

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**İSTANBUL METROPOLİTEN ALAN ÇEPERLERİNDE KULLANICILARIN KONUT
SEÇİMİNDE BELİRLEYİCİ OLAN UNSURLARIN ARAŞTIRILMASI;
ÇEKMEKÖY İLÇESİ ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Zeynep Berrak ORAN

Fen Bilimleri Anabilim Dalı

Gayrimenkul Geliştirme Programı

MAYIS, 2014

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**İSTANBUL METROPOLİTEN ALAN ÇEPERLERİNDE KULLANICILARIN
KONUT SEÇİMİNDE BELİRLEYİCİ OLAN UNSURLARIN ARAŞTIRILMASI;
ÇEKMEKÖY İLÇESİ ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Zeynep Berrak ORAN
(516101014)**

Fen Bilimleri Anabilim Dalı

Garimenkul Geliştirme Programı

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Elif ALKAY

MAYIS 2014

İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 516101014 numaralı Yüksek Lisans Öğrencisi **Zeynep Berrak ORAN** ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı “**İSTANBUL METROPOLİTEN ALAN ÇEPERLERİNDE KULLANICILARIN KONUT SEÇİMİNDE BELİRLEYİCİ OLAN UNSURLARIN ARAŞTIRILMASI; ÇEKMEKÖY İLÇESİ ÖRNEĞİ**” başlıklı tezini aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

Tez Danışmanı : **Doç.Dr. Elif ALKAY**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri : **Doç. Dr. Fatih TERZİ**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Yrd. Doç. Dr. Mehmet Doruk ÖZÜGÜL
Yıldız Teknik Üniversitesi

Teslim Tarihi : **05 Mayıs 2014**
Savunma Tarihi : **26 Mayıs 2014**

Yiğenim Serra Zeynep'e,

ÖNSÖZ

Tezimde öncelikle bana desteğini ve değerli vaktini esirmeyen danışmanın Sayın Doç. Dr. Elif Alkay olmak üzere anketlerime yardımcı olan meslektaşlarım Oktay Kargül, Derya Ben, Selin İleri'ye ve ilçe ile ilgili veriler konusunda bana her türlü yardımı esirgemeyen Çekmeköy Belediyesi, Sosyal Yardım İşleri Müdürü Sayın Osman Cerrahoğlu'na teşekkürlerimi borç bilirim.

Mayıs 2014

Zeynep Berrak ORAN
(Şehir Plancısı)

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÇİZELGE LİSTESİ	xi
ŞEKİL LİSTESİ.....	xiv
ÖZET.....	xv
SUMMARY	xvii
1. GİRİŞ	1
1.1 Problem, Amaç ve Hedefler	2
1.2 Yöntem	3
2. KONUT ALANI YER SEÇİMİ MODELLERİNDE KURAMSAL YAKLAŞIMLAR	5
2.1.Ekonomik Temelli Modeller	5
2.2.Davranış Temelli Modeller	7
2.3.Bölüm Değerlendirmesi	12
3. ÖRNEKLEM SEÇİMİ	15
3.1. Bölgenin Konumu	15
3.2. Çekmeköy Nüfus ve Kentsel Gelişimi	17
3.3. Arazi Varlığı ve Dağılımı	18
3.4. Örnek Alanı ve Büyüklüğü	19
3.5. Anket Yapısı	23
4. ANKET ÇALIŞMASI.....	25
4.1. Hane Halkı Demografik Özellikler	25
4.2. Site Özellikleri	29
4.4. Mülkiyet Durumu	32
4.5. Kullanıcıların Hareketlilik Nedenleri.....	35
4.6. Erişilebilirlik	37
4.7. Genel Değerlendirme	39
5. GELİR VE MÜLKİYET KISITI ALTINDA KONUT SEÇİM YAPISINI BELİRLEYEN UNSURLAR	41
5.1. Değişkenlerin Modele Hazırlanması.....	41
5.2. Ki-Kare ve Mann Whitney U testi	43
5.3. Analiz ve Bulgular	47
5.3.1. Gelire bağlı seçim yapısı	48
5.3.2. Mülkiyete bağlı konut alanı seçim yapısı.....	49
6. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME	55
KAYNAKLAR	59
EKLER.....	61
ÖZGEÇMİŞ.....	75

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 3.1 : Yıllara göre Türkiye,İstanbul ve Çekmeköy nüfus gelişimi	18
Çizelge 3.2 : Çekmeköy arazi durumu,2010	19
Çizelge 3.3 : Mahallere göre anket dağılımı.....	20
Çizelge 3.4 : Mahallere ve site türlerine göre bina,bağımsız birim ve kişi sayısı	21
Çizelge 4.1 : Ailedeki hane sayısına göre dağılım	24
Çizelge 4.2 : Aile büyüklüğüne göre dağılım	24
Çizelge 4.3 : Yaş dağılımı	25
Çizelge 4.4 : Hane halkı reisinin cinsiyet dağılımı.....	25
Çizelge 4.5 : Medeni duruma göre dağılım	25
Çizelge 4.6 : Hanedeki çocukların yaş grubuna göre dağılım	26
Çizelge 4.7 : Eğitim durumuna göre dağılım.....	26
Çizelge 4.8 : Çalışma durumuna göre dağılım (hane halkı reisi için)	26
Çizelge 4.9 : Çalışılan sektöre göre dağılım (hane halkı reisi için).....	26
Çizelge 4.10 : İşteki statüye göre dağılım (hane halkı reisi için)	26
Çizelge 4.11 : Hane halkı reisinden başka çalışan dağılımı	27
Çizelge 4.12 : Aylık harcamaya göre dağılım	27
Çizelge 4.13 : Ailenin araç sayısına göre dağılımı	27
Çizelge 4.14 : Site tür ve nizam dağılımı	28
Çizelge 4.15 : Blok adeti göre dağılım	28
Çizelge 4.16 : Güvenliğe göre dağılım	28
Çizelge 4.17 : Site yapım yılına göre dağılım	29
Çizelge 4.18 : Sitenin aylık harcamasına göre dağılım	29
Çizelge 4.19 : Harcama miktarına göre dağılım	29
Çizelge 4.20 : Sitenin otopark durumuna göre dağılımı.....	30
Çizelge 4.21 : Sitenin otopark sayısına göre dağılımı	30
Çizelge 4.22 : Mevcut konutun ve daha önce oturlan oda sayısına göre dağılımı ..	30
Çizelge 4.23 : Konut büyüklüğüne göre dağılım.....	30
Çizelge 4.24 : Daha önce oturlan konutun büyüklüğüne göre dağılımı	31
Çizelge 4.25 : Konutun banyo ve balkon sayısına göre dağılımı	31
Çizelge 4.26 : Mülkiyet türüne göre dağılımı.....	31
Çizelge 4.27 : Başka yerde konut sahibi olmaya göre dağılım.....	32
Çizelge 4.28 : Daha önce oturlan konutun yerine göre dağılımı	32
Çizelge 4.29 : Daha önce oturlan konutun Anadolu Yakası'ndaki konumuna göre dağılımı	32
Çizelge 4.30 : Daha önce oturlan konutun büyüklüğüne göre ve süresine göre dağılımı	33
Çizelge 4.31 : Kira ve satın alma değeri dağılımı	33
Çizelge 4.32 : Satın alınırken alınan maddi desteğe göre dağılım	33
Çizelge 4.33 : Satın alınan desteğin toplam konut bedelinin yüzdesine göre dağılımı	33

Çizelge 4.34 : Yaşanılan konuta taşınma nedenine göre dağılım (%).....	34
Çizelge 4.35 : Yeni konuta taşınma eğilimleri (gelecek beş yıl).....	35
Çizelge 4.36 : Taşınmayı düşünülen Çekmeköy içinde mi,dışında mı?.....	35
Çizelge 4.37 : Çekmeköy dışında ise taşınmayı düşünülen il/ilçeye göre dağılım....	35
Çizelge 4.38 : Taşınmayı düşünme nedenlerine göre dağılım.....	36
Çizelge 4.39 : Özel araca bağımlı hissetmeye göre dağılım.....	36
Çizelge 4.40 : Ulaşımında tercih edilen ulaşım aracına göre dağılım	36
Çizelge 4.41 : Ulaşım süresine göre dağılım	37
Çizelge 4.42 : Genel değerlendirme	38
Çizelge 5.1 : Modelde kullanılan değişkenler ve yapısı	42
Çizelge 5.2 : Geliri düzeyine göre Ki-Kare testi	44
Çizelge 5.3 : Geliri düzeyine göre Mann Whitney U testi.....	45
Çizelge 5.4 : Mülkiyet durumuna göre Ki-Kare testi	46
Çizelge 5.5 : Mülkiyet durumuna göre Mann Whitney U testi	46
Çizelge 5.6 : Model katsayısının anlamlılığı-Omnibus test.....	48
Çizelge 5.7 : Modelin anlamlılığı	48
Çizelge 5.8 : Modelin uyum iyiliği-Hosmer ve Lemeshow test	49
Çizelge 5.9 : Gelirin 2000 TL üzerin olma durumuna göre konut seçimini belirleyen faktörler	49
Çizelge 5.10 : Model katsayısının anlamlılığı-Omnibus test.....	51
Çizelge 5.11 : Modelin anlamlılığı	51
Çizelge 5.12 : Modelin uyum iyiliği-Hosmer ve Lemeshow test	51
Çizelge 5.13 : Ev sahipliğine göre konut yer seçimini belirleyen unsurlar	52

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2.1. : Alonso Modeli:Merkezden uzaklıklığa göre arazi kullanışı	6
Şekil 2.2. : Clark ve Onaka'nın kullanıcılarının hareketlilik kararı vermedeki unsurları	9
Şekil 2.3. : Speare'in hareketkşks kararı vermede taşınmayı düşünme unsurları	10
Şekil 2.4. : Pickvance'in nedensel konut hareketliliği modeli.....	11
Şekil 2.5. : Tez çalışmasının modeli.....	13
Şekil 3.1. : İstanbul ilçe sınırı haritası	16
Şekil 3.2. : Çekmeköy ilçe sınırı haritası.....	16
Şekil 3.3. : Yıllara göre nüfus gelişimi	18
Şekil 3.4. : Anket dağılımı.....	22
Şekil 3.5. : Çekmeköy İlçesi	22

**İSTANBUL METROPOLİTEN ALAN ÇEPERLERİNDE KULLANICILARIN
KONUT SEÇİMİNDE BELİRLEYİCİ OLAN UNSURLARIN
ARAŞTIRILMASI;
ÇEKMEKÖY İLÇESİ ÖRNEĞİ**

ÖZET

Kentleşme ile birlikte hane halkı konut yer seçimi davranışları konut pazarı içinde ele alınan en önemli konular arasına girmiştir. Literatürde 1960'lardan itibaren konut/konut alanı yer seçimi modelleri araştırılmaktadır. Ekonomik temellere dayanan ilk modellerin ardından kullanıcıların yer seçiminin sadece ekonomik girdilerle araştırılamayacağı yönündeki eleştirilerle hane halkı özellikleri de yer seçimi modellerinde girdi olarak görülmeye başlanmıştır.

İstanbul Metropolitan Alan çeperlerinde son yıllarda hızla artan yapılaşma Çekmeköy ilçesi özelinde 1999 yılı Marmara depremi ve 2009 yılında ilçe olmasının ardından hızla artmıştır. İstanbul Metropolitan Alan'ının en önemli su kaynağı olan Ömerli Havzası ve Alemdağ Ormanları'nın bulunmasından ötürü ilçede meskun alanların gelişimi sürdürülebilir çevre açısından tehdit oluşturmaktadır. Tezin amacı İstanbul Metropolitan Alan çeperlerinde, Çekmeköy ilçesinde, üretilen yeni konut alanlarında kullanıcıların yer seçimini belirleyen unsurların araştırılmasıdır.

Çalışmada ilk adımda kullanıcıların yer seçimi modelleri ile ilgili literatür araştırılması yapılmıştır. Modeller ekonomik ve davranışsal temelli olmak üzere iki farklı bakış açısıyla incelenmiştir.

İkinci adımda sitelerde anket çalışması yapılmıştır. Hane halkı demografik özellikleri, konut yer seçim nedenleri, alan ile genel değerlendirmeler sorgulanmıştır. Alandaki genel profil incelenmiştir. Bölgenin hangi kitle tarafından, ne gibi sebeplerle tercih edildiği, konut talep eğiliminin ne yönde olduğu araştırılmıştır.

Üçüncü adımda anket sonuçları gelir ve mülkiyet durumuna göre modellenmiştir. Gelir; 2000 TL ve altı, 2000 TL üzeri, mülkiyet ise ev sahibi ve kiracı olmak üzere iki ayrı kategoride değerlendirilmiştir. Gelir ve mülkiyet kısıtı altında ki-kare testiyle ilişkilendirilmiş ve kullanıcıların konut alanı etkileyen faktörler lojistik regresyon analizi ile modellenmiştir.

Sonuç kısmında çalışmanın bulgularının tartışılarak genel değerlendirmeler yapılmıştır. Anket sonuçları değerlendirilerek yatırımcılar ve plancılar için önermeler yapılmıştır.

THE CRITICAL FACTORS OF HOUSING CHOICE STRUCTURE IN THE ISTANBUL METROPOLITAN AREA: THE CASE OF ÇEKMEKÖY

SUMMARY

With growing urbanization household behaviours on housing choice have become quite important particular since 1960. Housing or models of household preferences is subject to research. Since then the first models basically focused on economic grounds, however users only is the selection of certain economic entries that criticism also features household selection models as input. Further researches have considered both economic and social as inputs of the choice behavior models.

Increased in recent years, İstanbul Metropolitan Area Construction year of the 1999 Marmara Earthquake -specificand in 2009 the County after being rapidly increased. İstanbul The Metropolitan Area is one of the most important water source, Ömerli Due to the presence of basin and Alemdağ Forests in terms of sustainable development of residential areas in the environment constitutes a threat. The purpose of the thesis is to determine the reasons and criterias of the people in choosing houses built in new housing areas of Çekmeköy region, İstanbul Metropolitan Area.

In the study, as a first step the selection models of users are investigated via related literature. Two types of models as economic and behavioral-based are explored in two different aspects.

In the second step, a spesific survey is carried out at the sites. Household demographic characteristics, causes of the house selection, area selection criterias are interrogated for general assessments. The area's general profile is explored. Which area is preferred by which mass group reasons and the details of these preferences are investigated.

At the third step, survey results are categorized by income and landed property levels of residents. Survey population is categorized into two groups as income level is below/ above 2000 TL; householder or renter. Income and ownership limitation is issued under the Chi-square test, the factors affecting the user's choice behaviour is area modeled with logistic regression.

Last part of the study, findings are discussed general assessments are empharized. Evaluation of the survey results; suggestions for the investors and planners are reflected in this part.

1. GİRİŞ

Kullanıcıların konut/konut alanı seçimi konusu sosyal bilimlerin en dikkat çeken araştırma alanlarından biridir. İnsanların nerelerde yaşadıkları, konut alanlarına nasıl dağıldıkları, yaşadıkları konut ve konut alanını nasıl seçtikleri ve bu seçimi belirleyen etmenlerin neler olduğu bu araştırmalarda cevabı aranan temel soruları oluşturmaktadır (Pagliara ve Wilson, 2010; Clark ve Dieleman, 1996).

Konut/konut alanı seçimi konusunda geliştirilen modeller 1960'lı yıllara dek uzanır. 1960'lı ve 1970'li yıllar kullanıcıların konut talep yapılarının belirlenmesinde farklı bakış açılarıyla ortaya konduğu yıllardır. Örneğin, Alonso geliştirdiği ödemeye gönüllülük fiyatı (bid-rent function) teorisi ile kullanıcıların konut/konut alanı seçimlerinin, diğer bir deyişle talep yapılarının, modellenmesinde ekonomik analizin temellerini atmıştır (Alonso, 1974). Lowry (1964) işyerine erişilebilirlik ekseninde kullanıcıların konut seçimlerini modellemiştir (Pagliara ve Wilson, 2010). Yeni konut seçiminde aile yaşam döngüsü paradigmasını kavramsal olarak ilk kez tartışmaya açan kişi ise Rossi (1955)'dir. İzleyen yıllar, ana temaları ortaya konmuş konunun kavramlar ve uygulanan modeller bakımından geliştirilmesi olarak tanımlanabilir.

Bu bağlamda çalışmanın amacı, İstanbul Metropolitan Alanı çeperinde, üretilen yeni konut alanlarındaki kullanıcıların konut seçimini belirleyen unsurların modellenerek ortaya konmasıdır. İstanbul Metropolitan Alan'ının kentsel gelişme eğilimi ve hızı düşünüldüğünde yapılacak araştırmanın konut alanlarının planlanması ve geliştirilmesinde hem plancılar hem de politikacı ve uygulayıcılar açısından konut alanı ve konut sunusuna yönelik politika ve stratejilerin belirlenmesi konusunda faydalı olacağı beklenmektedir.

Araştırma dört adımda geliştirilmiştir. İlk adımında literatür araştırması yapılarak kullanıcıların konut alanları yer seçimi ve talep yapılarının modellenmesi amacıyla geliştirilmiş çalışmalar incelenmiştir. Yapılan çalışmalar ekonomik ve davranış temelli olmak üzere iki farklı bakış açısı altında gruplanarak özetlenmiştir.

İkinci adım teorik ve kuramsal çerçevesi çizilen talep yapısının mekanda karşılığının ortaya konması amacıyla yürütülmüş olan örnek alan çalışmasıdır. Mekansal örnekleme kent bütününde farklı yapısal, sosyal ya da çevresel özellikler gösteren konut alanlarında yapılabilir. Bu çalışmada ise çeperde gelişen yeni konut alanları dikkate alınmış ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Çekmeköy ilçesi örnek alan olarak belirlenmiştir. İstanbul Metropolitan Alan çeperinde en büyük su havzalarından biri olan Ömerli Havzası'nın bulunması ve ilçede orman alanlarının yoğun olarak yer almasına karşın 2009'da ilçe olmasının ardından günümüze kadar nüfusunun yaklaşık %100'den fazla bir hızla artması Ömerli Havza sınırları içinde yer alan Çekmeköy ilçesinde örneklem alanı olarak seçilmesinin temel etmenlerden biri olmuştur. Sunduğu kısıtlara rağmen bölgenin hızla geliştiği, ilerleyen yıllarda 2009 tarihli 1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'na paralel olarak gelişimini sürdüreceği görülmektedir. Bu nedenle İstanbul Metropolitan Alanı içinde bir çeper bölgesi olarak Çekmeköy ilçesinin seçilmesi ve kullanıcıların bu alanlara dönük konut talep yapılarının ortaya konması önem kazanmaktadır. Çekmeköy ilçesi örneğinde konut kullanıcılarının yer seçimi eğilimlerinin ortaya konması amacıyla anket çalışması yapılmıştır. Sahada yapılan anketler SPSS programında analiz edilerek kullanıcıların konut seçiminde belirleyici olan unsurlar, bölgenin demografik yapısı ve fiziksel çevre özellikleri ekseninde belirlenmiştir.

Üçüncü adımda farklı gelir grupları (2000 TL altı ve üzeri tüketim harcamaları olanlar) ve mülkiyet durumu (ev sahibi/kiracı) olmak üzere iki ana başlık altında kullanıcıların Çekmeköy ilçesi örneğinde, çeper konut alanlarında konut seçimini belirleyen unsurlar ortaya konmuştur.

Dördüncü ve son adım çalışmanın bulgularının tartışıldığı genel değerlendirme ve sonuç bölümüdür.

1.1.Problem, Amaç ve Hedefler

2013 konut araştırma raporlarına göre Çekmeköy ilçesi konut projelerinde İstanbul Metropolitan Alan içerisinde %10 gibi büyük bir paya sahiptir buna rağmen Önümüzdeki ilk beş yıl içerisinde Çekmeköy ilçesinde konut fiyatlarının artacağı ve talep çeken bir bölge olacağı gayrimenkul profesyonelleri tarafından ön görülmektedir (Eva Gayrimenkul Değerleme Sektör Raporu, 2013). Ancak, öte

yandan, Çekmeköy ilçesi konut alanlarında önümüzdeki yıllarda beklenen gelişme Ömerli Havzası, kuzey ormanları gibi doğal alanlar ve sürdürülebilir çevre açısından tehdit oluşturmaktadır.

İstanbul Metropolitan Alan çeperlerinde gelişen konut alanlarında kullanıcıların yer seçimini ve talep eğilimlerini Çekmeköy örneğinde belirleyen unsurların tespit edilmesi amacıyla yapılan tezin hedefleri;

- Belirlenen konut alanlarında yaşayan kullanıcıların demografik ve sosyo-ekonomik yapılarının tespit edilmesi,
- Kullanıcıların bu yeni konut sunusundan memnuniyet düzeylerinin belirlenmesi,
- Gelir ve mülkiyet kısıtları altında kullanıcıların talep yapısını belirleyen etmenlerin ortaya konmasıdır.

