site içinde apartman dairesi	6,1	20,2	24,7	23,8	24,2
	Bahçeli dubleks/tripleks ev	-	1	2	1	6,2
	Site içinde dubleks/tripleks ev	-	1	-	-	-
Toplam (%)		100	100	100	100	100
Yaşanılan Konutun Oda Sayısı	Salon+1	18,7	1	1	1	-
	Salon+2	46,9	40,4	17,8	15	7,7
	Salon+3	25	43,4	58,4	55	47,7
	Salon+4	9,4	12,1	16,8	24	40
	Salon+5+	-	3	5,9	5	4,6
Toplam (%)		100	100	100	100	100
Yaşanılan Konutun Genişliği	40-90 M ²	45,2	25,5	1	10	6,4
	91-120 M ²	35,5	36,7	41,4	35	35,5
	121-150 M ²	19,3	34,7	37,4	41	41,9
	151-200 M ²	-	3,1	7,1	9	11,3
	201 M ² ve üstü	-	-	3	5	4,8
Toplam (%)		100	100	100	100	100
Yaşanmak İstenilen Konutun Türü	Apartman dairesi	24,2	17,2	10	5,1	3,1
	Bahçeli müstakil ev	69,7	46,5	50	34,3	44,6
	Site içinde apartman dairesi	3	10,1	9	14,1	16,9
	Bahçeli dubleks/tripleks ev	3	11,1	13	25,3	18,5
	Site içinde dubleks/tripleks ev	-	15,1	18	21,2	16,9
Toplam (%)		100	100	100	100	100
Yaşanmak İstenilen Konutun Oda Sayısı	Salon+1	13,3	-	-	-	-
	Salon+2	46,6	12,4	3	-	-
	Salon+3	13,3	29,9	18,2	16,5	14,1
	Salon+4	20	41,2	50,5	33	43,7
	Salon+5+	6,7	16,5	28,3	50,5	42,2
Toplam (%)		100	100	100	100	100
Yaşanmak İstenilen Konutun Genişliği	40-90 M ²	51,5	9,3	3	3,1	1,5
	91-120 M ²	9,1	33	18,1	9,3	24,6
	121-150 M ²	12,1	34	49,5	39,2	32,3
	151-200 M ²	15,2	22,7	24,2	40,2	32,3
	201 M ² ve üstü	9,1	1	5,1	8,2	9,2
Toplam (%)		100	100	100	100	100

4.5.6.2. Hanehalkının Çocuk Sayısına Göre Konut Talebi

Hanehalkının çocuk sayısına göre yaşadığı konutları incelediğimizde, hiç çocuğu olmayan veya yanlarında bulunmayan ailelerin %71,4'ünün apartman dairesinde, %15,1'inin site içinde apartman dairesinde yaşadıkları saptanmıştır. Hanehalkının %42,4'ü salon+3 konutlarda, %39,2'si salon+2 konutlarda ikamet etmektedir. Ayrıca hanehalkının %39,5'i 91-120 m² genişliğindeki konutlarda, %31,5'i 121-150 m² genişliğindeki konutlarda yaşamaya devam etmektedir. Geleceğe yönelik konut taleplerini sorduğumuz çocuksuz hanelerin %52,4'ü bahçeli müstakil evlerde yaşamayı istemekte, %21,4'ü ise apartman dairesinde yaşamayı tercih etmektedir. Hanelerin genellikle salon+4 ve salon+3 odalı, 91-120 m² ve 121-150 m² genişliğindeki konutlarda yaşamayı istedikleri saptanmıştır.

Tek çocuklu ailelerin %68,6'sı apartman dairesinde, %24,6'sı site içinde apartman dairesinde yaşamakta ve %55,1'i salon+3 konutlarda ikamet etmektedir. Bu hanelerin %39,5'i 121-150 m² ve %36'sı 91-120 m² genişliğindeki konutlarda yaşamaktadır. Konut taleplerine baktığımızda hanehalkının genellikle bahçeli müstakil evlerde, salon+4 odalı ve 121-150 m² genişliğindeki konutlarda yaşamak istedikleri gözlemlenmiştir.

İki çocuklu hanelerin %70,1'i apartman dairesinde, %21,6'sı site içinde apartman dairesinde oturmakta, %54,'i salon+3, %26'sı salon+4 odalı ve %41,6'sı 121-150 m², %33,3'ü ise 91-120 m² genişliğindeki konutlarda yaşamaktadır. Geleceğe yönelik taleplerine göre ise iki çocuklu hanelerin %31,6'sı bahçeli müstakil konutlarda, %26,3'ü bahçeli dubleks/tripleks konutlarda, %22,1'i ise site içinde dubleks/tripleks konutlarda yaşamak istemektedir. Hanehalkı genellikle salon+5+ odalı ve 151-200 m², 121-150 m² genişliğine sahip konutların aileleri için daha uygun olduğunu belirtmişlerdir.

Üç çocuklu hanelerin %45,8'i apartman dairesinde, %33,3'ü site içinde apartman dairesinde ve bunların %41,6'sı salon+3, %41,6'sı salon+4 konutlarda ikamet etmektedir. Ayrıca hanehalkının %38,3'ü 91-120 m² ve yine %38,3'ü 121-150 m² konutlarda yaşamaktadır. Üç çocuklu hanelerin %38,3'ü bahçeli müstakil evleri,

%25,5'i site içinde apartman dairesini tercih etmekte, %45,6'sı salon+4, %34,8'i salon+5+ konutlarda yaşamayı istemektedir. Konut genişliğine göre üç çocuklu ailelerin taleplerine bakarsak hanehalkının %36,1'i 121-150 m², %29,8'i 91-120 m², ve %25,5'i 151-200 m² genişliğindeki konutları kendileri için uygun görmektedir.

Tablo 49: Hanehalkının Çocuk Sayısına Göre Konut Talebi

Konut Özelliği		Hanede Yaşayan Çocuk Sayısı				
		0	1	2	3	4 ve üstü
Yaşanılan Konutun Türü	Apartman dairesi	71,4	68,6	70,1	45,8	81,8
	Bahçeli müstakil ev	12,7	4,2	7,2	12,5	-
	Site içinde apartman dairesi	15,1	24,6	21,6	33,3	18,2
	Bahçeli dubleks/tripleks ev	0,8	1,7	1,1	8,3	-
	Site içinde dubleks/tripleks ev	-	0,8	-	-	-
Toplam (%)		100	100	100	100	100
Yaşanılan Konutun Oda Sayısı	Salon+1	5,6	0,8	1	-	-
	Salon+2	39,2	19,5	13,5	12,5	20
	Salon+3	42,4	55,1	54,2	41,6	60
	Salon+4	10,4	19,5	26	41,6	10
	Salon+5+	2,4	5,1	5,2	4,2	10
Toplam (%)		100	100	100	100	100
Yaşanılan Konutun Genişliği	40-90 M ²	27,4	13,2	10,4	6,4	11,1
	91-120 M ²	39,5	36	33,3	38,3	55,5
	121-150 M ²	31,5	39,5	41,6	38,3	33,3
	151-200 M ²	1,6	8,8	9,4	10,6	-
	201 M ² ve üstü	-	2,6	5,2	6,4	-
Toplam (%)		100	100	100	100	100
Yaşanmak İstenilen Konutun Türü	Apartman dairesi	21,4	6	6,3	4,2	-
	Bahçeli müstakil ev	52,4	52,1	31,6	38,3	63,6
	Site içinde apartman dairesi	7,1	9,4	13,7	25,5	-
	Bahçeli dubleks/tripleks ev	8,7	13,7	26,3	14,9	27,3
	Site içinde dubleks/tripleks ev	10,3	18,8	22,1	17,0	9,1
Toplam (%)		100	100	100	100	100
Yaşanmak İstenilen Konutun Oda Sayısı	Salon+1	3,3	-	-	-	-
	Salon+2	22,3	1,7	-	-	-
	Salon+3	29,7	13	15,9	19,6	9,1
	Salon+4	33,1	52,2	33	45,6	36,4
	Salon+5+	11,6	33	51,1	34,8	54,5
Toplam (%)		100	100	100	100	100
Yaşanmak İstenilen Konutun Genişliği	40-90 M ²	22	1,7	3,2	-	9,1
	91-120 M ²	30,1	13,9	9,6	29,8	18,1
	121-150 M ²	26,8	50,4	37,2	36,1	18,1
	151-200 M ²	17,8	27	43,6	25,5	45,5
	201 M ² ve üstü	3,3	7	6,4	8,5	9,1
Toplam (%)		100	100	100	100	100

