

T.C.
BALIKESİR ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
COĞRAFYA ANABİLİM DALI

BORNOVA İLÇESİNDE (İZMİR) KIRACILIĞIN MEKÂNSAL DAĞILIŞI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Necla CİTİ

Balıkesir, 2020

T.C.
BALIKESİR ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
COĞRAFYA ANABİLİM DALI

BORNOVA İLÇESİNDE (İZMİR) KİRACILIĞIN MEKÂNSAL DAĞILIŞI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Necla CİTİ

Tez Danışmanı

Prof. Dr. Alpaslan ALIĞAĞOĞLU

Balıkesir, 2020

T.C.
BALIKESİR ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
COĞRAFYA ANABİLİM DALI

TEZ ONAY SAYFASI

Enstitümüzün Coğrafya Anabilim Dalı'nda 201612515011 numaralı Necla CİTİ'nin hazırladığı "Bornova İlçesinde (İzmir) Kiracılığın Mekânsal Dağılışı" konulu YÜKSEK LİSANS tezi ile ilgili TEZ SAVUNMA SINAVI, Lisansüstü Eğitim Öğretim ve Sınav Yönetmeliği uyarınca .../.../... tarihinde yapılmış, sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda tezin onayına OY BİRLİĞİ/OY ÇOKLUĞU ile karar verilmiştir.

Üye (Danışman) : Prof. Dr. Alpaslan ALIĞOĞLU

İmza

Üye : Doç. Dr. Ferhat ARSLAN

İmza

Üye : Dr. Öğr. Üyesi Alper UZUN

İmza

Yukarıdaki imzaların adı geçen öğretim üyelerine ait olduklarını onaylarım.

25...02/2020

Enstitü Onayı

Prof. Dr. Kenan Ziya TAŞ
Müdür

ÖNSÖZ

Türkiye’de büyükşehirlerin önemli sorunlarından birisi de konut sorunlarıdır. Yoğun göç alan ve nüfus yoğunluğu fazla olan şehirlerde bütün insanların mülk edinmesi mümkün olmadığı için konut ihtiyacı kiralama yöntemiyle karşılanmaktadır. Bu da şehirlerde kira değerlerini büyük ölçüde etkilemektedir.

Bu çalışmada İzmir’in Bornova ilçesinde kiracılığın mekânsal dağılışıma etki eden faktörler, kiracıların konut kiralarken hangi unsurları dikkate aldığı ve neden Bornova ilçesini tercih ettikleri araştırılmıştır. Böylece kiralık konutların değerini daha çok artıran ve azaltan unsurların neler olduğu anlaşılacaktır.

Bu çalışmanın gerçekleştirilmesinde, üç yıl boyunca değerli bilgilerini benimle paylaşan, çalışma konusunun belirlenmesinde, çalışmanın hazırlanma sürecinde tecrübelerini, zamanını esirgemeyerek bana her fırsatta yardımcı olan ve söylediği her kelimenin hayatıma kattığı önemini hiçbir zaman unutmayacağım saygıdeğer danışman hocam Prof. Dr. Alpaslan ALİAĞAOĞLU’na sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Bu çalışmanın başlangıç aşamasında engin bilgilerinden faydalandığım, değerli hocam Dr. Öğr. Üyesi Alper UZUN’a teşekkür ederim. Bilgi ve tecrübeleriyle yol gösteren değerli hocam Prof. Dr. Yılmaz ARI’ya teşekkür ederim.

Çalışmanın başlangıcından sonuna kadar bilgi birikimlerini ve kıymetli zamanlarını benden esirgemeyen değerli arkadaşlarım Arş. Gör. Sema ÇETİNKAYA ve Arş. Gör. Oğuzhan ÖZKAN’a teşekkür ederim.

Araştırma konusu ile ilgili haritaların hazırlanmasında büyük emeği olan arkadaşım Ali İLHAN ve istatistik konusunda yardımcı olan arkadaşım Özgen BODUR’a teşekkür ederim.

Bu çalışmada her zaman yanımda yer alarak manevi desteği büyük olan kıymetli arkadaşım Hasan ÜÇLER’e de teşekkür ederim.

Son olarak, bugünlere gelmemde çok büyük emeği olan ve her zaman varlığı ile beni güçlü kılan canım aileme tüm kalbimle teşekkür ederim.

Necla CİTİ

ÖZET

BORNOVA İLÇESİNDE (İZMİR) KİRACILIĞIN MEKÂNSAL DAĞILIŞI

CİTİ, Necla

Yüksek Lisans, Coğrafya Anabilim Dalı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Alpaslan ALİAĞAOĞLU

2020, 113 Sayfa

Bu çalışmada Bornova’da (İzmir) kiracılığın mekânsal dağılışına etki eden unsurların emlakçıların bakış açısıyla incelenmesi amaçlanmıştır. Çalışma kapsamında günümüzün en büyük sorunlarından biri olan konut sorunları ve konut sorunlarına karşı geliştirilen politikaların yetersizliği kapsamında gerekli araştırmalar yapılarak, birinci bölümde bu sorunlar incelenmiş ve alandaki çalışmalara yer verilmiştir.

Çalışmanın oluşum aşamasında birçok makale, tez, kitap ve dergi gibi kaynaklardan yararlanılmıştır. Çalışmanın evrenini Bornova (İzmir) ilçesi, örneklemini ise Bornova ilçesinde bulunan 132 emlakçı oluşturmaktadır. Çalışma kapsamında analizi gerçekleştirilecek olan veriler anket yoluyla toplanmıştır.

Anketlerle elde edilen veriler IBM SPSS STATISTICS 24 programı ile araştırmanın konusuna ve ulaşmak istenilen amaca yardımcı olması adına bazı analiz ve testlere tabi tutulmuştur. Öncelikle anket uygulanan her çalışmada yapılması gereken güvenilirlik analizi ve normallik testi kullanılmıştır. Normallik testi uygulandığında konut kiralarının ve tüm etkenlerin normal dağılıma sahip olduğu gözlemlenmiştir. Güvenirlilik analizinde Cronbach’s Alpha değerleri hesaplanmıştır. Her bir birimin ortalaması IBM SPSS programı üzerinden hesaplanmıştır. Çalışma sonucunda elde edilen bulgular doğrultusunda kiracılığın dağılımını ısınma sistemi, asansörün olması, binanın otoparkının bulunması, evin eşyalı olması, bulunduğu konum, konutun bulunduğu kat sayısı, konutun bulunduğu topografya gibi unsurların etkilediği görülmüştür.

Anahtar kelimeler: Konut Sorunu, Konut Politikası, Kiracılık, İzmir, Bornova.

ABSTRACT
SPATIAL DISTRIBUTION OF RENTING IN BORNOVA DISTRICT
(İZMİR)

CİTİ, Necla

Master Thesis, Department of Geography

Adviser: Prof. Dr. Alpaslan ALİAĞAOĞLU

2020, 113 pages

In this study, it is aimed to investigate the level of spatial distribution of tenants in Bornova district. Within the scope of this study, necessary researches have been made on the housing problem which is one of the biggest problems of today and the insufficiency of the policies developed against the housing problem. In the first section, these problems are examined and the studies in this field are given.

Many articles, the thesis, books and journals were used in the formation phase of the study. The population of the study consists of Bornova district of İzmir province. The sample of the study consists of 132 real estate agents in Bornova district. The data to be analyzed within the scope of the study was collected through a questionnaire.

The data obtained from the questionnaires were subjected to some analyzes and tests with the program of IBM STATISTICS 24. First of all, reliability analysis and normality test were used in each study. When normality test was applied, it was observed that house rents and all factors have normal distribution. Cronbach's Alpha values were calculated in reliability analysis. The average of each unit was calculated using IBM SPSS program. According to the findings of the study, the distribution of the tenancy has been affected by many factors such as heating system, the presence of elevators, parking, the house being furnished, the location, the number of floors.

Keywords: Housing Problem, Housing Policy, Tenancy, İzmir, Bornova.

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	iii
TABLO LİSTESİ	iv
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	v
KISALTMALAR LİSTESİ	iv
1.GİRİŞ.....	1
1.1. Araştırmanın Konusu	1
1.2. Araştırmanın Amacı	1
1.3. Araştırmanın Önemi	1
1.4. Araştırmanın Hipotezi	1
1.5. Araştırma Soruları	2
1.6. Araştırmanın Sınırlılıkları	2
1.7. Araştırmadaki Tanımlar	2
2. ARAŞTIRMA KONUSU İLE İLGİLİ ALANYAZIN	4
2.1. Kuramsal Çerçeve	4
2.1.2. Konut Sorunları	5
2.1.3. Konut Politikaları	7
2.1.4. Kiracılığın Mekânsal Dağılışı	9
2.2. Araştırma Konusu ile İlgili Önceki Çalışmalar	11
2.2.1. Konut Sorunları ve Konut Politikalarıyla İlgili Önceki Araştırmalar.....	11
2.2.2. Kiracılıkla İlgili Önceki Araştırmalar	15
2.2.3. İzmir ve Çevresinde Kiralık Konut Politikaları ve Sorunlarıyla İlgili Önceki Araştırmalar	17
2.3. Araştırma Sahası İle İlgili Önceki Çalışmalar.....	21

2.4. Literatürdeki Eksiklikler, Atlamalar veya Unutmalar	23
2.5. Türkiye Geneli Kiracılığın Dağılışı.....	23
3. YÖNTEM.....	29
3.1. Araştırma Modeli	29
3.2. Araştırmanın Evreni ve Örneklem	29
3.3. Veri Toplama Araç ve Teknikleri	31
3.4. Veri Toplama Süreci	32
3.5. Verilerin Analizi.....	32
3.5.1. Anketlerin Analizi	32
3.5.2. Güvenirlik Analizi.....	32
3.5.3. Normallik Testi	35
4. ARAŞTIRMA BULGULARI	41
4.1. Bornova İlçesinin Genel Coğrafi Özellikleri ve Kiracılık Dağılımı	41
4.2. Araştırmanın Bulguları.....	47
4.2.1. Kazımdirik Mahallesi	47
4.2.2. Erzene Mahallesi	50
4.2.3. Ergene Mahallesi.....	53
4.2.4. Evka-3 Mahallesi.....	56
4.2.5. Atatürk Mahallesi	59
4.2.6. Evka-4 Mahallesi.....	61
4.2.7 Barbaros Mahallesi.....	64
4.2.8. İnönü Mahallesi	66
4.2.9. Yeşilova Mahallesi	69
4.2.10. Birlik Mahallesi	71
4.2.11. Rafet Paşa Mahallesi	74
4.2.12. Bornova İlçesi Geneli Bulgular	77

5. SONUÇ	83
KAYNAKÇA	87
EKLER	92
EK-1	92

TABLO LİSTESİ

Tablo 1 Türkiye’de Konut Kullanım Biçim ve Oranları	24
Tablo 3 Ege Bölgesi’nde Konut Kullanım Biçim ve Oranları	27
Tablo 4 Bornova’da Mahallelere Göre Emlakçı Sayısı ve Kiracı Oranları ...	30
Tablo 5 Konutun İç Mekân Özelliklerine İlişkin İstatistikleri	33
Tablo 6 Konutun Bina Özelliklerine İlişkin İstatistikleri.....	33
Tablo 7 Konutun Doğal Çevre Özelliklerine İlişkin İstatistikleri	34
Tablo 8 Konutun Yapılaşmış Çevre Özelliklerine İlişkin İstatistikleri.....	34
Tablo 9 Konutun Yapılaşmış Çevre Özelliklerine İlişkin İstatistikleri.....	35
Tablo 10 Konutun Kira Rayiçlerine İlişkin İstatistikleri.....	35
Tablo 11 Konut Kira Rayiçlerine Göre Korelasyon Analiz Bulguları.....	38
Tablo 12 Konut Özelliklerine Göre Korelasyon Analiz Bulguları.....	40
Tablo 13 Bornova İlçesi Mülkiyet Durumu	46

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1 Türkiye’de Kiracılık Oranları Dağılışı Haritası	25
Şekil 2 Türkiye’de Hanehalklarının Konuttaki Mülkiyet Durumları.....	26
Şekil 3 İzmir İlçeleri Kiracılık Oranları	28
Şekil 4 Bornova Mahallelerinde Görüşülen Emlakçı Sayıları	31
Şekil 4 Konutun İç Mekân Özelliklerine İlişkin Boxplot Grafiği	36
Şekil 5 Konutun Bina Özelliklerine İlişkin Boxplot Grafiği.....	36
Şekil 6 Konutun Doğal Çevre Koşullarına İlişkin Boxplot Grafiği	37
Şekil 7 Konutun Yapılaşmış Çevre Koşullarına İlişkin Boxplot Grafiği.....	37
Şekil 8 Konutun Sosyoekonomik Çevre Koşullarına İlişkin Boxplot Grafiği	38
Şekil 9 Türkiye, İzmir İli ve Bornova İlçesi Lokasyon Haritası	42
Şekil 10 Bornova İlçesi Kiracılık Oranları Dağılımı Haritası.....	44
Şekil 11 Kazımdirik Mahallesi’nde Konutun İç Mekân Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	48
Şekil 12 Kazımdirik Mahallesi’nde Konutun Bina Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	48
Şekil 13 Kazımdirik Mahallesi’nde Konutun Doğal Çevre Koşullarına İlişkin Katılımcıların Görüşleri	49
Şekil 14 Kazımdirik Mahallesi’nde Konutun Yapılaşmış Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	49
Şekil 15 Kazımdirik Mahallesi’nde Konutun Sosyoekonomik Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	50
Şekil 16 Erzene Mahallesi’nde Konutun İç Mekân Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	51
Şekil 17 Erzene Mahallesi’nde Konutun Bina Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	51

Şekil 18 Erzene Mahallesi’nde Konutun Doğal Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	52
Şekil 19 Erzene Mahallesi’nde Konutun Yapılaşmış Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	52
Şekil 20 Erzene Mahallesi’nde Konutun Sosyoekonomik Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	53
Şekil 21 Ergene Mahallesi’nde Konutun İç Mekân Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	54
Şekil 22 Ergene Mahallesi’nde Konutların Bina Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	54
Şekil 23 Ergene Mahallesi’nde Konutların Doğal Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	55
Şekil 24 Ergene Mahallesi’nde Konutun Yapılaşmış Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	55
Şekil 25 Ergene Mahallesi’nde Konutun Sosyoekonomik Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	56
Şekil 26 Evka-3 Mahallesi’nde Konutun İç Mekân Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	56
Şekil 27 Evka-3 Mahallesi’nde Konutun Bina Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	57
Şekil 28 Evka-3 Mahallesi’nde Konutun Doğal Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	57
Şekil 29 Evka-3 Mahallesi’nde Konutun Yapılaşmış Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	58
Şekil 30 Evka-3 Mahallesi’nde Konutun Sosyoekonomik Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	58
Şekil 31 Atatürk Mahallesi’nde Konutun İç Mekân Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	59

Şekil 32 Atatürk Mahallesi'nde Konutun Bina Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	59
Şekil 33 Atatürk Mahallesi'nde Konutun Doğal Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	60
Şekil 34 Atatürk Mahallesi'nde Konutun Yapılaşmış Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	60
Şekil 35 Atatürk Mahallesi'nde Konutun Sosyoekonomik Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	61
Şekil 36 Evka-4 Mahallesi'nde Konutun İç Mekân Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	61
Şekil 37 Evka-4 Mahallesi'nde Konutun Bina Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	62
Şekil 38 Evka-4 Mahallesi'nde Konutun Doğal Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	62
Şekil 39 Evka-4 Mahallesi'nde Konutun Yapılaşmış Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	63
Şekil 40 Evka-4 Mahallesi'nde Konutun Sosyoekonomik Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	63
Şekil 41 Barbaros Mahallesi'nde Konutun İç Mekân Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	64
Şekil 42 Barbaros Mahallesi'nde Konutun Bina Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	64
Şekil 43 Barbaros Mahallesi'nde Konutun Doğal Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	65
Şekil 44 Barbaros Mahallesi'nde Konutun Yapılaşmış Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	65
Şekil 45 Barbaros Mahallesi'nde Konutun Sosyoekonomik Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	66

Şekil 46 İnönü Mahallesi'nde Konutun İç Mekân Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	66
Şekil 47 İnönü Mahallesi'nde Konutun Bina Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	67
Şekil 48 İnönü Mahallesi'nde Konutun Doğal Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	67
Şekil 49 İnönü Mahallesi'nde Konutun Yapılaşmış Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	68
Şekil 50 İnönü Mahallesi'nde Konutun Sosyoekonomik Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	68
Şekil 51 Yeşilova Mahallesi'nde Konutun İç Mekân Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	69
Şekil 52 Yeşilova Mahallesi'nde Konutun Bina Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	69
Şekil 53 Yeşilova Mahallesi'nde Konutun Doğal Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	70
Şekil 54 Yeşilova Mahallesi'nde Konutun Yapılaşmış Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	70
Şekil 55 Yeşilova Mahallesi'nde Konutun Sosyoekonomik Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	71
Şekil 56 Birlik Mahallesi'nde Konutun İç Mekân Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	72
Şekil 57 Birlik Mahallesi'nde Konutun Bina Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	72
Şekil 58 Birlik Mahallesi'nde Konutun Doğal Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	73
Şekil 59 Birlik Mahallesi'nde Konutun Yapılaşmış Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	73

Şekil 60 Birlik Mahallesi’nde Konutun Sosyoekonomik Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	74
Şekil 61 Rafet Paşa Mahallesi’nde Konutun İç Mekân Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	75
Şekil 62 Rafet Paşa Mahallesi’nde Konutun Bina Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	75
Şekil 63 Rafet Paşa Mahallesi’nde Konutun Doğal Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	76
Şekil 64 Rafet Paşa Mahallesi’nde Konutun Yapılaşmış Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	76
Şekil 65 Rafet Paşa Mahallesi’nde Konutun Sosyoekonomik Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	77
Şekil 66 Bornova’da Konutun Yapısal Özellikleri ve Yer Aldığı Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	78
Şekil 67 Bornova’da Konutun iç Mekân Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri.....	78
Şekil 68 Bornova’da Konutun Bina Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri.....	79
Şekil 69 Bornova’da Konut Doğal Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri.....	79
Şekil 70 Bornova’da Konutun Yapılaşmış Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	80
Şekil 71 Bornova’da Konutun Sosyoekonomik Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	80
Şekil 72 Bornova’da Konutun Oda Sayısına Göre Kira Rayiçlerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri	81

KISALTMALAR LİSTESİ

ABD	Amerika Birleşik Devletleri
EVKA	Ev Kazandırma Projesi
İZEKO	İzmir Emlak Komisyoncular Odası
İZTO	İzmir Ticaret Odası
TMMOB	Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
Yy.	Yüzyıl

1.GİRİŞ

1.1. Araştırmanın Konusu

Bornova’da kiracılığın mekânsal dağılışını etkileyen sebeplerin anlaşılması için Bornova ilçesi ele alınmıştır. Kiracılık bir mülkün geçici olarak sahiplenilmesidir ve bu sahiplenme mekânsal olarak bazı yerlerde yığılma gösterir. Araştırmanın konusu ise bu yığılmayı etkileyen faktörlerin neler olduğunun ortaya konulmasıdır. Bu nedenleri açıklayabilmek için Bornova İlçesi ele alınmıştır. Araştırmada konut kira değerinin konutun iç mekân özellikleri, bina özellikleri, doğal çevre özellikleri, yapılaşmış çevre özellikleri ve sosyoekonomik çevre özelliklerine bağlı olarak değişip değişmediği belirlenmiştir.