Çalışmanın aşağıdaki katkıları sağlayacağı beklenmektedir.

1. İstanbul Metropolitan alanı çeperlerinde kullanıcıların konut seçimini belirleyen unsurların neler olduğunu ortaya koyan örnek bir çalışma olması,
2. Kullanıcıların profil ve talep yapısını yansıtarak çeper alanlarda konut üretiminde profesyoneller, uygulamacılar ve konut politikacılarına yol gösterici olacağı, fayda sağlayacağı,
3. Belediyede yapılan ve yapılacak olan konut sunusunun niceliği ve sununun yapı nizami-yoğunluk-parsel büyüklüğü-yükseklik gibi mekanı kullanım biçimlerini düzenleyen imar planları için yol gösterici olacağı,
4. Talep eğilimin belirlenerek alanın kentsel gelişimin Ömerli Havzası açısından tehdit oluşturup oluşturmadığı ön görüşünün belirlenmesi beklenmektedir.

1.2. Yöntem

Çalışmanın ilk bölümünde kullanıcıların konut yer seçimi modelleri ile ilgili literatür araştırması yapılmıştır. İkinci bölümde kullanıcıların genel profil, konut ve sitelerin yapısal özellikleri, mülkiyet durumu, erişilebilirlik ve genel değerlendirme soruları ile anket yapısı oluşturulmuştur. Mahalleler site sayılarına göre değerlendirilerek temsilci kabulü ile mahallelerde yapılacak olan anket

sayıları tespit edilmiştir. Anketler sahada sitelerde rastsal olarak uygulanmıştır. Anket sonuçları bölgede oturanların sosyo-ekonomik profilini ortaya koyacak şekilde incelenmiştir. Üçüncü bölümde anket sonuçları Whitney U testi ve lojistik regresyon analizi ile kullanıcıların konut yer seçimleri gelir ve mülkiyet kısıtı altında modellenmiştir. Dördüncü ve son bölümde yapılan çalışmaların sonuç ve değerlendirmelerine yer verilmiştir.

2. KONUT ALANI YER SEÇİMİ MODELLERİNDE KURAMSAL YAKLAŞIMLAR

Kullanıcıların konut alanlarına dağılımlarını kentsel modeller temelinde geliştirilen kuramlar, ilk çalışmalarda arazi kullanımı, yoğunluk, arazi değerleri ve erişilebilirlik ile ilişkilendirilmiştir. Ancak ilerleyen yıllarda, kullanıcıların konut alanı seçiminlerinin sadece ekonomik girdilerde açıklanamayacağı yönünde eleştirilere bağlı olarak, bu kuramlar sosyo-ekonomik ve psikolojik yapıyla da ilişkilendirilmiştir. Sonraki çalışmalarda ise bireysel özelliklerin etkileri, temel olan davranış modelleri dikkate alınmaya başlanmıştır.

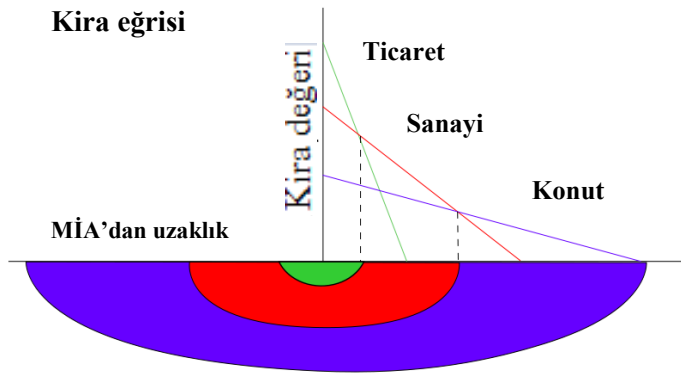
Kentsel modeller ve konut alanı yer seçimi kuramları, 18 y.y.'da von Thünen'in tarımsal arazi değerini kent merkezinden uzaklığa bağlı olarak açıklayan tarımsal yer seçimi kuramı ve Clark'ın (1956) kentsel arazilere uyarladığı yoğunluk hakkındaki deneysel çalışması ile başlamış, 1960 ve 1970'lerde Alonso, Muth ve Mills gibi kent ekonomistlerinin ekonomi temelli çalışmaları ile geliştirilmiştir. 1970'li yılların sonunda gelişen kuramsal yaklaşımlar bu esaslar temelinde, davranışsal kuramların geliştirilmesiyle yeni bir yön almıştır. 1980'ler sonrası geliştirilen çalışmalar gerek makro gerekse mikro ölçekli yaklaşımlarla, istatistiksel, ekonomik denge veya davranış yöntemlerini içermektedir (Kocatürk, 2006).

2.1. Ekonomik Temelli Modeller

Kullanıcıların konut yer seçimi hakkındaki ilk araştırmalar, konut ekonomisi hakkındaki araştırmalara dayanmaktadır. Von Thünen'in tarımsal yer seçimi kuramının kent kavramına uyarlanma dönemi olan 1960'lı yıllarda ilk çalışmalar Alonso, Muth, Mills, Harvey ve Beckman'dan gelmiştir (Kocatürk, 2006). Ekonomik modeller fayda maksimizasyonu esasına dayanmaktadır. Alonso, Muth ve Mills merkeze erişilebilirlikle ilişkili olarak konut yer seçimini açıklamaya çalışmışlardır.

Alonso (1964) yoğunluk, ulaşım maliyetleri ile arazi değerleri arasındaki ilişkiyi incelemiştir. Alonso'nun modeline göre merkezden uzaklaştıkça arazi değeri düşer,

yoğunluk azalır ve ulaşım maliyetleri artar. Merkez, ulaşım açısından en değerli bölge olduğundan arazi değeri en yüksektir. Alonso'nun modeline göre ticari kullanımlar karlarını maksimize etmek için merkezi iş alanında konumlanarak ulaşım maliyetlerini azaltırken, araziye yüksek bedeller öderler. Merkezi iş alanından uzaklaştıkça arazi değeri düşer. Bu nedenle sanayi merkez dışında ikinci zonda, konut alanları ise yüksek ulaşım maliyetlerine rağmen, daha düşük kirayı ödemek için çeperlerde yer almaktadır (Şekil 2.1).



Şekil 2.1 : Alonso modeli: Merkezden uzaklığa göre arazi kullanışı.

Model günümüzde ulaşım türlerinin farklılaşması, kentin tek merkezli olmaması gibi unsurlara bağlı olarak eleştirilmektedir.

Muth (1969) Alonso'nun kentsel gelişime uyarladığı yer seçimi kuramını konut pazarına uygulamıştır. Chicago'da konut fiyatlarını inceleyen çalışmasında yaş, aile döngüsü ve gelirin yer seçimi ve konut talebini belirleyici etmenler olduğu sonucuna ulaşmış aynı zamanda konutun bulunduğu bölgede kültür ve rekreasyon alanlarının varlığı, ulaşım akslarına olan mesafe, konutun merkeze olan uzaklığı, konut-işyeri arasındaki mesafe, sosyal ilişkiler ve konutun yapısal özellikleri gibi etmenlerin konut fiyatlarını etkilediğini sonucuna varmıştır.

Lowry (1964) işyerine erişilebilirlik ile kullanıcıların konut seçimleri arasındaki ilişkiyi Pittsburgh- Pennsylvania şehrinde modellemiştir (Pagliara ve Wilson, 2010). Bu çalışma sonrasında birçok farklı ülke ve şehirde aynı model test edilmiştir. Model Newton'ın çekim yasasını esas almıştır. Lowry'e göre temel sanayi dağılımına göre hizmetler işgücü yoğunluğu ve ardından nüfus yoğunluğu oluşmaktadır. Sanayi, hizmet iş gücünü, hizmet sektörü ise konut alanı çekmektedir. Modelin işleyişinde temel işgücü, servis işgücü ve nüfusun mekansal dağılımı esastır.

2.2.Davranış Temelli Modeller

Sosyolog Rossi'nin (1955) kullanıcıların hareketlilik sürecini davranışsal ve aile yaşam döngüsü kuramı ile bağlantılı olarak tanımlamasıyla başlamıştır. Bu yaklaşımla konut kullanıcılarının hareketliliğinin 'ailenin yaşam döngüsüyle paralellik gösteren düzenleme süreci' olduğunu öne süren ilk araştırmacıdır (Rossi, 1955).

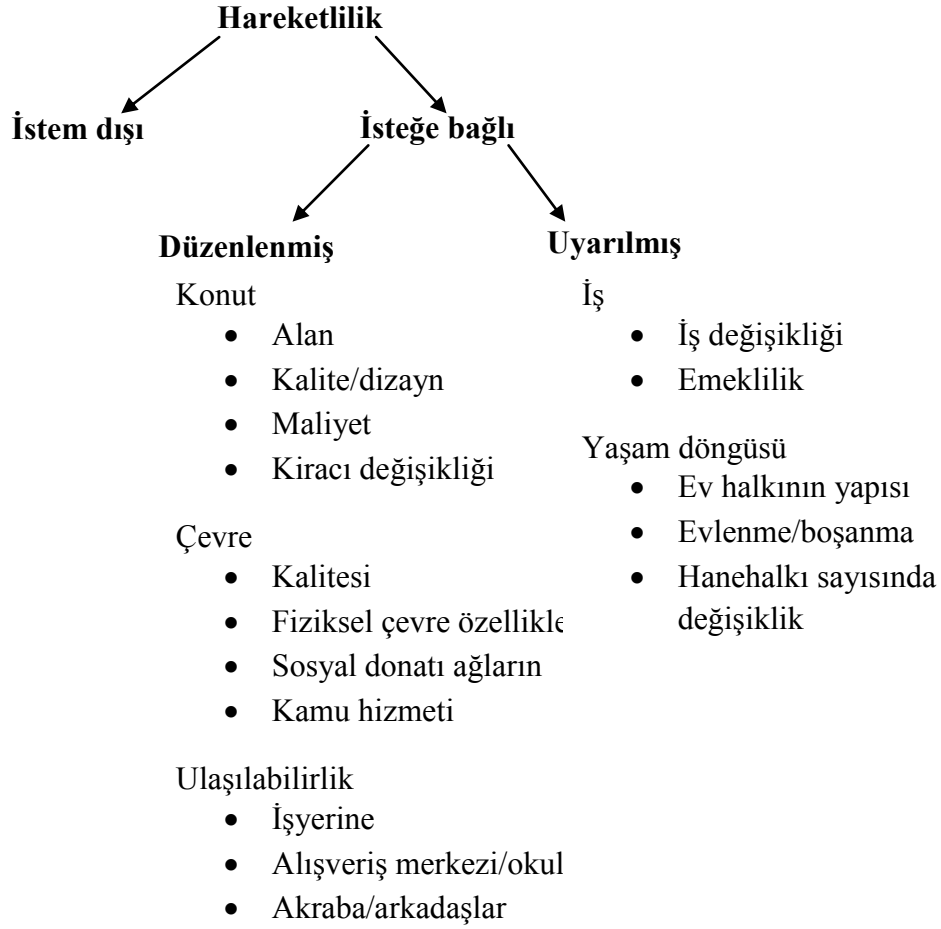
Klasik bir yaşam döngüsü; ergenliğe geçiş, eğitimin tamamlanması, iş gücüne katılım ardından evlilik ve çekirdek ailenin kurulması, sonrasında ebeveynlik ve emeklilik öncesi çocuk yetiştirme ve emeklilik süreçleri ile tamamlanmaktadır (Geist ve Memanus,2012). Bireylerin yaşamlarının bu farklı evrelerinde konut ihtiyaçları değişir ve bu nedenle konut seçimlerini yeniden gözden geçirme gereği duyarlar.

Yaşam döngüsü modelinde ana düşünce, yaşam boyunca hanenin birey sayısında önce artış, sonra azalış olduğu ve her evrede konut ihtiyacında değişim olduğudur. Hane halkının yaşam evreleri yanı sıra ekonomik, iş ve sosyal durum değişiklikleri de konut ihtiyaçlarında farklılaşmalar meydana getirir. Tüm bunlar yeni konut ihtiyacı ve seçimi için belirleyici ve tetikleyici durumlardır.

Rossi'ye göre (1955) hane halkının konut değiştirme/seçim süreci üç aşamadan meydana gelmektedir. Birinci aşama; mevcut konuttan ayrılmaya karar verme, ikinci aşama; yeni konut araştırma, üçüncü aşama; alternatifler arasından yeni konutu seçmedir. Rossi'ye göre kullanıcıların konut seçimini belirleyen en önemli etmenler yaşam döngüsü, mülkiyet durumu ve konuttan genel memnuniyetsizliğidir. Konuttan memnuniyetsizlik; hane halkının oturulan konut ile oturmak istenilen konut arasında farklılıkların olma durumu olarak tanımlanmıştır.

Kendig (1970) mülkiyetteki değişim ile yaşam döngüsünün yakın ilişkisi üzerinde durmuştur. Kendig'e göre yaş ilerledikçe kariyer, yüksek ücretle çalışma olanağı ve dolayısıyla para biriktirme şansı artar. 1976 yılında Avustralya'da (Adelaide) 700 hane ile yapılan anket sonuçlarına göre yaşla birlikte ev sahipliliği oranının arttığı, yüksek gelir düzeyine sahip olanların daha düşük gelir düzeyinde olanlara göre ve çiftlerin bekarlara göre konut sahibi olma oranının yüksek olduğu sonuçlarına ulaşmıştır. Yapılan anket çalışmasına göre 35 yaş ve üzeri insanların konut sahibi olma oranı daha yüksektir. Kendig, konut mülkiyet kararı ile yaşam döngüsü arasında bir bağ olduğunu göstermektedir (Kendig, 1984).

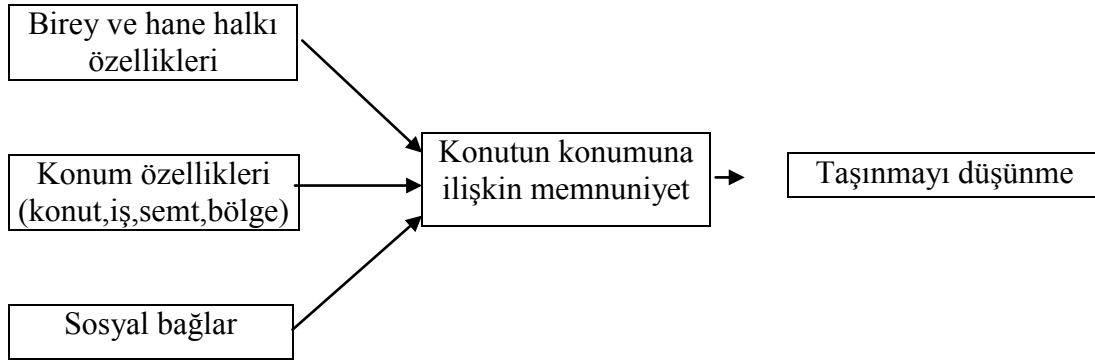
Clark ve Onaka'nın (1994) yaptıkları çalışmada göre kullanıcıların konut alanlarındaki hareketliliklerini isteğe bağlı ve istem dışı, isteğe bağlı hareketliliği de uyarılmış ve düzenlenmiş hareketler olarak sınıflandırmışlardır. Düzenlenmiş hareketler gönüllü olarak gerçekleştirilir, uyarılmış hareketler çeşitli nedenler ile zorunluluk halini alan, fakat zorunlu olamayan hareketlerdir. İstem dışı hareketler ise seçme şansının olmadığı hareketliliklerdir (Şekil 2.2). Araştırma sonuçlarına göre kullanıcıların yer seçiminde konut özellikleri, konut çevresi özelliklerine göre daha önemli etkiye sahiptir. Yapılan çalışmada orta yaş grubu için-45 yaş altı, çocuklu aileler- yer seçimini etkileyen en önemli unsurlar; konutun büyüklüğü ve fiziksel niteliğidir. Daha üst yaşlarda lokasyon ve çevre kalitesi en önemli unsurdur. Konut alanında hareketlilikte zirve nokta konut sahipleri için 39, kiracılar için 36 yaşdır (Clark ve Onaka, 1983). Konut alanında kullanıcıların hareketliliğinde mülkiyetteki değişimler nedeniyle zirve nokta konut sahipleri için 33 ve kiracılar için 27, lokasyon ve çevre kalitesi nedeniyle zirve nokta konut sahipleri için 52, kiracılar için 54 yaşdır. Mülkiyet değişiminin hane halkı yapısı ile yakın ilişkili olduğu, kullanıcıların hareketliliğinin gelire de ilişkili olduğu gösterilmiştir (Clark ve Deurloo, 1994) .



Şekil 2.2. Clark ve Onaka'nın kullanıcıların hareketlilik kararı vermedeki unsurları.

Speare (1974), kullacıların konut alanı yer seçiminde dikkate aldığı beş değişken (hane halkı özellikleri, konut alanı çevresi özellikleri, sosyal bağlar, hareket etme arzusu, gündelik hareketlilik) arasındaki ilişkiyi incelemek üzere Rhode Island'da istatistiki bir model geliştirmiştir. Modelde birey/hane halkı özellikleri, konum özellikleri ve sosyal bağlar bir bütün olarak konum özelliklerine bağlı memnuniyet düzeyini oluşturmakta, memnuniyet düzeyi de hane halkında taşınmayı düşünme fikrini tetiklemektedir. Speare konut çevresinden memnuniyetinin hareketlilik kararında en önemli etmen olduğu savunmaktadır (Şekil 3.2.).

'Kullanıcıların konut hareketliliğinde ara bir değişken olarak konut memnuniyeti' isimli makalesinde Speare (1974) konuttan memnuniyetin, konuttaki oda başına düşen insan sayısı, akraba ve arkadaşlara yakın olma, konutta oturma süresi ve şehir merkezinde ya da merkez dışında oturma gibi diğer etmenlerle de ilişkili olduğunu vurgulamaktadır (Speare, 1974:1987).

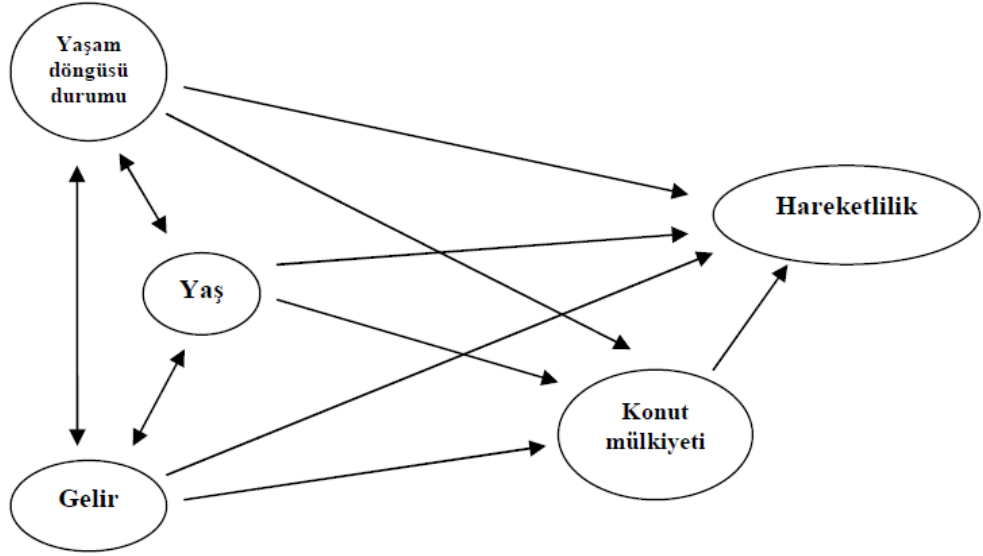


Şekil 2.3. Speare'in hareketlilik kararı vermede taşınmayı düşünme unsurları.

Landale ve Guest (1985) Speare'in modeli ile uyumlu olarak, kişisel memnuniyetin hareketliliğin güçlü bir göstergesi olduğunu göstermişlerdir. Çalışmalarında memnuniyet beş değişken ile sınımlanmıştır: Bunlar; arkadaş ve akrabalara yakın olma, hane halkı sayısında artış, hane halkı reisinin yaşı, konutta oturma süresi ve mülkiyettir. Hareketliliği belirtilen beş değişkenin dolaylı etkilediği, ancak konut memnuniyetinin hane halkı konut hareketliliği üzerinde doğrudan etkili olduğunu savunmuşlardır.

Konut alanı ve konuttan memnuniyet üzerine Canter ve Rees (1982), İngiltere'de 14,000 kişi üzerinde yaptıkları çalışmada; hane halklarının konut, lokasyon ve komşuluk ilişkilerinden memnuniyetlerini araştırmışlardır. Lokasyon ve çevresel faktörlerden memnuniyetin hane halkı konut alanı yer seçiminde ön plana çıktığını göstermişlerdir.