Dört ve daha fazla çocuğu olan ailelerin büyük çoğunluğu (%81,8) apartman dairesinde yaşamakta, onu takip eden %18,2'lik kısım ise site içinde apartman dairesinde oturmaktadır. Genel olarak dört ve daha fazla çocuğu olan aileler salon+3 ve 91-120 m² genişliğindeki konutlarda ikamet etmektedir. Dört ve daha fazla çocuklu hanelerin genellikle bahçeli müstakil evleri aileleri için uygun gördükleri ve salon+5+ odalı, 151-200 m² genişliğindeki konutlarda yaşamak istedikleri saptanmıştır.

4.5.6.3. Hanehalkının Eğitim Durumuna Göre Konut Talebi

Hanehalkının eğitim durumuna göre yaşadığı ve geleceğe yönelik talep ettiği konutları incelediğimizde gördüğümüz tabloya göre, okuryazar olmayan bireylerin %45,5'i Apartman dairesinde, %54,5'i bahçeli müstakil evlerde yaşamakta olup, bireylerin %54,5'i salon+3, %27,3'ü salon+1 odalı ve %45,5'i 40-90 m², yine %45,5'i 91-120 m² genişliğindeki konutlarda ikamet etmektedir. Bu bireylerin %81,8'i bahçeli müstakil evleri, %18,2'si site içinde dubleks/tripleks evleri tercih etmekte, ayrıca bireylerin %36,4'ü salon+3, %36,4'ü salon+4 odalı ve %63,6'sı 91-120 m², %27,3'ü 40-90 m² genişliğindeki konutlarda yaşamak istemektedir.

Okuryazar bireylerin ise %88,9'u apartman dairesinde ikamet etmektedir. Ayrıca %44,4'ü salon+3, %33,3'ü salon+2 odalı ve %55,6'sı 91-120 m² konutlarda yaşamaktadır. Okuryazar bireylerin %66,7'si bahçeli müstakil evlerde, salon+4 odalı ve 121-150 m² genişliğindeki konutlarda ikamet etmek istemektedir.

İlköğretim mezunu olanların %64,3'ü apartman dairesinde, %55,4'ü salon+3 odalı ve %40'ı 91-120 m², % 34,5'i 121-150 m² genişliğine sahip konutlarda oturmaktadır. İlköğretim mezunu bireylerin genellikle bahçeli müstakil evlerde, salon+5+, 121-150 m² genişliğindeki konutlarda yaşamayı istedikleri gözlemlenmiştir.

Lise mezunu olanların %72,3'ü apartman dairesinde oturmaktadır. Bu bireylerin %45'i salon+3 ve %39,3'ü 91-120 m², %35,7'si 121-150 m² genişliğindeki konutlarda yaşamaktadır. Bireylerin genellikle bahçeli müstakil evlerde salon+4 veya salon+5+ odalı, %41,2'si 121-150 m², %26,5'i ise 151-200 m² genişliğindeki konutları tercih etmektedir.

Tablo 50: Hanehalkının Eğitim Durumuna Göre Konut Talebi

Konutun Özelliği		Soru Formuna Cevap Verenlerin Eğitim Durumu						
		Okuryazar Değil	Okuryazar	İlköğretim	Lise	Yüksekokul	Üniversite	Master-Doktora
Yaşanılan Konutun Türü	Apartman dairesi	45,5	88,9	64,3	72,3	64	68,3	50
	Bahçeli müstakil ev	54,5	11,1	12,5	6,4	14	2,5	0
	Site içinde apartman dairesi	0	0	21,4	19,1	18	28,3	40
	Bahçeli dubleks/tripleks ev	0	0	1,8	1,4	4	0,8	10
	Site içinde dubleks/tripleks ev	0	0	0	0,7	0	0	0
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100	100
Yaşanılan Konutun Oda Sayısı	Salon+1	27,3	11,1	0	1,4	2	1,7	0
	Salon+2	18,2	33,3	30,4	26,4	30	15,1	10
	Salon+3	54,5	44,4	55,4	45	42	53,8	70
	Salon+4	0	11,1	14,3	22,9	18	25,2	10
	Salon+5+	0	0	0	4,3	8	4,2	10
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100	100
Yaşanılan Konutun Genişliği	40-90 M ²	45,5	22,2	21,8	16,4	18,8	10,4	0
	91-120 M ²	45,5	55,6	40	39,3	33,3	32,2	50
	121-150 M ²	9	22,2	34,5	35,7	35,4	45,2	40
	151-200 M ²	0	0	3,6	6,4	12,5	6,1	10
	201 M ² ve üstü	0	0	0	2,1	0	6,1	0
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100	100
Yaşanmak İstenilen Konutun Türü	Apartman dairesi	0	11,1	9,1	11,3	14,3	10,9	0
	Bahçeli müstakil ev	81,8	66,7	52,7	46,1	44,9	38,7	44,4
	Site içinde apartman dairesi	0	11,1	9,1	11,3	12,2	14,3	0
	Bahçeli dubleks/tripleks ev	0	11,1	14,5	12,8	16,3	18,5	33,3
	Site içinde dubleks/tripleks ev	18,2	0	14,5	18,4	12,2	17,6	22,2
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100	100
Yaşanmak İstenilen Konutun Oda Sayısı	Salon+1	9,1	0	0	1,5	0	0,8	0
	Salon+2	18,1	22,2	7,3	4,4	11,1	7,6	10
	Salon+3	36,4	0	29,1	19,1	17,8	18,6	0
	Salon+4	36,4	77,8	30,9	44,1	44,4	36,5	30
	Salon+5+	0	0	32,7	30,9	26,7	36,5	60
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100	100
Yaşanmak İstenilen Konutun Genişliği	40-90 M ²	27,3	11,1	8,9	5,1	10,6	9,3	10
	91-120 M ²	63,6	22,2	26,8	19,9	14,9	16,9	0
	121-150 M ²	9,1	55,6	37,5	41,2	42,5	31,4	50
	151-200 M ²	0	11,1	23,2	26,5	25,5	36,4	40
	201 M ² ve üstü	0	0	3,6	7,3	6,4	5,9	0
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100	100

Yüksek öğrenim görmüş olanların içerisinde yüksekokul mezunu olan bireylerin %64'ü apartman dairesinde oturmakta, %42'si salon+3, %30'u salon+2 odalı ve %35,4'ü 121-150 m², %33,3'ü 91-120 m² genişliğine sahip konutlarda yaşamaktadır. Yüksekokul mezunu bireylerin genellikle bahçeli müstakil evlerde yaşamak istedikleri, ayrıca salon+4 odalı, 121-150 m² genişliğindeki konutları aileye uygun gördükleri saptanmıştır.