1.2. Araştırmanın Amacı

Bu araştırmanın amacı kiracılar tarafından konut kiralanırken konutun hangi özelliklerine dikkat edildiğini ve Bornova’da kiracılığın mekânsal dağılışını emlakçıların bakış açısıyla tespit etmektir. Ayrıca konut kiralanırken konutta en fazla tercih edilen fiziki ve çevresel özellikleri araştırmaktır.

1.3. Araştırmanın Önemi

Araştırma sahasında daha önceden bu konuya ilişkin bir çalışmaya rastlanmadığı için İzmir ili Bornova ilçesi kapsamında kiracılığın mekânsal dağılışını inceleyen bu çalışma, alan yazına önemli ölçüde katkıda bulunacağı ve gelecekteki araştırmacılara örnek niteliğinde olacağı için önem arz etmektedir. Ayrıca konut kiralaları üzerinde etkili olan unsurların, yerleşim yerleri ve ülke kapsamında farklı niteliklere sahip olmasından dolayı gerçekleştirilen bu çalışma yerel yönetimler ve emlak sektörüne de kaynak olacağı beklendiği için önem taşımaktadır.

1.4. Araştırmanın Hipotezi

Araştırmanın sonucunda öngörülen bazı nedenler ortaya çıkabilir. Bunları birkaç maddede sıralamak gerekirse;

- Konut kiralanırken öncelikle binanın yapısal özellikleri dikkate alınmaktadır.
- Konut kira değerlerini etkileyen yapısal faktörlerin yanında konutun içinde yer aldığı çevresel özellikler de etkin rol oynamaktadır.

- İç mekân, bina, doğal çevre, yapılaşmış çevre ve sosyoekonomik çevre özelliklerinin konut kira değeri üzerindeki etki dereceleri mahalle bazında farklılık göstermektedir.

1.5. Araştırma Soruları

Araştırmanın ilerleyeceği yönü belirleyebilmek için araştırma konusuyla ilgili olarak bazı sorular oluşturulmuştur, bunları sıralamak gerekirse;

- Kiracıların Bornova İlçesi'ni tercih etme sebepleri nelerdir?
- Konutun İç mekân ve bina yapılaşmış çevre ve sosyoekonomik çevre özelliklerinin konut kira değeri üzerindeki etkisi ne ölçüdedir?
- Kiralık konutun doğal çevre koşullarına ilişkin özellikleri konut kira değeri açısından önemli midir?
- Konutun yapılaşmış çevre ve sosyoekonomik çevre özelliklerinin konut kira değeri üzerindeki etkisi ne derecedir?
- Konut kira değeri üzerinde en çok ve en az etkili olan unsurlar nelerdir?

1.6. Araştırmanın Sınırlılıkları

Yapılan alan yazın araştırmasında konuya ilişkin kaynakların yetersiz olması, güncel kaynakların bulunmaması ve var olan kaynakların da mahalle bazında genel olarak 2000 yılına ait olması araştırma esnasında güçlük yarattığı için araştırmanın sınırlılıkları arasında yer almaktadır. Bununla birlikte saha araştırması sırasında bazı emlakçıların İZEKO (İzmir emlak komisyoncuları odası) ve İZTO (İzmir ticaret odası)'ya kayıtlı olmadığı fark edilmiştir. Bu nedenle saha araştırması sırasında kayıtlı olmayan emlakçıları bulmak için çalışılmıştır. Bu da tez çalışmasının planlanan zamandan daha geç bitmesine neden olmuştur. Bornova ilçesinin İzmir'in diğer ilçeleriyle birlikte kiracı oranları ile şehirleşme oranları ve gelişme indeksi arasındaki korelasyon ilişkisini saptamak için korelasyon analizi yapılmak istenmiş fakat; bütün ilçelerle ilgili aynı tarihlerde veri bulunamadığı için yapılamamıştır.

1.7. Araştırmadaki Tanımlar

Çalışma kapsamında ön plana çıkan kavramlar ve tanımları şu şekildedir:

Konut: İnsanların barınma ihtiyaçlarını karşılayan ve insanları dış etkilere karşı koruyan ve buldukları ortamda kendilerini güven içerisinde hissetmelerini

sağlayan, dinlenme, uyuma yemek yeme gibi bütün yaşamsal etkinliklerin gerçekleştirildiği mekândır (Alkan, 2014: 104).

Konut Sorunu: Konut sorunu, evrensel boyutlara erişen ekonomik, sosyal, teknik ve siyasi pek çok sorunu kapsayan toplumsal bir sorun olarak değerlendirilmekte ve bir ekonomik kalkınma problemi olarak nitelendirilmektedir. Konut sorunu, kaliteli konut sayısında mevcut yetersizlikler gerekçesiyle bazı grupların modern yaşam düzeyi ya da sağlıklı ve uygun olmayan konutlarda yaşamlarını idame ettirmeleri ve kaliteli konutlarda yaşamayı talep edenlerin ise yüksek bedel ödemeleri manasını taşımaktadır (Arıcan, 2010: 20).

Konut Politikası: Konut politikası, toplumun en alt gelir düzeyine sahip grubundan en üst gelir düzeyine sahip grubunu kapsayan “*iyi ve yeterli bir konutu*” ödeyebilecekleri bir bedelden elde edebilmeleri yönünde yürütülen çalışmalar olarak tanımlanmaktadır (Uğurlar ve Eceral, 2012: 226).

Kiracılık: Türk Dil Kurumuna göre bir şeyin, bir yerin belirli bir ücret karşılığında tutulması kiracılık olarak tanımlanmaktadır (TDK, 2019). Kiracılık arazi kullanma veya kira karşılığında bir binada yaşama hakkıdır (Cambridge Dictionary, 2019).

Deprem Yönetmeliği: “*Afet bölgelerinde yeniden yapılacak, değiştirilecek, büyütülecek, onarılacak ya da güçlendirilecek resmi ve özel tüm binaların ve bina türü yapıların bağlı olacağı teknik koşullardır.*” olarak tanımlanır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2019)

Toplu Taşıma Sistemi: “*Toplu taşıma sistemleri karayolu, raylı sistem ve deniz yolu olmak üzere üç alt türde sınıflandırılmaktadır. Karayolu toplu taşıma kipleri otobüs, trolleybüs, dolmuş-minübüs ve son dönemlerde yaygın olarak kullanılan metrobüstür.*” olarak tanımlanır (Yaşarlar, 2012).

2. ARAŞTIRMA KONUSU İLE İLGİLİ ALANYAZIN

2.1. Kuramsal Çerçeve

İnsanoğlunun gereksinimleri hayati önem taşıyan temel gereksinimlerden ikincil kültürel gereksinimlere dönüşerek artış göstermiş ve farklılaşmıştır. İnsanlar, gereksinimlerini gidermek için doğanın verdiği olanakları kullanarak çevresini, gereksinimlerine ve kendi kullanım amaçları doğrultusunda biçimlendirmiş ve değiştirmiştir. İnsan bunu yaparken, idrak ve aklının, enerji ve fiziksel gücünün, kendine sunduğu becerilerle ile gerçekleştirmiştir. Bu şekilde çevresinde bulunan her şey insan için bir “değer” niteliğine bürünmüştür. Fakat söz konusu insan-çevre arasındaki ilişki, tek yönlü bir yapıdan ziyade yaşamını idame ettirdiği çevre koşullarının insanın anlam ve algılar dünyasını etki altına alan ve söz konusu ilişkiyi bir etkileşime eviren karşılıklı bir yöne sahiptir. Bundan dolayı bir tarafta maddi varlıklar ortamı olarak insanın çevresi, bir diğer tarafta ise söz konusu maddi varlıklar âlemini kendi amaçlarına göre işleyen ve biçimlendiren insanın değer ve anlamalar sistemi, dinamik bir yapı bünyesinde kültür olarak adlandırılan olguyu oluşturmaktadır (Çopuroğlu, 2003: 16).

Bütün canlıların ve insanların içerisinde yaşamını sürdürdüğü doğal ortam olan çevrede, insan doğumundan itibaren kendisini bir bütün olarak kuşatan sosyal ve doğal çevre ile karşılaşır. Buradan hareketle insanı biyolojik ve fiziki olarak kuşatan çevre, insan üzerindeki sürekli olarak bir etkiye sahip olan önemli olarak değerlendirilen bir gerçekliktir denilebilmektedir. Kişinin kimliği üzerinde etkisi olan iktisadi, politik ve sosyal koşullar çevreyi oluşturmaktadır. Bunların yanı sıra kültürel değerler de kişinin kimlik oluşumu üzerinde oldukça etkili olan olgulardan biridir. İnsanın çevresi, eski çağlar temel alınarak değerlendirildiğinde, çevrenin insanın o anda yaşamını sürdürdüğü kasabası, köyü ya da kenti insanın sosyal ve fiziki çevresini oluşturmakta olduğu söylenebilmektedir (Göz, 2011: 94).

Bu bağlamda en genel manasıyla canlıların içerisinde yaşamını sürdürdüğü hayati önem taşıyan bağlar ile bağımlı oldukları ve farklı biçimlerde birbirleri ile etkileşim içerisinde oldukları ortam olarak değerlendirilebilen çevre, birbirleri ile ilişki içerisinde bulunan değişik dengeler üzerine oluşturulmuştur. Genellikle insanın çevreye dışarıdan yaptığı müdahalenin çevrenin dengesinin bozulmasına yol açmakta ve çevre sorunlarını meydana getirmektedir. Bu doğrultuda, yapay çevresini

yapılandırmayı talep eden insanın doğal çevre üzerinde gösterdiği olumsuz etkilerle doğal kaynakları yanlış ve aşırı biçimde kullanılması sonucunda doğanın üretken potansiyelini tehdit etmesi gibi çevre sorunları ortaya çıkmaktadır (Karaca, 2007: 2).

Bu doğrultuda, insanların barınma ihtiyaçlarını karşılayan ve insanları dış etkilere karşı koruyan ve güven duymalarını sağlayan konut insanlık tarihinde önemli bir noktadır. Bir arada yaşamayı sürdüren ve aynı mekân bölümlerini paylaşan, dinlenme, uyuma, yemek yeme gibi bütün yaşamsal etkinliklerini beraber gerçekleştiren ailelerin ya da kişilerin geliştirdikleri barınma ve koruma, yerleşme ve yaşama şekli olarak değerlendirilmektedir (Yayar ve Gül, 2014: 88). Tarihi süreçte ilk dönemlerde insanlar kendi konutlarını inşa ederken, zamanla kentleşme kavramının ortaya çıkmasıyla beraber bireysel çabalar ile giderilemeyecek seviyeye gelen konut gereksinimi, konut üretimi konusunda yeni yöntemlerin ortaya çıkmasına sebebiyet vermiştir (Alkan, 2014: 104).

2.1.2. Konut Sorunları

Bir ülkenin barınmaya ilişkin koşullarının ne düzeyde olduğunu gösteren başlıca göstergeler, mevcut konutların nitelik ve sayıları açısından, bireylerin ihtiyaçlarını gidermeye yeterli düzeyde olup olmadıklarını gösteren rakamlardır denilebilir (Keleş, 1997: 300). Hızlı bir şekilde gerçekleşen kentleşme ve nüfus artışı, gün geçtikçe konut açığının daha fazla büyümesine yol açmaktadır. İhtiyacın eriştiği boyutun karşısında, sağlıklı bir yapıda konut çevresinin geleneksel tek tek üretim metoduyla gerçekleştirilmesi neredeyse olanaksız niteliktedir. Bilhassa şehirlerde, teknik ve sosyal altyapısıyla beraber kısa süre zarfı içerisinde çok fazla sayıda konutun üretilmesine imkân sağlayacak örgütlenme ve teknoloji süreçlerine ihtiyaç söz konusudur. Gün geçtikçe artış gösteren konut açığının önüne geçilmesi ve her yıl kendini gösteren konut gereksiniminin giderilebilmesi adına toplu konut üretiminin özendirilmesi gerekliliği söz konusudur. Konut sorunu yaşayan ülkelerin birçoğu, kar amacı gütmeyen modern manada toplu konut kuruluşlarıyla kentlerin dışında ya da yakın çevresinde yeni yerleşim alanları kurarak veya kent içinde yeni konutlar üreterek, eskilerini yenileyerek söz konusu problemin çözülmesine yönelik çalışma yürütmektedir (TMMOB, 1998).

20. yy. tartışma konuları arasında, şehirler ve şehirleşme evreleri yer alırken, gelişmekte olan ülkelerde kırsaldan şehre göç, metropol kentlerde meydana gelen

konut ve kentsel altyapı sorunları, kentleşme evresini bitirmiş gelişmiş ülkelerde ise kentsel ayrımlaşma, düşük gelir düzeyine sahip bireylerin kentin sunduğu hizmetlerden yeteri kadar faydalanamamaları ve kentin dışına taşınan ekonomik ve üretim faaliyetlerden ötürü şehir merkezlerinde karşılaşılan sorunlar ele alınmıştır (Yenigül ve Çamur, 2012: 95). Konut sorunu, bugün evrensel boyutlara erişmiştir. Ekonomik, sosyal, teknik ve siyasi pek çok sorunu kapsayan konut sorunu, toplumsal bir sorun olarak değerlendirilmesinden ziyade bir ekonomik kalkınma problemidir. Herhangi bir ülkede talep edilen özellikteki konut sayısının yeterli olmaması, bu tarz konutların satış ya da kira bedellerinin yüksek oranda artış göstermesine yol açmaktadır. Bu şekilde sorun, yüksek kira problemini içerir hale dönüşmektedir. Geniş bir ifade ile söz konusu sebeplerle konut sorunu, kaliteli konut sayısında mevcut yetersizlikler gerekçesiyle bazı grupların modern yaşam düzeyi ya da sağlıklı ve uygun olmayan konutlarda yaşamlarını idame ettirmeleri ve kaliteli konutlarda yaşamayı talep edenlerin ise yüksek bedel ödemeleri manasını taşımaktadır (Arıcan, 2010: 20).

Birleşmiş Milletlerin yapmış olduğu hesaplamalar doğrultusunda, 2007 yılından beri yaklaşık 3,3 milyar insanın kentlerde yaşamlarını sürdürdüğü ve 2030'a kadar belirtilen bu nüfus yoğunluğunun yaklaşık 5 milyara erişmesi beklenmektedir (Olgun, 2014). Söz konusu kentsel büyümenin büyük çoğunluğu Afrika ve Asya'nın az gelişmiş bölgelerinde gerçekleşeceği düşünülmektedir. Ortaya konulan hesaplamalar, 2030 yılından sonra öncelikli olarak az gelişmiş bölgelerde olmak suretiyle 3 milyar insanın daha konut ihtiyacının olacağını göstermektedir. Diğer bir ifadeyle her gün 96 bin 150, her saat 4 bin yeni konut gereksinimi ortaya çıkacağı manasını taşımaktadır. Konut sorunlarının başında gelen yoksulluk sorunu değerlendirildiğinde dünyadaki az gelişmiş ve gelişmekte olan yerlerde önemli ölçüde konut sorunları ile karşı karşıya kalınacağı durumu açıklar (Olgun, 2014: 22).