Pickvance (1974) yaş, gelir ve mülkiyet durumunu hareketlilikle ilişkilendirdiği nedensel bir model geliştirmiştir. 1968 yılında Manchester'da Batı Hindistan ve Asya'luların oturduğu konut alanlarında uygulanmış bu modelde konut mülkiyeti anahtar rol oynamıştır. Modele göre kullanıcıların konut alanında hareketliliğini mülkiyet, yaşam döngüsü, yaş ve gelir doğrudan etkilerken, konut mülkiyeti dolaylı olarak etkilemektedir (Şekil 2.3.).



Şekil 2.4. Pickvance'ın nedensel konut hareketliliği modeli.

Pickvance(1974) kullanıcıların konut alanında hareketliliğini belirli yapısal özelliklere göre sınıflandırmıştır:

- Hane halkı özellikleri: yaşam döngüsünde bulunduğu nokta,
- Komşuluk özellikleri: yer seçimi-işe/okula/alışverişe yakınlık, toplumsal statü, etnik kompozisyon v.b.
- Konut özellikleri: Konutun yaşı, konutun büyüklüğü, mülkiyet durumu,
- Merkezi-yerel hükümet politikaları: Farklı konut tipi ya da mülkiyet tipini etkileyen politikalar

Pickvance (1974) hane halkı demografik ve ekonomik özelliklerinin konut alanında hareketliliğin temel belirleyicisi olduğunu savunmuştur. Buna göre;

- 35 yaş üzeri insanların bekarlara göre daha yüksek oranda konut sahibi olduğu,
- Evli insanların bekarlara göre daha yüksek oranda konut sahibi olduğu,
- Yüksek gelirlilerin, düşük gelirlilere oranla daha yüksek oranda konut sahibi olduğu,
- Kiracıların, konut sahiplerine göre daha yüksek oranda hareketli olduğu,
- Bekarların, evlilere göre daha yüksek oranda hareketli olduğu,
- Gençlerin, yaşlı insanlara göre daha yüksek oranda hareketli olduğu,

- Yüksek gelirliilerin düşük gelirliilere oranla daha az hareketli olduğu sonuçlarına ulaşmıştır.

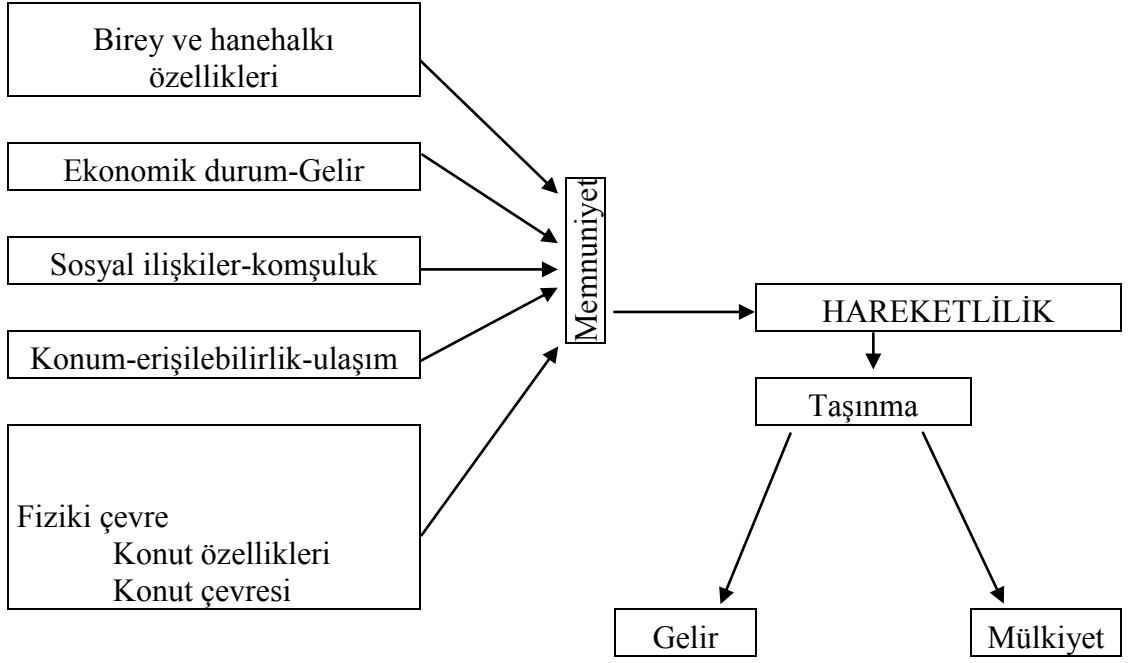
Brown ve Moore (1970) çalışmarında konut çevresinden memnuniyeti beş katagoride değerlendirmişlerdir; erişilebilirlik (şehir merkezine, yeşil, kamusal ve sosyal donatılara), çevrenin fiziksel özellikleri (yol, kaldırım gibi fiziksel çevrenin kalitesi), servis ve sosyal donatılar (özellikleri ve erişilebilirlikleri), sosyal çevre (sosyo-ekonomik ve demografik yapı ve komşuluk) ve konut özellikleri(maliyet, büyüklük v.b.). Geliştirdikleri model, iki aşamadan oluşmaktadır. Birinci aşama konumsal ve konuttan memnuniyete göre mevcut konutu değerlendirip yeni konut arama kararı verme; ikinci aşama yeni konut arama ve taşınma kararından meydana gelmektedir. İlk aşamada kullanıcılar buldukları konut çevresindeki değişimlerle birlikte konutun durumundan memnuniyetsiz olmaya başlarlar ve sonrasında stres başlar. İkinci aşamada ise konut stoğunda araştırma yapıldıktan sonra ya yeni bir konuta taşınırlar ya da mevcut konutlarında düzenleme yaparlar (Brown and Moore, 1970).

2.3. Bölüm değerlendirmesi

Hane halkının konut alanlarında hareketlilik ve tercih yapısı konut pazarının en önemli girdisidir. Çalışmaların birçoğunda yaşam döngüsü yeni konut seçimi kararında en önemli etken olarak görülmektedir.

Tez çalışmasında amaç konut seçimi konusunda yapılan araştırmalar ışığında örnekleme kullanıcıların konut seçimi nedenlerinin ve bunların konut pazarına olası yansımalarının değerlendirilmesidir. Bu amaçla tez çalışmasında ekonomik ve davranış temelli modeller göz önünde bulundurulmuştur. Çekmeköy ilçesinde hane halkı hareketlilik nedenleri modellenerek literatürde yer alan modeller ile benzerlik ve farklılıkları incelenmiştir.

Tezin literatür, anket çalışması sonucu oluşturulan modeli şekil 2.5’de yer almaktadır. Anket soruları hane halkı sosyo-ekonomik özellikleri, sosyal ilişkileri, konum, erişilebilirlik, konut ve konum özellikleri, memnuniyet başlıkları altında hazırlanmıştır. Anketlerin neticesinde hareketlilik nedenleri tespit edilmedi hedeflenmiştir. Konut yer seçimini belirleyen unsurlar gelir ve mülkiyet kısıtı altında modellenmiştir.



Şekil 2.5. Tez çalışmasının modeli.

3. ÖRNEKLEM SEÇİMİ

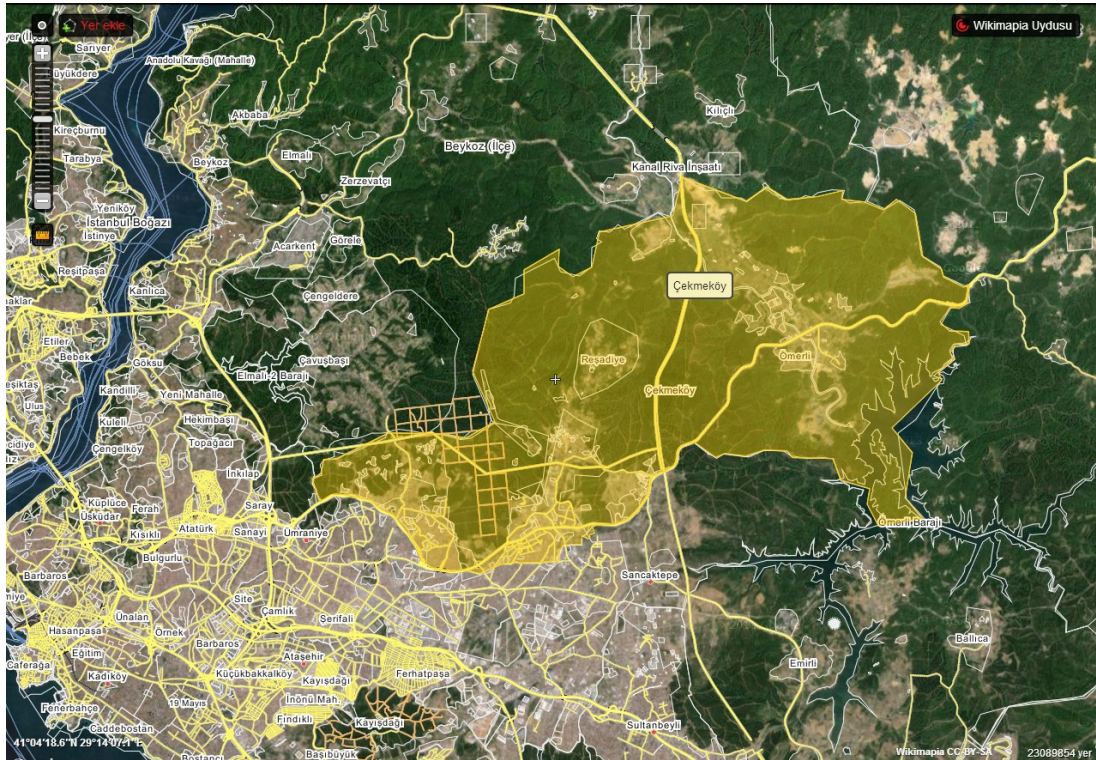
İstanbul'un en büyük su havzası olan Ömerli Barajı su havzasının bir kısmı Çekmeköy sınırları içerisinde. İstanbul Metropolitan Alan'ının en çok yağış alan yerlerinden birisi olan Ömerli Havzası ve çevresi nedeniyle Çekmeköy ve çevresinde nemli ormanlar yaygın olarak yer almaktadır. Ömerli ve civarında önemli su kaynaklarını sınırında barındıran Çekmeköy İlçesin'de İSKİ ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından yapı yasağı getirilen alanların korunması gibi kısıtlara rağmen ilçede özellikle 2009 ilçe olmasından ardından hızla yapılaşma görülmektedir (Çekmeköy'ün Sosyo-Ekonomik Yapısı ve Kentsel Yaşam Kalitesi, 2010). Tüm kısıtlarına rağmen ilçede nüfusun hızla artması sürdürülebilir çevre açısından tehdit oluşturmaktadır. Aynı zamanda çeperlerde konut sunusu yapan grup için arz-talep dengesinin doğru kurgulanması gerekmektedir. Tüm bu nedenlerden ötürü örneklem alan olarak Çekmeköy ilçesi seçilmiştir.

3.1. Bölgenin Konumu

Önceden Ümraniye'ye bağlı bir belde belediyesi olan Çekmeköy İlçesi, 2009 yılında; Ömerli, Alemdağ ve Taşdelen ilk kademe belediyelerinin tüzel kişiliklerinin sona ermesi ve bu belediyelere bağlı 17 mahalle ile 4 köyün katılması ile ilçe oluşmuştur. Çekmeköy, İstanbul'un Anadolu yakasındaki Alemdağ ormanlarının güney batı kesiminde bulunan 14.800 hektar alan üzerine kuruludur. 2011 yıl sonu itibariyle 183,013 kent nüfusuna sahiptir (TUİK,2011). İlçe'nin kuzeybatısında Beykoz, kuzeydoğusunda Şile, güneybatısında Ümraniye, güneydoğusunda ise Sancaktepe ilçeleri yer almaktadır (Şekil 3.1.).



Şekil 3.1. İstanbul ilçe sınırı haritası.



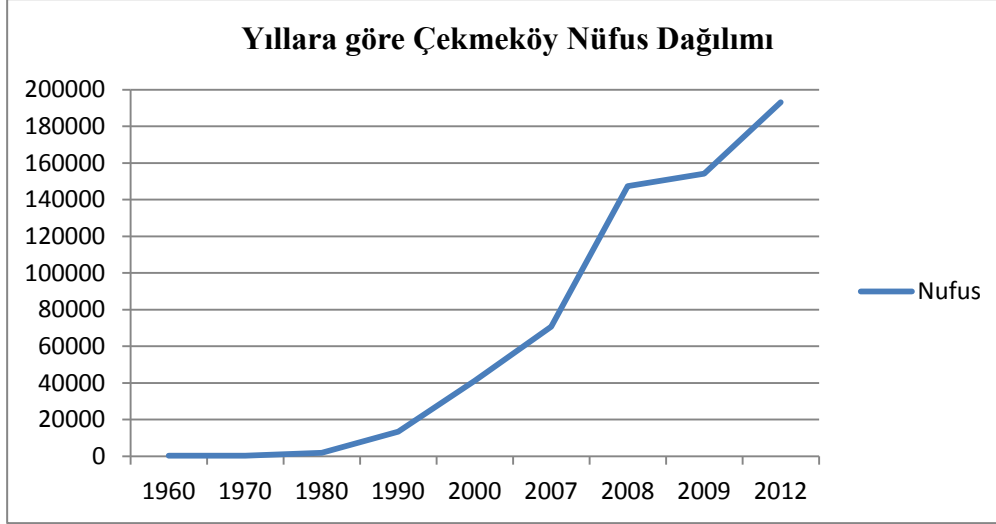
Şekil 3.2. Çekmeköy ilçe sınırı haritası.

3.2.Çekmeköy Nüfus ve Kentsel Gelişimi

1970'li yıllarda köy statüsünde olan Çekmeköy ilçesi 1990'lı yıllarda hızlı bir kentleşme sürecine girmiştir. Çekmeköy'ün sosyal ve ekonomik yapısının 1970'li yıllara kadar olağan seyrinde devam ettiği ve nüfusunun 300-400 kişi arasında değiştiği görülmektedir. Bu yıllarda başlayan sanayileşme ve buna paralel olarak yaşanan köyden kente göçler Çekmeköy'ün kentsel gelişimini önemli ölçüde etkilemiştir. Çekmeköy 1994'te belediye olduktan sonra düzenli gelişme eğilimine girmiş ve araziler arsa niteliği kazanarak, İstanbul'un birçok yerinde olduğu gibi toplu konut ve kooperatifleşme yoluyla yapılacak olan inşaatlara zemin hazırlamıştır. Özellikle 1999 Marmara depreminin ardından, günümüze kadar devam eden hızlı bir yapılaşma başlamıştır (Çekmeköy'ün Sosyo-Ekonomik Yapısı ve Kentsel Yaşam Kalitesi, 2010).

2000-2007 döneminde Çekmeköy'ün nüfus artış hızı %71,7 oranındadır. Hızla gelişen ve kentleşen Çekmeköy'ün nüfusu 2007 yılında neredeyse 2 kat artarak 70.683 kişi olmuştur. İlçe belediyesi olmasından bir yıl önce Çekmeköy'ün nüfusu diğer belde nüfuslarının katılımıyla birlikte 2008 yılında 147.350 kişi ve 2009 yılı sonunda 154.103 kişi olmuştur (Grafik 3.1). 2011 sonu itibariyle Çekmeköy nüfusu 183,013 kişidir (TUİK,2011).

Çekmeköy'ün İstanbul nüfusu içindeki oranı 1970 yılında %0,01 oranında iken 2009 yılında %1,19 olmuştur. 2009 yılında nüfus artış hızı %44,8 olan Çekmeköy, hem Türkiye (%14,5) hem İstanbul'dan (%17,2) daha yüksek bir nüfus artış oranına sahiptir(Çekmeköy'ün Sosyo-Ekonomik Yapısı ve Kentsel Yaşam Kalitesi, 2010).



Şekil 3.3.: Yıllara göre nüfus gelişimi.

Kaynak: TÜİK

Çizelge 3.1. : Yıllara göre Türkiye, İstanbul ve Çekmeköy nüfus gelişimi.

Yıllar	Türkiye	İstanbul	Türkiye/ İstanbul Oranı	Çekmeköy	Çekmeköy/ İstanbul Oranı%
1927	13.648.270	704.825	5,16		
1960	27.754.820	1.533.822	5,53	420	0,03
1970	35.605.176	3.019.032	8,48	381	0,01
1980	44.736.957	4.741.890	10,6	1.938	0,04
1990	56.473.035	7.309.190	12,94	13.532	0,18
2000	64.845.216	10.018.735	14,78	41.155	0,41
2007	70.586.256	12.573.836	17,81	70.683	0,56
2008	71.517.100	12.697.165	17,75	147.350	1,16
2009	72.561.312	12.915.158	17,8	154.103	1,19

Kaynak: <http://www.tuik.gov.tr/jsp/duyuru/upload/vt>

Çekmeköy ilçesi Şile Otobanıyla Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü bağlantı yollarına doğrudan bağlanmaktadır. Şile yolu ilçenin meskun alanları ve nüfus artışında etkili olmuştur.

3.3.Arazi varlığı ve dağılımı

İstanbul'un en büyük su havzası olan Ömerli Barajı su havzasının bir kısmı Çekmeköy ilçe sınırları içerisindedir. Çekmeköy ilçesinin %74'lük kısmı orman alanlarından oluşmaktadır. Alemdağ, Ömerli, Taşdelen ve Çekmeköy beldelerinin birleştirilmesi ile ortaya çıkan Çekmeköy ilçesinde orman vasfını yitirmiş B2

arazileri de 8,96 km² ile geniş yer tutmaktadır. B2 arazilerinin Çekmeköy ilçesinin yüzölçümünde oranı %6,05'dir (Çekmeköy'ün Sosyo-Ekonomik Yapısı ve Kentsel Yaşam Kalitesi, 2010).

Çekmeköy sınırları içinde türlerine göre arazi dağılımında üçüncü büyük alan 10,27 km² ile tarım alanlarıdır. Tarım alanlarının Çekmeköy arazisindeki oranı %6,94 civarındadır(Çizelge 3.2).

Çizelge 3.2: Çekmeköy arazi durumu,2010

Alanlar	Km ²	%
Orman	109,89	74,3%
Yerleşim	16,32	11,0%
B2	8,96	6,1%
Tarım	10,36	7,0%
Diğer alanlar	2,49	1,7%
Toplam	147,99	100,0%

Kaynak: Çekmeköy Belediye Başkanlığı Raporu,2010

Çekmeköy İlçesinde meskûn bölgelerin toplam alanı 16,32 km² ve bu alanların Çekmeköy yüzölçümündeki oranı %11,02'dir.

Geniş ormanlık alanlara ve su havzalarına sahip Çekmeköy'de doğal eşikler ve doğal olan üzerindeki baskı gibi nedenlerle yerleşim alanlarının sınırlarının ve yoğunluğunun belirlenmesi önem kazanmaktadır.

3.4.Örnek alanı ve büyüklüğü

Çekmeköy ilçesi sınırı içerisinde bulunan Ömerli Havzası ve Alemdağ orman alanları nedeniyle doğal çevre yönünden zengindir. Yakın çevresinde yer alan İstanbul Madeni Eşya Sanayi ve MODOKO gibi büyük ölçekli çalışma alanlarının etkisi ve ilçenin sınırında bulunan Şile Otobanı vasıtası ile ulaşım akslarına olan yakınlığı bölgenin konut alanı olarak cazibesini arttırmaktadır. Ayrıca, deprem açısından sağlam zeminin olması ve konut fiyatlarının merkeze nazaran daha düşük olması nedeniyle bölge konut alanı olarak tercih edilmekte ve her geçen gün yeni konut projeleri üretilmektedir (Çekmeköy'ün Sosyo-Ekonomik Yapısı ve Kentsel Yaşam Kalitesi, 2010). Ancak öte yandan Çekmeköy ilçesinin kentsel gelişiminin bu hızla devam etmesi sürdürülebilir çevre açısından tehdit oluşturmaktadır. Kullanıcıların çeperde gelişen yeni konut alanlarına olan talep yapısının araştırılması; gelecekte oluşması beklenen talep eğilimin ve kullanıcıların konut alanlarındaki yer

seçimini etkileyen unsurların belirlenmesi bu alanlara olan eğilimi anlama bakımından önemlidir. Bu çerçevede Çekmeköy ilçesi özelinde çeper alanlarda konut yer seçimini belirleyen unsurların belirlenmesi amacıyla saha çalışması yapılmıştır.

Çalışmanın belirtilen amaca ulaşması için Çekmeköy ilçesi genelinde sitelerde oturanlar ile anket çalışması yapılmıştır. Çekmeköy Belediyesi Kent Bilgi Sistemi bölümünden alınan yazılı bilgiye göre ilçede 246 adet site, bu sitelerde 3635 adet bina, 23.221 adet bağımsız bölüm ve 99.695 adet kişi bulunmaktadır. %9,79 kişi açık, %81,32 kişi yarı açık, %8,90 kişi ise kapalı sitede ikamet etmektedir.