Üniversite mezunu olan bireylerin %68,3'ü apartman dairesinde, %53,8'i salon+3 odalı ve %45,2'si 121-150 m², %32,2'si 91-120 m² genişliğindeki konutlarda yaşamaktadır. Bireylerin %38,2'si bahçeli müstakil evleri, %36,5'i salon+4, %36,5'i salon+5+ odalı ve %36,4'ü 151-200 m², % 31,4'ü 121-150 m² genişliğindeki konutları tercih etmektedir.

Master-doktora mezunu olan bireylerin yarısı apartman dairesinde, %40'ı ise site içinde apartman dairesinde yaşamaktadır. Bu bireylerin %70'i salon+3 odalı, %50'si 90-120 m², %40'ı ise 121-150 m² genişliğine sahip konutlarda yaşamaktadır. Master-doktora eğitim derecesine sahip bireylerin %44,4'ü bahçeli müstakil, %33,3'ü bahçeli dubleks/tripleks evlerde, %60'ı salon+5+, %30'u salon+4 odalı ve %50'si 121-150 m², %40'ı 151-200 m² genişliğindeki konutlarda yaşamak istemektedir.

4.5.6.4. Hanehalkının Gelir Dağılımına Göre Konut Talebi

Gelir dağılımına göre 0-1000 TL geliri olan hanehalkının %70,6'sı apartman dairesinde, %17,6'sı bahçeli müstakil konutlarda yaşamaktadır. Bu hanelerin %41,2'si salon+2, %35,3'ü salon+3 odalı ve %58,8'i 40-90 m², %29,4'ü 91-120 m² genişliğindeki konutlarda ikamet etmektedir. 0-1000 TL arası gelire sahip ailelerin %52,9'u bahçeli müstakil, %23,5'i site içinde dubleks/tripleks konutlarda oturmak istemektedir. Ayrıca %40'ı salon+3, %33,3'ü salon+4 odalı ve bunların %35,3'ü 91-120 m², %35,3'ü 121-150 m² genişliğindeki konutları talep etmektedirler.

1001-2000 TL arası gelire sahip hanehalkının %77,1'i apartman dairesinde oturmakta, ayrıca %44,8'i salon+3, %41,9'u salon+2 odalı konutlarda ikamet etmektedir. Hanehalkının %51,9'u 91-120 m², %25,9'u 40-90 m² genişliğine sahip

konutlarda yaşamaktadır. 1001-2000 TL aralığında geliri olan hanelerin %48,6'sı bahçeli müstakil evleri talep etmekte, %15,2'si site içinde dubleks/tripleks evlerde yaşamak istemektedir. %42,3'ü salon+4, %25'i salon+3 odalı ve %37,1'i 121-150 m², %30,5'i 91-120 m² genişliğindeki konutları aileleri için uygun görmektedir.

2001-3000 TL arası gelire sahip hanehalkının %67'si apartman dairesinde, %24,8'i site içinde apartman dairesinde yaşamakta, %48,1'i salon+3, %28,7'si salon+2 odalı konutlarda ve %40,2'si 91-120 m², %38,3'ü 121-150 m² genişliğindeki konutlarda ikamet etmektedir. Hanehalkı genellikle bahçeli müstakil evlerde yaşamayı tercih etmekte, salon+4 odalı ve 121-150 m² genişliğindeki konutları geleceğe yönelik talepleri olarak göstermektedir.

3001-4000 TL arası gelire sahip hanehalkının %66,1'i apartman dairesinde, %28,8'i site içinde apartman dairesinde oturmaktadır. Hanehalkının %61'i salon+3 odalı ve %46'sı 121-150 m², %40'ı 91-120 m² genişliğindeki konutlarda yaşamaktadır. Hanehalkının genellikle bahçeli müstakil ya da site içinde dubleks/tripleks evleri kendileri için uygun görmekte ve salon+4 ya da salon+5+ odalı, 151-200 m² ya da 121-150 m² genişliğindeki konutlarda yaşamayı istemektedir.

4001-5000 TL arası gelire sahip hanelerde yaşayanların %64,1'i apartman dairesinde, %28,8'i site içinde apartman dairesinde yaşamakta, %56'sı salon+3, %37,7'si salon+4 odası olan ve %59,2'si 121-150 m², %26,5'i 91-120 m² genişliğindeki konutlarda oturmaktadır. Hanehalkının %38,5'i bahçeli müstakil evlerde, %19,2'si bahçeli dubleks/tripleks evlerde yaşamayı istemekte, %47'si salon+5+, %35,3'ü salon+4 odalı ve %40,4'ü 121-150 m², yine aynı oranla %40,4'ü 151-200 m² genişliğine sahip konutları talep etmektedir.

5000 TL'nin üzerinde kazancı olan hanelerde yaşayanların yarısı (%53,7) apartman dairesinde, %25,9'u site içinde apartman dairesinde ikamet etmekte, %46,1'i salon+3, %32,7'si salon+4 odalı ve %38,3'ü 121-150 m² genişliğindeki konutlarda yaşamaktadır. Hanehalkı genellikle bahçeli müstakil evlerde ya da site içinde dubleks/tripleks evlerde yaşamayı istemekte, salon+5+ odalı 151-200 m² genişliğindeki konutları aileleri için uygun görmektedir.

Tablo 51: Hanehalkının Gelir Dağılımına Göre Konut Talebi

Konut Özelliği		Hanenin Gelir Dağılımı					
		0-1000 TL	1001-2000 TL	2001-3000 TL	3001-4000 TL	4001-5000 TL	5001 TL ve üstü
Yaşanılan Konutun Türü	Apartman dairesi	70,6	77,1	67	66,1	64,1	53,7
	Bahçeli müstakil ev	17,6	9,5	8,2	5,1	5,7	9,2
	Site içinde apartman dairesi	11,8	11,4	24,8	28,8	28,3	25,9
	Bahçeli dubleks/tripleks ev	-	1,9	-	-	1,9	9,3
	Site içinde dubleks/tripleks ev	-	-	-	-	-	1,8
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100
Yaşanılan Konutun Oda Sayısı	Salon+1	17,6	1,9	1,9	1,7	1,9	-
	Salon+2	41,2	41,9	28,7	13,5	3,8	-
	Salon+3	35,3	44,8	48,1	61	56,6	46,1
	Salon+4	5,9	8,6	19,4	23,7	37,7	32,7
	Salon+5+	-	2,8	1,9	-	-	21,2
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100
Yaşanılan Konutun Genişliği	40-90 M ²	58,8	25,9	17,8	8	4,1	2,1
	91-120 M ²	29,4	51,9	40,2	40	26,5	21,3
	121-150 M ²	11,8	18,3	38,3	46	59,2	38,3
	151-200 M ²	-	2,9	3,7	4	10,2	21,3
	201 M ² ve üstü	-	0,9	-	2	-	17
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100
Yaşanmak İstenilen Konutun Türü	Apartman dairesi	5,9	12,4	18,3	3,3	11,5	-
	Bahçeli müstakil ev	52,9	48,6	49,5	39,3	38,5	44,9
	Site içinde apartman dairesi	11,8	12,4	7,3	16,4	15,4	8,2
	Bahçeli dubleks/tripleks ev	5,9	11,4	13,8	19,7	19,2	22,4
	Site içinde dubleks/tripleks ev	23,5	15,2	11	21,3	15,4	24,5
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100
Yaşanmak İstenilen Konutun Oda Sayısı	Salon+1	6,7	1,9	1	-	-	-
	Salon+2	26,6	6,7	12,5	3,3	5,9	-
	Salon+3	40	25	26,9	10	11,8	8,2
	Salon+4	33,3	42,3	39,4	45	35,3	40,8
	Salon+5+	6,7	24	20,2	41,7	47	51
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100
Yaşanmak İstenilen Konutun Genişliği	40-90 M ²	23,5	6,7	13,3	6,7	5,8	2
	91-120 M ²	35,3	30,5	21,9	13,3	7,7	10,2
	121-150 M ²	35,3	37,1	40,9	30	40,4	36,7
	151-200 M ²	-	20	20,9	38,3	40,4	44,9
	201 M ² ve üstü	5,9	5,7	2,9	11,7	5,8	6,1
Toplam (%)		100	100	100	100	100	100