Konut sahibi olmak ya da barınma gereksiniminin giderilmesi, yalnızca ev almak üzerine kurulu bir durum değildir. Konut, yönetsel, sosyal, toplumsal, fiziksel, teknolojik, hukuki ve siyasi bir birim olarak sahip olduğu işlevinin önemi dolayısıyla ve sosyal bir yaşam alanı şeklinde ele alınması gereken, fizyolojik gereksinimlerden sonra bireyin en önemli başlıca gereksinimlerinden biri olarak değerlendirilmektedir (Akin, 2015). Barınma ihtiyacının gerektiği şekilde giderileme konut sorununu ortaya çıkarmıştır. Konut gereksinimi ya da sorunu, sosyal

farklılıklar sergilemenin yanında bütün gelişmişlik düzeyini kapsayan ülkelerde gerçekleşmesinden kaynaklı evrensel bir öneme sahiptir. Dünya çapında çözüm yöntemleri üzerine düşünülen konulardan biri olan konut sorunu, barınma ihtiyacının yeterli düzeyde karşılanmaması ya da hiçbir şekilde karşılanmaması olarak değerlendirilmektedir. Küreselleşmenin hızla ilerlediği dünyada ortaya çıkan konut sorunu, gerçekleşen politik, sosyal ve ekonomik değişiklikler ile soruna ilişkin politikaları da farklı çerçevelerde değiştirmektedir. Değişik politikalar ile söz konusu soruna çözüm yolları bulmaya çalışan ülkelerde çoğunlukla kullanılan politikalardan biri de sosyal konut politikalarıdır (Akın, 2015: 1).

2.1.3. Konut Politikaları

İnsanların başlıca ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacının bir hak olarak kabul görülmesi oldukça gecikmiş ve 20. yy.ın orta dönemlerinde gerçekleşmiştir (Çoban, 2012: 76). Kentlerin ortaya çıkışında esas yapı taşı olan konut, bütün ülke politikalarının başlıca konularından biri olarak devamlı gündemde yerini almaktadır. Farklı ülkelerde, her ne kadar farklı konut problemlerinden dolayı ortaya çıkan çeşitli yaklaşımlar öne sürülse de, temel çerçevede nüfus artışına eş değer oranda yeterli konut inşa etmek, çeşitli sosyoekonomik gruplar adına konuta ulaşmada fırsat eşitliğine imkân sunmak, farklı ve sağlıklı ihtiyaçları karşılayacak türlerde konut sunumu gerçekleştirmeyi esas alan konular ülkelerin çoğu için esas amaçlardan biri olarak gündeme gelmektedir. Ülkelerin yaşamış oldukları tarihi süreçler ve içerisinde yer aldıkları dönemin ekonomik, sosyal ve kültürel şartları, söz konusu amaçların önceliğinin değişmesi üzerinde etkili olabilmekte veya yeni amaçlar öne sürebilmektedir. Yüksek refah düzeyine sahip olan ülkelerde ve gelişmiş konut finansman sistemi bulunan toplumlarda, farklı gelir gruplarının konuta ulaşılabilirliği daha kolay bir şekilde sağlanmaktadır (Alkan ve Uğurlar, 2015: 5).

Konut politikası, çağdaş ve refah düzeyi yüksek olan ülkelerin sosyal politikaları bünyesinde oldukça önemli bir konuma sahiptir. Konut politikası, farklı pek çok yaklaşımı bünyesinde değerlendiren, kapsamlı ve tek elden yürütülen bir devlet politikası niteliğinde değildir. Endüstri Devrimi'nden itibaren büyük kentlerde meydana gelen olumsuz barınma şartlarına karşın, I. Dünya Savaşına kadar olan dönemde devletler konut gereksinimine ilişkin ciddi bir çalışma yürütememişlerdir. Konut üretimi, milli gelir içerisinde konut için ayrılan payın akıllıca kullanımı ile

ilişkilidir. Konut sektörü adına ayrılan öz kaynaklara nazaran, edinilen gelirin düşük düzeyde olması, konut yatırımlarının verimsiz bir yapıya sahip olduğunu göstermektedir. Ancak konut politikaları ve konut üretimi verimsiz bir alan değildir; aksine eğitime benzer şekilde uzun vadede ürün getirisi olan, değer oluşturan bir yatırım alanıdır (Altınsoy, 2013: 12).

Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin en önemli amaçlarından biri, toplumun en alt gelir düzeyine sahip grubundan en üst gelir düzeyine sahip grubunu kapsayan “iyi ve yeterli bir konutu” ödeyebilecekleri bir bedelden elde edebilmeleri yönündeki çalışmalarıdır. Bunun yanı sıra konut sorunu geçmiş dönemlerden günümüze kadar hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde tamamıyla çözülebilmemiş bir sorun değildir. Buradan hareketle mevcut sosyal adaletsizlik düzeyini azaltmak, sosyal düzeni koruma altına almak, fırsat eşitliğinin sağlanması ve düzenli mekânsal gelişim adına yeterli düzeyde psikolojik, sosyal ve fizyolojik şartlara uygun olan konut politikalarının geliştirilmesi gerekliliği söz konusudur. Ayrıca, toplumun bütün gelir gruplarına sahip olan bireylerine yönelik kiralık konut veya mülk olsun esnek nitelikte olan fırsatların sunulmasında da konut stratejileri ve politikaları oldukça önemli bir konuma sahiptir (Uğurlar ve Ecerel, 2012: 226).

Birçok ülkede hükümetlerin konut sektörüne müdahil olmalarının nedenlerinden biri dışsallıklar sorunu, bir diğeri ise sektörün, kronik ve şiddetli konut sorunu, ödenebilirlik sorunu ve elverişli olmayan konut koşulları gibi problemleri çözme konusunda başarılı olmadığı görüşü benim savunulmaktadır. Bunun yanı sıra, sözü edilen müdahalenin, direkt konuta ilişkin olmayan sosyal nedenleri de söz konusudur. Konutla ilgili etkinliklerin istihdam, refahın tekrardan dağıtımını, sağlık, gelir, siyasi ve sosyal istikrar gibi farklı konuları da etkisi altına alan bir niteliğinin bulunması, devlet müdahalesinin diğer önemli gerekçeleri arasındadır. Bu nedenle hükümetler, örneğin konut yatırımlarına daha fazla pay ayırmak kaydıyla üretim düzeyini artırma yolu ile kira yardımları, hanhalklarına konut iyileştirme yardımları sağlayarak ya da sübvansiyon ve vergi politikaları oluşturarak, sektörün karşılamakta başarılı olmadığı bu sorunları çözüme kavuşturmak için çaba sarf etmektedir (Olgun, 2014: 48).

2.1.4. Kiracılığın Mekânsal Dağılışı

Konut yalnızca, barınma gereksiniminin giderildiği bir yer değil, aynı zamanda bir yatırım aracı ve tüketim malı ve emeğin tekrardan üretildiği yer, itibar kaynağı ve sosyal sınıf göstergesi niteliğine sahip bir maldır. Nüfus yoğunluğunda gerçekleşen hızlı artış, sanayileşme sonucu makineleşmenin tarım alanında artması gibi sebeplerden dolayı insanların kırsal alanlardan kente göç etmesinin sonucunda konut ihtiyacında da hızlı bir artış yaşanmaktadır. Konutu olmayan bireyler, barınma ihtiyaçlarını genellikle kiralamaya başvurarak bu ihtiyaçlarını gidermektedirler (Aliagaoglu, 2016: 185).

Beşeri coğrafyanın gelişme evresinin farklı dönemlerinde değişik biçimlerde değerlendirilen mekân olgusu, Castells (1983) tanımına göre “*farklı sosyal gruplar arasındaki mevcut mücadele ve çatışmaların yansıtıldığı yer*”dir (Castells, 1983: 103). Aytaç (2006)’ya göre düşünsel ve kültürel imgelerin, toplum içerisindeki ilişki bağlarının vücut bulduğu yerdir. Geçmiş dönemlerde genellikle kentlerin morfolojik bileşenlerinin temel alındığı kentsel mekân, daha sonrasında nesnelere soyutlaştırıldığı ve geometrinin dil olarak kullanıldığı bir kavram niteliği kazanmıştır. Ayrıca günümüzde, beşeri coğrafyanın farklı bakış açıları doğrultusunda toplumsal süreçler ile entegre olmuş bir yapıya bürünmüştür (Aytaç, 2006’dan akt. Yüceşahin ve Tuysuz, 2011: 160).

Bugün, kentsel Mekân sadece tüketim, üretim ve dolaşım ilişkilerinin bütünleştiği bir yer olmaktan ziyade bir mana kazanmış, Mekânın bizzat kendisi de tüketim, dolaşım ve üretim ilişkilerine dâhil edilen bir meta olarak değerlendirilmeye başlanmıştır. Siyasi ve ekonomik yapıların değişmesi sonucunda kent mekânlarının bileşenleri de değişime uğramaktadır. Söz konusu durum değişik mekânsal niteliklerin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Bu doğrultuda kentsel mekânları var eden kentüstü ve kentsel yapılar, süreçler bütünü olarak değerlendirilmektedir (Dikçınar Sel ve Yazgan Gül, 2009: 79). Bireylerin mekânsal algısını fiziksel çevrenin yapısal niteliklerinin ve mekânı estetik bakımdan değerlendiren bireyin bireysel niteliklerinin etkilediği belirtilmektedir (Çetintahra ve Çubukçu, 2011: 5). Ayrıca bireylerin yaşam stilleri, içerisinde yer aldıkları sosyal sınıfları kentlerdeki yer seçimleri üzerinde oldukça etkili bir rol oynamaktadır. Toplumsal bakımdan

homojen bir yapıya sahip ve birbirleri ile karışık bir yapıda yaşamayan gruplar mekânların birbirinden ayrılmasına neden olmaktadır (Özgür, 2006: 21).

Bu doğrultuda ortaya çıkan sosyal ayrışma, yalnızca sosyal eşitsizliğin neden olduğu bir olgu değil, aynı zamanda paralel bir biçimde mekânsal ve sosyal eşitsizliğe neden olan mekânsal ve sosyal süreçler arasındaki mevcut etkileşimin bir neticesi şeklinde değerlendirilmektedir. Söz konusu durum, birbiri ile ilgili yeterli bilgi sahibi olmayan grupların yine birbirlerine karşı duyarsızlaşması neticesinde toplumsal hoşgörünün ve empatinin kaybedilerek tahammülsüzlüğün ve yabancılaşmanın kendini gösterdiği bir toplumsal yapının ortaya çıkmasına neden olmaktadır (Andersen, 2004: 14).

Yalnızca sektörel değil aynı zamanda mekânsal olarak dağılım göstermekte olan konut insanların dağılımını etkilemektedir (Arıkan, 2008: 25). İnsanların mekânsal dağılımı, şehirlerin çok farklı niteliklere sahip birçok farklı yerden oluşmasından dolayı ortaya çıkan hem toplumsal farklılaşmanın hem de mekânsal farklılaşmanın bir ürünü olarak değerlendirilmektedir. Söz konusu bu mekânsal farklılaşma, kentin sosyal, fiziki ve işlevsel yapısının bir ürünü ve aynı zamanda ekonomik yatırımlarla sürekli değişim göstererek insanların ve işlevlerin mekânda yeniden dağılım göstermesinin bir sonucu olarak yatırımların azalmasıyla ortaya çıkan bir yapıdır (Andersen, 2002: 155).

Kentlerde göç sonucu meydana gelen hızlı değişim süreci, kırsal bölgelerden kentlere göç eden insanların kültürel ve sosyoekonomik sebeplerle kentle bütünleşememesi sorunu ortaya çıkmıştır. Söz konusu sorun, kent ile bütünleşemeyen bireylerin ayrışmasına, kümelenmesine, farklılaşmasına ya da kutuplaşmasına sebebiyet vermektedir. Ayrışma (segregation), kümelenme (agglomeration) ya da kutuplaşma (polarization) olmak üzere üç kavramla tanımlanabilen mekânsal ve sosyal yapı içerisindeki farklılaşma, günümüzde batı dünyasında bulunan kentlerde pek çok sorunun meydana çıkmasına neden olmaktadır (Yüceşahin ve Tuysuz, 2011: 161).

Buradan hareketle kiracılığın mekânsal dağılımının en temel ayrıştırıcı etkenlerinden birinin sosyoekonomik düzeyin olduğu söylenebilir. Bu noktada bireylerin, kendilerini rahat hissedebilecekleri, kültürel farklılıklardan dolayı sorun

yaşamayacakları, ekonomik gelirlerinin yeterli olduğu mekânlarda kiracı olmayı tercih ettikleri söylenebilir.

2.2. Araştırma Konusu ile İlgili Önceki Çalışmalar

2.2.1. Konut Sorunları ve Konut Politikalarıyla İlgili Önceki Araştırmalar

Çetin (2012) kalkınmada kentleşmenin ve konut politikalarının önemini değerlendirmeyi amaçladığı çalışmasında, kalkınma sürecinde kentleşmenin önemi, konutun önemi ve konut üretimine yönelik yürütülmüş çalışmaların konut gereksinimini gidermedeki yeterlilik düzeylerini ve Türkiye açısından durumun ne düzeyde olduğunu değerlendirmiştir. Araştırmalar sonucunda elde edilen bilgiler doğrultusunda konut politikalarının konut sorunları üzerinde köklü değişimler gerçekleştirmediği, aksine bu sorunların daha da derinleşmesine neden olduğu yönünde görüşlerde bulunmuştur. Ayrıca kentlerin dokusunun, toplumsal yapının ve gereksinimlerinin olabildiğince profesyonel bir biçimde analiz edilmesi gerekliliğini vurgulamıştır.

Karasu (2005) *“Türkiye’de Konut Sorununun Çözümünde Farklı Bir Yaklaşım; Belediye-Toplu Konut İdaresi-Konut Kooperatifleri İşbirliği Modeli”* isimli çalışmada Belediye-Toplu Konut İdaresi-Konut Kooperatifleri İşbirliği Modeli’nin önemli avantajlar sunduğu belirtilmiştir. Çalışmada, bu modelin kenti şekillendiren, kentsel sorunların hepsinin karşısında toplumun müracaat ettiği ilk yer olan belediyelerle yapısı dolayısıyla dayanışmanın temel alındığı konut kooperatiflerinin işbirliğinin merkezi idare tarafından desteklenmesi durumunun, konut ve arsa maliyetlerini düşürerek halkın katılımını yükselteceğine, kentsel rantın kamuya kazandırılacağına, modern kentsel yaşam yerlerinin meydana çıkmasına ön ayak olacağına vurgu yapılmıştır.

Ören ve Yüksel (2013) *“Türkiye’de Konut Sorunu ve Temel Dinamikleri”* isimli çalışmada, Türkiye’de konut piyasası ve konut politikalarının belirleyicileri hakkında bilgi verilmesi ve konut sorununa neden olan etmenlerin detaylı bir şekilde incelenmesi amaçlanmıştır. Çalışma kapsamında konut sorununu ortaya çıkaran, nüfus artışı, konut yenileme, kentleşme, göç, kaçak yapılaşma ve gecekondulaşma, işsizlik ve gelir dağılımı gibi faktörler değerlendirilerek, konut sorununun sosyal devlet prensipleri doğrultusunda ne şekilde çözümlenmesi gerektiği konusuna ilişkin

öngörüler sunulmuştur. Ayrıca bu etmenlerin ortadan kaldırılmadığı, iyi bir şekilde analiz edilmediği ve konuya ilişkin çözüm yolları bulunmadığı sürece konut sorunun süreklilik kazanacağı belirtilmiştir. Sosyal devlet ilkeleri doğrultusundan sosyal politika önlemlerinin geliştirilmesi gerekliliği vurgulanan çalışmada toplumun mağduriyetlerinin önüne geçebilecek çözüm yollarına başvurulması gerekliliğinin önemi vurgulanmıştır.

Jacobs, Kemeny ve Manzi (2003) “Konut Problemlerinin İnşasında Güç, Söylemsel Alan ve Kurumsal Uygulamalar” isimli çalışmada öncelikle konuya ilişkin literatürü ve kavramsal konuları tartışarak alandaki eksiklikleri ele almayı amaçlamıştır. Çalışma kapsamında sosyal problemler ve konut politikası çalışmalarına yapısalcı bir yaklaşımın, konut politikasının nasıl formüle edildiğini ve uygulandığını analiz etmek için teorik olarak bilgilendirilmiş bir yol sağlayacağı vurgulanmıştır. Bununla birlikte, konut araştırmacılarının politikaya olan ilgisine olan güçlü bağlılığına rağmen, spesifik sosyal sorunların nasıl üretilip uygulandığı konusundaki inşaatçı çalışmaların şimdiye kadarki süreçte konut araştırmalarında sınırlı bir etki yarattığı belirtilmiştir. Çalışmada İngiltere konut politikasından iki örnekten oluşan bir tartışma ele alınmıştır. Çalışma süresince gerçekleştirilen araştırmalar doğrultusunda “*sorunların inşası*”, daha eleştirel olarak bilgilendirilmiş bir konut araştırma gündeminin geliştirilmesi için önemli fırsatlar sunmasının yanı sıra zengin bir yeni malzeme kaynağı sunduğu da vurgulanmıştır.