Yapılması gereken anket sayısının bulunması için evren büyüklüğünü sitelerdeki bağımsız bölüm birim sayısıdır. Evren büyüklüğü 19.079, standart sapma (kabul edilebilir hata) %6, güven aralığı ise %95 alındığında toplam 215 adet anket çalışması yapılması gerektiği tespit edilmiştir. Evren büyüklüğü 19.079 birimde 11/1000 temsilci kabulü ile 215-220 adet anket yapılması kabul edilmiştir. Anket yapılacak haneler rastsal olarak seçilmiştir.

Sahada toplam 216 adet anket çalışması yapılmıştır.. Anket sonuçları SPSS programı ile analiz edilmiştir.

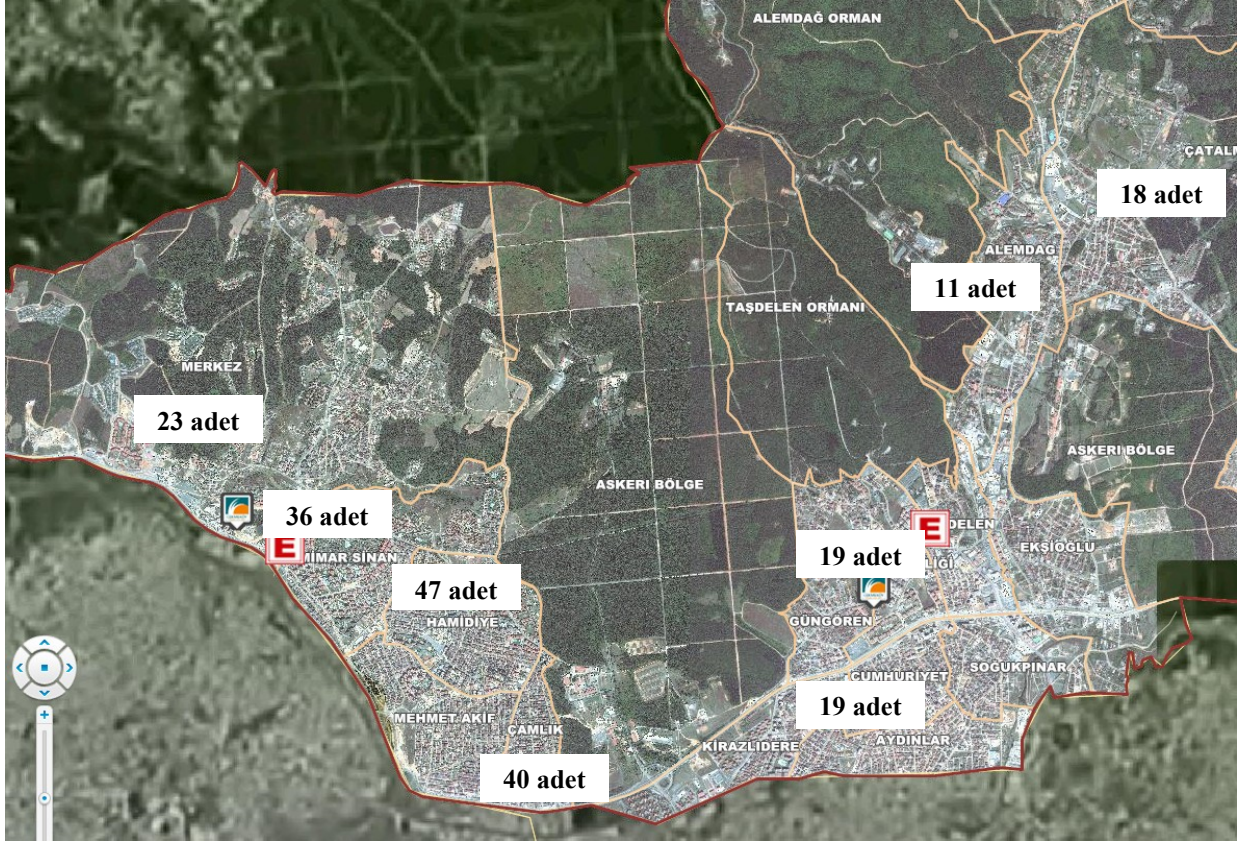
Çizelge 3.3. Mahallere göre anket dağılımı.

Mahalle adı	%
Alemdağ	5,1
Çamlık	18,5
Çatalmeşe	8,3
Cumhuriyet	8,8
Hamidiye	22,2
Merkez	11,1
Mimar Sinan	17,1
Sultan Çiftliği	8,8

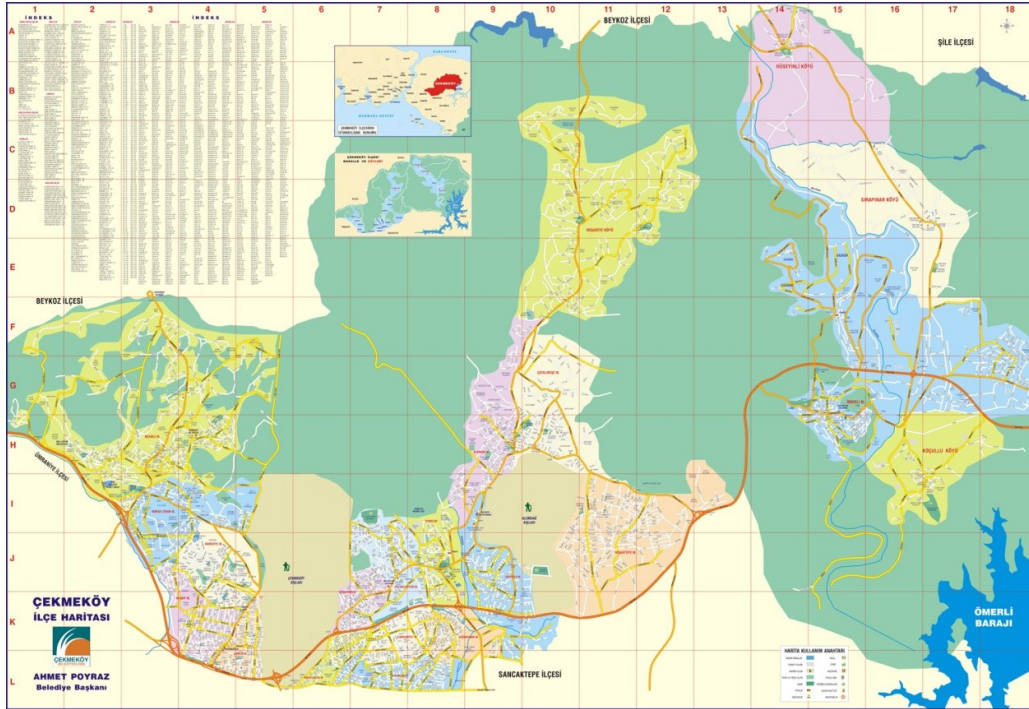
Mahalleler site sayısına göre ayrılmıştır. Site adeti 10'un altında kalan mahalleler anket dışı tutulmuştur. Hamidiye, Çamlık ve Mimar Sinan Mahalleri mahalle sınırları içerisinde en fazla sayıda site olan mahalledir. Ağırlıklı olarak ilçenin güneybatısında saha çalışması yapılmıştır. İlçenin kuzeyi orman ve havza varlığından ötürü yerleşim yönünden daha az yoğundur. Anket yapılan mahalle ve siteler Ek A da yer almaktadır.

Çizelge 3.4. Mahallere ve site türlerine göre bina, bağımsız birim ve kişi sayısı dağılımı.

Mahalle Adı	Site Sayısı	AÇIK SİTE			YARI AÇIK SİTE			KAPALI SİTE			TOPLAM		
		Bina Sayısı	Bağımsız Birim Sayısı	Kişi Sayısı	Bina Sayısı	Bağımsız Birim Sayısı	Kişi Sayısı	Bina Sayısı	Bağımsız Birim Sayısı	Kişi Sayısı	Bina Sayısı	Bağımsız Birim Sayısı	Kişi Sayısı
MERKEZ	60	31	90	264	652	1740	8488	7	50	156	690	1880	8908
MEHMET AKİF	4				10	170	580	3	73	299	13	243	879
MİMAR SİNAN	19				560	3246	28811	84	609	3579	644	3855	32390
HAMİDİYE	15	2	49	133	428	3360	13047				430	3409	13180
ÇAMLIK	19	98	1401	6616	7	121	311	19	417	1036	124	1939	7963
ÖMERLİ	18	29	29	31	475	530	1563	42	42	1092	546	601	2686
KOÇULLU KÖYÜ	1												
SULTANÇİFTLİĞİ	16	7	177	42	92	1675	8025				99	1852	8067
TAŞDELEN	6				83	1120	18598				83	1120	18598
GÜNGÖREN	3	7	163	409				29	309	2281	36	472	2690
CUMHURİYET	14	2	24	18	88	975	6400	5	41	398	95	1040	6816
KİRAZLIDERE	3				27	589	1308				27	589	1308
SOĞUKPINAR	2				6	181	333				6	181	333
AYDINLAR	2				47	166	251				47	166	251
ALEMDAĞ	12	28	53	1978	165	706	1191	8	8	9	201	767	3178
EKŞİOĞLU	1				7	168	283				7	168	283
ÇATALMEŞE	14				186	396	977	6	6	10	192	402	987
NİŞANTEPE	4				96	96	254				96	96	254
RESADIYE KÖYÜ	30	71	71	267	126	126	559	18	18	8	215	215	834
HUSEYİNLİ KÖYÜ													
SIRAPINAR KÖYÜ	3				84	84	90				84	84	90
Toplam	246	275	2057	9758	3139	15449	91069	221	1573	8868	3635	19079	109695



Şekil 3.4. Yapılan anket sayısının mahallere göre dağılımı.



Şekil 3.5. Çekmeköy ilçesi.

3.5.Anket Yapısı

Anket beş temel başlık altında detaylandırılmış sorulardan oluşmaktadır (Ek Anket Formu). Belirtilen beş başlık aşağıdaki gibidir;

1. **Hane halkı demografik özellikleri:** örneklem içerisindeki genel profili, sosyo-kültürel ve ekonomik açıdan tanımlanması için oluşturulmuştur.
2. **Konuta dair bilgiler:** konutun fiziksel özellikleri, mevcut sosyal donatıları, otopark, güvenlik imkanları, mülkiyet durumu, konutun ne şekilde alındığı gibi konuların yansıtılması için oluşturulmuştur.
3. **Kullanıcıların konut alanında hareketliliği:** hareketliliğin nedenleri ekonomik, sosyal/çevresel ve aile yapısında değişiklik olmak üzere üç ana başlık altında araştırmaya dahil edilmiştir. Bir önceki konutun mülkiyeti ve fiziksel özellikleri sorulmuştur. Mevcut konut ile önceki konut arasında konut özelliklerine bağlı farklılaşmaların neler olduğunun tespit edilmesi hedeflenmiştir.
4. **Erişilebilirlik:** ulaşım tür ve süreleri, özel araca bağımlılık gibi sorular ile konut alanlarına erişilebilirlik değerlendirilmiştir.
5. **Konutun çevresine dair bilgiler, memnuniyet:** site ve bölge ile ilgili yeşil alan, ulaşım, temizlik-bakım, güvenlik, deprem, otopark ve sosyal çevre bakımından alanda yaşam kalitesi ve memnuniyeti ortaya koymak için sorular oluşturulmuştur.

4. ANKET ÇALIŞMASI

Bu bölümde anket sonuçları hane halkı demografik özellikleri, site özellikleri, konut özellikleri, mülkiyet durumu, hareketlilik nedenleri, erişilebilirlik ve genel değerlendirme olmak üzere altı ana başlık altında incelenmiştir.

4.1.Hane Halkı Demografik Özellikler

Bu bölümde hane halkı demografik özelliklerinin belirlenmesi adına aile ve hane halkı reisi ile ilgili sorular sorulmuştur.

Çizelge 4.1. Ailedeki hane sayısına göre dağılım.

Hanedeki aile sayısı	%
1 Hane	92,1
2 Hane	7,4
3 Hane	0,5

Ö:216

Çizelge 4.2. Aile büyüklüğüne göre dağılım.

Ailedeki kişi sayısı	%
1	1,9
2	17,6
3	28,2
4	34,3
5	13,0
6	2,8
7	1,4
8-10	1

Ö:216

Örneklemin neredeyse tamamının tek haneden oluştuğu görülmektedir (Çizelge 4.1.). Aile büyüklüğü ağırlıklı olarak 4 kişidir. Çekirdek ailelerin yoğunlukta olduğu görülmüştür.

TUİK tarafından 2012 yılında yapılan Nüfus ve Konut Araştırmasına göre ülkemizde ortalama hane halkı büyüklüğü 3,7'dir. İstanbul genelinde hane halkı büyüklüğü 3,6'dır. TUİK verilerine göre Çekmeköy genelinde ortalama hane halkı büyüklüğü 2010 yılında 4,1 kişi iken 2012 yılında 3,7 kişidir. Anket sonuçları TUİK verileri ile

paralellik sergilemektedir. Örnekleme İstanbul geneli ile uyumlu bir yapı olduğu görülmektedir.

Çizelge 4.3. Yaş dağılımı.

	Min	Max	Mod	Medyan	Ort.	Std.Sapma
Yaş	19	87	42	44	45,9	11,4

Ö:216

Örneklemin ortalama yaşı 45,9'dur. Mod değeri 42'dir. Literatür çalışması, çocuk (Çizelge 4.6.) ve hane halkı sayısı göz önünde bulundurulduğunda yaşam döngüsü açısından evli (Çizelge 4.5), orta yaş grubunda çekirdek ailelerin yoğunlukta olduğu şeklinde yorumlanabilir.

Çizelge 4.4. Hane halkı reisinin cinsiyet dağılımı.

Cinsiyet	%
Kadın	7,9
Erkek	92,1

Ö:216

Çizelge 4.5. Medeni duruma göre dağılımı.

Medeni Durum	%
Bekar	2,3
Evli	92,6
Dul	2,3
Bosanmış	2,8

Ö:216

Çizelge 4.6. Hanedeki çocukların yaş gruplarına göre dağılımı.

Çocuk Sayısı	%
0-6 Yaş	24,8
6-11 Yaş	22,8
12-17 Yaş	23,2
17 Yaş Üstü	29,2

Ö:250

Örnekleme çocukların %70,8'inin üniversite öncesi yaş diliminde olduğu görülmektedir. Örnek alan genelinde çocuk sayısının %47,6 oranında 11 yaş altında olduğu, %23,2 oranında 12-17 yaş aralığında, %29,2 oranında ise 17 yaş üzerinde olduğu görülmektedir. Yaş, aile büyüklüğü göz önünde bulundurulduğunda çocuk sahibi olanların neredeyse yarısının 11 yaş altında çocuğu bulunmaktadır. Örneklem yaş dağılımına bakıldığında (Çizelge 4.3.) mod ve ortalama yaş düşünülürse yaşam döngüsünde orta yaş grubu, evli, ortaöğretim öncesi çocukları olan 3-4 kişilik çekirdek ailelerin bulunduğu söylenebilir.

Çizelge 4.7. Eğitim durumuna göre dağılım.

Eğitim durumu (Örneklem)	%	Eğitim durumu (İMA)	%
Okur-yazar olmayan	1,4	Okur-yazar olmayan	4,2
İlköğretim	24,5	İlköğretim	49,7
Lise	31	Lise	23,6
Universite	36,1	Universite	12,6
Lisansüstü	6,9	Lisansüstü	1,6

Ö:216

Örnekleme %36,1 oranında üniversite, %6,9 oranında lisansüstü mezunu bulunmaktadır. TUIK 2012 raporuna göre İstanbul Metropolitan Alan içerisinde eğitim düzeyi ile örnek alan karşılaştırıldığında örnek alanın İstanbul Metropolitan Alan geneline göre eğitim düzeyinin yüksek olduğu görülmektedir. Örnek alan içerisinde konut sahibi oranının %69 gibi yüksek bir oranda olduğu göz önünde bulundurulduğunda, eğitim düzeyine bağlı olarak aylık geliri yüksek bir kitlenin bölgeyi konut edinmek amaçlı seçtiği düşünülebilir.

Çizelge 4.8. Çalışma durumuna göre dağılım (hane halkı reisi için).

Çalışma durumu	%
Çalışıyor	72,2
Ev hanımı	1,9
Öğrenci	1,4
Emekli	24,1
İssiz	0,5

Ö:216

Örnekleme alan içerisinde hane halkı reislerinin %72,2'si çalışmaktadır. %24,1 gibi büyük bir oranı emekliler oluşturmaktadır. Bölgede emeklilik oranının yüksek olduğu görülmektedir.

Çizelge 4.9. Çalışılan sektöre göre dağılım (hane halkı reisi için).

Sektör	%
Kamu sektörü	19,5
Özel sektör	52,2
Serbest meslek sahibi	28,3

Çizelge 4.10. İşteki statüye göre dağılım (hane halkı reisi için).

Statü	%
Tam zamanlı çalışan	53,5
Yarı zamanlı çalışan	1,9
Kendi işi var (Çalışanı var)	18,2
Kendi işi var (Çalışanı yok)	8,2
Kamu sektörü	18,2

Ö:159

Çizelge 4.9 ve çizelge 4.10'a bakıldığında örnekleme alanının nerdeyse yarısının özel sektörde tam zamanlı çalıştığı görülmektedir.

Çizelge 4.11. Hane halkı reisin den başka çalışan dağılımı.

Hane halkı reisin den başka çalışan var mı?	%	Çalışan kişinin eş olma durumu	%
Hayır	52,3	Evet	72,5
Evet	47,7	Hayır	27,5

Ö:216

Örnekle mde %47,7 oranında hane halkı reisi dışında çalışan bulunmaktadır (Çizelge 4.11). Bu oranın %72,5 ini eşler oluşturmaktadır. Örnekle m genelinde çalışma oranı %34,6'dır. Örnekle m alan içerisinde eşlerin çalıştığı, çift gelirin bulunduğu bir yapı olduğu görülmektedir.

Çizelge 4.12. Aylık harcamaya göre dağılımı.

Aylık harcama	%
2000 TL	47,2
2001-4000 TL	34,3
4001-6000 TL	9,3
6001-8000 TL	3,2
8001'den fazla	6,0

Ö:216

TUİK Hane Hane halkı Tüketim Harcaması raporuna göre Türkiye aylık harcama miktarı 2.366 TL'dir (2012). Örnekle m alanın %47'si ortalama Türkiye tüketim harcama oranının aşağısında, %52,8'i ise Türkiye ortalamasının üzerindedir. Eşlerinde çalışmasının etkisiyle örnekle mde gelir dağılımın görece Türkiye genelinden yüksek olduğu söylenebilir.

Çizelge 4.13. Ailenin araç sayısına göre dağılımı.

Araç sayısı	%
Yok	34,7
Var	65,3

Ö:216

TUİK 2012 raporuna göre İ.M.A. genelinde araç sahipliği 1000 kişide 145'dir. Örnekle mde araç sahipliği ise 1000 de 650'dir. Örnekle mde İ.M.A. geneline göre araç sahipliği oldukça yüksektir. Çift gelir, eğitim düzeyi, tüketim harcamaları, konut sahipliği oranı ve araç sahipliği oranının yüksek olması paralellik göstermektedir. Araç sahibi olanların %73'ünün 1 adet, %22,7'sinin 2 adet, %2,8'nin 3 adet, %1,4'nün ise 4 adet aracı bulunmaktadır.

4.2.Site Özellikleri

Bu bölümde site özelliklerinin belirlenmesi adına sitelerin fiziki özellikleri, aıdat bilgileri ile ilgili sorular sorulmuştur.

Çizelge 4.14. Site tür ve nizam dağılımı.

	Toplam	Ayrık n.	Bitişik n.	Blok n.	Karma n.
*Açık site	28,70%	1,85%	-	26,85%	-
**Yarı açık	4,17%	-	-	4,17%	-
***Kapalı site	67,13%	18,52%	-	45,83%	2,78%
Toplam	100,00%	20,37%	-	76,85%	2,78%

Ö:216

*Kapalı site: Site içerisinde girişin güvenlik kontrolüyle yapıldığı siteler,

**Yarı açık site: Site girişlerinde güvenlik kontrolü yapılmayan, ancak sitenin diğer konutlarla duvarlarla ayrıldığı siteler,

***Açık site: Site olarak yapılmasına rağmen mahalledeki diğer konutlarla bahçe duvarı vb. sınır elemanlarıyla ayrılmayan siteleri oluşturmaktadır.

Çizelge 4.15. Blok adeti göre dağılım.

	Min.	Mak.
Açık	2	21
Yarı açık	2	20
Kapalı	2	57

Ö:216

Çizelge 4.16. Güvenliğe göre dağılım.