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Konut, insan hayatı için önemli bir unsurdur. Ayrıca konut, hem üretkenler hem de tüketenler açısından sosyal ve kültürel bir yatırım aracı olmuştur. Bununla birlikte konut sektörü, sadece hanehalkını ilgilendiren bir sektör olarak kalmamış, ülke ekonomisinde de belirleyici rol oynamıştır. Öyle ki 2008 küresel ekonomik krizinin temelinde, verilen konut kredilerinin geri ödenememesi yatmaktadır ve birçok dünya şirketinin sıkıntılı süreçlere girmesine neden olmuştur. Konutun bu kadar önemli olduğu bir ortamda yaşanan teknolojik ve kültürel gelişmelere ayak uydurmak, hanelerin taleplerine cevap vermek konut sektörü için gereklilik halini almıştır. Bireylerin yaşam standartlarında, gelir durumlarında, eğitimlerinde, hanelerinde yaşayan kişi ve çocuk sayılarında meydana gelen farklılaşmalar, konut anlayışında ciddi değişikliklere neden olmuştur. Günümüzde konut arz edenler, öncelikle yeterli konut talebi olup olmadığıyla ilgilenmekte ve değişen ihtiyaçlara cevap verecek şekilde üretimde bulunmayı amaçlamaktadır.

Ordu'da özellikle tarımda yaşanan dönüşümün etkisiyle, 90'lı yıllara kadar sadece başta fındık olmak üzere tarım ve hayvancılık faaliyetleriyle geçimini sağlayan kırsal kesim, 90'lı yıllarla birlikte bu faaliyetlerle geçimini sağlayamaz olmuş, köydeki düzenini bırakarak şehir merkezine göç etmeye başlamıştır. Ordu'da 1965 yılında %85'lerde seyreden kırsal kesim nüfusu, 2000'li yıllarda %50'nin altına düşmüştür. Bu durum kent merkezinde konut ihtiyacının ve beraberinde iş bulma sıkıntısının artmasına neden olmuştur. Bu noktada tarım ve hayvancılık faaliyetlerini özendirici politikaların izlenmesi ve kır yerleşimlerinin cazip hale getirilmesi, hem kent merkezinde bir rahatlama sağlayacak, hem de köylünün kira vb. giderlerden kurtulup, tasarruf yapmasına imkan verecektir. Ülkemizde son yıllarda doğrudan gelir desteği adı altında çiftçiye ödemeler yapılmakta ve bu yolla kır yaşantısı cazip hale getirilmeye çalışılmaktadır.

Ordu ili şehir merkezinde yaşayan hanehalkının, sosyo-demografik ve ekonomik özelliklerini dikkate alarak konut taleplerini belirlemeye çalıştığımız bu çalışmada öncelikle bireylerin yaşadıkları konutlar incelenmiş, sonrasında gelecekte sahip olmak

istedikleri konutların özellikleri gruplandırılmaya çalışılmıştır. Bu çalışmanın ana materyalini, Ordu ili şehir merkezinde yaşayan ve örnekleme ile belirlenen 400 haneye uygulanan soru formları oluşturmaktadır. Bu veriler ile hanehalkının halihazırda yaşamakta olduğu ve gelecekte sahip olmak istediği konutların özellikleri incelenmiş ve konut taleplerinde etkili olan faktörler belirlenmeye çalışılmıştır.

Ordu ili şehir merkezinde hanehalkı genellikle çocuksuz, tek veya iki çocuklu, 2,3 veya 4 kişilik ailelerden oluşmaktadır. Ayrıca şehir hayatıyla birlikte büyüklerin evlatları ve torunlarıyla birlikte yaşadığı geniş aile yerini, anne baba ve çocuktan ibaret olan çekirdek aileye bırakmıştır. Genelini tek başına veya iki kişinin çalıştığı bireylerin oluşturduğu hanelerin varlığı dikkate alındığında çocuksuz ya da az çocuklu ailelerin fazla olması gayet normal görülmektedir. Hanelerin %15'ini ise emekli, dul ve yetim aylığı alarak geçinen kesim oluşturmaktadır. Hanelerin gelirleri ve giderleri ortalama olarak 1001-3000 TL arasında seyretmekte ve hanelerde hiç tasarruf yapılamamaktadır.

Hanehalkının %65,2'si mülk sahibidir ve genellikle miras yoluyla konut sahibi olmuştur. Bu durum konut sahipliğinin Ordu'da önemli bir faktör olduğunun göstergesidir. Konut sahiplerinin %12'sinin konut borcu bulunmaktadır ve bu borç, genellikle bankadan konut kredisi şeklinde çekilmiştir. Ayrıca hanelerin %24'ünün konut borcu dışında aylık düzenli olarak ödemek zorunda olduğu borçları bulunmaktadır. Bu borçların çoğunu bireysel ihtiyaç kredisi oluşturmaktadır. Genellikle tek konuta sahip ailelerin ağırlıkta olduğu Ordu'da mülk sahibi olmayanların oranı %29'dur. Bireylerin %34,8'i kirada oturmakta ve çoğunlukla 301-500 TL arasında kira ödemektedir. Kirada oturan hanehalkının %5,8'i en az bir konuta sahiptir, ancak kendi konutunda ikamet etmemektedir. Binaların satış değeri ise ortalama olarak 50.000 TL ile 150.000 TL arasında değişmektedir.

Hanede yaşayan kişi ve çocuk sayısına göre hanehalkının, yaşadıkları ve yaşamak istedikleri konutları değerlendirdiğimizde çıkan sonuçlar şöyledir:

- Hanesinde tek başına yaşayan bireyler genellikle apartman dairelerinde, 2 oda 1 salon ve 40-90 m² genişliğindeki konutlarda ikamet etmektedirler. Bu bireyler aynı genişlikte ve oda sayısındaki konutları bahçeli müstakil ev olarak tercih etmektedir.

•Evli ve çocuğu olmayan ya da tek çocuklu çiftlerin çoğunlukta olduğu iki ya da üç kişilik hanehalkının genellikle apartman dairesinde, salon+3 odalı, 91-120 m² veya 121-150 m² genişliğindeki konutlarda oturduğu görülmüştür. Geleceğe yönelik talep ettikleri konutlara göre ise hanehalkının geneli, bahçeli müstakil evlerde, salon+4 odalı ve 121-150 m² genişliğindeki konutlarda yaşamak istemektedir.

•Genellikle iki ya da üç çocuklu çiftlerin bulunduğu dört ve daha fazla kişiden oluşan ailelerin çoğu apartman dairesinde, 3 oda 1 salon ya da 4 oda 1 salon, 91-120 m² veya 121-150 m² genişliğindeki konutlarda yaşamaktadır. Hanehalkı bahçeli müstakil evleri, salon+4 ya da salon+5 ve üstü odalı, 121-150 m² ya da 151-200 m² genişliğindeki konutları geleceğe yönelik talepleri arasına koymaktadırlar.

•Genellikle dört ve daha fazla sayıda çocuğu olan, altı ve daha fazla kişiden oluşan ailelerin büyük çoğunluğu apartman dairesinde yaşamakta, genel olarak salon+3 ve 91-120 m² genişliğindeki konutlarda ikamet etmektedir. Dört ve daha fazla çocuklu haneler genellikle bahçeli müstakil evleri aileleri için uygun görmekte ve salon+5+ odalı, 151-200 m² genişliğindeki konutlarda yaşamak istemektedir.