Choquill (2007) “*Sürdürülebilir Konutları Destekleyecek Politika Arayışı*” isimli çalışmada, sürdürülebilirlik kavramının netleştirmeye çalışılması ve bu arzu edilen duruma doğru ilerlemeyi ölçmek için kullanılacak bir operasyonel tanımın ne olduğunu belirlemek amaçlanmıştır. Araştırma sonucunda konutta sürdürülebilirliğin kendi içinde bir amaç olarak görülemeyeceği, sadece konutta sürdürülebilirliğin sağlanmasının anlamsız olduğu vurgulanmıştır. Bununla birlikte, konut alanında başarı için yeterli bir koşul değilse, konut politikasının sürdürülebilirliğinin gerekli görülebileceği belirtilmiştir. Konut politikalarını düşünmeden ve onları sürdürülebilirlik kriterlerine dayandırmadan, “*gelecek nesillerin kendi ihtiyaçlarını karşılayabilme kabiliyetinden ödün vermeden şimdiki zamanın ihtiyaçlarını karşılama*”da başarı şansının olmadığı belirtilmiştir.

Beer, Kearins ve Pieters (2006) “Avustralya’da Konut Uygunluğu ve Planlaması: Neo-Liberalizm Altındaki Politika Zorluğu” isimli çalışmada Avustralya’da konut satın alınabilirliği ile ilgili kamuoyu tartışmalarının özellikleri ele alınmıştır. Çalışma kapsamında neo-liberalizmin konut satın alınabilirlik problemlerine politika tepkilerini şekillendirmedeki rolü incelenmiş ve planlama sisteminin manipölasyonu yoluyla satın alınabilirlik hedeflerine ulaşılabileceği argümanını değerlendirilmiştir. Yeni liberal hükümet felsefelerinin politika eylemini planlama sistemine yönlendirdiğini ileri sürmekte olduğu belirtilmiş, ancak bu tür stratejilerin konutların karşılanabilirliğini arttırma konusunda sınırlı bir kapasiteye sahip olduğu vurgulanmıştır. Ayrıca alışma sonucunda elde edilen bilgiler doğrultusunda Avustralya hükümetlerinin, uygun olmayan konutlarda yaşayan 700000 ila 1 milyon hane halkının ihtiyaçlarını karşılaması gerekiyorsa daha etkin konut politikaları benimsemeleri gerektiği belirlenmiştir.

Jacobs (2015) “Avustralya Konutlarında “Politika”: Lobicilerin Rolü ve Politikaları şekillendirmedeki Etkileri” isimli çalışmada, Avustralya konut politika oluşturma bağlamını ve şu anda yürürlükte olan düzenlemelerin değerlendirilmesi amaçlanmıştır. Araştırmacı, etkili lobiciler ve politika danışmanlarıyla yapılan görüşmelerden yola çıkarak, makalenin ana kısmı politika oluşturma, yakın zamanda yapılan başarılı müdahaleler örnekleri, refah ve sanayi lobicileri arasındaki gerilimi ve reformu engelleyen engelleri bildirmek için konuşlandırılan taktikleri ele almıştır. Sadece konut politikalarının nasıl belirlendiği değil, aynı zamanda nasıl korunduklarını anlamak için çıkar grupları ve lobiciler tarafından gerçekleştirilen rollerin takdir edilmesinin gerekli olduğu savunulmuştur. Çalışma sonucunda hükümet politikalarının sadece yansımaları değil, aynı zamanda konut sorunlarının ustaca inşa edildiği ideolojik prizmanın bir belirtisi olduğu savunulmuştur.

Arıcan (2010) “Türkiye’de Konut Sorunu ve Toplu Konut Uygulamaları: Eskişehir Örneği” isimli çalışmada, konut kavramı ve konut sorununun tanımlamak, özellikle Türkiye’deki konut sorunlarının çözümü sürecinde uygulanan konut politikalarının detaylı bir şekilde değerlendirmesini yapmak amaçlanmıştır. Konut sorunlarının özölmesine yönelik uygulanmakta olan toplu konut projelerinin Türkiye’deki en önemli uygulayıcılarından olan Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nın çalışma biçiminin incelenmesi ise çalışmanın esas amacı niteliğindedir. Çalışma kapsamında Eskişehir’de TOKİ tarafından yürütölen projelen

irdelenmiştir. Çalışma sonucunda TOKİ'nin Eskişehir'de bitirdiği projeler ile konut gereksinimini giderilmesinde kendi hedefini gerçekleştirdiği belirtilmiştir. Ayrıca toplu konut uygulamalarının konut sorunların çözülmesinde en etkili yol olduğu konusuna vurgu yapılmıştır.

Olgun (2014) "*Türkiye'de Sosyal Konut Politikası: Seçilmiş Avrupa Ülkeleriyle Karşılaştırmalı Bir Analiz*" isimli çalışmada, Britanya, İsveç, Türkiye ve Fransa'da uygulanan konut politikaları arasındaki mevcut farklılık ve benzerliklerin belirlenmesi amaçlanmış ve tarihi süreçte söz konusu politikalar arasında herhangi bir farklılaşma ya da benzeşme olup olmadığı ortaya konulma çalışılmıştır. Çalışma kapsamında gerçekleştirilen literatür taraması sonucunda, söz konusu ülkelerin uyguladıkları konut politikaları üzerinde kapsayıcı iktisadi unsurlar kadar yerel kültürel ve siyasi unsurların da etkili bir yapı sergilediği belirlenmiştir. Bu doğrultuda söz konusu ülkelerin benimsedikleri konut politikaları arasında büyük çaplı bir benzeşmenin olmadığı saptanmıştır.

Cao ve Keivanı (2014) "*Paradigmaya Yönelik Konut Piyasasının Sınırları ve Potansiyelleri: 1998'den 2011'e Çin'in Konut Politikaları Üzerine Bir Değerlendirme*" isimli çalışmada son 14 yılda Çin'deki konut politikalarını, Dünya Bankası'nın konut piyasası ile ilgili uluslararası tartışmalar çerçevesinde inceleyerek gelişmekte olan ülkelerde düşük gelirli konut tedarikini iyileştirme stratejisini mümkün kılmak amaçlanmıştır. Çin'in kentsel konut sonuçlarının incelenmesi sonucunda, hızlı genişleyen konut piyasasında konut fiyat enflasyonu ve uygun fiyatlı konut kıtlığının ortaya çıktığı görülmüştür. Çalışma sonucunda Çin şehirlerinde düşük ve orta gelirli gruplar için tatmin edici bir konut çıktısı elde etmek için tek başına pazarlamanın yeterli olmadığı sonucuna varılmıştır. Ayrıca çalışma sonunda, düşük gelirli gruplar için konut koşullarını iyileştirmek için hem piyasa hem de hükümet başarısızlıklarını gidermek için sosyal konut tedarikini arttırmak ve piyasa düzenlemesini sıkılaştırmak için daha etkili ve doğrudan halk müdahalesi savunulmuştur.

Buradan hareketle insanların en temel ihtiyacı olan barınma ve barınmanın gerektirdiği konut üretimi konusu ele alınmıştır. Konut üretiminin çıkış noktası ve insanlar için ne anlam taşıdığı konusuna değinilmiştir. Bu noktada tarihi süreç kapsamında ilk dönemlerde insanların kendi konutlarını inşa ettiği ve zamanla

kentleşme kavramının ortaya çıkmasıyla beraber bireysel çabalar ile giderilemeyecek seviyeye gelen konut gereksinimlerinin, konut üretimi konusunda yeni yöntemlerin ortaya çıkmasına sebebiyet verdiği görülmüştür. Bu yeni yöntemlere paralel bir şekilde ilerleme kaydeden hızlı kentleşme ve nüfus yoğunluğu konut alanında bazı sorunların ortaya çıkmasına yol açmıştır. Kentlerde teknik ve sosyal altyapısıyla beraber kısa süre zarfında çok fazla sayıda konutun üretilmesine imkân sağlayacak örgütlenme ve teknoloji süreçlerine duyulan ihtiyaç da artış göstermiştir.

Bu nedenle konut sorunu ile karşı karşıya kalan ülkelerin çoğu, kar amacı gütmeyen modern manada toplu konut kuruluşlarıyla kentlerin dışında ya da yakın çevresinde yeni yerleşim alanları kurarak veya kent içinde yeni konutlar üreterek, eskilerini yenileyerek söz konusu problemin çözülmesine yönelik çalışma yürütmeye başlamıştır. Ayrıca konut sorununa yönelik, gerçekleşen politik, sosyal ve ekonomik değişiklikler ile konut sorununa ilişkin politikalar da farklı çerçevelerde dönüşüm geçirmiştir. Konut sorunu, bütün ülke politikalarının başlıca konularından biri olarak devamlı olarak gündemdeki konulardan biri olmuştur.

2.2.2. Kiracılıkla İlgili Önceki Araştırmalar

Andersen (2002) “*Dışlanan Yerler: Ayrışma Kentsel Bozulma ve Yoksul Mahalleler Arasındaki Etkileşim*” isimli çalışmada yoksun konuya ilişkin alan yazında kent mahallelerin, büyük ölçüde mekânsal olarak yoğunlaşan yoksulluk cepleri olarak anlaşıldığı ve şehirlerin artan sosyal eşitsizliğinin bir sonucu olarak ortaya çıktığı şeklinde açıklamaların yer aldığı belirtilmiştir. Ayrıca kentlerin genel sosyal ve ekonomik gelişimi ile yoksul mahallelerin ortaya çıkışı arasındaki ilişkinin basit olmadığını gösteren kanıtların bulunduğu savunulmuştur. Çalışmada, sosyal ve fiziki çürümenin kendi kendine devam eden süreçlerinin bu alanlarda nasıl gerçekleştiğini ve yoksunluk ve ayrışma için güçlü ve ayrı bir öneme sahip olduğunu gösteren çalışmalara atıfta bulunma amaçlanmıştır. Çalışmada hareketliliği açıklayan modeller, yeni gelenlerin kompozisyonları ve sosyal problemler endeksi için çoklu doğrusal regresyon modelleri ve lojistik regresyon analizi kullanılmıştır. Gösterilen sonuçlar standart beta katsayılarıdır. Çalışma sonucunda elde edilen bulgular doğrultusunda Danimarkalı ve diğer atıfta bulunulan çalışmalar ve ABD'deki gecekondulardan elde edilen deneyimler, yoksul kent mahallelerinin doğası hakkında

yalnızca “yoksulluk cepleri” olarak yaygın bir şekilde anlaşılan bir gözden geçirmenin gerekli olduğu sonucuna varılmıştır.

Yüceşahin ve Tuysuz (2011) “*Ankara Kentinde Sosyo-Mekânsal Farklılaşmanın Örüntüleri: Ampirik Bir Analiz*” isimli çalışmada, Ankara kentindeki sosyo-mekânsal farklılaşmayı irdelemeyi ve söz konusu farklılaşmanın hangi dinamiklere/etkenlere bağlı olarak gerçekleştiğini açıklamak amaçlanmıştır. Çalışmada kümeleme analizi tercih edilmiştir. Sosyo-mekânsal örüntülerin oluşumunu sağlayan etmenlerin ortaya çıkarılması için k-ortalamar yöntemi kullanılmıştır. Bulgular doğrultusunda Ankara’da demografik, sosyal ve ekonomik değişkenlerle yapılan analizle altı kümenin (bölge) olduğu belirlenmiştir. 1 nolu küme, kentin en ayrışan bölgelerinden birincisidir. 2 nolu küme, 1 nolu kümenin alt bölgesidir. 3 nolu küme, kentin en ayrışan ikinci bölgesidir. 4 nolu küme, hizmet işlerinde çalışan nüfusun ağırlıklı olduğu, çoğunlukla genç nüfusu içeren, İç Anadolu Bölgesi’nde doğmuş göçmen nüfusun ve dört ve beş kişilik ailelerin yaygın olarak görüldüğü, kiracı durumunda olan ailelerin, çoğunlukla imalat sanayinde çalışan nüfus ile 2000 yılında sobalı evlerde ikamet eden nüfusun yoğun olduğu bir bölgedir. 5 nolu kümede dört kişilik hanelerde yaşayan hanehalkları, oturduğu evin sahibi durumunda olan hanehalkları ve dört odalı konutta yaşayan hanehalklarının yaşadığı bölgedir. 6 nolu küme ise, kentin en gelişmiş bölgelerine ve merkezine en uzak olan, en dış bölgedir.

Emür (1999) “*Türkiye’de Kentsel Kiralık Konut ve Kiracı Hanehalkları: Kiralık Konut Sektörü İçin Geçerli Alternatif Politikalar*” isimli çalışmasında, yüksek oranı olan kiralık stokun özel durumunun, Türkiye geneli kapsamında düzensiz bir yapıya sahip olan dağılımının, kiracıların durumunun ve söz konusu sistem içerisinde gerekli ve mümkün olan müdahale şekillerinin araştırılmasını amaçlamıştır. Çalışma kapsamında gerçekleştirilen analiz sonucunda Türkiye genelinde kiracılık oranlarının 1970 yılında % 13,39’dan 1990’da %24,61 oranına yükseldiği ve söz konusu oranların yerleşim yerleri arasında geniş çaplı bir alana dağıldığı saptanmıştır.

Aliağaoğlu (2016) “*Balıkesir Şehri’nde Kiracılık*” isimli çalışmada, konut kiralalarını etkileyen mekânsal unsurlar ve konut kira tercihlerini belirleyen koşulların incelenmesi amaçlanmıştır. Çalışma kapsamında analizi yapılacak veriler anket

yoluyla toplanmıştır. Elde edilen bulgular sonucunda konut kira tercihlerini etkileyen faktörlerin, madencilik faaliyetleri, kentleşme hızı ve ülke yerleşme sistemindeki konumun olduğu saptanmıştır. Kent ölçeğinde ucuz kira konutlarının sayıca fazla olması, merkeze yakınlık, mahallelerin kentsel büyümedeki konumu gibi faktörlerin kiracılığın mekânsal dağılımı üzerinde etkili olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca en önemli faktörün konutun bulunduğu bölgenin sosyoekonomik nitelikleri olduğu belirlenmiştir.

Eceral ve Uğurlar (2017) “*Hanehalkı Konut Hareketliliğini Etkileyen Faktörler: Ankara Örneği*” isimli çalışmada, Ankara’da hanehalklarının konut hareketliliklerinde etkili olan faktörlerin ortaya konulması amaçlanmıştır. Çalışma kapsamında analizi yapılacak veriler 534 hanehalkı anket yoluyla toplanmıştır. Toplanan veriler, tanımlayıcı istatistikler ve faktör analizi yoluyla değerlendirilmiştir. Elde edilen bulgular sonucunda, yaşam seyri, hanehalkının ekonomik yapısı, konutun bulunduğu konumu ve konut kullanım biçiminin Ankara’da hanehalkı konut hareketliliğinde etkili değişkenler olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca hanehalklarının konut hareketliliği aşamalarında kiracılığın ön plana çıktığı; hareketlilik arttıkça konutlarda kısa oturma süresinin uzun oturma süresine göre oranının artış gösterdiği saptanmıştır.

2.2.3. İzmir ve Çevresinde Kiralık Konut Politikaları ve Sorunlarıyla İlgili Önceki Araştırmalar

Altun (2012) “*İzmir’de Yeni Bir Konut Üretim Süreci Olarak Kapalı Konut Siteleri*” isimli çalışmada İzmir kentsel bölge kapsamında bulunan kapalı konut sitelerinin kentin büyüme aşaması sırasındaki oluşumların aktarılması amaçlanmıştır. Çalışma kapsamında İzmir’de bulunan kapalı konut alanlarının sayısı, kapsadıkları konut birimi, kullanıcı profili, üretim şekilleri kapsamında söz konusu durumla ilgili sayısal veriler ortaya konmuş; söz konusu konut alanları, konum, genel tasarım nitelikleri, sosyal donatılar, site içi sosyal ilişkiler, güvenlik, mimari nitelik gibi parametreler çerçevesinde ülkenin diğer kentlerindeki örneklerle -ağırlıklı İstanbul ile- karşılaştırılarak incelenmiştir. Araştırma sonucunda elde edilen bilgiler doğrultusunda İzmir’de bulunan kapalı konut alanlarının, kentin büyüme evresinin ve mevcut konut pratiklerinin devamında biçimlendiği belirlenmiştir. Ayrıca kapalı konut sitelerinin İzmir’e has olan dinamikleri anlayabilmek adına kentteki politik,

kültürel, ekonomik ve sosyal yapının çok iyi şekilde kavranması gerekliliği üzerine vurgu yapılmıştır. Çalışma sonucunda İzmir'deki konut sektörünün ölçülü bir denge içerisinde yer aldığını ve şehrin kapalı sitelerin yol açabileceği sorunları aşabilecek bir telafi mekanizmalarına sahip olduğu yönünde görüş bildirilmiştir.

Karadağ ve Mirioğlu (2014) “*Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Uygulamaları Üzerine Coğrafi Değerlendirmeler: İzmir Örneği*” isimli çalışmada Türkiye’de kentsel problemlerin başlıca kaynağı olarak değerlendirilen gecekondulaşma sürecini etkili bir şekilde deneyimleyen İzmir örneğinde projelendirilen kentsel dönüşüm çalışmalarının eleştirel bir bakış açısıyla incelenmesi amaçlanmıştır. Bu doğrultuda Kadifekale kentsel dönüşüm projesinin mekânsal açısından incelendiğinde coğrafi nitelikleri sebebiyle heyelan tehlikesi taşıyan bölgenin boşaltılmasının başarılı bir biçimde gerçekleştirildiği belirtilmiştir. Fakat projenin İzmir kentinin sağlıklı bir kentsel dönüşümüne gerçekleştirmesine katkı sağlasa da, eş zamanlı olarak sosyal boyutlarda bazı problemlerin ortaya çıkmasına neden olduğu belirlenmiştir. Bu noktada sosyo-Mekânsal dengelerin korunmasının önemli bir nitelik taşıdığı konusuna vurgu yapılmıştır.