	Yok	Kapıda güv.	Kamera	Kamera+K.Güv.
Açık site	21,7%	-	6,9%	-
Yarı açık site	-	1,3%	-	2,7%
Kapalı site	-	9,7%	-	57,4%
Toplam	21,7%	11%	6,9%	60,1%

Ö:216

Site tür ve nizamlarına bakıldığında örnek alanda %67 oranında kapalı site, %28 oranında açık site, %4 oranında yarı açık site bulunmaktadır. Örnek alanda çoğunlukla nizam kapalı sitelerin bulunduğu görülmüştür (Çizelge 4.14.). Örnek alan içerisinde sitelerin %60,19'unda kamera ve kapıda güvenlik olup en yüksek orana sahiptir (Çizelge 4.16.). Site türlerine göre bakıldığında sadece açık sitelerde güvenliğin olmadığı (%21,7) görülmüştür.

Son zamanlarda artan güvenlik kaygısı sonucu kapalı sitelerin sayıca çok olduğu, çevreden soyutlanmış ve güvenlik önlemlerinin bir çoğunun sağlandığı fiziksel bir yapı bulunduğu söylenebilir. Yakın dönemde üretilen siteler ağırlıklı olarak kapalı sitelerdir (Çizelge 4.16). Dolayısıyla alanda sosyal entegrasyon ve mevcut yapılaşmış çevre ile uyumun zayıf olduğu, tam tersine bir ayrışma olduğu söylenebilir.

Çizelge 4.17. Site yapım yılına göre dağılım.

	1-6 Yaş	7-13 Yaş	15-2Yaş	21-24 Yaş
Açık site	3,7%	2,7%	17,5%	4,6%
Yarı açık site	0,4%	2,7%		
Kapalı site	20,3%	32,8%	9,2%	4,6%
Toplam	24,5%	38,4%	26,8%	9,2%

Ö:216

1999 depreminden yedi yıl sonra 2007 yılında ‘Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik’ yayınlanmıştır. Örneklem alanı içerisinde yapıların %24,5’i deprem yönetmeliğinden sonra inşa edilmiştir. Çekmeköy ilçesinde konut alanlarının artışı, nüfus artışı 1999 depreminden sonra zeminin sağlam olması dolayısıyla hızla artmıştır. Anket sonuçlarına göre yapıların %62,9’u 1999 Marmara Depremi sonrasında inşa edilmiştir (Çizelge 4.17.). TUİK 2012 verilerine göre 2001 yılından sonra inşa edilen binalar İstanbul Metropolitan Alan genelinin %17,9’unu oluşturmaktadır. Örnek alan içerisinde ise bu oran %62,9’dur. Örneklemde İstanbul Metropolitan Alan geneline göre deprem sonrası yapılaşma oranı deprem öncesine göre yüksektir. Bu da deprem sonrası hızlı gelişmeyi göstermektedir.

Çizelge 4.18. Sitenin aylık harcamasına göre dağılım.

Sitenin ödeme türü	%
Yönetim	98,1
Yakıt-Yönetim	1,9

Ö:216

Çizelge 4.19. Harcama miktarına göre dağılım.

	Min	Max	Ort.	Std. Sapma
Harcama tutarı	15	1500	201,2	338,4

%98 oranında yönetime ücret ödendiği yani örneklem alanının neredeyse tamamının bireysel yakıt kullandığı tespit edilmiştir. Site giderlerin ortalama konut/aile başına 201 TL olduğu görülmektedir (Çizelge 4.19).

Çizelge 4.20. Sitenin otopark durumuna göre dağılımı.

Otopark durumu	Yüzde
Yok	18,5
Kapalı otopark	19,0
Açık otopark	49,5
Açık-kapalı otopark	13,0

Ö:216

Çizelge 4.21. Sitenin otopark sayısına göre dağılımı.

	Min	Max	Ort.	Std. Sapma
Otopark sayısı	15	400	157,56	115,334

Ö:216

Sitelerin %81,5'inde otopark bulunmaktadır. Yüksek araç sahipliliği oranı ile paralellik göstermektedir. Sitelerin neredeyse yarısı (%49,5'i) açık otoparklıdır. İstanbul Otopark Yönetmeliğine Ortalama Daire Yapı İnsaat Alanı – 121-180m² arasında olan konutlar için 1 adet otopark zorunluluğu vardır (İstanbul Otopark Yönetmeliği, 2014). Örnekleme toplam 3036 adet daire ve 3495 adet otopark yeri bulunmaktadır. Konut büyüklüğü ortalamasının 144 m² olduğu düşünülerek alanda Otopark Yönetmeliği'ne göre olması gereken araç yeri 3036 'olduğu söylenebilir. Örnekleme otopark sayısı yönetmeliğe göre fazladır.

4.3.Konut Özellikleri

Bu bölümde mevcut ve daha önce oturuşan konutların fiziki özelliklerinin belirlenmesi ve farklılıkların tespit edilmesi için sorular sorulmuştur.

Çizelge 4.22. Mevcut konutun ve daha önce oturuşan oda sayısına göre dağılımı.

Konuttaki oda sayısı	%	Daha önceki konutun oda sayısı	%
2	0,5	2	3,3
3	28,7	3	40,5
4	60,2	4	43,7
5	3,7	5	11,2
6	0,9	6	0,9
7	2,8	7	0,5
9	3,2		

Ö:216

Çizelge 4.23. Konut büyüklüğüne göre dağılım

	Min	Max	Mod	Ort.	Std. Sapma
Konutun büyüklüğü-m ²	50	550	100	144,3	100,3

Ö:216

Çizelge 4.24. Daha önce oturulan konutun büyüklüğüne göre dağılımı.

	Min	Max	Ort.	Std.Sapma
Daha önceki konutun büyüklüğü - m ²	50	400	121,2	51,2

Daha önce oturulan konut ve mevcut konuttaki oda sayısına sayılarına bakıldığında 3+1 konutta oturanların oranının %43,7'den %60,2'ye yükseldiği görülmüştür (Çizelge 4.23 ve çizelge 4.24).

Bir önceki konut büyüklüğüne bakıldığında eski konut büyüklüğü 121,28 m² iken mevcut konutun büyüklüğü ortalama 144,31 m²'ye yükselmiştir (Çizelge 4.23 ve çizelge 4.24). Mevcut konut ile önceki konut büyüklüğü ortalaması arasında 23,03 m² fark bulunmaktadır. 23 m² ortalama bir oda büyüklüğü olup 2+1 konutlardan 3+1 odalı konuta geçişi işaret edebilir. Örnek alan içerisinde kullanıcıların alanca daha büyük ve oda sayısı daha fazla konutlara taşındıklarını göstermektedir.

Çizelge 4.25. Konutun banyo ve balkon sayısına göre dağılımı.

Banyo sayısı	%	Balkon sayısı	%
1	52,3	1	36,1
2	40,3	2	38,9
3	4,2	3	19,4
4	3,2	4	0,5

Ö:216

Konutların %92 gibi büyük bir çoğunluğu 1 veya 2 banyolu, %74'ü balkon 1 veya 2 balkonludur. Konutların %47'sinin birden fazla banyolu olması, ebeveyn banyolu, lüks yeni konutların olduğu şeklinde yorumlanabilir.

4.4. Mülkiyet Durumu

Bu bölümde mevcut ve daha önce oturulan konutun mülkiyet durumunun belirlenmesi ve farklılıkların tespit edilmesi için sorular sorulmuştur.

Çizelge 4.26. Mülkiyet türüne göre dağılımı.

Mevcut konutun mülkiyet türü	%	Daha önceki konutun mülkiyeti	%
Konut sahibi	69,4		41,4
Kiracı	30,6		55,3
Lojman			3,3

Ö:205

TUIK 2012 raporuna göre İstanbul Metropolitan Alan'da konut sahipliliği oranı %60,57'dir. Örnek alanda konut sahipliliği oranı İstanbul Metropolitan Alan genelinden %9 fazladır (Çizelge 4.26). Oturduğu konuttan başka konutu olanlardan

%42'sinin konutu Çekmeköy ilçesi içerisinde. Bir önceki konutun mülkiyetinde konut sahipliği oranı %41,4'dür. %19,1 oranında konut sahipliği artmıştır (Çizelge 4.26.). Bölgede ilk konutunu alarak konut pazarına giren kişilerin oranı %19,1 olarak düşünülebilir. Kullanıcıların bir kısmının konut alanında hareketlilik nedeni olarak mülkiyetteki değişim olduğu söylenebilir.

Çizelge 4.27. Başka yerde konut sahibi olmaya göre dağılım.

Başka Yerde Konut	%
Yok	66
Var	34
Var ise;	
Aynı ilçe	42,9
Farklı ilçe-İst. içi	33,3
İstanbul dışı	23,8

Ö:42

Çizelge 4.28. Daha önce oturulan konutun yerine göre dağılımı.

Daha önceki konutunuz neredeydi?	Yüzde
Diğer şehirler	10,6
İstanbul	89,4
Avrupa Yakası	15,3
Anadolu Yakası	67,5
Çekmeköy	21,7

Daha önce oturulan konutun konumu %21'i Çekmeköy ilçesidir. Daha önce oturulan konutun Anadolu Yakası içerisindeki dağılımına bakıldığında ağırlıklı olarak ilçeye Üsküdar, Ümraniye ve Kadıköy ilçelerinden taşınıldığı görülmüştür.

Çizelge 4.29. Daha önce oturulan konutun Anadolu Yakası'ndaki konumuna göre dağılımı.

Üsküdar	26,8%
Ümraniye	23,7%
Kadıköy	22,7%
Beykoz	9,3%
Ataşehir	7,2%
Sancaktepe	5,2%
Maltepe	3,1%
Kartal	2,1%
Pendik	1,0%

Çizelge 4.30. Daha önce oturulan konutun büyüklüğüne ve süresine göre dağılımı.

	Min	Max	Ort.	Std. Sapma
Daha önceki konutunuzda kaç yıl oturdunuz?	1	52	10,4	9,3
Daha önceki konutunuzun büyüklüğü (m2)	50	400	121,2	51,2

Çizelge 4.31. Kira ve satın alma değeri dağılımı.

	Min	Max	Mod	Ort.	Std. Sapma
Kira bedeli (TL)	300	4000	500	708	471
*Satın alma bedeli (TL)	700	1100000	120000	192118	209970

Ö:153

*Yukarıda bulunan rakamlar anket yapılan kişilerin beyanıdır. Bu rakamlar yıllara göre verilmiş olup günümüz değerine getirilmemiştir.

Çizelge 4.32. Satın alınırken alınan maddi desteğe göre dağılım

Maddi Destek	Yüzde
Mortgage	8,1
Banka kredi	43,0
Üretici firmanın imkanı	8,1
Diğer	40,7

Ö:86

Çizelge 4.33. Satın alınan desteğin toplam konut bedelinin yüzdesine göre dağılımı

Alınan destek toplam konut bedelinin %kaçı	Yüzde
25	19,4
30-50	9,7
50-75	22,3
75-100	36,1

Ö:72

Satın alınırken kullanılan destekte en düşük pay mortgage ve üretici firmanın sunduğu satış koşullarıdır. En çok kullanılan araç ise banka kredisidir. Ülkemizde krediler konut miktarının maksimum %75'ine verilmektedir. Alınan destek payına baktığımızda ev sahiplerinin %87,5 oranında %75 ve aşağısında kredi kullandıkları görülmektedir (Çizelge 4.32).

Mortgage'den önce de ülkemizde bulunan konut kredi sistemiyle Mortgage aslında aynı mantıkla işleyen iki işlem olarak görülsede aralarında bazı farklar söz konusudur. Konut kredisi faiz oranları sabitken Mortgage faiz oranları ise değişken olabilir. Mortgage faiz oranları bulunduğu ülkenin enflasyon düzeyine göre azalıp artabilir. Konut kredisi ile Mortgage arasındaki bir diğer fark ise; konut kredisi kullanıldığı zaman bir taksit süresi içerisinde iki kere taksitin ödemesi aksatıldığında

yürürlükte olan tüketici yasasına göre bir yıl telafi süresi bulunur. Fakat Mortgage da böyle bir hak söz konusu değildir. Banka ödemeleri iki ay aksattıldığında verilen peşinat ve o güne kadar yapılan taksit ödemeleri iade edilmek suretiyle sahip olunan mülk açık arttırma yolu ile başka kişilere satma hakkına sahip olabilir. Bu nedenle örnekleme morgage yerine banka konut kredisi tercih edildiği düşünülebilir.

4.5.Kullanıcıların Hareketlilik Nedenleri

Kullanıcıların hareketlilik nedenleri ekonomik, sosyal-çevresel ve yaşam döngüsel olmak üzere 3 ana başlık altında incelenmiştir.

Çizelge 4.34. Yaşanılan konuta taşınma nedenine göre dağılım(%).

Taşınma nedeni		%
Ekonomik	Gelir düzeyinde artma	7,9
	Gelir düzeyinde azalma	4,2
	Konut sahibi olma	33,3
	İşyerinde değişiklik	27,3
	Konut/kira fiyatının uygun olması	13,9
Sosyal-Çevresel	Konum/ulaşabilirlik	25,5
	Güvenlik	26,9
	Akrabalara yakınlık	18,5
	Sosyal donatı varlığı	29,6
	Deprem güvenliği	27,3
Yaşam döngüsü	Evlenme	69,6
	Boşanma	2,2
	Çocuk sahibi olma	26,1
	Eş kaybı	2,2

Yaşanılan konuta taşınma nedeni üç ana başlık altında incelenmiştir. Ekonomik nedenler arasında en belirgin neden %33,3 oranında konut sahibi olmaktır. Kullanıcıların hane halkı hareketlilik nedenlerinin başında konut pazarına girme, kiracılıktan ev sahipliliğine geçiş gelmektedir. %27,3 oranında iş yerinde değişikliktir. İş yerinde değişiklik sebebiyle hareketlilik, erişilebilirlik ile ilintili olarak düşünülebilir. Konut fiyatların merkeze göre uygun olması nedeni ile konut/kira fiyatının uygun olması ekonomik nedenler arasında üçüncü sıradadır. Gelir düzeyinde değişiklik ise ekonomik nedenler arasında son sıralarda yer almaktadır (Çizelge 4.34).

Sosyal-çevresel nedenler arasında en yüksek oranda güvenlik ve deprem güvenliği yer almaktadır. Çekmeköy ilçesinde 1999 depreminden sonra yapılaşma hızla artmıştır. Bölgede yapılaşmanın deprem sonrasında artması tercih edilmesinin en önemli nedenidir. Yeni yapılan konut sitelerinde havuz, çocuk oyun alanı, ortak dinlenme alanı gibi birçok sosyal donatı bulunması da hareketliliği etkilemektedir. Çekmeköy ilçesinin bağlantı akslarına yakın olması nedeniyle tercih edildiği bilinmektedir. Konum ve ulaşılabilirlikten ötürü tercih edilmesi %25 oranındadır. Akrabalara yakınlık da %18 gibi yüksek oranda hareketlilik nedenleri arasındadır. Günümüzde de sosyal-aile bağların devam ettiği düşünülebilir. Aynı zamanda yakın çevreden taşınmayı açıklamaktadır (Çizelge 4.34).

Yaşam döngüsü ise evlenme %69,6 gibi büyük bir oranda en belirgin farkı oluşturmaktadır. Çocuk sahibi olma ise evlenmenin ardından %26,1 oranında yeni bir konuta taşınmaya neden olan etmenler arasında yer almaktadır. Evlenme ve çocuk sahibi olma yaşam dönüsünde farklı iki evreye geçisi göstermekte olup, konutta değişiklik yapma sebebi olarak düşünülebilir. Çocuk sahibi olma ile birlikte konutta oda sayısında artış ihtiyacıyla oluşmuş olabilir (Çizelge 4.34).

Çizelge 4.35. Yeni konuta taşınma eğilimleri(gelecek beş yıl).

Taşınmayı düşünüyor mu?	%
Evet	13,0
Hayır	87,0

Çizelge 4.36. Taşınmayı düşünülen Çekmeköy içinde mi, dışında mı?

Çekmeköy İçinde mi?	%
Evet	29,6
Hayır	70,4

Çizelge 4.37. Çekmeköy dışında ise taşınmayı düşünülen il/ilçeye göre dağılım

İl/İlçe	Kişi sayısı
İstanbul-Avrupa	3
İstanbul-Anadolu	6
İl dışı	7
Toplam	16

Gelecek beş yılda taşınmayı düşünenlerin oranı %13'dür. Mevcut konuttan taşınmayı düşünmeyenlerin %87 olmasından dolayı bölgede oturanların memnun olduğu algısı oluşmaktadır (Çizelge 4.35). Taşınmayı düşünenlerin yarısı il dışına taşınmayı düşünmektedir (Çizelge 4.37).

Çizelge 4.38. Taşınmayı düşünme nedenlerine göre dağılım.

	Nedenler	Kişi sayısı
Ekonomik nedenler	İş değişikliği	5
	Mülk sahibi ile anlaşmazlık	1
Aile yapısında değişiklik	Çocuk sahibi olma&evlenme	2
	Daha büyük konut ihtiyacı	2
	Bireysel nedenler	1
	İşyerine yakınlık	1
	Kültürel alan eksikliği	1
	Siteden memnuniyetsizlik	2
	Sosyal çevreden rahatsızlık	4
Diğer	Akrabalara yakınlık	1
	Zemin sağlamlığı	2
	Toplam	18

4.6. Erişilebilirlik

Çekmeköy İlçesi İstanbul Metropolitan Alan çeperlerinde bulunduğu için konum olarak merkezden uzaktır. Merkezden uzak olmasına rağmen ulaşım akslarına yakın olduğu için tercih edilmektedir. Erişilebilirlik ilçenin ulaşım açısından değerlendirilmesi önemlidir.

Çizelge 4.39. Özel araca bağımlı hissetmeye göre dağılım.

Kendinizi özel araca bağımlı hissediyor musunuz?	%
Evet	45,8
Hayır	54,2

Çizelge 4.40. Ulaşımında tercih edilen ulaşım aracına göre dağılım.

	Özel Araç	Toplu taşıma	Yaya	Servis	
İş yeri	59,62%	3,85%	14,74%	-	Ö:156
Okul	16,07%	23,21%	33,93%	26,79%	Ö:112
Sosyal donatı	41,63%	11,00%	47,37%	-	Ö:209
AVM	46,80%	12,00%	39,80%	0,90%	Ö:216
Kamu araçları	3,20%	1,40%	95,40%	-	Ö:216
Ana arterler	27,80%	4,60%	67,60%	-	Ö:216

Örnek alan içerisinde İstanbul Metropolitan Alan araç sahipliği ortalamasına göre araç sahipliği oranı yüksektir. Ayrıca özel araca bağımlı hissetme %45'dir. Özel araca bağımlı hissetme oranının yüksek olmasına rağmen işyeri hariç diğer alanlara ulaşım da en çok yaya olarak ulaşım tercih edilmektedir. İlçe çeperde yer alsa da kendi içerisinde yeterli donatılara sahip olduğu düşünülebilir. En çok iş yeri ve alışveriş merkezlerine ulaşım da özel araç, sosyal donatı, kamu araçları ve ana arterlere ulaşım yaya, okul ulaşım aracının ise servis olduğu tespit edilmiştir (Çizelge 4.40).

Çizelge 4.41. Ulaşım süresine göre dağılım.

	N	Min	Max	Ort.	Std. Sapma
Alışveriş Merkezi (dk)	216	2	90	14,5	11,6
İşyeri (dk)	156	2	180	33,2	27,6
Okula (dk)	112	1	120	22,8	23,9
Sosyal donatı Alanları (dk)	208	5	90	17,9	15,1
Kamu Aracı (dk)	216	1	30	7,1	4,4
Ana arter (dk)	216	2	45	8,3	6,2

Ulaşım süreleri ortalamalarına bakıldığında en uzun süreyi işyeri ve okula ulaşıldığı anlaşılmaktadır. En kısa sürede ise kamu araçlarına ve ana arterlere ulaşılmaktadır. Bölgenin ana arterlere yakınlığı minimum ve ortalama ulaşım sürelerinden (ortalama 8,3 dakika) bir kez daha görülmüştür. Bahçeşehir Üniversitesi (BAU) Ulaştırma Mühendisliği'nin, "İstanbul'da Ulaşım ve Trafik Anketi"ne göre ortalama ulaşım süresi 50 dakikadır. Örneklem ortalama ulaşım süresi İstanbul Metropolitan Alan genelinden düşüktür. (Çizelge 4.41).

4.7. Genel Değerlendirme

Anketin bu bölümünde alan hakkında erişilebilirlik, güvenlik, deprem, altyapı, sosyal-ekonomik ve çevresel olarak genel değerlendirme ve memnuniyet soruları sorulmuştur.

Çizelge 4.42. *Genel değerlendirme.