Genel olarak baktığımızda hanedeki kişi ve çocuk sayısında yaşanan artış geleceğe yönelik konut talebinde belirleyici olmakta, kişi ve çocuk sayısı arttıkça geniş ve çok odalı konutlarda yaşama istekliliği artmaktadır. Çocuk sayısındaki artış, geniş konutlarda yaşama arzusu arttırsa da yaşanan konutlarda durum tam tersi olmaktadır. Çocuk sayısının artması yaşanan konutun genişliğini ve oda sayısını değiştirmemektedir. Bu durum Ordu'da daha çok 3 oda 1 salon, 91-120 m² ya da 121-150 m² genişliğindeki konutların yapılmış olmasından kaynaklanmaktadır. Ayrıca gelir seviyesi arttıkça çocuk sayısında yaşanan azalış konut tercihinde kalabalık ailelerin ekonomik faktörlerden dolayı kendilerine uygun olmayan hanelerde yaşamalarına neden olmaktadır. Bu yüzden kalabalık ve dar gelirli ailelere uygun sosyal konutların yapılması desteklenmelidir. Ayrıca üniversitenin her geçen gün öğrenci kapasitesini arttırdığı bir ortamda öğrencilerin ve tek başına yaşayan bireylerin ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde salon+1 ya da salon+2 apart evlerin yapılması, hem uygun kira seçeneklerinin ortaya çıkmasına, hem de çalışanların tasarruflarının artış göstermesine yardımcı olacaktır.

Eğitim seviyesine göre incelediğimiz hanehalkının yaşadıkları ve yaşamak istedikleri konutları değerlendirdiğimizde çıkan sonuçlar şoyledir:

- Okuryazar olmayan ve okuryazar bireyler genellikle bahçeli müstakil evlerde yaşamakta olup, salon+2 ya da salon+3 odalı ve 40-90 m² ya da 91-120 m² genişliğindeki konutlarda ikamet etmektedir. Bu bireylerin çoğu, bahçeli müstakil, salon+3 ya da salon+4 odalı ve 91-120 m² ya da 121-150 m² genişliğindeki konutlarda yaşamak istemektedir.

- İlköğretim ve lise mezunu olanların çoğunluğu apartman dairesinde yaşamakta, salon+3 odalı ve 91-120 m² genişliğine sahip konutlarda oturmaktadır. Bu bireylerin genellikle bahçeli müstakil evlerde, salon+4 odalı ve 121-150 m² genişliğindeki konutlarda yaşamayı istedikleri gözlemlenmiştir.

- Yüksekokul ve niversite mezunu olan bireyler genellikle apartman ya da site içinde apartman dairesinde oturmakta, 3 oda 1 salon, 121-150 m² genişliğine sahip konutlarda yaşamaktadır. Bu bireylerin genellikle bahçeli müstakil evlerde yaşamak istedikleri, ayrıca salon+4 odalı ve 121-150 m² ya da 151-200 m² genişliğindeki konutları ailelerine uygun gördükleri saptanmıştır.

- Master-doktora mezunu olan bireylerin çoğu apartman dairesinde ve site içinde apartman dairesinde yaşamaktadır. Bu bireyler genellikle salon+3 odalı, 90-120 m² veya 121-150 m² genişliğine sahip konutlarda yaşamaktadır. Master-doktora eğitim derecesine sahip bireylerin genellikle bahçeli müstakil ya da bahçeli dubleks/tripleks evlerde, salon+5+ odalı ve 121-150 m² ya da 151-200 m² genişliğindeki konutlarda yaşamak istedikleri gözlemlenmiştir.

Gelir dağılımına göre değerlendirdiğimiz hanehalkının yaşadıkları ve yaşamak istedikleri konutları değerlendirdiğimizde çıkan sonuçlar şoyledir:

- Gelir dağılımına göre 1000 TL'ye kadar geliri olan düşük gelirli hanehalkının büyük çoğunluğu apartman dairesinde, salon+2 ve 40-90 m² genişliğindeki konutlarda

ikamet etmektedir. Ailelerin genellikle bahçeli müstakil, salon+3 odalı ve 91-120 m² ya da 121-150 m² genişliğindeki konutlarda yaşamak istedikleri gözlemlenmiştir.

•1001-3000 TL arası gelire sahip orta gelirli hanehalkı genellikle apartman dairesinde oturmakta, salon+3 ve 91-120 m² genişliğine sahip konutlarda yaşamaktadır. Bu hanelerde yaşayanlar genellikle bahçeli müstakil, salon+4 odalı ve 121-150 m² genişliğindeki konutları geleceğe yönelik talep etmektedir.

•3000 TL'nin üzerinde gelire sahip yüksek gelirli hanehalkı genellikle apartman dairesinde ve site içinde apartman dairesinde oturmaktadır. Hanehalkı salon+3 odalı ve 121-150 m² genişliğindeki konutlarda yaşamaktadır. Bu hanelerin çoğu bahçeli müstakil, salon+4 ya da salon+5+ odalı, 151-200 m² genişliğindeki konutlarda yaşamayı istemektedir.

Görüldüğü gibi bireylerin eğitim durumlarında ve gelir seviyelerinde meydana gelen değişim konut talepleriyle doğru orantılı olarak şekillenmektedir. Eğitim ve gelir seviyesinde meydana gelen artış, daha geniş ve çok katlı müstakil konutlarda yaşamak istekliliğine neden olmaktadır. Ayrıca eğitim ve gelir seviyesi arttıkça site içinde yaşayan hanehalkı sayısı artış göstermektedir. Bu aileler daha çok kent merkezine uzak, çok geniş olmayan, ancak çok katlı ve çok odalı müstakil konutları gelecek için tercih etmektedir. Bu yüzden eğitim ve gelir seviyesi yüksek hanehalkının ulaşım giderleriyle çok ilgilenmediği de dikkate alınarak lüks konutların üretimi, kent merkezine uzak bölgelerde gerçekleştirilmelidir. Kent merkezinde gelir seviyesi, ulaşım giderlerini karşılayamayacak durumda olan hanehalkına uygun konutların yapımı artırılmalıdır.

Hanehalkının yaşadıkları konutları tercih etme nedenleri genellikle ulaşımın kolay olması, konutun yeterince geniş ve kullanışlı olması, ödemelerin (kira, aidat, vergi vb...) uygun olmasıdır. Genellikle konutlarından memnun olanların çoğunlukta olduğu Ordu'da konutundan memnun olmayan ve memnuniyet derecesi düşük olan hanehalkı, konutun yeterince geniş ve kullanışlı olmaması, ulaşımın sorun olması, ödemelerinin fazla olması ve ısınma düzeyinin düşüklüğü gibi faktörlerden yakınmaktadır.

Hanehalkı geleceğe yönelik konut taleplerinde konut yaşını, inşaatın kaliteli olmasını çok fazla önemli görmektedir. Otopark alanı, güvenlik sistemi, asansör gibi eklentiler de hanehalkı açısından konut tercih ederken çok fazla önemlidir. Hanehalkı için çok fazla önemli olan bir diğer özellik ise ısı yalıtımının ve ısınma sistemlerinin varlığıdır. Ordu'da genel olarak tercih edilen ısınma sistemi doğalgazdır.

Geleceğe yönelik konut taleplerinde hanehalkının genellikle banyo ve tuvalet, mutfak ve balkon genişliğine önem verdikleri görülmüştür. Ordu'da genellikle 91-120 m² ya da 121-150 m² genişliğinde ve salon+3 ya da salon+2 odalı konutlarda yaşanmasına rağmen, geleceğe yönelik olarak hanehalkının çoğunluğu 121-150 m² ya da 151-200 m² genişliğinde, salon+4 ya da salon+5 odalı konutlarda yaşamayı istemektedir.