Kaya (2012) “*Milli Mücadele Sonrasında İzmir’de Mesken Sorunu*” isimli çalışmada, milli mücadele sonrasında İzmir’de gerçekleşen konut sorununun incelenmesi ve değerlendirilmesi amaçlanmıştır. Çalışma kapsamında 9 Eylül 1922 tarihinde İzmir’in işgalden kurtulmasının ardından 13 Eylül 1922 yılında çıkan yangın sonucunda konutların çoğunun yanması ve İzmir halkının büyük bir konut sorunu ile karşı karşıya kaldığı konusu üzerinde durulmuştur. Maddi ve manevi açıdan oldukça etkilenen İzmir halkının içinde bulunduğu bu toplumsal buhran döneminde yangından geriye kalan binaların hem satış fiyatları hem de kira fiyatlarında gerçekleşen artışın büyük bir sorun olduğu belirtilmiştir. Çalışma sonucunda İzmir’in yeniden yapılanma sürecinin uzun sürdüğü ancak sonuç olarak modern bir kent haline getirildiği ancak 1970’li yıllardan sonra kentleşme ile birlikte ortaya çıkan gecekondulaşma kültürü ile farklı bir aşamaya daha girdiği konusuna değinilmiştir.

Bal (2008) “*İzmir’de Kentsel Dönüşüm Sürecinin İzmir-Cennetçeşme Mahallesi Üzerinden İrdelenmesi*” isimli çalışmada kentsel dönüşümün hedef alanları kapsamında olmasından dolayı gecekondulaşma alanlarının, mevcut yoksulluk

durumu çerçevesinde değerlendirilerek dönüşüm aşamasında karşı karşıya kalacağı problemlerin ve bu problemlere getirilen çözüm yollarının Cennetçeşme mahallesi özelinde incelenmesi amaçlanmıştır. Çalışma kapsamında gerçekleştirilen alan yazın araştırması doğrultusunda Cennetçeşme mahallesi çerçevesinde yoksulluğun kaynağı, düzeyi ve ortaya çıkardığı şartlar, ekonomik, mekânsal ve sosyal boyutu ile incelenerek kentsel dönüşüm ve savunmasızlık bağlamında meydana gelebilecek olası problemler belirlenmiş ve söz konusu problemlerin çözümüne ilişkin öneriler sunulmuştur. Cennetçeşme’de mekânsal ve sosyoekonomik ve mekânsal özellikler o kadar birbiri ile ilişkilidirler ki ortaya çıkardıkları sorunlar birbirinin nedeni haline Çalışma sonucunda yoksulluğu esas alan, sosyoekonomik problemleri öngörebilen ve bu problemleri çözmek adına politika ve müdahale yolları üreten, sermaye piyasasına bağlı bir yapı sergilemeyen stratejilerin geliştirilmesi gerekliliği savunulmuştur. Ayrıca üretilen konut sayısının, günümüzde farklı uygulamalarda görülen kar elde etme hedefi gütmeyen finansmana yönelik bir değerlendirme kapsamında belirlenmesi gerekliliği belirtilmiştir.

Dengiz (2010) “*Belediyelerde Kentsel Dönüşüm Projeleri İzmir Büyükşehir Bütünü İçin Bir Çözümleme*” isimli çalışma, Türkiye kapsamında son on yıllık süreç içerisinde yoğun bir şekilde gerçekleşen, gecekondu alanlarını ve tarihi merkezleri baz alan kentsel dönüşüm projelerinin neden olduğu sonuçların mevcut sorunları daha da derinleştiği konusundaki eleştirilere İzmir Büyükşehir kapsamında bir çözümleme sunmayı amaçlamıştır. Çalışma kapsamında 1960-1980 döneminde şehir merkezlerindeki çöküntü ve geçiş bölgelerini kapsayan eski gecekonduların, kendi sahiplerince yeni gelen bireylere kiralanma sürecinin başlanması ile ilk el değiştirme evresinin başladığı ve bunun bir rant aracına dönüştürüldüğü konusuna değinilmiştir. 1980’li yıllardan sonra ise konut yapılarının 4-5 katlı apartmanlara dönüşerek mülk sahipliği ve kiracılığın artış gösterdiği belirtilmiştir. 2010 yılından sonra ise Kadifekale bölgesinde başlanan kentsel dönüşüm projesi sürecinde İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Kadifekaleliler arasında, sosyokültürel yapının bozulacağı endişesi, sosyoekonomik nedenlerden dolayı yeni konutların bedellerini karşılama konusunda güçlük yaşanacağı kaygısı ve yüksek kiracılık oranı gibi nedenlerden dolayı tam olarak bir uzlaşma gerçekleştirilememiştir. Bu bağlamda çalışma sonucunda gecekondu alanlarında gerçekleştirilecek olan projeler kapsamında ayrıntılı sosyoekonomik analizlerin yapılması ve dönüşümün sosyal boyutu da içermesi

gerektiği sonucuna varılmıştır. Ayrıca buna yönelik destekleyici programların yapılması yönünde öneriler sunulmuştur.

Koç (2009) “İzmir’de Konut Çevrelerinde Nitelikli Yapılaşma Üzerine Görüşler” isimli çalışmada, konut alanlarında kalitenin bileşenlerinin neler olabileceğinin sorgulanması, yaşamımızı sürdürdüğümüz konut çevrelerinin genel çizgilerinin değerlendirilmesi ve kalite düzeyinin artırılması adına neler yapılabileceğii konusunda öneriler geliştirilmesi amaçlanmıştır. Bu doğrultuda daha kaliteli ve yaşanabilir konut çevrelerinin oluşturulmasına ilişkin gerçekleştirilebilecek zenginliğe dikkat çekmeyi ve konuya ilişkin katkı sağlanmayı amaçlayan çalışma sonucunda halkın yerel hizmetlere ulaşma, faydalanma düzeyi ve hizmet niteliğii konusunda görüşlerinin önem arz ettiğii ve bu görüşlerin dikkate alınması gerektiğii savunulmuştur. Ayrıca kamu vasıtasıyla üretilen konutların bulunduğu alanlarda kullanım sonrası değerlendirmelerinin süreklilik kazanması gerekliliğii vurgulanmıştır.

Yaman ve Güç (2018) “Türkiye’de Göç Olgusunun Toplu Konut Uygulamaları Bağlamında Değerlendirilmesi: İzmir Egekent-2 Örneğii” isimli çalışmada, Türkiye’de gerçekleşen kentleşme ve göçün toplu konut uygulamaları kapsamında değerlendirilmesi ve konuya yönelik akademik katkı sağlanması amaçlanmıştır. Bu doğrultuda gecekondulaşma, uyum, suçluluk gibi problemler kapsamında sık bir şekilde ele alınan kentleşme ve göç konusu İzmir Egekent-2 Toplu Konut Uygulaması örneğinde ele alınarak toplu konut uygulamalarının söz konusu süreçte nasıl bir rol aldığı değerlendirilmiştir. Çalışmada veriler anket aracılığiiyla toplanmıştır. Elde edilen bulgular sonucunda toplu konut uygulamalarının göç bağlamında önemli bir role sahip olduğu saptanmıştır.

Konut politikası, çağdaş ve refah düzeyi yüksek olan ülkelerin sosyal politikaları bünyesinde oldukça önemli bir konuma sahiptir. Konut politikası, farklı pek çok yaklaşımı bünyesinde değerlendiren, kapsamlı ve tek elden yürütölen bir devlet politikası niteliğinde değıildir. En önemli amaçlarından biri, toplumun en alt gelir düzeyine sahip grubundan en üst gelir düzeyine sahip grubunu kapsayan “iyi ve yeterli bir konutu” ödeyebilecekleri bir bedelden elde edebilmeleri yönündeki çalışmalardır. Bu noktada bir konuta sahip olmayan bireylerin barınma ihtiyaçlarını genellikle kiralamaya başvurarak gidermeye başladıkları görölmektedir.

Bu bağlamda ortaya bireylerin konut seçiminde mekânsal olarak bir dağılım gösterdikleri görülmektedir. Yalnızca sektörel değil aynı zamanda mekânsal olarak dağılım göstermekte olan konut insanların dağılımını etkilemektedir. İnsanların mekânsal dağılımının, şehirlerin çok farklı niteliklere sahip birçok farklı yerden oluşmasından dolayı ortaya çıkan hem toplumsal farklılaşmanın hem de mekânsal farklılaşmanın bir ürünü olarak meydana geldiği görülmektedir. Söz konusu bu mekânsal dağılım ve farklılaşma, kentin sosyal, fiziki ve işlevsel yapısının bir sonucudur ve aynı zamanda ekonomik yatırımlarla sürekli değişim göstermektedir.

2.3. Araştırma Sahası İle İlgili Önceki Çalışmalar

Çırak (2018) “*Bir Kentsel Koruma Planlaması Deneyimi: İzmir Bornova Tarihsel Kent Merkezi*” isimli çalışmada Bornova’nın tarihsel kent merkezinin ne şekilde koruma altına alınabileceği konusu üzerine tartışılmıştır. Çalışma sonucunda kentsel sit alanlarının parçalı bir şekilde değerlendirilmesi ve gerçekleştirilen tescil-tespit çalışmalarının sadece belirli bir sosyal katman ve sınıfa ait olan prestijli yapıları içermesi nedeniyle tarihsel kentsel dokunun günümüze değin tam anlamıyla korunması konusunda başarısız olduğu belirtilmiştir.

Akkurt (2004) “*19. Yüzyıl Batılılaşma Kesitinde, Bornova ve Buca Levanten Köşklere Mekânsal Kimliğinin İrdelenmesi*” isimli çalışmada, Mekânsal kimlik kavramının, sistem-toplum-Mekân bağları üzerinden tanımlanmasına ilişkin bir yöntem önerisi sunmak amaçlanmıştır. Ortaya konulan bu yöntemle toplum ve sistemin oluşturduğu Mekânsal kimliğe ve söz konusu Mekânsal kimliğin ortaya çıkmasına neden olan kültürel değerlere yönelik veri elde edilmiştir. Çalışma çerçevesinde ele alınan sistem, içinde yaşanan yerleşim yerlerinin biçimlenmesi üzerinde etkili bir rol oynayan 19. yüzyıl Batılılaşma sürecini kapsamaktadır. Toplum girdisi, söz konusu olan sistemi bilinçsiz veya bilinçli bir şekilde temsil eden, sahip olduğu kültürel ve sosyal değerler dolayısıyla model olarak görülen batılı topluluk; İzmir Levantenleridir. Tartışma çerçevesinde ele mekân ise, aidiyet ve kimlik olgularını yoğun bir şekilde yansıtan konuttur. Çalışma Buca ve Bornova ilçeleri kapsamında gerçekleştirilmiştir. Çalışma sonucunda Buca ve Bornova Levanten köşklere mekânsal kimliğine yönelik esas saptamaların, mekân ve kitle yönelimlerdeki kurgu, kat kullanımları arasındaki net ayrım, kullanım-Mekân süsleme bağlarının ortaya çıkardığı iç mekânlar ve yapı ölçeği ve kullanıcı

milliyetinin ön plana çıktığı gösterişli cephe düzenlemeleridir. Bu doğrultuda toplumsal, siyasi ve ekonomik gücü olan Levanten grupların konut yapılanmaları üzerinden sermaye, iktidar vurgusu, güç, ayrıcalıklı konumları, bu topraklar üzerindeki varlıklarının devamlılığı, özerk alanları dâhilinde gizemli, ulaşılmaz ve dışa kapalı duruşları vurgulanmıştır.

Ekşioğlu (2010) “*Çevre Estetiğinin Konut Fiyatlarına Etkisinin Hedonik Fiyat Yöntemi İle Modellenmesi*” isimli çalışmada çevre estetiğinin konut fiyatları üzerindeki etkisini İzmir ili içinde, apartman tipi kiralanmış ya da satın alınmış konutlar üzerinden incelemek amaçlanmıştır. Çalışmada değerlendirilecek bilgiler, Karşıyaka ilçesi sınırında seçilen belirli bir alan kapsamında yer alan 18 emlakçıdan 52’si satın alınmış, 42’si kiralanmış 100 konuta ilişkin bilgilerdir. Belirlenen alandaki konutların fotoğrafları çekilerek, biçimsel, sembolik ve algısal estetik değişkeni gruplarına ayrıştırılarak bir anket hazırlanmıştır. Anket, Bornova Kız Meslek ve Teknik Lisesi 9-10-11-12 sınıf düzeylerindeki 101 öğrenci üzerinde uygulanmıştır. Toplanan verilerin analizi, veri hedonik fiyat yöntemi kullanılarak yapılmıştır. Elde edilen bulgular doğrultusunda çevre estetiği değişkenleri içerisinde yer alan konuta sahip olma arzusu, konutun bulunduğu çevrenin karmaşıklığı ve konutun yer aldığı çevrenin bakımlı bir yapıda olması estetik değişkenlerinin konut fiyatlarıyla ilişkili olduğu belirlenmiştir.

Mutluer (1999) “*Bornova Atatürk Mahallesi’nde Yeni Yerleşim Alanları*” isimli çalışmada yeni ortaya çıkan ve yayılan farklı yerleşim alanlarının türü ve nedenlerinin açıklanması hedeflenmiştir. Ayrıca bu yerleşim alanlarında yaşayan grupların sosyoekonomik özelliklerine değinilmiştir. Çalışma sonucunda Bornova ilçesinde yer alan Atatürk Mahallesi’nin konuşlandığı alanın kuzey bölümünde bulunan çalışma alanındaki konutların gelişmekte olan ülkelerin büyük kentlerinin etrafında meydana gelen yapılaşmadan daha farklı bir yerleşme şeklini oluşturduğu görülmüştür. Söz konusu yerleşme yapısı, ne kentler etrafında konuşlanan gecekondu ve sefalet mahallesi, ne de kentlerin çevresinde konuşlanan yapı kooperatifleri uygulamasına benzer niteliktedir. Atatürk Mahallesi’nin boş bir alanın imara açılarak yerleşime açılması neticesinde ortaya çıktığı belirtilmiştir.

2.4. Literatürdeki Eksiklikler, Atlamalar veya Unutmalar

Küresel çapta nüfus yoğunluğundan dolayı hızla gelişen kentleşme sürecinin ortaya çıkardığı konut sorunları özellikle gelişmekte olan ülkeler için önem arz etmektedir. Konuya ilişkin gerekli alt yapıya sahip olmayan ülkelerin çoğu konut sorunları ile karşı karşıya kalmakta ve bu sorunlara çözüm üretmekte yetersiz kalmaktadırlar.

Gerçekleştirilen literatür araştırması doğrultusunda konut sorunlarına ilişkin konut politikalarının yetersiz bir yapıda olduğu ve var olan konut politikalarının köklü değişimlere yol açmadığı konusunda görüşlerin mevcut olduğu görülmektedir. Buradan hareketle konut sorunlarının neden var olduğunu temel alan çalışmaların köklü bir değişimi sağlayabilecek öneriler sunmadıkları görülmektedir. Konut sorunu ile karşı karşıya kalan halkın mağduriyetlerinin giderilememesi en büyük sorunlardan biri olarak karşımıza çıkmaktadır.

Çalışmanın odaklandığı Bornova ilçesi örneğinin ele alındığı çalışmaların sayıca yetersiz olması, Bornova ilçesinde yaşamını sürdüren halkın mekânsal algısının ne şekilde biçimlendiği veya ne olduğu konusuna ilişkin bir araştırmaya rastlanmamış olması konuya ilişkin eksiklikleri ortaya koymaktadır. Belirlenen bölgede yaşamını sürdüren halkın, bölgeye ilişkin beşeri ve fiziki çevresine dair görüşlerini kapsayan bir çalışmaya rastlanmamıştır. Kentsel dönüşüm kapsamında bulunan bölgelerde yaşayan halkın psikolojik durumlarını ve mekân algılarını ortaya koyan bir çalışma bulunmamaktadır. Bu noktada, literatürde söz konusu durumu ele alan çalışmaların sayıca artırılması ve konunun detaylıca ele alınması gerekliliği söz konusudur.

2.5. Türkiye Geneli Kiracılığın Dağılışı

Türkiye’de konut kullanım biçim ve oranlarının verildiği Tablo 1’de, 2000 yılına ait veriler yer almaktadır. Buradan hareketle 2000 yılında kentsel alanlarda ev sahibi olanların oranının % 59,77 olduğu; kırsal alanlarda ise % 86,75 olduğu görülmektedir. Bu bağlamda kırsal alanda yaşayan insanların kentlerde yaşayan insanlara göre daha fazla mülk edindiği gözlemlenmektedir. Kiracı oranlarının ise kentsel alanlarda %31,69 olduğu; kırsal alanda ise 7,04 olduğu görülmektedir. Bu noktada da kentlerde konut sahibi olma bedelinin yüksek olmasından dolayı insanların kiracılığı tercih etmesi sonucunda kiracılık oranının kırsal alanlara göre

daha yüksek olduğu söylenebilir. Lojmanda oturanların oranı % 2,05, kira ödemeyenlerin % 4,84 ve diğer durumların % 0,92 oranında olduğu görülmektedir.