İfadeler	Negatif	Kararsız	Pozitif
Ulaşılabilirlik			
Konutumdan istediğim her yere kolaylıkla ulaşabiliyorum	17,6	17,6	64,9
Konut alanım erişilebilirliği yüksek	11,2	16,2	72,7
Konut alanımdan toplu taşıma araçlarına ulaşım kolay	14,3	13,4	72,3
Konut alanım yürümek için uygun	11,6	11,1	77,3
Güvenlik			
Konut alanım çocuklar için uygun	25,5	11,6	63
Konut alanımda kendimi güvende hissediyorum	10,6	8,3	81
Konut alanım kadınlar için güvenli	10,6	8,8	80,6
Konut alanım deprem bakımından güvenli	14,4	17,6	68,1
Altyapı			
Konut alanımda teknik altyapı (elektrik, su, kablolu TV) yeterli	8,4	8,3	83,3
Konut alanımda otopark alanları yeterli	43	18,1	38,9
Ekonomi			
Konut alanımda kira değeri yüksek	15,3	57,4	27,3
Konut alanımda konut satış değeri yüksek	10,2	54,6	35,2
Çevresel			
Konut alanım yeterince bakımlı	13	26,9	60,2
Konut alanım çok kalabalık	23,6	33,3	43,1
Konut alanımda çok fazla bina var	25,9	31,5	42,6
Konut alanım sosyal çevreden memnunum	14,9	25,9	59,3
Site alanı içerisindeki açık alanlar beklentilerimi, ihtiyaçlarımı karşılıyor	36,6	17,6	45,9
Site alanı içerisindeki yeterince spor alanı var	68,1	13,4	18,5
Site alanı içerisindeki yeterince çocuk bahçesi var	46,8	22,2	31
İstanbul'un başka yerleriyle karşılaştığımda yaşadığım çevrede daha çok yeşil alan olduğunu düşünüyorum	15,3	13,4	71,2

**Tüm anket çalışmasında açık siteler %28, yarı açık siteler %4, kapalı siteler ise %67 oranındadır. Genel değerlendirmede bu oranın dikkate alınmasında fayda vardır.*

Örnek alan içerisinde ulaşım ve erişilebilirlikten memnun olduğu tespit edilmiştir. Alanda güvenlik kaygısı bulunmamaktadır. Altyapı olanaklarından memnuniyet otopark alanlarından memnuniyetsizlik söz konusudur. Ekonomik açıdan kira ve satış değerlerinden memnuniyet belirsizdir. Çevresel ve fiziksel değerlendirmelerde bir yandan konut çevresinin bakımlı, İstanbul Metropolitan Alan'a göre yeşil olduğu düşünülürken öte yandan alanda fazla sayıda bina olduğu düşünülmektedir. Site donatıları için çocuk oyun alanı ve spor alanların eksik sayıda olduğunu düşünenlerin sayıları çoğunluktadır.

5.GELİR VE MÜLKİYET KISITI ALTINDA KONUT SEÇİM YAPISINI BELİRLEYEN UNSURLAR

Lojistik regresyon, istatistikte kullanılan bir model oluşturma tekniği olup iki ya da daha fazla sınıfta ifade edilebilen veriler analizde kullanılmaktadır. Modelin amacı, bağımlı değişken (Y) iki değerli veya sınıflandırılmış olduğunda bağımlı değişken ile bağımsız değişken veya değişkenler arasındaki ilişkinin düzeylerini de dikkate alarak en uygun modeli oluşturmaktır.

Çekmeköy ilçesinde gelişen yeni konut sunusunda kullanıcıların gelir ve mülkiyet kısıtı altında tercih yapılarının araştırılması amacıyla model çalışması yapılmıştır. Geliri; 2000 TL altı ve 2000 TL üstü, mülkiyeti ise ev sahibi ve kiracı olma durumuna göre kullanıcıların konut seçim yapısı; konutun özellikleri, konutun konumsal özellikleri ve hane halkı demografik özellikleri başlıkları altında modellenmiştir. Gelir düzeyi aylık harcama miktarı sorularak tespit edilmeye çalışılmıştır.

5.1. Değişkenlerin Modele Hazırlanması

Bağımsız değişkenler, konutun yapısal özellikleri, hane halkı sosyo-ekonomik özellikler ve konutun konumsal özellikleri olarak üç ana başlık altında değerlendirilmiştir (Tablo 5.1). Çalışma verileri değerlendirilirken kategorik değişkenler için frekans dağılımları, sürekli değişkenler için ise tanımlayıcı istatistikler (ort.±ss) üretilmiştir. Sürekli değişkenler modele alınmadan önce aralarındaki korelasyona bakılmıştır. Konutun m²'si, banyo sayısı, balkon sayısı ve oda sayısı arasında yüksek korelasyon olduğundan, diğer değişkenler dışarıda bırakılarak modele sadece konutun m² değişkeni alınmıştır.

Çizelge 5.1. Modelde kullanılan değişkenler ve yapıları

Bağımlı değişkenler	
Aylık harcama	Tüketim harcamasına göre 2000 TL ve altı (0), 2000 TL üzeri (1) olarak kodlanmıştır.
Mülkiyet	Kiracı (0), ev sahibi (1) olarak kodlanmıştır.
Konutun yapısal özellikleri	
Kod değişken	Değişken türü ve ölçü birimi
Sitenin türü	Açık site (1), yarı açık site (2), kapalı site (3) olarak kodlanmıştır. <i>*karşılaştırma kategorisi kapalı sitedir.</i>
Yapı Nizamı	Ayrık nizam (1), bitişik nizam (2), blok nizam (3), karma nizam (4) olarak kodlanmıştır. <i>*karşılaştırma kategorisi blok nizamli sitedir.</i>
Toplam blok adedi	Sitenin toplam blok adedi sayısal olarak girilmiştir.
Site yaşı/yapım yılı	Sitenin yaşı sayısal olarak girilmiştir.
Oda sayısı	Konutun salon dahil toplam oda sayısı sayısal olarak girilmiştir.
Konutun büyüklüğü	Konutun m ² cinsinden büyüklüğü rakam olarak girilmiştir.
Banyo sayısı	Konutun toplam banyo sayısı rakam olarak girilmiştir.
Balkon sayısı	Konutun toplam balkon sayısı rakam olarak girilmiştir.
Açık havuz	Varsa (1), yoksa (0) olarak kodlanmıştır.
Kapalı havuz	Varsa (1), yoksa (0) olarak kodlanmıştır.
Açık spor salonu	Varsa (1), yoksa (0) olarak kodlanmıştır.
Kapalı spor salonu	Varsa (1), yoksa (0) olarak kodlanmıştır.
Çocuk oyun alanı	Varsa (1), yoksa (0) olarak kodlanmıştır.
Alışveriş merkezi	Varsa (1), yoksa (0) olarak kodlanmıştır.
Açık ortak dinlenme alanı	Varsa (1), yoksa (0) olarak kodlanmıştır.
Kapalı ortak dinlenme alanı	Varsa (1), yoksa (0) olarak kodlanmıştır.
Yürüyüş parkuru	Varsa (1), yoksa (0) olarak kodlanmıştır.
Kuaför	Varsa (1), yoksa (0) olarak kodlanmıştır.
Taksi	Varsa (1), yoksa (0) olarak kodlanmıştır.
Kuru temizleme	Varsa (1), yoksa (0) olarak kodlanmıştır.
Güvenlik	Güvenlik yok (1), kapıda güvenlik(2), kamera var (3), kamera+kapıda güvenlik var (4) olarak kodlanmıştır. <i>*karşılaştırma kategorisi kamera+kapıda güvenlik olma durumudur.</i>
Otopark durumu	Otopark yok (1), kapalı otopark var (2), açık otopark var (3) olarak kodlanmıştır. <i>*karşılaştırma kategorisi açık otoparktır.</i>
Isınma türü	Merkezi sistemli doğal gaz var ise (1), doğal gaz kombi var (2), diğer ısınma sistemleri var (3) olarak kodlanmıştır. <i>*karşılaştırma kategorisi doğal gaz kombidir.</i>
Hane halkı sosyo-ekonomik özellikleri	
Kod değişken	Değişken türü ve ölçü birimi
Hane sayısı	Konutta bulunan toplam hane sayısı rakam olarak girilmiştir.
Ailedeki kişi sayısı	Konutta bulunan kişi sayısı rakam olarak girilmiştir.
Çocuk sayısı	Varsa (1), yoksa (0) kodlanmıştır.

Hane halkı reisinin cinsiyeti	Kadın (1), erkek (2) olarak kodlanmıştır.
Yaşı	Söylenen değer rakam olarak girilmiştir.
Medeni durumu	Bekar (1), evli (2) olarak kodlanmıştır.
Eğitim durumu	Okur-yazar değil (1), ilköğretim mezunu ise (2), Ortaöğretim mezunu (3), lise mezunu (4), üniversite mezunu (5), lisansüstü mezunu (6) olarak kodlanmıştır. <i>*karşılaştırma kategorisi üniversite mezunudur.</i>
Şuanki çalışma durumu	Çalışıyor (1), ev hanımı (2), öğrenci (3), emekli (4), işsiz (5) olarak kodlanmıştır. <i>*karşılaştırma kategorisi çalışıyor olma durumudur.</i>
Çalıştığı sektör	Kamu sektöründe çalışıyor (1), özel sektörde çalışıyor (2), serbest meslek sahibi (3) olarak kodlanmıştır. <i>*karşılaştırma kategorisi özel sektörde çalışma durumudur.</i>
İşteki statü	Tam zamanlı çalışan (1), yarı zamanlı çalışan (2), kendi işi var_çalışanı var_ (3), kendi işi var_çalışanı yok_ (4), kamu sektöründe çalışıyor (5) olarak kodlanmıştır. <i>*karşılaştırma kategorisi tam zamanlı çalışan olma durumudur.</i>
Ailenin araç sayısı	Ailenin sahip olduğu toplam araç sayısı rakam olarak girilmiştir.
Mülkiyet türü	Ev sahibi (1), kiracı (2) kodlanmıştır.
Konutun konumsal özellikleri	
Kod değişken	Değişken türü ve ölçü birimi
Araca bağımlı hissetme	Evet (1), hayır (0) kodlanmıştır.
Alış-veriş merkezine uzaklık	Dakika cinsinden alış-veriş merkezine uzaklık.
İşyerine uzaklık	Dakika cinsinden işyerine uzaklık.
Okula uzaklık	Dakika cinsinden okula uzaklık.
Sosyal donatı alanlarına uzaklık	Dakika cinsinden sosyala donatı alanlarına uzaklık.
Kamu araçlarına uzaklık	Dakika cinsinden kamu araçlarına uzaklık.
Ana arterlere uzaklık	Dakika cinsinden ana arterlere uzaklık.

5.2.Ki-Kare ve Mann Whitney U testi

Çalışmada sürekli değişkenler için Kolmogorov Smirnov normallik testi uygulanmıştır. Test sonucunda normallik varsayımı sağlanamadığı ($p < 0,05$) için karşılaştırmalarda nonparametrik testler kullanılmıştır. İki bağımsız grup arasında fark olup olmadığına nonparametrik test olan Mann Whitney U testi ile bakılmıştır. Bağımsız iki kategorik değişken arasında ilişki olup olmadığına ise ki-kare testi ile bakılmıştır. Ki-Kare ve Mann Whitney U testi yapılarak değişkenler tek tek değerlendirilip hem aylık gelir hem de mülkiyet türü ile değişkenler arasında ilişkiye bakılmıştır. Anlamlı bir farklılık ($p < 0,05$) olan karşılaştırmalar tablo lanmıştır.

Ho: Gelir düzeyleri ile bağımsız değişkenler arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

H1: Gelir düzeyleri ile bağımsız değişkenler arasında anlamlı bir ilişki vardır.

Çizelge 5.2. Geliri düzeyine göre Ki-Kare testi.

			2000 TL ve altı	2000 TL üstü	Toplam
Araba	Var	%	43,1	85,1	65,3
	Yok	%	56,9	14,9	34,7
Sitenin türü	Açık, Yarı Açık Site	%	51	16,7	32,9
	Kapalı Site	%	49	83,3	67,1
Açık havuz	Evet	%	33,3	79,8	57,9
	Hayır	%	66,7	20,2	42,1
Kapalı spor salonu	Evet	%	2	14	8,3
	Hayır	%	98	86	91,7
Çocuk oyun alanı	Evet	%	53,9	74,6	64,8
	Hayır	%	46,1	25,4	35,2
Alışveriş merkezi	Evet	%	12,7	4,4	8,3
	Hayır	%	87,3	95,6	91,7
Açık ortak D. M.	Evet	%	27,5	57,9	43,5
	Hayır	%	72,5	42,1	56,5
Kapalı ortak D. M.	Evet	%	16,7	34,2	25,9
	Hayır	%	83,3	65,8	74,1
Yürüyüş parkuru	Evet	%	16,7	52,6	35,6
	Hayır	%	83,3	47,4	64,4
Kuaför	Evet	%	12,7	4,4	8,3
	Hayır	%	87,3	95,6	91,7
Güvenlik durumu	Yok	%	36,3	8,8	21,8
	Kapıda Güvenlik	%	14,7	7,9	11,1
	Kamera	%	8,8	5,3	6,9
	Kamera + Kapıda Güv.	%	40,2	78,1	60,2
Otopark durumu	Yok	%	30,4	7,9	18,5
	Kapalı Otopark	%	10,8	26,3	19
	Açık Otopark	%	52	47,4	49,5
	Açık-Kapalı Otopark	%	6,9	18,4	13
Toplam		N	102	114	216

Çizelge 5.3. Geliri düzeyine göre Mann Whitney U testi.

	Gelir Düzeyi	N	Medyan (Min. – Maks.)	Z	P
Toplam Blok Adedi	< 2000 TL	102	4 (2-21)	-2,982	0,003**
	≥2000 TL	114	11 (2-57)		
Site yaşı /Yapım yılı	< 2000 TL	102	15 (1-24)	-2,992	0,003**
	≥2000 TL	114	9 (1-24)		
Konutun Büyüklüğü (m2)	< 2000 TL	102	100 (50-212)	-7,248	0,000**
	≥ 2000 TL	114	135 (75-550)		
Okula (Dakika)	< 2000 TL	50	10 (1-120)	-3,098	0,002**
	≥2000 TL	62	20 (1-120)		

2000 TL üstü gelir düzeyine sahip olanlar; kapalı site kamera+kapıda güvenliği olan siteler ile ilişkilidir. 2000 TL üstü geliri olanlar için güvenliğin önemli olduğu söylenebilir. 2000 TL üzeri gelir düzeyinde olanlar için site içi donatılardan; açık havuz, kapalı spor salonu, çocuk oyun alanı, açık ortak dinlenme merkezi, kapalı ortak dinlenme merkezi, yürüyüş parkuru ve açık-kapalı otopark ile ilişkilidir. 2000 TL üzeri geliri olanların site içerisindeki donatılara önem verdiği görülmektedir. Konut yapısal özelliklerinden ise alan olarak büyük ve yeni konutları tercih edildiği görülmektedir.

2000 TL ve altı gelir düzeyindekilerin site içerisinde alışveriş merkezi, kuaförü ve güvenliği olmayan siteler ile ilişkilidir. 2000 TL ve altı gelir düzeyindekiler 2000 TL ve üzeri gelir düzeyine sahip olanların tersine site içerisinde donatıları olan konutları ile ilişkili değildir. 2000 TL ve altı gelir düzeyindekiler konutun okula yakın olması ile ilişkilidir.

2000 TL üstü gelir sahipleri genel olarak sosyal donatılar, güvenlik ve yapım yılı yeni siteler ile ilişkili iken 2000 TL ve altı gelir düzeyine sahip olanlar ise sosyal donatıları olmayan, güvenliği olmayan ve okula yakın konutlar ile ilişkilidir.

2000 TL üzeri geliri olanlar olmayanlara göre daha lüks ve yeni konutları ile ilişkilidir. 2000 TL altı gelir düzeyine sahip olanların sitede güvenlik ve sosyal donatı tercih etmemesi bu donatıların bakım ve işletmesinin aidatları yükseltmesi nedeniyle tercih edilmediği şeklinde yorumlanabilir.

Çizelge 5.4. Mülkiyet durumuna göre Ki-Kare testi.

			Kiracı	Ev sahibi	Toplam
Araba	Var	%	47	73,3	65,3
	Yok	%	53	26,7	34,7
Açık havuz	Evet	%	42,4	64,7	57,9
	Hayır	%	57,6	35,3	42,1
Çocuk oyun alanı	Evet	%	54,5	69,3	64,8
	Hayır	%	45,5	30,7	35,2
Yürüyüş Parkuru	Evet	%	22,7	41,3	35,6
	Hayır	%	77,3	58,7	64,4
Güvenlik durumu	Yok	%	33,3	16,7	21,8
	Kapıda güvenlik	%	13,6	10	11,1
	Kamera	%	9,1	6	6,9
	Kamera + kapıda Güvenlik	%	43,9	67,3	60,2
Otopark durumu	Yok	%	31,8	12,7	18,5
	Kapalı otopark	%	10,6	22,7	19
	Açık otopark	%	51,5	48,7	49,5
	Açık-Kapalı otopark	%	6,1	16	13
Site türü	Açık, yarı açık site	%	48,5	26	32,9
	Kapalı site	%	51,5	74	67,1
Çocuk	Var	%	90,9	78	81,9
	Yok	%	9,1	22	18,1
Şu anki çalışma durumunuz nedir?(Hane halkı reisinin)	Çalışıyor	%	89,4	66,7	73,6
	Çalışmıyor	%	10,6	33,3	26,4
Kendinizi özel araca bağımlı hissediyor musunuz?	Evet	%	30,3	52,7	45,8
	Hayır	%	69,7	47,3	54,2
Toplam		%	100	100	100

Çizelge 5.5. Mülkiyet durumuna göre Mann Whitney U testi.

	Mülkiyet Türü	N	Medyan (Min. – Maks.)	Z	p
Konutun büyüklüğü (m2)	Kiracı	66	100 (50-500)	-3,728	0,000**
	Ev sahibi	150	127,5 (75-550)		
AVM uzaklık (Dakika)	Kiracı	66	15 (2-90)	-2,004	0,045*
	Ev sahibi	150	10 (2-60)		
Ana arterlere uzaklık (Dakika)	Kiracı	66	10 (2-45)	-3,636	0,001**
	Ev sahibi	150	5 (2-45)		

Ho:Gelir düzeyleri ile bağımsız değişkenler arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

H1:Gelir düzeyleri ile bağımsız değişkenler arasında anlamlı bir ilişki vardır.

Ev sahipleri için site donatılarından açık havuz, çocuk oyun alanı, yürüyüş parkuru, kamera+kapıda güvenlik ve otopark ile ilişkilidir. Ev sahipleri için konutun yapısal özellikleri m² büyüklüğü ile ilişkilidir. Konutun konumsal özelliklerinden ise alışveriş merkezi ve ana arterlere yakınlık ile ilişkilidir.

Kiracılar için güvenliği olmayan, otopark olmayan veya açık otopark olan, açık yarı açık siteler ile ilişkilidir.

Ev sahipleri konut alanı sosyal donatılar, konum, güvenlik ve büyük konutlar ile ilişkili iken, kiracılar için güvenliği, otoparkı olmayan ve yarı açık siteler ile ilişkilidir.

Ev sahipleri ve 2000 TL üzeri gelir düzeyine sahip kişilerde faktörlerin bir çoğu benzeşmektedir. İki grubun da tercihleri bünyesinde sosyal donatıları barındıran ve güvenliği-otoparkı olan siteler ile alan (m²) olarak büyük konutlar olarak ortaklaşmaktadır. 2000 TL üzeri gelir düzeyine sahip kişilerin tercihleri konut alanının konumsal özellikleri ile ilişkili değil iken ev sahipleri için konutun konumsal özellikleri (AVM ve ana arterlere yakınlık) önem kazanmaktadır.

Kiracılar ve 2000 TL altı gelir düzeyine sahip olanların da birbirleriyle uyumludur. Her iki grupta güvenlik ve otopark ile ilişkili değildir. 2000 TL altı gelir düzeyine sahip olanlar için konutun konumsal özellikleri (okula yakınlık) önemli iken kiracıları için konutun konumsal ilişkili değildir.

5.3.Analiz ve Bulgular

Anket data seti excel ortamından IBM SPSS Statistics 20 programına aktarılarak İkili Lojistik Regresyon Analizi ile sonuçlar modellenmiştir. Lojistik regresyon, ileriye doğru adım adım değişken seçme süreci (Forward Stepwise-Wald) uygulanarak tamamlanmıştır. Önce sabitin yer aldığı model oluşturulmuş daha sonra modele katkısı en fazla olan değişkenden başlamak yoluyla her adımda bir değişken eklenmiştir. Sonuçta tüm değişkenlerin belirlenen anlam seviyesinde anlamlı olan değişkenler modelde tutulmuştur.

5.3.1. Gelire bağılı seçim yapısı

Analiz için gereken iki katagorili bağımlı değişken elde edilmiştir. 2000 TL üzeri tüketim harcamaları olanlar '1', 2000 TL altı tüketim harcaması olanlar '0' olarak kodlanmıştır. Bu durumda 2000 TL üzeri tüketim harcaması olan grup referans katagoridir ve model 2000 TL üzeri tüketim harcaması düzeyine sahip olması durumunda konut seçimini belirleyen unsurlar ve etkilerini göstermektedir.