Konut alırken konutun kolay satılabilir olmasının ve ekonomik nedenlerin hanehalkı için belirleyici olduğu saptanmıştır. Hanehalkının maddi imkanları konut talebinde çok önemli bir yer tutmakta ve yaşanan konut ile yaşamak istenen konut arasında ciddi farklılıklara neden olmaktadır. Ordu'da konutun bulunduğu mahallenin beğenilirliği çok önemli bir faktör olarak görülmektedir. Ordu'da hanehalkının genellikle yaşamak istediği mahalle Bahçelievler Mahallesi'dir. Genellikle şehir merkezinden uzakta yaşamak isteyen hanehalkı, Bahçelievler'den sonra Akyazı ve Taşbaşı Mahalleleri'ni tercih etmektedir. Ayrıca sosyal çevre, çevre düzenlemesi, manzara, komşuluk ilişkileri konut tercih edilirken çok fazla önem verilen özelliklerdendir.

Hanehalkının çok fazla önem verdiği bir diğer özellik ise ulaşım kolaylığıdır. Ulaşımın kolay olması, ibadethanelere yakınlık, işyerine yakınlık, özellikle de kent merkezine yakınlık çok fazla önemli görülmektedir. Kent merkezine yakınlık çok fazla önemli görülmesine rağmen şehirden uzak bahçeli müstakil konutlarda yaşamak isteyen haneler %70'leri bulmaktadır. Bu durum, kent merkezine yakınlığın bir mecburiyet ancak, şehirden uzak bahçeli müstakil konutun bir istek olduğunun göstergesidir. Konutun okula yakın olması ise servis taşımacılığı anlayışından dolayı çok önemli görülmemektedir.

Hanehalkı genellikle, seçtiği özelliklerde bir konut sahibi olabilmek için aylık 1000 TL'ye kadar ödeme yapmak istemektedir. Peşin ödeme yapabilecek hanehalkı oranı da oldukça düşüktür ancak, yine de genellikle hanehalkı konut kredisine mesafeli yaklaşmakta ve çok mecbur olmadıkça yararlanmak istememektedir. Bu durumun asıl nedeni konut kredi faiz oranlarının yüksek olduğunun düşünülmesi ve krizlerle birlikte bankalara karşı oluşan güvensizlik ortamıdır. Böyle bir ortamda insanların asıl beklentisinin özellikle vergi oranlarında yapılacak indirimler olduğu saptanmıştır. Ayrıca düşük faizli konut kredileri uzun vadeli konut kredilerinden daha çok talep görmekte ve tercih edilmektedir. Öyle ki devlet tarafından vergi ve tapu harçlarında yapılacak bir iyileştirme ve doğru kredi politikalarının uygulanması, konut alım gücüne doğrudan katkı yapacak gibi görünmektedir.

KAYNAKÇA

AKÇAY, Belgin. “Türkiye için Yeni Konut Finansman Modeli Yaklaşımı. Konut Üretim Modeli”. Der.: Murat Balamir. ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını, Ankara 1993.

ARIKAN, Rauf. **Araştırma Teknikleri ve Rapor Hazırlama**. Asil Yayın Dağıtım, Ankara 2004.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı. “Kentsel Yoksulluk, Göç ve Sosyal Politikalar Komisyonu Raporu”. Kentleşme Şurası, Ankara Nisan 2009.

BOCUTOĞLU, Ersan. **Makro İktisat Teori ve Politikalar**. 9. Basım. Murathan Yayınevi, Trabzon 2012.

BORATAV, Korkut. **İktisat Tarihi: 1908-1980**. Der: Sina Akşin, Türkiye Tarihi 4: Çağdaş Türkiye, Cem Yayınevi, İstanbul 1990.

BOZKIR, Yasin. “Konut Finansmanında Tutsak (Mortgage) Sistemi ve Türkiye Uygulaması”. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Balıkesir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2007.

BUĞRA, Ayşe. “Yoksulluk ve Sosyal Haklar”. Boğaziçi Üniversitesi Sosyal Politika Forumu. Sivil Toplum Geliştirme Merkezi, Aralık 2005.

COŞKUN, Ali. **Konut Sorunu, Toplu Konut Uygulama Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler**. Türkiye Ticaret, Sanayi, Deniz Ticareti Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği, Ankara 1988.

ÇAKIR, Sabri. “Türkiye’de Göç, Kentleşme/Gecekondu Sorunları ve Üretilen Politikalar”. Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi. Sayı: 23, (Mayıs, 2011), s. 209-222.

ÇOBAN, A. Namık. “Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikaları”. SBF Dergisi. Cilt:67, No:3, Ankara 2012, s.75-108.

DPT, 1.Beş Yıllık Kalkınma Planı 1963-1967. DPT Yayınları, Ankara 1963.

DPT, 2.Beş Yıllık Kalkınma Planı 1968-1972. DPT Yayınları, Ankara 1968.

DPT, 3.Beş Yıllık Kalkınma Planı 1973-1977. DPT Yayınları, Ankara 1973.

DPT, 4.Beş Yıllık Kalkınma Planı 1979-1983. DPT Yayınları, Ankara 1979.

DPT, 5. Beş Yıllık Kalkınma Planı 1985-1989. DPT Yayınları, Ankara 1985.

DPT, 6.Beş Yıllık Kalkınma Planı 1990-1994. DPT Yayınları, Ankara 1990.

DPT, 7.Beş Yıllık Kalkınma Planı 1996-2000. DPT Yayınları, Ankara 1996.

DPT, 8.Beş Yıllık Kalkınma Planı 2001-2005. DPT Yayınları, Ankara 2001.

DPT, 9.Beş Yıllık Kalkınma Planı 2007-2013. DPT Yayınları, Ankara 2007.

DPT, 10.Beş Yıllık Kalkınma Planı 2013-2018. DPT Yayınları, Ankara 2013.

DURKAYA, Mehmet. “Türkiye’de Konut Piyasasının Talep Yönlü Analizi”. Doktora Tezi. Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2002.

DURKAYA, Mehmet. ve Yamak, Rahmi. Türkiye’de Konut Piyasasının Talep Yönlü Analizi. İktisat, İşletme ve Finans Dergisi. Cilt: 19, Sayı: 217, 2004, s. 75-83.

EĞİLMEZ, Mahfi. **Küresel Finans Krizi**. Remzi Yayıncılık, 5. Basım, Ankara 2009.

ERDÖNMEZ, Halil. “Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut Finansmanı”.
Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler
Enstitüsü, 2007.

GENCE, Şükran. “Türkiye’de Konut Sorunu Konut Sorununun Çözümünde
Kooperatiflerinin Rolü ve Eskişehir İlindeki Konut Kooperatiflerinin
Sorunlarının İncelenmesi”. Yüksek Lisans Tezi. Osmangazi Üniversitesi Sosyal
Bilimler Enstitüsü, 2004.

GÖÇER, İsmet. “2008 Küresel Ekonomik Krizin Nedenleri ve Seçilmiş Ülke
Ekonomilerine Etkileri: Ekonometrik Bir Analiz”. Yönetim ve Araştırma
Ekonomileri Dergisi, Sayı: 17, (Temmuz, 2012). s. 18-37.

GÜNEŞ, Canan. “Türkiye’de Hanelerin Konut Tercihi: Ekonometrik Yaklaşım”.
Yüksek Lisans Tezi. Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2009.

İHD. 2014. [http://www.ihd.org.tr/index.php/san-haklarylgeleri-mainmenu-96/156-
insan-haklari-evrensel-beyannames.html](http://www.ihd.org.tr/index.php/san-haklarylgeleri-mainmenu-96/156-
insan-haklari-evrensel-beyannames.html) (Erişim Tarihi: 21.07.2014).