Tablo 1 Türkiye’de Konut Kullanım Biçim ve Oranları (%)

2000 YILINA AİT VERİLER					
	Ev Sahibi	Kiracı	Lojman	Kira Ödemeyen	Diğer
Kentsel	59,77	31,69	2,20	5,46	0,88
Kırsal	86,75	7,04	1,74	3,50	0,97
Toplam	68,28	23,91	2,05	4,84	0,92

Kaynak: Uğurlar, 2013: 135.

Şekil 1’de Türkiye’de kiracılık oranları dağılım haritası verilmiştir. Türkiye’deki 2011 yılına ait kiracılık oranlarını gösteren bu haritaya bakıldığında % 30’un üstünde kiracı oranına sahip olan ilk iki şehir aynı zamanda nüfusun en fazla olduğu İstanbul ve Ankara’dır. Bunun nedeninin nüfus yoğunluğu bakımından ilk sıralarda yer alan şehirler olduğu söylenebilir.

Kiracılık oranı % 25 ile % 30 arasında olan İzmir, Kocaeli, Eskişehir, Antalya ve Gaziantep şehirlerinin nüfus yoğunluğu yönünden İstanbul ve Ankara’dan sonra geldiği söylenebilir. Bölgesel olarak bakıldığında Ege Bölgesi’nde kiracılık oranı en yüksek olan şehir İzmir’dir. Aynı zamanda İzmir Ege Bölgesi’nin en büyük nüfusuna sahiptir.

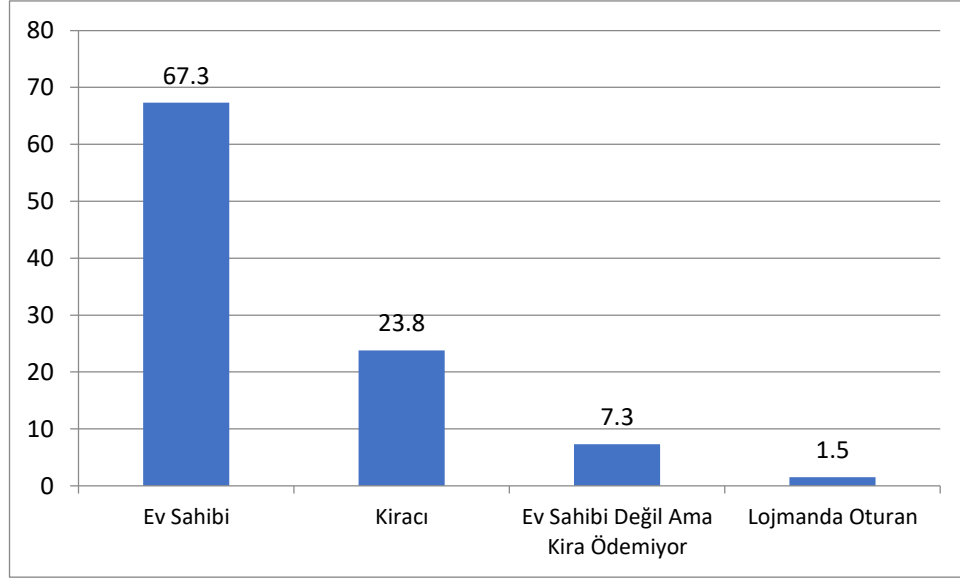
Kiracılık oranları %20’nin üstünde olan şehirlerin çoğunlukla Ankara çevresi ve İç Batı Anadolu’da yoğunlaştığı görülmektedir. Doğuda ise Tunceli, Elazığ, Bingöl ve Batman gibi şehirlerin de kiracılık oranlarının % 20 ile % 30 arasında olduğu görülmektedir.

Harita incelendiğinde Türkiye genelinde kiracılık oranının en düşük olduğu il Ardahan’dır. Ardahan şehrinde kiracılık oranı % 10’un altındadır. Yine kiracılık oranının en düşük olduğu Ardahan’dan sonra ikinci sırada Gümüşhane gelmektedir.



Şekil 1 Türkiye’de Kiracılık Oranları Dağılım Haritası (TÜİK, 2011)

2011 yılındaki verilerin verildiği hanehalklarının konuttaki mülkiyet oranlarının gösterildiği grafik 1’de Türkiye genelinde ev sahibi olan insanların % 67,3’lük bir dilimde yer aldıkları görülmektedir. Buradan hareketle 2011 yılına ait verilerin 2000 yılındaki verilerle (bkz Tablo 13) karşılaştırılması durumunda ev sahibi oranlarının 2011’de nispeten düşüğe uğradığı gözlemlenmektedir. Aynı zamanda % 23,8 orana sahip olan kiracı ve lojmanda oturan oranlarının da düştüğü görülmektedir. Bu bağlamda ev sahibi olmayıp kira ödemeyenlerin oranı bu süreçte artış gösterdiği sonucuna erişilmektedir (Şekil 2).



Şekil 2 Türkiye’de Hanehalklarının Konuttaki Mülkiyet Durumları (TÜİK, 2011)

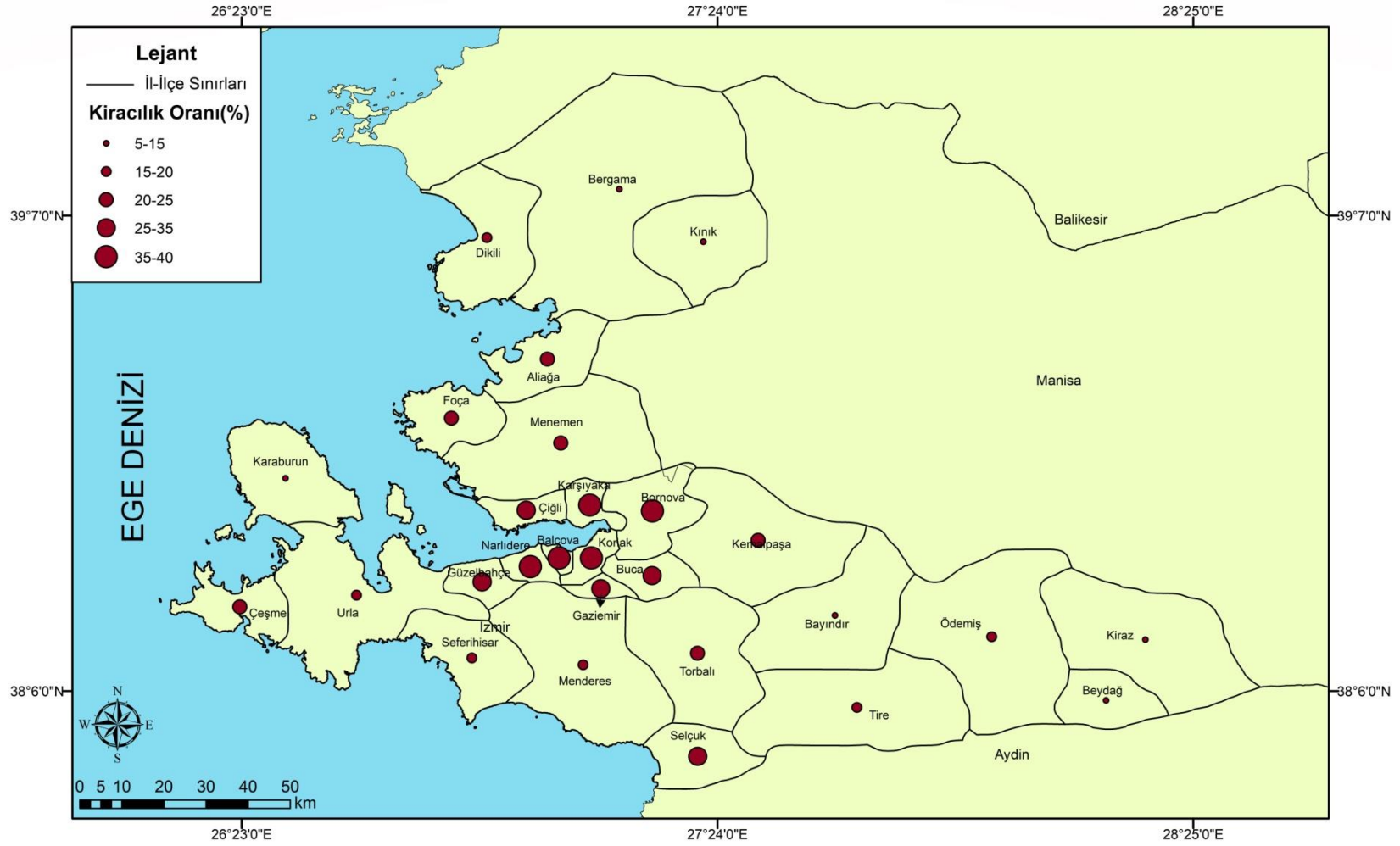
Aşağıdaki tablo 3’te Ege Bölgesi’nde kentsel kullanım biçim ve oranları gösterilmektedir. Ev sahibi olma oranının en yüksek olduğu ilin % 75,6’lık orana sahip olan Afyonkarahisar’ın olduğu; en düşük orana sahip olanın ise % 63,0’lik oranla İzmir ilinin olduğu görülmektedir. Kiracı oranları arasında en yüksek orana sahip olan ilin % 26,5 ile İzmir, en düşük orana sahip olan ilin ise % 15,7 ile Afyonkarahisar olduğu görülmektedir. Lojmanda oturanlar arasında en yüksek orana % 2,3 ile Muğla’nın; en düşük orana ise % 0,7 ile Denizli ve Afyonkarahisar’ın sahip olduğu görülmektedir. Son olarak ev sahibi olmayıp kira ödemeyenlerin oranının en yüksek olduğu ilin % 10,5’lik orana sahip olan Uşak’ın olduğu; en düşük orana ise % 7,3’lük orana sahip olan ilin ise Denizli ve Muğla’nın olduğu gözlemlenmektedir.

Tablo 2 Ege Bölgesi'nde Konut Kullanım Biçim ve Oranları (TÜİK, 2011)

2011 YILINA AİT VERİLER				
İller	Ev sahibi %	Kiracı %	Lojmanda oturan %	Ev sahibi değil ama kira ödemiyor %
Afyonkarahisar	75,6	15,7	0,7	7,9
Aydın	71,7	19,7	1,4	7,3
Denizli	67,1	23,5	0,7	8,7
İzmir	63,0	26,5	1,1	9,4
Kütahya	68,9	20,5	2,2	8,4
Manisa	72,2	18,8	0,8	8,2
Muğla	67,0	23,4	2,3	7,3
Uşak	66,6	21,6	1,4	10,5

2.6. İzmir'de Kiracılığın Dağılışı

Şekil 3'de İzmir ilçelerinin kiracılık oranlarının verildiği haritadan hareketle İzmir'in kiracılık oranlarının en yüksek olduğu ilçelerin % 35-40 orana sahip olan Karşıyaka, Bornova, Konak, Narlıdere ve Buca olduğu görülmektedir. Nüfus yoğunluğunun da diğer ilçelere nazaran daha fazla olduğu bu bölgeleri yerleşim yeri olarak tercih eden insanların kentsel imkânları ve istihdam olanaklarını göz önünde bulundurdıkları söylenebilir. En düşük orana sahip olan ilçelerin ise %5 ile % 15 arasında bulunan Bergama, Kınık, Bayındır, Beydağ, Kiraz ve Karaburun ilçelerinin olduğu görülmektedir.



Şekil 3 İzmir İlçeleri Kiracılık Oranları (TÜİK, 2000)

3. YÖNTEM

Çalışmanın bu bölümünde araştırmanın modeli, evren ve örnekleme, veri toplama araçları ve veri toplama teknikleri, verilerin toplanma süreci ve analizi açıklanmıştır.

3.1. Araştırma Modeli

Çalışmada nicel araştırma modeli kullanılmıştır. Padem, Göksu ve Konaklı (2012: 58), nicel araştırma yöntemini şu şekilde açıklamıştır:

“Nicel araştırmalar, belirli bir problemin/problemlerin teoriler aracılığıyla sınanması, sayısal olarak ölçülmesi ve istatistiksel yöntemler aracılığıyla analiz edilmesi olarak tanımlanmaktadır. Farklı yöntemlerle veri toplama ve istatistiksel analizler kullanılarak ölçme ve değerlendirmeler söz konusudur. Nicel araştırmalarda tımdengelim anlayışına göre hareket edilmektedir. Yöntemsel açıdan anketler, deneyler, tarama ve yapılandırılmış görüşmeler nicel araştırma teknikleri arasında bulunmaktadır. Araştırmalarda hipotezlerin bulunduğu veya istatistiksel olarak bir sonuca varmak amaçlandığında, anket tekniğinin tercih edilmesi uygun görülmektedir.”

3.2. Araştırmanın Evreni ve Örnekleme

Araştırmanın evrenini İzmir Bornova’da faaliyet gösteren emlakçılar oluşturmaktadır. Bornova’da yer alan 157 emlakçıdan 132’siyle çalışma gerçekteşirilmifitir. Örnekleme Erzene, Ergene, Kazım Dirik, Atatürk, Evka3, Evka4, Barbaros, İnönü, Yeşilova, Birlik, Rafet paşa, Merkez, Egemenlik, Mevlana, Yıldırım Beyazıt, Naldöken, Doğanlar, Kızılay ve Meriç mahallelerindeki emlakçılar bulunmaktadır. 2013 Büyükşehir Yasası ile mahalle statüsü kazanan 12 köyde ve diğer mahallelerde emlakçı bulunmaması nedeniyle bu bölgeler araştırmaya dâhil edilmemiştir.

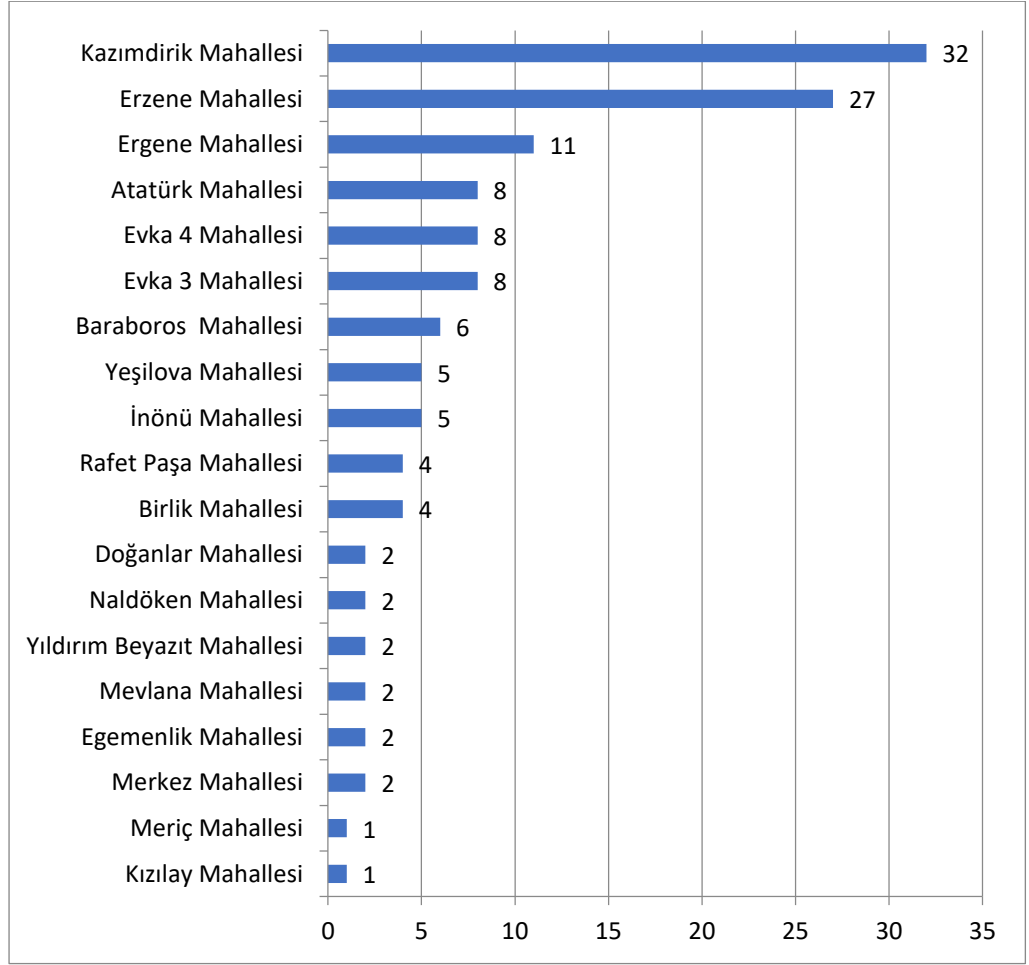
Çalışmada örneklemin sečilmesinde nicel yöntemlerden tabakalı örnekleme yöntemi kullanılmıştır. Tabakalı örnekleme, araştırma evrenini belirli tabakalara bölünerek her tabakadan birimlerin basit tesadüfi veya sistematik olarak sečilmesidir. Genellikle yař, cinsiyet, gelir düzeyi gibi demografik değişkenler araştırmalardaki tabakaları oluşturmaktadır. Bu yöntem, örneklemin temsil gücünü arttırmakta ve

doğru verilere ulaşmayı sağlamaktadır. Tabakalı rneklemenin en önemli avantajı, evreni oluşturan grupların örneklem dışında kalmamasını sağlamaktır (Baştürk ve Baştepe, 2013). Bu çalışmadaki tabaka ikamet edilen yer, diğer bir ifadeyle farklı coğrafi konumlarda faaliyet gösteren emlakçıların yer aldıkları bölgelerdir. Bu bölgelerden her biri kendi içerisinde farklı sayıda örneklem birimine sahiptir.