Modelin tahmin yapısı;

$$y_i = \alpha + \beta x_i + \varepsilon_i \quad (5.1)$$

y_i : bağımlı değişken

α : sabit katsayısı

x_i : Bağımsız değişkenler

β : Tahmin edilecek parametreler (bağımsız değişkenlerin katsayısı)

ε_i : Hata terimi

Lojistik Regresyon Analizinde uyum iyiliği için kullanılan çeşitli ölçütler olmakla birlikte genelde daha çok tercih edilen Ki kare İstatistiği, Sapma Değer ve R^2 değerleri olmaktadır.

Çizelge 5.6. Model katsayısının anlamlılığı-Omnibus test.

	Chi-square	df	Sig.
Step	-1,164	1	,281
Step 9 ^a	Block 115,386	7	,000
	Model 115,386	7	,000

Anlamlılık değeri(Sign) $p=0,000<0,05$ olduğundan ki-kare değeri 9. adımda anlamlıdır. Sabit terim dışında tüm logit katsayıları sıfıra eşit değildir. Yani, tahmin edilen model katsayıları anlamlıdır ve bağımsız değişkenler bağımlı değişkenin tahminine katkı sağlar.

Çizelge 5.7. Modelin anlamlılığı.

Model	Cox & Snell R^2	Nagelkerke R^2	Ki-Kare	p
Aylık gelir	0,424	0,566	115,386	0,000

Regresyon analizinde uyum iyiliğinin incelenmesi için Cox ve Snell ve Nagelkerke gibi farklı değerleri bulunmaktadır. Cox-Snell ve Nagelkerke değerlerinin '0'a yaklaşması uyumun azlığına işaret eder. Lojistik regresyon modelindeki bağımlı

değişkenle bağımsız değişkenler arasındaki ilişkinin derecesi Cox-Snell'e göre %42,4 ve Nagelkerke'ye göre %56,6 bulunmuştur. Modelin anlamlılığı yüksektir.

Çizelge 5.8. Modelin uyum iyiliği-Hosmer ve Lemeshow test.

Step	Chi-square	df	Sig.
9	11,115	8	,195

Hosmer-Lemeshow testine göre, Anlamlılık(Sign)=0,195>0,05 olduğundan model uyum iyiliği sağlanmaktadır.

Çizelge 5.9. Gelirin 2000 TL üzerinde olma durumuna göre konut seçimini belirleyen unsurlar.

Değişkenler	N	B	Std. Hata	Wald	p	Exp (B) (95% GA)
Sabit		8,146	1,360	35,892	0,000	0,000
Çocuk sahipliliği(Var)	170	1,253	0,519	5,837	0,016*	3,500
Medeni durum(Evli)	193	1,683	0,780	4,653	0,031*	5,381
Araç sahipliliği (Var)	135	1,084	0,427	6,444	0,011*	2,955
Çocuk oyun alanı(Var)	139	1,727	0,481	12,873	0,000**	5,626
Kapalı ortak dinlenme merkezi (Var)	50	1,708	0,556	9,443	0,002**	5,517
Özel araca bağımlı hissetme (Evet)	92	2,142	0,450	22,688	0,000**	8,520
Eğitim durumu		0,789	0,236	11,216	0,001**	2,201

*: $p<0,05$; **: $p<0,01$

$p<0,05$ ifadesi %95 güven ile çalışıldığını, $p<0,01$ ise %99 güven ile çalışıldığını göstermektedir.

Her değişken ile ilgili **B değerleri** ve **sabit** (constant), ilk sütunda verilmiştir. Lojistik regresyonda ise bunlar ihtimal belirlemede kullanılır.

Wald değerini test istatistiği değeridir. Sabit terim ve bağımsız değişkenlerin anlamlılığını test eder.

P (sig) anlamlılık değeridir. 0.05'den küçük olması katsayının istatistiksel olarak önemli olduğunu ifade eder. Modele alınan katsayıların $p < 0,05$ ifadesi istatistiksel olarak anlamlı olduğu görülmektedir .

Exp(B) sütunundaki değerler olasılık oranlarıdır. Olasılık oranı bir ihtimalin diğer ihtimale oranıdır. İncelenen iki olayın gözlenme olasılıklarından birinin diğerine oranla kaç kat daha fazla veya kaç kat daha az ortaya çıkabileceğini gösterir. Bu modelde gelir kısıtı altında konut seçimini etkileyen unsurlar ve etki dereceleri incelenmiştir.

Gelir kısıtı altında hane halkı konut seçimini;

- Hane halkı sosyo-ekonomik özelliklerden; çocuk sahibi olma, evli olma, eğitim düzeyi, araç sahipliği,
- Konutun yapısal özelliklerinden; sitede çocuk oyun alanı ve kapalı ortak dinlenme merkezinin bulunması,
- Konutun konumsal özelliklerinden; özel araca bağımlı hissetme

değişkenleri belirlemektedir.

2000 TL üzeri geliri olanların 2000 TL ve altı gelire sahip olanlara göre konut seçiminde;

- Çocuk sahibi olması 3,5 kat; evli olmak 5,3 kat; araç sahipliği 2,9 kat; çocuk oyun alanının olması 5,6 kat; kapalı ortak dinlenme merkezi 5,5 kat; özel araca bağımlı hissetme 8,5 kat; eğitim durumu 2,2 kat olasılığını arttırmaktadır.

Gelir kısıtı altında konut alanı yer seçimini belirleyen en etkili değişken özel araca bağımlılık diğer bir deyişle erişilebilirliktir.

Rossi'ye (1955) göre kullanıcıların hareketliliğinde temel neden yaşam döngüsüdür. Eğitim düzeyi, çocuk sahibi ve evli olma yaşam döngüsünün evreleridir. Rossi'ye (1955) göre eğitim seviyesindeki değişiklik, çocuk sahibi olduğunda ve evlendiğinde mevcut konutta değişiklik yapma gereksinimi duyulur. Sonuçlar Rossi'nin(1955) modeli ile uyumludur.

Spere'e (1974) göre konut alanı yer seçimini memnuniyet ana faktör olmak koşuluyla hane halkı özellikleri ve konum özellikleri (konut, semt v.b.) etkilemektedir. Aynı zamanda Canter ve Rees'in (1982) yaptığı çalışmada da çevresel faktörlerin yer seçimi etkilediği kanıtlanmıştır. Brown ve Moore'ın (1970)

geliştirdikleri modelde sosyal donatı ve çevresel özelliklerin konut alanı yer seçimini etkilediği görülmektedir. Sonuçlar modeller ile uyumludur.

Clark ve Onaka'nın (1994) yaptığı çalışmaya göre yer seçiminde konut özellikleri çevresel özelliklerinden daha önemli dereceye sahip olsa da modele göre yer seçimin konut özellikleri değil çevresel özellikleri ile ilişkili olduğu görülmüştür.

Speare'ye (1974) göre konumsal özellikler, Brown ve Moore'a (1970) göre ise erişilebilirlik yer seçimini etkileyen unsurlar arasındadır. Bu durumda model Speare ve Brown/Moore (1970) sonuçları ile benzemektedir.

5.3.2. Mülkiyete Bağlı Konut Alanı Seçim Yapısı

Analiz için gereken iki katagorili bağımlı değişken elde edilmiştir. Ev sahibi olanlar '1', kiracılar '0' olarak kodlanmıştır. Bu durumda ev sahibi olan grup referans katagoridir ve model ev sahipleri için kiracılara göre konut seçimini belirleyen unsurlar ve etkilerini göstermektedir.

Modelin tahmin sonucu;

Çizelge 5.10. Model katsayısının anlamlılığı-Omnibus test.

	Chi-square	df	Sig.	
Step	4,539	1	,033	
Step 7	Block	57,077	7	,000
	Model	57,077	7	,000

Anlamlılık değeri $p=0,000<0,05$ olduğundan ki-kare değeri 7. adımda anlamlıdır. Sabit terim dışında tüm logit katsayıları sifıra eşit değildir. Yani, model katsayıları anlamlıdır ve bağımsız değişkenler bağımlı değişkenin tahminine katkı sağlar.

Çizelge 5.11. Modelin anlamlılığı.

Model	Cox & Snell R ²	Nagelkerke R ²	Ki-Kare	p
Mülkiyet Türü	0,222	0,313	52,538	0,000

Lojistik regresyon modelindeki bağımlı değişkenle bağımsız değişkenler arasındaki ilişkinin derecesi Cox-Snell'e göre %22,0 ve Nagelkerke'ye göre %31,3 bulunmuştur. Modelin anlamlılığı yüksektir.

Çizelge 5.12. Modelin uyum iyiliği-Hosmer ve Lemeshow test.

Step	Chi-square	df	Sig.
9	4,539	1	,053

Hosmer-Lemeshow testine göre, Anlamlılık(Sign)=0,053>0,05 olduğundan model uyum iyiliği sağlanmaktadır.

Çizelge 5.13. Ev sahipliğine göre konut yer seçimini belirleyen unsurlar.

Değişkenler	N	B	Std. Hata	Wald	p	Exp (B) (95% GA)
Sabit		-2,287	0,864	7,002	0,008	0,102
Araç sahipliği	135	1,137	0,358	10,09	0,001*	3,118
Açık havuz (Var)	119	0,79	0,358	4,876	0,027*	2,203
Taksi (Var)	6	-2,457	0,934	6,923	0,009*	0,086
AVM uzaklık (dk)		-0,03	0,014	4,429	0,035*	0,97
Ana arterlere uzaklık (dk)		-0,062	0,028	4,99	0,025*	0,94
Yaş		0,069	0,018	15,22	0,000*	1,072

*: $p<0,05$; **: $p<0,01$

$p<0,05$ ifadesi %95 güven ile çalışıldığını, $p<0,01$ ise %99 güven ile çalışıldığını göstermektedir.

Mülkiyet kısıtı altında konut seçimini;

- Hane halkı sosyo-ekonomik özelliklerden; hane halkının yaş ve araç sahipliği,
- Konutun yapısal özelliklerinden; sitede açık havuz, site taksi durağının olması,
- Konutun konumsal özelliklerinden; ana arterlere ve AVMLere uzaklık

değişkenleri belirlemektedir.

Ev sahiplerinin kiracılara göre konut seçimini;

- Hane halkı yaşının %1 birim artması 1,07 kat; araç sahipliği 3,1 kat; sitede taksi durağının olması 2,2 kat; araç sahibi olma 3,1 kat konut seçme olasılığını arttırmaktadır.
- Kiracılar taksi durağı olan siteleri ev sahiplerine göre 11,628 (1/0,086) kat daha çok tercih etmektedir.
- Alışveriş merkezine uzaklıktaki %1 birimlik artış ev sahibi olma olasılığını 1,031 (1/0,970) kat, ana arterlere uzaklıktaki %1 birimlik 1,064 (1/0,940) kat olasılığını azaltmaktadır. Ev sahipleri konut alanı yer seçiminde AVM ve ana arterlere yakın olmayı tercih etmektedirler.

Kendig'e (1976) göre yaş ile birlikte ev sahibi olasılığı artmaktadır. Speare'e (1974) göre ise kullanıcıların konut yer seçimleri demografik özellikler ile alakalıdır.

Pickvance (1974) ise yaşam döngüsü ve yaşın hareketliliği doğrudan, mülkiyetin ise dolaylı olarak etkilediğini modellemiştir. Rossi'ye (1955) göre yaşam döngüsü aşamalarında temel belirleyici olan yaş unsuru modelde de anlamlı gözükmemektedir. Yaşın artması ile birlikte ev sahibi olma olasılığının artması incelenen modeller ile uyumludur.

Speare'e (1974) göre konum özellikleri, Carter ve Rees'e (1982) göre lokasyon ve çevresel faktörlerden memnuniyet, Picvance'e (1974) göre ulaşım yer seçimini etkileyen unsurlar arasındadır.

6. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Hanehalkı hareketliliği, konut pazarının ögesi olarak görülmekte ve hareketlilik ile sosyo-ekonomik, demografik, konut ve konutun konumsal özellikler ile açıklanmaya çalışılmaktadır. Çalışmaların bir çoğunda, aile döngüsü hareket kararının arkasındaki temel neden olarak görülmekte, hanehalkı hareketliliğinin konut özellikleri ile birlikte, aile tipi ve konut tipi ile ilişkili olacağı beklenmektedir. Çalışmalarda, yapısal değişkenler (yaş, hanehalkı büyüklüğü, eğitim, gelir, mülkiyet, toplumsal bağlar, konut kalitesi, konut büyüklüğü, oturma süresi v.b) genişletilerek çeşitli alanlarda sınanmıştır.

Kullanıcıların konut alanı seçimini belirleyen unsurların araştırılması amacıyla hazırlanan bu tezde Çekmeköy ilçesinde sitede oturanlar ile 216 adet anket yapılmıştır. Anket sonuçları değerlendirildiğinde örnekleme genel profil aşağıdaki şekilde yorumlanmıştır;

- Aile büyüklüğü 4 ile 3 kişi arasında değişmektedir. Çekirdek aileler yoğunluktadır.
- Hane halkı yaş ortalaması 45'dir. Yaşam döngüsü evresi olarak bakıldığında evli, eşlerin de çalıştığı, orta yaşta, çocuklu çekirdek ailelerin yoğunlukta olduğu görülmektedir.
- Eğitim ve gelir düzeyi İstanbul Metropoliten ortalamasına nazaran yüksektir.
- Konut sahipliliği kiracılığa oranla yüksektir, konut pazarına Çekmeköy İlçesinde konut alarak girenlerin oranı %19,1'dir.
- Araç sahipliliği İstanbul Metropoliten Alan geneline göre yüksektir.
- Taşınma nedenleri arasında konut sahibi olma, konum/ulaşabilirliğin etkisi, evlenme/çocuk sahibi gibi yaşam döngüsündeki değişiklikler esastır.
- Depremden sonra bölgede yapılaşma artmıştır. Deprem güvenliliği nedeniyle bölge tercih edilmektedir.
- Bir önceki konutun göre mevcut konut kıyaslandığında önceki konuta göre oda sayısı ve konut alanı artmıştır.

- Bir önceki konut konumuna bakıldığında, Çekmeköy ilçesinde oturanların sayısı fazladır.
- Bölge ekonomik olarak konut sahibi olma ve iş yerinde değişiklik nedenleri ile tercih edilmektedir. Hareketlilik nedeni arasında kiracılıktan ev sahipliğine geçiş vardır.
- Sosyal-çevresel nedenlerde konum ve güvenlik ön plandır. İlçede güvenli, kapalı siteler yoğundur ve deprem sonrası yapılaşma artmıştır. Son yıllarda artan deprem ve güvenlik kaygısı nedeniyle güvenli, yeni sitelerin tercih edildiği düşünülebilir. Alanın ana arterlere yakın olması nedeniyle de tercih edildiği söylenebilir.
- Aile yaşam döngüsüne bağlı nedenler arasında evlenme ve çocuk sahibi olma kullanıcıların hareketlilik nedenleri arasında en yüksek orana sahiptir. Çocuk sahibi olarak yeni konuta geçmek için hareketlilik tetiklenmiş olabilir. Anket cevaplarında bir önceki konuta göre toplam oda sayısının artması ve daire alanının büyümesi çocuk için alan yaratılması anlamı taşıyabilir.
- Alanın yarısı kendisini özel araca bağımlı hissetmektedir. Örneklemin yarısı merkezde olan donatıları, ihtiyaçlarını ilçede buluyor anlamına gelebilir. Donatı alanlarına ortalama ulaşım süresi İstanbul Metropolitan Alan genelinin altında kalmaktadır. İlçenin çeperde yer almasından dolayı konum ve ulaşım bakımından her hangi bir dezavantajı olmadığı düşünülebilir.
- Oturanlar ilçeden genel olarak memnundurlar. Taşınmayı düşünenlerin oranı çok düşüktür.
- İlçede genel olarak otopark alanının yetersiz olduğu, site içerisinde spor alanı ve çocuk oyun alanının olmadığı düşünülmektedir.

Konut yer seçimini etkileyen unsurlar gelir kısıtı altında modellenmiştir. Gelir; 2000 TL altı ve 2000 TL üzeri olmak üzere 2 ayrı kategoride ayrılmıştır.

Ki-kare testine göre gelir kısıtı altında; sitenin sosyal donatıları, güvenliği, otopark imkanı, sitenin yapım yılı, konumu ve konutun büyüklüğü ile ilişkilidir.

Modelde göre ise gelir kısıtı altında konut seçimi ise demografik özellikler olan çocuk sahipliği, eğitim düzeyi ve evli olma ile ilişkilidir.

Modelde konutun yapısal özelliklerinden sitede çocuk oyun alanı ve kapalı ortak dinlenme merkezinin bulunması yer seçimi ile ilişkili olduğu görülmektedir.

Modelde gelir kısıtı altında özel araca bağımlı hissetme konut yer değişimi ile

alakalıdır. Özel araca bağımlı hissetme duygusu konumsal özelliklerden dolayı kabul edilebilir.

Konut yer seçimini etkileyen unsurlar mülkiyet kısıtı altında modellenmiştir. Ev sahibi ve kiracı olmak üzere 2 ayrı katagoride incelenmiştir. Modele göre ise mülkiyet kısıtı altında konut seçimi ise demografik özelliklerden yaş ile ilişkilidir. Sitelerde açık havuz ve taksi durağının bulunmasını mülkiyet kısıtı altında konut alanı yer seçimi ile ilişkilidir.

Tüm bu çalışmalar göstermektedir ki Çekmeköy ilçesinde kullanıcıların hareketliliğini medeni durum, yaş, konutun büyüklüğü, sitede bulunan sosyal donatılar ve konumu etkilenmektedir. Alandan menuniyet düzeyine ve yakın zamanda taşınmayı düşünmenin düşük oranına bakıldığında ilçeye talebin artacağı ön görülmektedir. Alanı tercih edenlerin sitenin sosyal donatılarına, yapım yılına, otopark ve güvenlik altyapısına önem verdiği görülmektedir.

Konut ve komşuluk çevresinin özelliklerinin hanehalkının tercihlerinde çok önemli olduğu, planların (alan kullanımı, ulaşım ve yoğunluk gibi plan kararları) kamusal bir müdahale aracı olarak konut pazarını etkileyebildiği, bu etkenlerin kentin mekansal yapısı ve gelişiminde temel belirleyiciler olduğu anlaşılmaktadır.

Anket sonuçlarına göre örneklemin %33'ü konut olarak Çekmeköy ilçesine taşınmışlardır. Yatırımcılar konut satışlarında yatırım amaçlı değil, konut pazarına giriş için konut almak isteyen talep grubunu düşünerek projelerini oluşturmalarıdır. Buna göre ödeme planları, kredi imkanları genişletilmelidir. Kullanıcıların yatırım amaçlı değil, oturmak için aldıkları konutları alan büyüklükleri (m²) olarak 1+1 daire tiplerinden ziyade 2+1,3+1 ve 4+1 konutlar planlamaları doğru olacaktır. Alanın genel profilini çocuklu çekirdek ailer oluşturduğu için oda sayısı az konutlardan çok konut karmasında oda sayısı fazla, ebeveyn banyolu, balkonlu konutlar tasarlanmalıdır. Projelerde merkezi sistem yerine bireysel yakıt kullanımına tercih edilmektedir.

Çalışmada yapılan modellere göre sunu yapan grup, konut alanı tasarlarken site içi donatılara önem vermelidir. Projelerde spor alanı, havuz, yürüyüş parkurları, ortak dinlenme alanları ve site taksi durağı tasarlanmalıdır. Son zamanlarda artan güvenlik kaygısıyla kamera+kapıda güvenliği olan kapalı siteler tercih edilmektedir. Yatırımcıların okul, AVM ve ana arterlere yakın arsalarda proje geliştirmeleri tavsiye edilebilir.

Örnekleme İstanbul Otopark Yönetmeliği'ne göre araç park yeri sayıca fazla çıksa da bu sayının bile alanda yaşayanlar için yeterli görülmediği anket sonuçlarından belirlenmiştir. Belediye imar planlarında alanın otopark sorunun çözmeye yönelik çalışmalar yapmalıdır.

İlçede spor alanları ve çocuk oyun alanları planlamalıdır. Örnekleme kapalı siteler daha çok tercih edildiği için imar planlarında parsel büyüklükleri site ve barındırdığı çocuklu aileler için donatılar düşünülerek belirlenmelidir. Projelerde sosyal donatıların önemli olmasından dolayı TAKS oranının düşük olması, parsellerde (site içerisinde) gerektiği kadar fonksiyonun yerleştirilebilmesi için önerilebilir.

İlçe sınırlarında İstanbul Metropolitene Alan'nın en önemli su havzası olan Ömerli Havzasının ve Alemdağ Ormanı'nın bulunmasından dolayı ilçenin yapılaşması kontrollü olmalıdır. Alanda imar planlarında düşük yoğunluklu yapılaşmanın planlanması önerilmektedir. Havza koruma kuşakları korunmalıdır.