KARAKURT TOSUN, Elif. “Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Konut Finansmanı”.
Paradoks Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi, Sayı: 2, 2006. (e-dergi)
http://www.paradoks.org/makale/yil2_sayi2/ekarakurt.pdf

KELEŞ, Ruşen. “Kooperatifçilik İlkeleri ve Sosyal Konut Politikaları Açısından
Türkiye’de konut Kooperatifleri”. İmar ve İskan Bankanlığı Mesken Genel
Müdürlüğü Sosyal Araştırma Dairesi Yayınları, No:8, Ankara 1967.

KELEŞ, Ruşen. **Kentleşme Politikası**. İmge Kitabevi, Ankara 2002.

LAPAVİTSAS, Costas. **Finansallaşma ve Kapitalizmin Krizi**. Çeviren: Tuncel Öncel,
Yordam Yayıncılık, 1. Basım, İstanbul 2009.

ÖNEY, Ela. “Plansız Yerleşmelerde 17 Ağustos 1999 Kocaeli Depremi Sonrası Konut Tercihlerinin Analizi: Reşit Paşa Örneği”. Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 2002.

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

KÖMÜRLÜ, Reyhan ve ÖNEL, Hakkı. “Türkiye’de Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları”. Megaron Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Dergisi. Cilt: 2, Sayı: 2, Haziran, 2007, s.89-107.

MUTLU, Seval. “Gıda Güvenilirliği Açısından Tüketici Davranışları (Adana Kentsel Kesimde Kırmızı Et Tüketimi Örneği)”. Doktora Tezi. Çukurova Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 2007.

MANKİW, N. Gregory. **Makro Ekonomi**, Çeviri Editörü: Ömer Faruk Çolak. Efil Yayınevi, 6. Basım, Ankara 2010.

Ordu İKTM, 2014.

<http://www.ordukulturturizm.gov.tr/index.php?option=content&task=view&id=90> (Erişim Tarihi: 28.06.2014).

ÖZATAY, Fatih. **Finansal Krizler ve Türkiye**. Doğan Kitap, İstanbul 2009.

ÖZDEN, A. Tolga. “Kapsamlı Doğal Afet Risk Yönetimi Kurs Bitirme Projesi”. Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, Ankara 2007.
http://siteresources.worldbank.org/CMUDLP/Resources/Best_End_of_Course_Project_by_Ali_Tolga_Ozden.pdf (Erişim Tarihi: 15.11.2014).

ÖZGÜN, Beste. “Konut Piyasası, İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye Uygulaması” Yüksek Lisans Tezi. Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2010.

ÖZTÜRK, Nazım. “Türkiye’de Konut Sektörü”. Yüksek Lisans Tezi, Cumhuriyet Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 1997.

PERELMAN, Michael. “Kriz Hakkında Nasıl Düşünülmeli”. **Neoliberalizm ve Kriz**. Kalkedon Yayınları, 1. Basım, İstanbul 2008.

QUIGLEY, John. “Real estate portfolio Allocation: The European Consumers Perspective”. Journal Of Housing Economics, Volume 15/3, 2006, s. 169-188.

SÜRMEİLİ, Melek. “Türkiye’de 1990 Sonrası Uygulanan Konut Politikaları ve Sorunları”. Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2003.

TARAKÇI, Safa. “Konut Pazarlaması ve Trabzon İlinde Konut Satın Almada Tüketici Davranışlarını Ölçmeye Yönelik Uygulama. Yüksek Lisans Tezi. Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2004.

TBMM. Milletlerarası Sözleşmeler. Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklara İlişkin Uluslararası Sözleşme'nin Onaylanması Hakkında Karar. 11 Ağustos 2003. <http://www.tbmm.gov.tr/komisyon/insanhaklari/pdf01/83-93.pdf>

TDK. **Türkçe Sözlük**. Türk Dil Kurumu Yayınları, Ankara 1981.

TDK. **Resimli Türkçe Sözlük**. Türk Dil Kurumu Yayınları, Ankara 1977.

TEKELİ, İlhan. **Türkiye’de Konut Sunumunun Davranışsal Nitelikleri ve Konut Kesimindeki Bunalım**”. Konut’81: Kent-Koop. Ankara 1982.

TEPAV. İstihdam İzleme Bülteni. Sayı: 18. Haziran, 2013.

TKGM. 2014. <http://www.tkgm.gov.tr/tr> (Erişim Tarihi: 05.22.2014).

- TMMOB. “Konut Sorunu ve Konut Politikaları Üzerine”. Sayı: 4, (Nisan, 1974), s. 5-9.
- TMMOB. “Konut Sorunları, Üretim Metodları ve Yapım Teknolojisi”. İnşaat Mühendisleri Odası Türkiye İnşaat Mühendisliği 8. Teknik Kongresi, s. 337-353. Ankara, 1985.
- TOKİ. Geleceğin Türkiye’sini İnşa Ediyoruz, TOKİ Kurum Profili 2010-2011. TOKİ yayınları, 2011. https://www.toki.gov.tr/docs/yayinlar/TOKI11_TRK.pdf (Erişim Tarihi: 21.07.2014).
- TOKİ. 2014. <http://www.toki.gov.tr/ptext.asp?id=2> (Erişim Tarihi: 23.07.2014).
- TOKİ. 2014. <http://www.toki.gov.tr/ozet.asp> (Erişim Tarihi: 23.07.2014).
- Toplu Konut Kanunu. T.C. Resmi Gazete, 2985, 2 Mart 1984.
- TÜİK. **İstatistik Göstergeler 1923-2007**. Ankara 2008.
- TÜİK. **Seçilmiş Göstergelerle Ordu 2012**. Yayın No:4083, 2012.
- TÜİK. 2014. <http://www.tuik.gov.tr/PreTabloArama.do?metod=search&araType=vt>
- Türkiye Cumhuriyeti Anayasaları, 1961 Anayasası ve 1982 Anayasası.
- ULUSOY, İzzettin. “Türkiye’de Konut Sorunu, Politikası ve Uygulama Sonuçları”. Yüksek Lisans Tezi. İnönü Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 1994.
- Yapı Denetimi Hakkında Kanun, 2001. T.C. Resmi Gazete, 4708, 13 Temmuz 2001.
- YASA, İbrahim. “İç Göçlerin Büyük Şehirlerin İş-Göç Çeşitlerindeki Etkileri”. AÜEF Dergisi, Cilt:1, No: 1-4, Ankara 1968.

YAZICIOĞLU, Yahşi ve ERDOĞAN, Sami. **Spss Uygulamalı Bilimsel Araştırma Yöntemleri**. Detay Yayıncılık, Ankara 2004.

YILDIZ, M. Yüksel, “Bolu il Merkezinde Hane Halkının Konut Tercihine Etki Eden Faktörlerin İncelenmesi” Yüksek Lisans Tezi. Abant İzzet Baysal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2006.

YILDIRIM, K., KARAMAN, D., & TAŞDEMİR, M. **Makro Ekonomi**. Seçkin Yayıncılık, 10. Basım, Ankara 2012.

EK

ORDU ŞEHİR MERKEZİNDEKİ HANEHALKININ KONUT TALEPLERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLERİN BELİRLENMESİNE YÖNELİK SORU FORMU

Bu çalışmayla, Ordu şehir merkezindeki ailelerin konut taleplerini şekillendiren faktörlerin belirlenmesini amaçlamaktadır. Soru formuna vereceğiniz cevaplar yüksek lisans tezinde kullanılacak olup, tamamen bilimsel amaçlıdır ve kişisel bilgiler gizli kalacaktır.