Tablo 3 Bornova’da Mahallelere Göre Emlakçı Sayısı ve Kiracı Oranları

Mahalleler	Emlakçı Sayısı	Kiracı Oranları %
Birlik	4	36,70
Yeşilova	5	35,64
Barbaros	6	35,00
Ergene	11	34,55
İnönü	5	34,54
Kazım Dirik	32	34,15
Yıldırım Beyazıt	2	34,03
Kızılay	1	33,87
Rafet Paşa	4	33,87
Evka-4	8	33,21
Meriç	1	33,15
Egemenlik	2	33,07
Erzene	27	32,97
Atatürk	8	32,40
Evka-3	8	31,70
Mevlana	2	27,37
Doğanlar	2	26,28
Merkez	2	19,75
Naldöken	2	15,48

Araştırma kapsamında Şekil 4’te belirtildiği üzere Bornova mahallelerinde görüşülen emlakçı sayıları görülmektedir. Araştırma sonucunda en yoğun emlakçı sayısının Kazım Dirik Mahallesi’nde yer aldığı ve ardından Erzene Mahallesi’nde yer aldığı görülmektedir. Her birinin değerlendirmeye alındığı anketlerde 19 mahalle bulunmaktadır. Bu mahallelerde en fazla emlakçı sayısına sahip mahalleler bireysel olarak değerlendirilmiştir. Çalışmaya eklenmeyen 8 mahallenin de analizi yapılmış ve anlamlı sonuçlar elde edilememiştir. Bu nedenle bireysel değerlendirmeye alınmamışlardır.



Şekil 4 Bornova Mahallelerinde Görüşülen Emlakçı Sayıları

3.3. Veri Toplama Araç ve Teknikleri

Araştırmada gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren emlakçılardan birincil verileri toplamak amacıyla nicel yöntemlerden anket tekniği kullanılmıştır. Bu çalışmada anketler tüm katılımcılara yüz yüze uygulanmıştır.

Büyüköztürk (2018: 129) anket yöntemini aşağıdaki gibi açıklamıştır:

“Anketler, insanların yaşam koşullarını, davranışlarını, inançlarını ve tutumlarını betimlemek amacıyla oluşturulan bir dizi sorudan meydana gelen araştırma materyali olarak tanımlanmaktadır. Gözlem ve görüşme gibi diğer veri toplama yöntemlerine göre çok daha büyük gruplara hızlı şekilde uygulanma olanağının bulunması ve daha düşük maliyete sahip olması açısından avantajlıdır. Ancak daha yüzeysel bilgi toplamaya uygun olması, katılımcıları sorulara cevap vermeye yönelik güdülemekte sorunlar yaşanması, esnekliğe sahip olmaması ise anketlerin kısıtları arasında yer almaktadır.”

Çalışmada öncelikle sosyal bilimler alanındaki veri tabanlarından literatür taraması yöntemiyle konuya ilişkin araştırmalara ulaşılmıştır. Ulaşılan araştırmaların incelenmesinin ardından bu araştırmalarda kullanılan anket formu bu çalışmanın amacına göre uyarlanmıştır. Araştırmada veri toplamak amacıyla geliştirilen anket formu Akalın (2005) tarafından kullanılan formdan uyarlanmıştır. Anket formunda gayrimenkul danışmanı bilgileri, konutların yapısal ve çevresel bilgilerine ilişkin 6'lı Likert ölçekleri ve açık uçlu sorular yer almaktadır. Ölçek derecelendirmesi “1. Konut kira değerini hiç etkilemiyor.”, “2. Konut kira değerini az etkiliyor”, “3. Konut kira değerini biraz etkiliyor.”, “4. Konut kira değerini oldukça etkiliyor.”, “5. Konut kira değerini çoğunlukla etkiliyor.” ve “6. Konut kira değerini tamamen etkiliyor.” şeklindedir. Çalışmada birincil verilerin yanı sıra ikincil veriler de kullanılmıştır. İkincil veriler, orijinal olmayan, araştırmacı tarafından üretilmeyen veriler olarak tanımlanmaktadır (Yavan, 2014). İkincil veriler İzmir Emlak Komisyoncuları Odası (İZEKO), İzmir Ticaret Odası (İZTO) ve TÜİK'ten elde edilen verilerin Microsoft Excel programına aktarılması ve yorumlanması ile toplanmıştır.

3.4. Veri Toplama Süreci

Birincil verilerin toplanması işlemi 2018 yılı bahar döneminde Nisan ve Mayıs aylarında, 2018 yılı güz dönemi Ekim ve Kasım aylarında ve 2019 yılı bahar dönemi Nisan ve Mayıs aylarında gerçekleştirilmiştir. İZEKO ve İZTO'dan Bornova ilçesine ait toplam emlakçı sayılarına ilişkin ikincil verilerin toplanması işlemi 2018 yılı Kasım ayında gerçekleştirilmiştir.

3.5. Verilerin Analizi

3.5.1. Anketlerin Analizi

Anketlerden elde edilen verilerin çözümlenmesinde SPSS (Statistical Package for Social Sciences) 24.0 programı kullanılmıştır. Araştırmanın temel problemine yönelik soruların analizinde tanımlayıcı istatistiklerden aritmetik ortalama ve standart sapma değerleri kullanılmıştır.

3.5.2. Güvenirlilik Analizi

Güvenirlilik analizinde kullanılan sorularda ilk kısmını oluşturan iç mekân özelliklerinin Cronbach's Alpha değeri 0,572 bulunmuştur. Bu değere göre soruların güvenilir olup olmadığı tartışılabilir. Bunun nedeni alpha değerinin istenilen kadar

yüksek olmamasıdır. Bu nedenle Cronbach's Alpha toplam madde istatistiklerine bakılmış ve kullanılan maddelerin anketin güvenilirliğini yükseltmesi durumunda çıkarılması önerilmektedir. Tablo 5'te maddeler çıkarıldığında Alpha değerinin alacağı yeni güven düzeyleri incelenmiştir. Bu durumda konutun eşyalı olması maddesinin çıkarılması durumunda güvenilirlik sonucunda 0,649 olarak belirlenmiş olup anketin güvenilirliğinin yeterli olabileceği söylenebilir.

Tablo 4 Konutun İç Mekân Özelliklerine İlişkin İstatistikleri

Madde	Madde Çıkarılması Sonucu			
	Ölçek Ortalaması	Ölçek Varyansı	Ölçek Korelasyonu	Ölçek Cronbach's Alpha
Kullanım Alanı	26,65	20,812	,522	,455
Oda Sayısı	26,48	22,188	,469	,480
Banyo+wc Sayısı	27,69	24,374	,281	,538
Isınma Sistemi	25,70	26,510	,196	,560
Balkon	27,67	25,277	,209	,558
Yer Döşeme Cinsi	26,77	25,783	,187	,564
Jakuzi Küvet Bulunması	28,39	24,728	,284	,538
Tesisat Sisteminin Durumu	27,73	21,614	,413	,492
Konutun Eşyalı Olması	26,48	29,905	-,143	,649

Güvenirlilik analizinde kullanılan maddelerde ikinci kısmı oluşturan bina özelliklerinin Cronbach's Alpha değeri 0,728 bulunmuştur. Bu değere göre maddelerin güvenilir olduğu söylenebilir. Konutun iç mekân özelliklerine ilişkin sonuçlarıyla karşılaştırılacak olursa bina özelliklerinin kira rayiçleri üzerinde daha fazla etkisi olduğu söylenebilir. Tablo 6'da görüldüğü gibi güvenilirliği yükselten maddeler olmasına rağmen güvenilirliğin yeterliliği nedeniyle çıkarılması gerek görülmemiştir.

Tablo 5 Konutun Bina Özelliklerine İlişkin İstatistikleri

Madde	Madde Çıkarılması Sonucu			
	Ölçek Ortalaması	Ölçek Varyansı	Ölçek Korelasyonu	Ölçek Cronbach's Alpha
Bina Yapım Yılı	29,92	41,867	,451	,697
Deprem Yönetmeliğine Uyumu	30,27	41,071	,466	,694
Bina Yapım Tarzı	31,02	41,809	,414	,703
Yapı Düzeni	30,83	42,234	,422	,701
Bina Kat Sayısı	31,50	46,950	,232	,728
Konutun Bulunduğu Kat Sayısı	30,11	45,607	,330	,715
Otopark	30,41	43,117	,324	,719
Asansör	29,47	44,299	,392	,707
Site İçinde Bulunması	30,28	41,633	,510	,688
Bahçe Kullanımının Olması	31,06	44,259	,333	,716

Güvenirlilik analizinde kullanılan maddelerde üçüncü kısmı oluşturan doğal çevre özelliklerinin Cronbach's Alpha değeri 0,677 bulunmuştur. Bu değere göre maddelerin güvenilir olduğunu söylemek mümkündür. Tablo 7'de tüm Cronbach's Alpha değerlerini ve madde çıkarılınca elde edilecek sonuçlar görülmektedir.

Tablo 6 Konutun Doğal Çevre Özelliklerine İlişkin İstatistikleri

Madde	Madde Çıkarılması Sonucu			
	Ölçek Ortalaması	Ölçek Varyansı	Ölçek Korelasyonu	Ölçek Cronbach's Alpha
Konutun Bulunduğu Topografya	19,77	22,401	,495	,612
Konutun Güneş Alabilmesi	19,05	26,021	,248	,676
Olumsuz Çevre Şartlarına Yakınlık	19,78	26,046	,236	,680
Deniz Manzarası Görebilme	20,20	21,045	,476	,614
Doğa Manzarası Görebilme	20,16	20,558	,567	,584
Konutun Baktığı Yön	19,54	23,983	,417	,635
Konutun Bulunduğu Zemin Durumu	19,97	25,054	,262	,676

Güvenirlilik analizinde kullanılan maddelerde dördüncü kısmı oluşturan yapılaşmış çevre özelliklerinin Cronbach's Alpha değeri 0,874 bulunmuştur. Bu değere göre maddelerin güvenilir olduğunu söylemek doğrudur. Tablo 8'de tüm Cronbach's Alpha değerleri ve madde çıkarıldığında elde edilen sonuçlar gösterilmiştir.

Tablo 7 Konutun Yapılaşmış Çevre Özelliklerine İlişkin İstatistikleri

Madde	Madde Çıkarılması Sonucu			
	Ölçek Ortalaması	Ölçek Varyansı	Ölçek Korelasyonu	Ölçek Cronbach's Alpha
Binanın Sokak ya da Cadde Üzerinde Bulunması	31,63	79,267	,427	,873
Ana Ulaşım Arterlerine Yakınlık	31,09	75,023	,640	,859
Toplu Tasıma Sistemine Yakınlık	31,16	70,497	,606	,862
Ticaret Merkezine Yakınlık	32,17	72,236	,625	,859
Çocuk Oyun Alanına Yakınlık	32,56	71,874	,688	,855
Sağlık Merkezlerine Yakınlık	32,00	70,125	,708	,852
Alışveriş Merkezlerine Yakınlık	32,35	70,604	,709	,853
Eğitim Kurumlarına Yakınlık	31,08	76,072	,551	,865
Eğlence Merkezlerine Yakınlık	32,98	74,703	,563	,864
Konutun Bulunduğu Bölgedeki Nüfus Yoğunluğu	32,44	76,389	,445	,874

Güvenirlilik analizinde kullanılan maddelerde beşinci kısmı oluşturan doğal çevre özelliklerinin Cronbach's Alpha değeri 0,836 bulunmuştur. Bu değere göre

maddelerin güvenilir olduğunu söylemek mümkündür. Tüm analiz değerleri Tablo 9’da gösterilmiştir.

Tablo 8 Konutun Yapılaşmış Çevre Özelliklerine İlişkin İstatistikleri

Madde	Madde Çıkarılması Sonucu			
	Ölçek Ortalaması	Ölçek Varyansı	Ölçek Korelasyonu	Ölçek Cronbach’s Alpha
Kıracı Hane Halkının Gelir Düzeyi	14,62	41,206	,580	,821
Kıracı Hane Halkının Eğitim Düzeyi	15,52	45,486	,628	,809
Kıracı Hane Halkının Mesleği	14,98	44,039	,604	,812
Kıracı Hane Halkının Başka Bir Mülk Sahibi Olması	15,93	46,315	,626	,810
Kıracı Hane Halkının Bölgede Yasam Süresi	15,39	47,724	,515	,824
Mal Sahibinin Gelir Düzeyi	15,67	46,318	,556	,818
Mal Sahibinin Eğitim Düzeyi	16,03	49,937	,531	,824
Mal Sahibinin Başka Bir Mülk Sahibi Olması	15,81	47,657	,549	,820

Kira rayiçleri üzerine yapılan güvenilirlik analizi sonucunda Cronbach’s Alpha değeri 0,796 bulunmuştur. Bu değere bakılarak maddelerin güvenilir olduğunu söylenebilir. Tüm rayiçlerin ankette olup olmamasının güvenilirliği nasıl etkileyeceği Tablo 10’da gösterilmiştir.

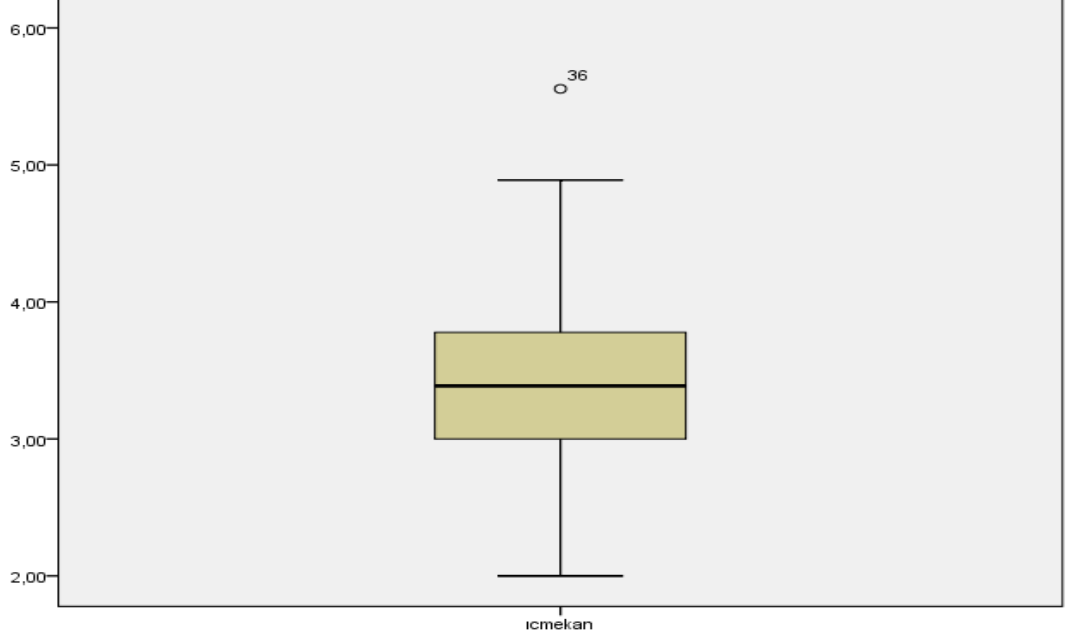
Tablo 9 Konutun Kira Rayiçlerine İlişkin İstatistikleri

Madde	Madde Çıkarılması Sonucu			
	Ölçek Ortalaması	Ölçek Varyansı	Ölçek Korelasyonu	Ölçek Cronbach’s Alpha
Konut Rayiçleri 1+1 Alt Limit	13147,16	19562032,066	,542	,791
Konut Rayiçleri 2+1 Alt Limit	13005,68	19759392,633	,486	,795
Konut Rayiçleri 3+1 Alt Limit	12836,93	20090258,294	,331	,801
Konut Rayiçleri 4+1 Alt Limit	12232,39	16055117,228	,769	,741
Konut Rayiçleri 1+1 Üst Limit	12569,89	18309283,895	,669	,773
Konut Rayiçleri 2+1 Üst Limit	12354,55	17274059,561	,726	,758
Konut Rayiçleri 3+1 Üst Limit	11727,27	12909420,063	,683	,745
Konut Rayiçleri 4+1 Üst Limit	10865,91	8633077,325	,835	,762

3.5.3. Normallik Testi

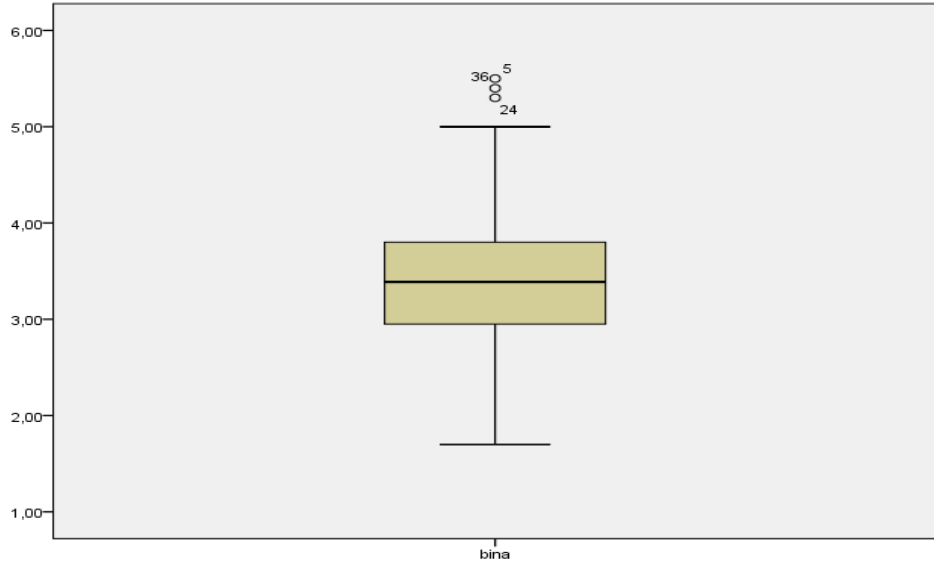
Anketteki her bölüm kendi arasında normallik testine tabi tutulmuş ve sonuçlar aşağıdaki gibi elde edilmiştir. Boxplot’lar üzerinde aykırı değerler gözlemlenmiştir. Fakat bu aykırı değerler normalliği etkilemediğinden dikkate alınmamıştır. Tüm bölümler kendi arasında normallik göstermektedir.