KAYNAKLAR

- Alkay, E.** (2008). Housing Submarkets in Istanbul, *Internation Real Estate Review*, 11 No. 1: sf. 113 – 127
- Alkay, E.** (2008). The Residential Mobility Pattern in the Istanbul Metropolitan Area, *Housing Studies* 06/2011; 26(4):521-539
- Alonso, W.** (1964). Location and Land Use, Harward University Press, Cambridge, Massachusetts.
- Bölen, F., Türkoğlu, H.D., Ergun, N., Yirmibeşoğlu F., Kundak, S., Terzi, F. ve Kaya, S.** (2006). İstanbul'da konut alanlarında fiziksel çevre kalitesi analizi, IMP Konut ve Yaşam Kalitesi Grubu Raporu, Cilt I, İstanbul
- Clark, W.A.V., ve Onaka Jun L.** (1983). Life Cycle and Housing Adjustment as Explanations of Residential Mobility. *Urban Studies*,20;47.
- Clark ve Onaka.** (1983). Life Cycle and Housing Adjustment as Explanations of Residential Mobility, *Urban Studies*.
- Clark ve Onaka.** (1983). A Disaggregate Model of Residential Mobility and Housing Choice, *Urban Studies*.
- Çokluk Ö.** (2010). Lojistik Regresyon Analizi:Kavram ve Uygulama, *Kuram ve Uygulamada Eğitim Bilimleri*,1357-1407.
- Demirkaya, Y.**(2010). Çekmeköy'ün Sosyo-Ekonomik Yapısı ve Kentsel Yaşam Kalitesi, *Çekmeköy Belediye Başkanlığı*.
- Dreier , P. and Atlas, J.** (1995) .U.S . housing problems, politics and policies in the 1990s, *Housing Studies* , 10, sf. 245±269.
- Eva Gayrimenkul Değerleme A.Ş.** (2013). Markalı Konut Araştırması Raporu.
- Henley, A.** (1998). Residential Mobility, Housing Equity and The Labour Market *The Economic Journal*, 108(March),414-427.
- Gerçek, H.** (2005). Polycentric Employment Growth And Impacts on Urban Commuting Patterns: Case Study Of Istanbul, *Journal of the Eastern Asia Society for Transportation Studies*, Vol. 6, sf. 3835 - 3850,
- Özcan, F.** (2002). Konut Alanı Yer Seçimi ve Hane Halkı Hareketliliğine Yönelik Kuramsal Bir İncelenme
- İstanbul Otopark Yönetmeliği,** (2014). İstanbul Büyük Şehir Belediyesi.
- Kendig, Hal L.** (1984). Housing Careers, Life Cycle and Residential Mobility: Implications for the Housing Market, *Urban Studies*, 21;271.
- Kılınçaslan, İ.** (2002). Kentleşmenin Ekonomik Yönleri, İTÜ Matbaası, İstanbul,

- Kocatürk, F.** (2006). Konut Alanı Yer Seçimi ve Hareketliliğine Yönelik Kuramsal Bir İnceleme, *Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi Sayı : 21*, 73-95.
- Lu, M.** (1998). Analyzing migration decision making: relationships between residential satisfaction, mobility intentions, and moving behavior, *Environment and Planning A*, 30, 1473-1495.
- McFadde, D.** (1977). Modelling the Choice of Residential Location, *Cowles Foundation For Research In Economics*, 477
- Margulis, H.** (2001). Household Mobility, Housing Traits, Public Goods, and School Quality in Cleveland's Metropolitan Statistical Area. *Urban Affairs Review*, sf 36
- Özgür M., ve Yasak Ü.** (2009). Şehir İçi İkametgah Hareketliliğine Kuramsal Bir Bakış, *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 39-50.
- Özgür M.** (2009). İkametgah Memnuniyeti ve Şehir İçi İkametgah Hareketliliği, *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 111-127.
- Pagliara, F. & Wilson, A.** (2010). The State-of-the-Art in Building Residential Location Models, 1-21, Eds. F. Pagliara, J. Preston, D. Simmonds, *Residential Location Choice, Models and Applications*, Springer, London.
- Pickvance, C.G.** (1973). Life-Cycle, Housing Tenure and Intra-Urban Residential Mobility: A Causal Model, *Sociological Review*, 21, 279-297,
- Rossi, P.H.** (1955). Why Families Move: A Study in the Social Psychology of Urban Residential Mobility. New York: The Free Press.
- Schnare, A., Struyk, R.** (1976). "Segmentation in urban housing markets", *Journal of Urban Economics* (3), sf. 146 -166.
- Speare, A.Jr.** (1974). Residential Satisfaction as an Intervening Variable in Residential Mobility, *Demography*, 11, 173-188.
- Tiebout, C.M.** (1991). A Pure Theory of Local Expenditures (1956), Eds. P.C. Cheshire, A.W. Evans *Urban and Regional Economics*, 513-523, An Elgar Reference Collection.
- Turkoglu, H. D., Bölen F., Baran K. P and Marans, R.W.** (2006). İstanbul'da konut alanlarında yaşam kalitesinin ölçülmesi, *IMP Konut ve Yaşam Kalitesi Grubu Raporu Cilt II*, İstanbul.
- Waddell, P.** (2000). A Behavioral Simulation Model For Metropolitan Policy Analysis and Planning: Residential Location and Housing Market Components of UrbanSim, *Environment and Planning B: Planning and Design* , volume 27, sf 247 - 263
- Weinberg, D. H., Friedmann, J. and Mayo, S. K.** (1981) Intra-urban residential mobility: the role of transactions costs, market imperfections and housing equilibrium, *Journal of Urban Economics*, 9, sf. 332-348.
- Url-1** < <http://www.mevzuat.gov.tr>>, alındığı tarih: 03.02.2014
- Url-2** < <http://www.tuik.gov.tr>>, alındığı tarih: 05.01.2014

EKLER

EK A: Haritalar

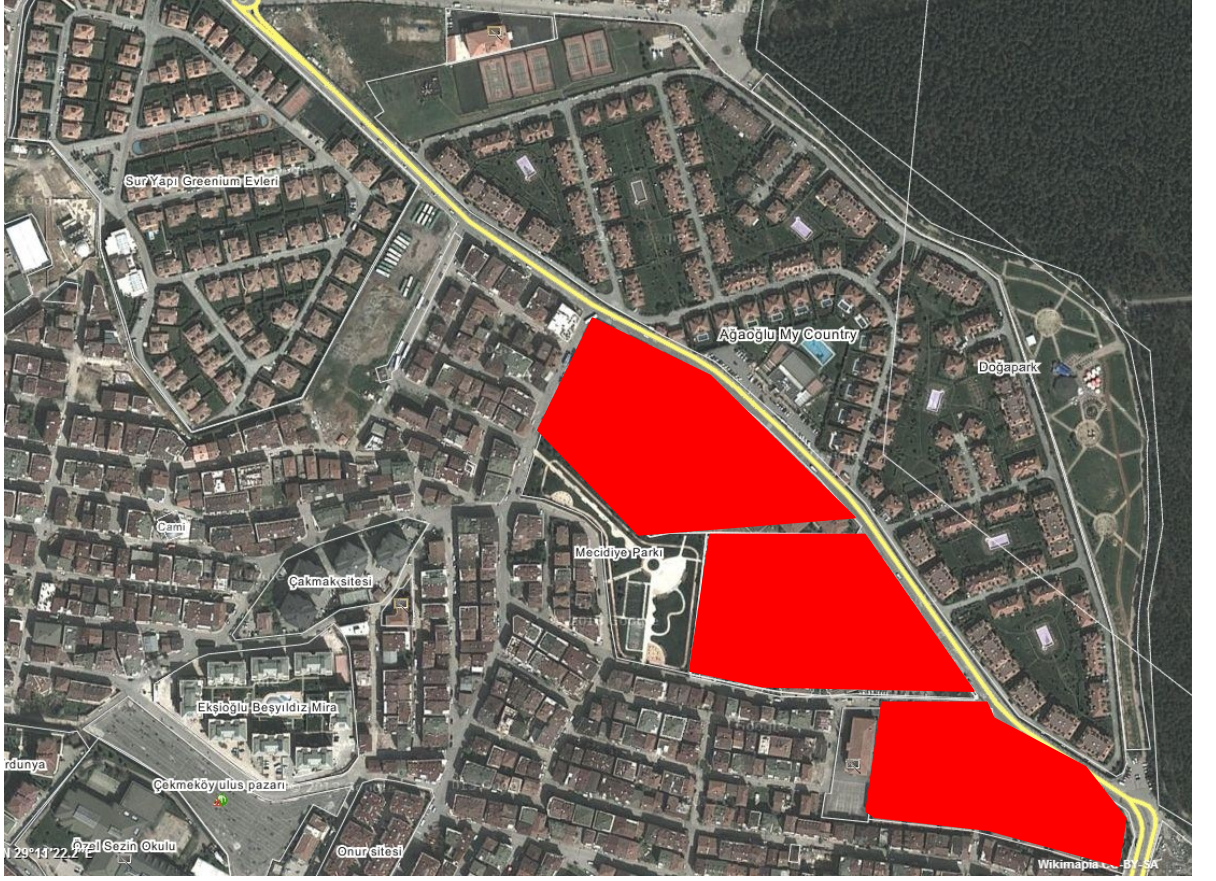
EK B: Anket Formu

EK A



Şekil A.1 : Çamlık Mahallesi.

Anket sayısı:40



Şekil A.2 : Hamidiye Mahallesi.

Anket sayısı:47



Şekil A.3. Mimar Sinan Mahallesi
Anket sayısı:36



Şekil A.3 : Alemdağ Mahallesi.

Anket sayısı:11



Şekil A.4 : Çatalmeşe Mahallesi.

Anket sayısı:18



Şekil A.6 : Cumhuriyet Mahallesi.

Anket sayısı:19



Şekil A.7 : Sultançiftliği Mahallesi.

Anket sayısı:19



Şekil A.8 : Merkez Mahallesi.

Anket sayısı:23

EK B: Anket

TARİH:	ANKET NO:
Mahalle Adı:	.....
Site Adı:	.....
Acık Adres:	

A. HANEHALKININ DEMOGRAFİK ÖZELLİKLERİ

A1.	Ailedeki hane sayısı:	.....
A2.	Ailedeki kişi sayısı :	.....

A3.Çocuk Sayısı	0-6 yaş	7-11 yaş	12-17 yaş	17--yaş
(evde olan)	.....adet	.....adet	.....adet	.....adet

A4.	A5. Cinsiyet	A6. Yaş	A7. Medeni durum				
Hanehalkı reisi	1.Kadın <input type="checkbox"/>	2. Erkek <input type="checkbox"/>	1. Bekar <input type="checkbox"/>	2. Evli <input type="checkbox"/>	3. Dul <input type="checkbox"/>	4. Boşanmış <input type="checkbox"/>

A8.Hanehalkı reisi	A8. Doğum yeri	A9. Eğitim durumu				
Hanehalkı reisinin	.....	1. Okumamış <input type="checkbox"/>	2. İlköğretim <input type="checkbox"/>	3. Lise <input type="checkbox"/>	4. Üniversite <input type="checkbox"/>	5. Lisansüstü <input type="checkbox"/>

A10.Hanehalkı reisi	A11. Şu anki çalışma durumunuz nedir?					A12. Çalıştığınız sektör?		
Hanehalkı reisinin	1.Çalışıyor <input type="checkbox"/>	2.Ev hanımı <input type="checkbox"/>	3.Öğrenci <input type="checkbox"/>	4.Emekli <input type="checkbox"/>	5. İşsiz <input type="checkbox"/>	1. Kamu sektörü <input type="checkbox"/>	2. Özel sektör <input type="checkbox"/>	3. Serbest meslek sahibi <input type="checkbox"/>

A13.Hanehalkı Reisi	A13. Hangi işle meşgulsünüz?	A14. İşteki statünüz nedir?					
Hanehalkı reisinin	.....	1. Tam zamanlı çalışan <input type="checkbox"/>	2. Yarı zamanlı çalışan <input type="checkbox"/>	3. Kendi işi (çalışanı var) <input type="checkbox"/>	4. Kendi işi (çalışanı yok) <input type="checkbox"/>	5. Kamu sektörü <input type="checkbox"/>	6. Çalışan öğrenci <input type="checkbox"/>

A15.Hane halkı reisinden başka çalışan var mı?	Hayır <input type="checkbox"/>	Evet <input type="checkbox"/>Kişi /Eş mi?
---	--------------------------------	--

A16. Hanenizin aylık harcaması nedir?	1. 2.000 TL	2. 2.001 – 4.000 TL	3. 4.001 – 6.000 TL	4. 6.001 -8.000 TL	8.001 TL'den fazla □
	□	□	□	□	□

A17. Sitenin Ödemesi Harcaması Nedir?	1.Yakıt TL	2. Yönetim TL	3.Yakıt- Yönetim TL

A18.	Ailenin kaç adet otomobili var?
------	---------------------------------	-------

B.KONUTUN ÖZELLİKLERİ

B1. Sitenin türü	1.Açık Site □	2.Yarı Açık Site □	3.Kapalı Site □		
B2. Yapı Nizam	1.Ayrık □	2.Bitişik □	3.Blok □	4.Karma □	
B3. Toplam Blok Adedi	.....			
B4. Site yaşı /Yapım yılı	.....			
B5. Konutun Oda sayısı	.....			
B6. Konutun Büyüklüğü (m2)	.....			
B7. Sosyal Donatılar	Havuz Açık □ Kapalı □	Spor Salonu Açık □ Kapalı □	Çocuk Oyun Alanı □	Alış-veriş merkezi □	
B7. Sosyal Donatılar	Ortak dinlenme alanı Açık □ Kapalı □	Yürüyüş parkuru □	Kuaför □	Taksi □	Kuru temizleme □
B8. Güvenlik Durumu	Yok □	Kapıda Güvenlik □	Kamera □	Kamera+Kapıda Güv. □	
B9. Otopark Durumu	Yok □	Kapalı Otopark □ Adet	Açık Otopark □..... Adet	Toplam Adet	
B10. Banyo sayısı	.....			
B11. Balkon sayısı	.....			
B12. Isınma türü	1.Doğalgaz (merkezi sistem) □	2.Doğalgaz kombi □	2.Diğer □		

B13. Mülkiyet türü	1. Ev sahibi <input type="checkbox"/>	2. Kiracı <input type="checkbox"/>	
B14. Mal sahibi ise; başka yerde konut	1. Yok <input type="checkbox"/>	2. Var <input type="checkbox"/>	2.a Aynı İlçe <input type="checkbox"/>
B15. Kiracı ise; kira bedeli (aylık) (TL)	..... .....	
B16. Satın alma bedeli (TL)	..... .....	
B17. Satın alırken ne tür maddi destek alındı?	1.Mortgage <input type="checkbox"/>	2.Banka kredisi <input type="checkbox"/>	3. Üretici firmanın koşulu <input type="checkbox"/>
B18. Alınan destek toplam konut bedelinin %kaçı	.....	

B.KONUT ALANINDA HAREKETLİLİK

C1. Kaç yıldır bu ilçede oturuyorsunuz?	..... .....			
C2. Kaç yıldır bu sitede oturuyorsunuz?	..... .....			
C3. Daha önceki konutunuz neredeydi?	İstanbul <input type="checkbox"/> İlçe:...../ Mahalle..... Diğer <input type="checkbox"/>				
C4. Daha önceki konutunuzda kaç yıl oturdunuz?	..... .....			
C5. Daha önceki konutunuzun büyüklüğü (m2)?	..... .....			
C6. Daha önceki konutunuzun oda sayısı?	..... .....			
C7. Daha önceki konutunuzun mülkiyeti?	1.Ev sahibi <input type="checkbox"/>	2.Kiracı <input type="checkbox"/>	3.Lojman <input type="checkbox"/>		
C8. Yaşadığınız konuta taşınma nedeniniz? (aile yapısında değişiklik)	1.Evlenme <input type="checkbox"/>	2.Boşanma <input type="checkbox"/>	3.Çocuk sahibi olma <input type="checkbox"/>	4.Çocukların evden ayrılması <input type="checkbox"/>	5.Eş kaybı <input type="checkbox"/>
C9. Yaşadığınız konuta taşınma nedeniniz? (ekonomik nedenler)	1. Gelir düzeyinde artma <input type="checkbox"/>	2.Gelir düzeyinde azalma <input type="checkbox"/>	3.Konut sahibi olma <input type="checkbox"/>	4.İşyerinde değişiklik <input type="checkbox"/>	5.Konut/kira fiyatının uygun olması <input type="checkbox"/>
C10. Yaşadığınız konuta taşınma nedeniniz? (çevresel-sosyal etmenler)	1.Konum/ulaşabilirlik <input type="checkbox"/>	2.Güvenlik <input type="checkbox"/>	3.Akrabalara yakınlık <input type="checkbox"/>	4.Sosyal Alan <input type="checkbox"/>	5.Deprem güvenliği <input type="checkbox"/>
C11. Yakın zamanda (1-5 yıl) içinde taşınmayı	1.Evet <input type="checkbox"/>		2.Hayır <input type="checkbox"/>		

düşünüyor musunuz?		
C12. Taşınmayı düşündüğünüz yer Çekmeköy içinde mi?	1.Evet <input type="checkbox"/>	2.Hayır <input type="checkbox"/>
C13. Çekmeköy dışındaysa; Neresi? (İl /İlçe)	..... .....
C14. Çekmeköy içindeyse; Taşınmayı düşündüğünüz mahalle neresi?	..... .....
C.15. Taşınmayı isteme nedeniniz?		
C.15. Ekonomik nedenler	C.16. Aile yapısında değişiklik	C.17. Sosyal-çevresel nedenler
.....
Diğer:		

B. ERİŞİLEBİLİRLİK

D.1.1. Kendinizi özel araca bağımlı hissediyor musunuz?	Evet <input type="checkbox"/>	Hayır <input type="checkbox"/>
--	----------------------------------	-----------------------------------

D1.2.Lütfen Ulaşım Aracı ve Süresini Doldurunuz	Araç Türü	Dakika
D.1.2.Alış-veriş merkezine		
D.1.3. İşyerine		
D.1.4.Okula		
D.1.5.Sosyal Donatı Alanlarına		
D.1.6.Kamu Araçlarına		
D.1.7.Ana arterlere		

C. KONUT VE YAKIN ÇEVRESİNDEN MEMNUNİYET

D2. YEŞİL ALANLAR		Kesinlikle Katılıyorum	Katılıyorum	kararsız	Katılmıyorum	Kesinlikle Katılmıyorum
Şimdi belirteceklerime hangi düzeyde katılıyorsunuz?						
D2.2.	Site alanı içerisindeki açık alanlar beklentilerimi, ihtiyaçlarımı karşılıyor	5	4	3	2	1
D2.3.	Site alanı içerisindeki yeterince spor alanı var	5	4	3	2	1
D2.4.	Site alanı içerisindeki yeterince çocuk bahçesi var	5	4	3	2	1
D2.5.	İstanbul'un başka yerleriyle karşılaştığımda yaşadığım çevrede daha çok yeşil alan olduğunu düşünüyorum	5	4	3	2	1

D4. GENEL DEĞERLENDİRME		Kesinlikle katılıyorum	Katılıyorum	kararsız	Katılmıyorum	Kesinlikle katılmıyorum
Şimdi sayacaklarıma hangi düzeyde katılıyorsunuz?						
D4.1.	Konutumdan istediğim her yere kolaylıkla ulaşabiliyorum	5	4	3	2	1
D4.2.	Konut alanım yürümek için uygun	5	4	3	2	1
D4.3.	Konut alanım yeterince temiz	5	4	3	2	1
D4.4.	Konut alanım yeterince bakımlı	5	4	3	2	1
D4.5.	Konut alanım çok kalabalık	5	4	3	2	1
D4.6.	Konut alanımda çok fazla bina var	5	4	3	2	1
D4.7.	Konut alanım çocuklar için uygun	5	4	3	2	1
D4.8.	Konut alanımda kendimi güvende hissediyorum	5	4	3	2	1
D4.9.	Konut alanım kadınlar için güvenli	5	4	3	2	1
D4.10.	Konut alanım deprem bakımından güvenli	5	4	3	2	1
D4.11.	Konut alanımda teknik altyapı (elektrik, su, kablolu tv) yeterli	5	4	3	2	1
D4.12.	Konut alanımda otopark alanları yeterli	5	4	3	2	1
D4.13.	Konut alanımdan toplu taşıma araçlarına ulaşım kolay	5	4	3	2	1
D4.14.	Konut alanımda kira değeri yüksek	5	4	3	2	1
D4.15.	Konut alanımda konut satış değeri yüksek	5	4	3	2	1
D4.16.	Konut alanım erişilebilirliği yüksek	5	4	3	2	1
D4.17.	Konut alanım sosyal çevreden memnunum	5	4	3	2	1

ÖZGEÇMİŞ

Ad Soyad: Zeynep Berrak ORAN
Doğum Yeri ve Tarihi: İstanbul, 21/03/1985
Adres:
E-Posta: oranzeynep@gmail.com
Lisans: Şehir ve Bölge Planlaması