A. HANEHALKININ SOSYO-DEMOGRAFİK VE EKONOMİK ÖZELLİKLERİ

1. Hanehalkı sorumlusu siz misiniz? () Evet () Hayır
2. Doğum yeriniz : () Büyükşehir () İl Merkezi () İlçe () Köy
3. Yaşınız:.....
4. Medeni durumunuz.....
5. Kaç yıldır şehirde ikamet ediyorsunuz?.....
6. Kaç yıldır Ordu'da ikamet ediyorsunuz?.....
7. Ailenizde yaşayan toplam kişi sayısı:

(Aşağıdaki tabloya hanede yaşayan tüm bireylerin (Siz de dahil) cinsiyetini, yaşını, eğitimini ve mesleğini ayrı ayrı yazınız.)

Aile Bireyleri: 1.Anne 2.Baba 3.Çocuk 4.Aile Büyüğü 5.....	Cinsiyeti: K: Kadın, E: Erkek	Yaşı	Eğitimi: 1:Okuryazar değil, 2:Okuryazar, 3:İlköğretim 4:Lise, 5: Yüksekokul, 6:Üniversite, 7:Master- Doktora	Mesleği	Geliri (TL/ay)

8. Hanehalkının ortalama aylık geliri:
9. Hanehalkının ortalama aylık harcaması:.....
10. Harcamalarınız haricinde aylık gelirinizden ayırabildiğiniz ortalama tasarruf oranı kaçtır?
%.....
11. Sahip olduğunuz toplam konut sayısı.....
12. Aşağıdaki seçeneklerden sahip olduğunuzu işaretleyiniz.
() Otomobil () Yazlık () Arsa () Dükkan
Diğer.....
13. Konut edinmek için öncelikli beklentiniz aşağıdakilerden hangisidir?
() Uzun Vadeli Konut Kredileri () Düşük Faizli Konut Kredileri () Vergi İndirimleri
Diğer.....
14. Konut borcunuz dışında borçlarınız var mı varsa aylık ne kadar ödüyorsunuz?.....
15. Borçlanma şekliniz ve borcunuzun nedeni nedir?
.....

16. Geçmişten gelen ödeyemediğiniz ve biriken borçlarınız var mı, varsa ne kadar?

17. Varsa borçlarınızı ödemekte güçlük çekiyor musunuz?

() Çok Fazla () Çok () Ne Çok, Ne Az () Az () Çok Az

18. Gelirinizden ve yaşam standardınızdan memnun musunuz?

() Çok Memnunum () Biraz Memnunum () Memnunum () Ne Memnunum, Ne Değilim
() Hiç Memnun Değilim

B. YAŞANILAN KONUTLA İLGİLİ ÖZELLİKLER

1. Yaşadığınız mahallenin adı nedir?

2. Yaşadığınız ev size mi ait?.....

3. Evin sahibi iseniz evinizi nereden aldınız?

() Mütahhith () İnşaat Şirketi () Şahıs () Kooperatif Diğer.....

4. Eviniz kiraysa aylık kira bedeliniz ne kadar?.....

5. Eviniz kira değil ise ortalama kira değeri ne kadar?.....

6. Evinizin ortalama satış değeri ne kadar?.....

7. Kaç yıldır bu konutta ikamet ediyorsunuz?.....

8. İkamet ettiğiniz konutun ortalama genişliği ne kadar?.....

9. İkamet ettiğiniz konut kaç odalıdır?.....

10. Ne tür bir evde ikamet etmektesiniz?

() Apartman Dairesi () Bahçeli Müstakil Ev () Site İçinde Apartman Dairesi

() Bahçeli Dupleks/Tripleks ev () Site İçinde Dupleks/Tripleks ev

11. Konutunuzdaki ısınma şekli aşağıdakilerden hangisidir?

Doğal Gaz () Kalorifer () Soba ()

12. Aşağıdaki özelliklerden konutunuzda var olanları işaretleyiniz.

() Asansör () Kapıcı () Otopark () Oyun parkı

13. Konutunuzun deprem ,yangın, hırsızlık vb. için sigortası var mı?

() Evet var () Hayır yok

14. Konutunuzun ödenmekte olan borcu var mı?

() Var () Yok

15. Kalan konut borcunuz varsa, şahsa mı () banka kredisi mi ()

16. Yaşadığınız konutu tercih etme sebebiniz nedir? (Öncelik sırasına göre numaralandırınız!)

() Ulaşım () Ödemeler (Kira, aidat, vergi v.d.) () Genişlik () Kullanışlılık

() Güvenlik () Manzara () Komşuluk İlişkileri

Diğer.....

17. Yaşadığınız konuttan memnun musunuz?

() Çok memnunum () Memnunum () Biraz memnunum () Ne memnunum ne değilim

() Hiç memnun değilim

18. Yaşadığınız konuttan memnun değilseniz nedeniniz nedir? (Öncelik sırasına göre numaralandırınız!)

() Ulaşım () Ödemeler (Kira, aidat, vergi v.b.) () Genişlik () Kullanışlılık

() Güvenlik () Manzara () Komşuluk İlişkileri

Diğer.....

C. HANEHALKININ GELECEĞE YÖNELİK KONUT TALEBİNİ ETKİLEYEN ÖZELLİKLER

19. Ne tür bir evde yaşamak istersiniz?

- () Apartman Dairesi () Bahçeli Müstakil Ev () Site İçinde Apartman Dairesi
() Bahçeli Dupleks/Tripleks Ev () Site İçinde Dupleks/Tripleks Ev Diğer.....

20. Kaç metrekare konuta sahip olmak istersiniz?..... m²

21. Konutunuzun kaç odalı olmasını tercih edersiniz?.....

22. Ordu'da hangi mahallede yaşamayı tercih ederdiniz?.....

23. Konut alırken ısıtma sistemi tercihiniz aşağıdakilerden hangisi olur?

- () Doğal Gaz () Kalorifer () Soba Diğer.....

24. Aşağıdaki tabloda verilenleri geleceğe yönelik konut talebinizdeki önem derecesine göre (X) işaretleyiniz!

	Çok Fazla	Çok	NE Çok, Ne Az	Az	Çok Az
Konut yaşı					
Otopark alanı					
İnşaatın kalitesi					
Manzarası					
Geniş balkon					
Güvenlik sistemi					
Çocuk parkı					
Spor tesisi					
Çevre düzenlemesi					
Isı yalıtımı					
Mahallenin beğenilirlik düzeyi					
Ulaşım kolaylığı					
Vergi oranları					
Sosyal çevre					
Aidat ödemeleri					
Asansör					
Isınma sistemi					
Konut kredi faiz oranları					
Kira getirisi					
Kolay satılabilmesi					
Komşuluk ilişkileri					
Banyo- tuvalet genişliği					
Mutfak genişliği					
İbadethanelere yakınlık					
Okullara yakınlık					
İşyerine yakınlık					
Kent merkezine yakınlık					
Diğer.....					

25. Yeni konut alırken, ipotekli konut kredilerinden ne derece yararlanmayı düşünürsünüz?

() Çok Fazla () Çok () Az () Çok Az () Hiç

26. Seçtiğiniz özelliklerde bir konuta sahip olabilmek için gelirinizden ne kadarlık bir kısım ayırmak istersiniz?.....TL/Ay

27. Ne kadarlık bir peşin ödeme yapabilirsiniz?..... TL

Ekleme istedikleriniz.....
.....
.....

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Ad Soyad : Esen Çakır
Doğum Yeri ve Tarihi : Ordu, 15/09/1987

Eğitim Bilgileri

Orta Öğretim : Ordu Atatürk Lisesi (2001-2004)
Lisans : Karadeniz Teknik Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler
Fakültesi Maliye Bölümü (2006-2010)
Yabancı Dil : İngilizce

İletişim Bilgileri

Adres : Öceli Mah. Çakırlı Sokak. No:82 Altınordu/Ordu