Birinci kısma (iç mekân) uygulanan testin değerleri Şekil 4'te görüldüğü gibi boxplot grafiğinde normal dağıldığı görülmektedir. İç mekân özelliklerinin ortalaması 3,3861 ve standart sapması 0,5950 olarak hesaplanmıştır.



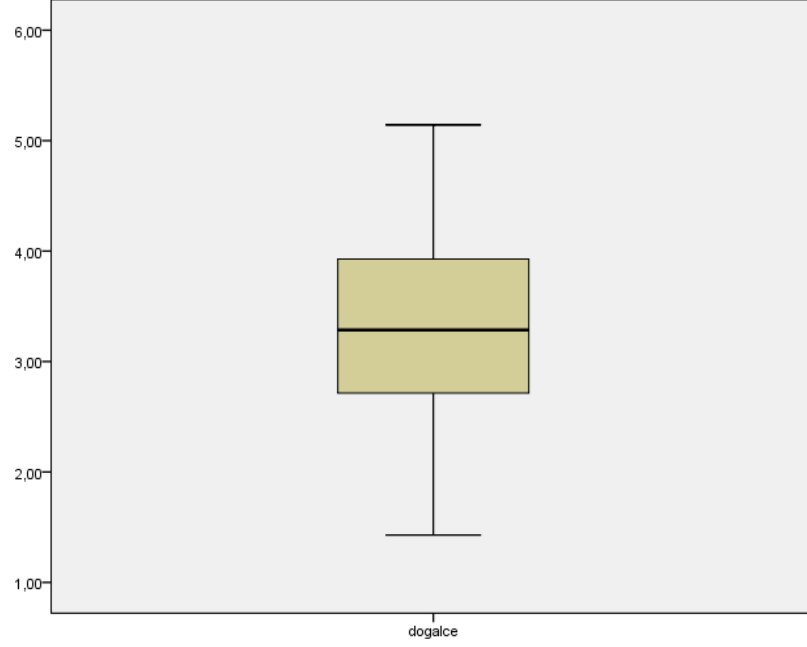
Şekil 5 Konutun İç Mekân Özelliklerine İlişkin Boxplot Grafiği

İkinci kısma (bina özellikleri) uygulanan testin değerleri Şekil 5'te görüldüğü gibi boxplot grafiğinde normal dağılmaktadır. Bina özelliklerinin ortalaması 3,3756 ve standart sapması 0,7133 olduğu söylenebilir.



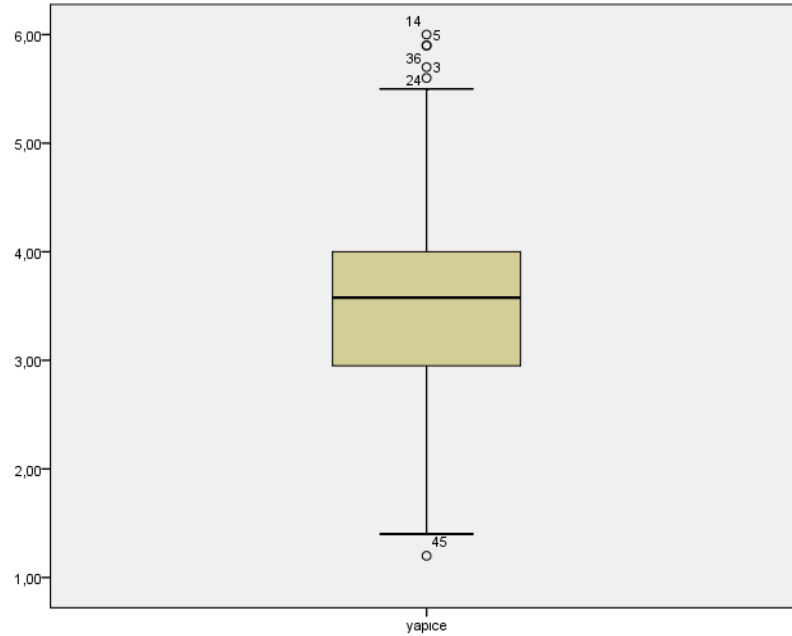
Şekil 6 Konutun Bina Özelliklerine İlişkin Boxplot Grafiği

Üçüncü kısma (doğal çevre) uygulanan testin değerleri Şekil 6'da görüldüğü gibi boxplot grafiği normal dağıldığını göstermektedir. Doğal çevre koşulları ortalaması 3,3038 ve standart sapması 0,7790 olarak hesaplanmıştır.



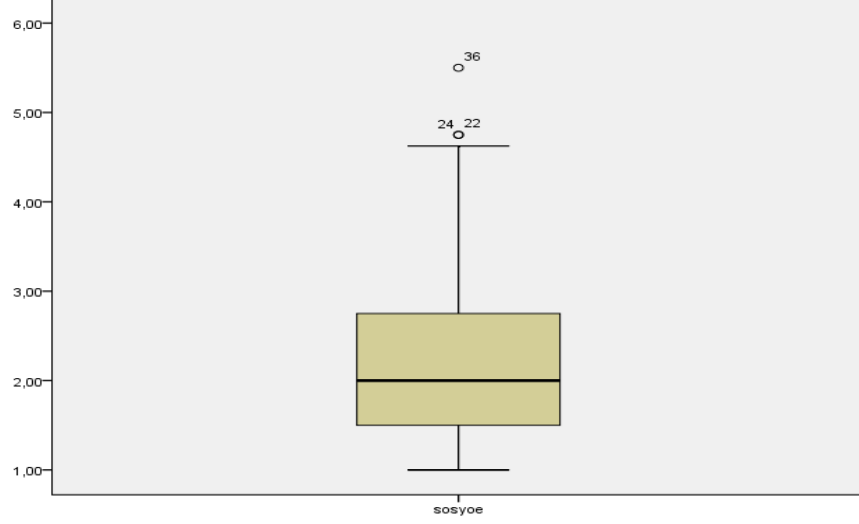
Şekil 7 Konutun Doğal Çevre Koşullarına İlişkin Boxplot Grafiği

Dördüncü kısma (yapılaşmış çevre) uygulanan testin değerleri Şekil 7'de görüldüğü gibi boxplot grafiği normal dağıldığını göstermektedir. Yapılaşmış çevre koşulları ortalaması 3,5540 ve standart sapması 0,9368 olarak hesaplanmıştır.



Şekil 8 Konutun Yapılaşmış Çevre Koşullarına İlişkin Boxplot Grafiği

Beşinci kısma (sosyoekonomik çevre) uygulanan testin değerleri Şekil 8’de görüldüğü gibi boxplot grafiği normal dağıldığını göstermektedir. Sosyoekonomik çevre koşulları ortalaması 2,2127 ve standart sapması 0,9565’tir.



Şekil 9 Konutun Sosyoekonomik Çevre Koşullarına İlişkin Boxplot Grafiği

3.5.4. Korelasyon Testi

Konut rayiçlerinin kira alt limiti ve üst limitini etkilediği düşünülerek aralarındaki ilişkiyi ölçmek amacıyla uygulanan testin normal dağılması nedeniyle Pearson korelasyon katsayısı (r) değerleri Tablo 11’de gösterilmiştir. En yüksek ilişki katsayısının 0,875 ile 2+1 alt limit ile üst limit arasında, en düşük anlamlı korelasyonun ise 0,181 ile 1+1 üst limit ile alt limit arasında olduğu belirlenmiştir. Buna göre 2+1 üst limit kira rayiçleri bölgesinde artışın alt limitin artışına neden olduğu ve aralarında yüksek düzeyde bir ilişkinin olduğu 0,01 anlamlılık düzeyinde söylenebilir. 1+1 üst limit kira rayiçlerinin ise artışında alt limitin düşeceği ve aralarında düşük düzeyde bir ilişkinin olabileceği 0,05 anlamlılık düzeyinde söylenebilir.

Tablo 10 Konut Kira Rayiçlerine Göre Korelasyon Analiz Bulguları

Pearson Korelasyon		Alt Limit	Üst Limit
Konut Rayiçleri 1+1 Alt Limit	r	-,183*	-,138
	p	,036	,115
Konut Rayiçleri 2+1 Alt Limit	r	,875**	,429**
	p	,000	,000
Konut Rayiçleri 3+1 Alt Limit	r	,778**	,293**
	p	,000	,001
Konut Rayiçleri 4+1 Alt Limit	r	-,388**	-,351**
	p	,000	,000
Konut Rayiçleri 1+1 Üst Limit	r	-,181*	-,129
	p	,038	,141

Konut Rayiçleri 2+1 Üst Limit	r	,649**	,769**
	p	,000	,000
Konut Rayiçleri 3+1 Üst Limit	r	,404**	,860**
	p	,000	,000
Konut Rayiçleri 4+1 Üst Limit	r	-,382**	-,332**
	p	,000	,000
*Korelasyon 0,05 düzeyinde anlamlıdır.			
** Korelasyon 0,01 düzeyinde anlamlıdır.			

Konut özelliklerinin birbirlerini etkilediği düşünülerek aralarındaki ilişkiyi ölçmek amacıyla uygulanan testin normal dağılması nedeniyle Pearson korelasyon katsayısı (r) değerleri Tablo 12’de görülmektedir. En yüksek ilişki katsayısının 0,655 ile Doğal çevre özellikleri ile Bina özellikleri arasında, en düşük anlamlı korelasyonun ise 0,188 ile kira alt limiti ile yapılaşmış çevre arasında olduğu belirlenmiştir. Buna göre emlakçılara göre kiralanacak konutların doğal çevre ortalaması ile bina özellikleri ortalaması arasında kuvvetli bir ilişki vardır. Korelasyon testinde çıkan sonuçlar içerisinde kira alt limitinin ile üst limitinin artması ile İç Mekân, Bina, Doğal Çevre ve Sosyoekonomik Çevre özelliklerinin aralarında bir ilişkinin olmadığı, yalnızca yapılaşmış çevre özellikleri ile kira alt limiti arasında 0,188 düzeyinde pozitif ve düşük bir ilişkinin olması (0,05 anlamlılık düzeyinde) en dikkat çekici sonuçlardan birisidir. Buna göre kira fiyatının alt limitinin belirlenmesinin yapılaşmış çevreyle ilişkinin olduğu ve yapılaşmış çevre özellikleri arttıkça alt limitinde artabileceği söylenebilir. Yapılaşmış çevre özelliklerinden binanın sokak ya da cadde üzerinde bulunması, ana ulaşım arterlerine, toplu taşıma sistemine, ticaret merkezlerine, çocuk oyun alanlarına, sağlık ve alışveriş merkezlerine, eğitim kurumlarına yakınlığı ve konutun bulunduğu bölgedeki nüfus yoğunluğunun yüksek olması da konut kirasının alt limitinin yüksek olmasına neden olmaktadır. Bu durumda emlakçıların görüşlerine göre ayrıca bir konutun iç mekândaki kalitesinin yüksek olması o konutun bina, doğal çevre, yapılaşmış çevre ve sosyoekonomik çevre kalitesinin yükselmesine neden olmaktadır. Ayrıca bir konutun iç mekânın kalitesinin yükselmesi doğal çevrenin ve yapılaşmış çevrenin daha uygun olmasına neden olmaktadır. Ayrıca bir konutunun doğal çevresinin uygun olması yapılaşmış çevre ve sosyoekonomik düzeyinin daha uygun olmasını sağlamaktadır. Ayrıca emlakçılara göre bir konutun yapılaşmış çevresinin uygun olması ise sosyoekonomik düzeyinin ve kira alt limitinin yükselmesine neden olmaktadır. Diğer bir durum ise bir konutun alt limit fiyatlarının yüksek olması ise üst limitinin yükselmesine neden olmaktadır.

Tablo 11 Konut Özelliklerine Göre Korelasyon Analiz Bulguları

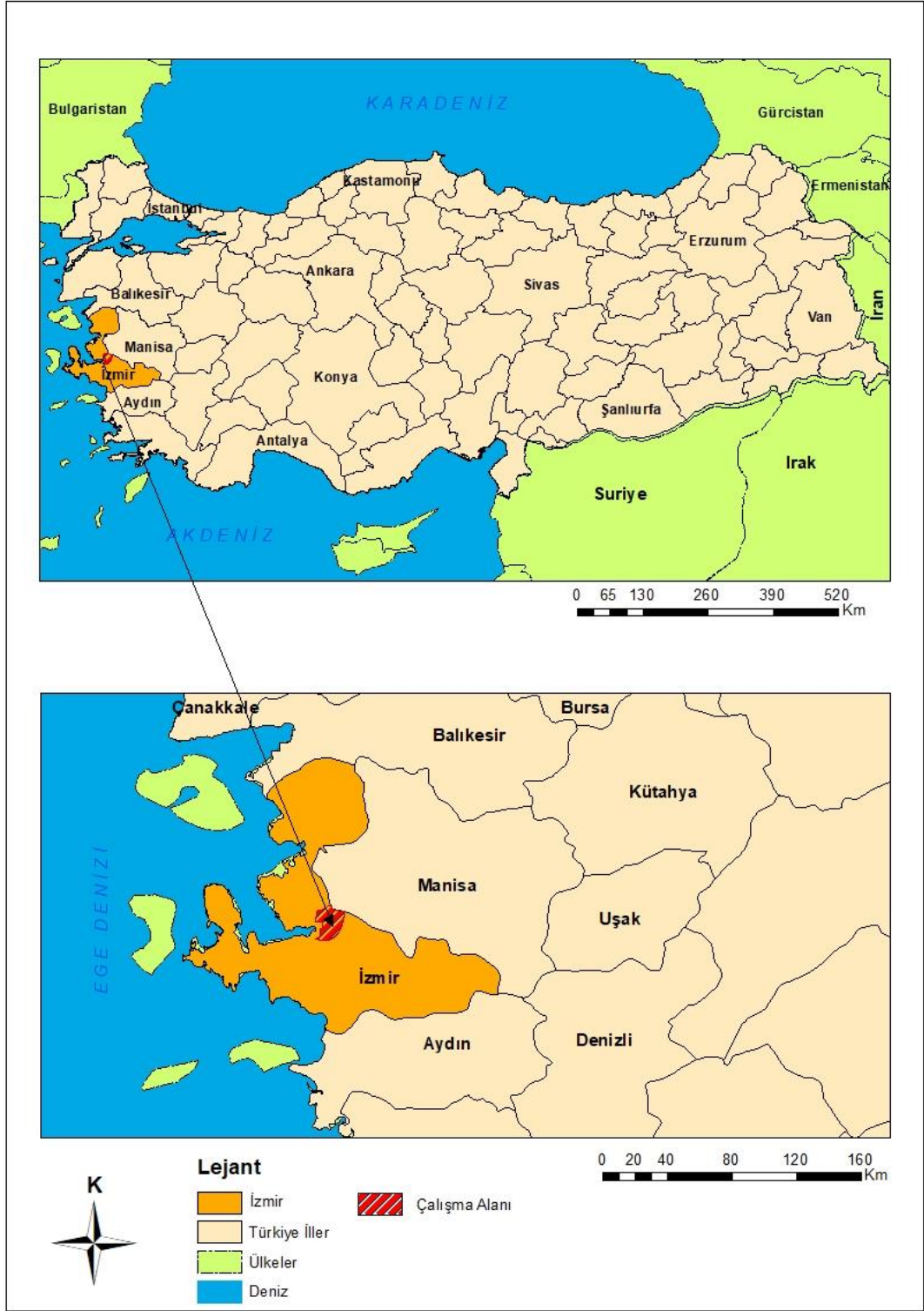
Pearson Korelasyon	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
(1) İç Mekân	1						
(2) Bina	,524**	1					
	,000						
(3) Doğal Çevre	,415**	,655**	1				
	,000	,000					
(4) Yapılaşmış Çevre	,522**	,502**	,509**	1			
	,000	,000	,000				
(5) Sosyoekonomik Çevre	,236**	,127	,208*	,443**	1		
	,006	,148	,017	,000			
(6) Alt Limit	,011	,084	,136	,188*	,058	1	
	,903	,336	,119	,031	,512		
(7) Üst Limit	-,048	,023	,057	,067	-,010	,644**	1
	,586	,790	,515	,445	,911	,000	
*Korelasyon 0,05 düzeyinde anlamlıdır. ** Korelasyon 0,01 düzeyinde anlamlıdır.							

4. ARAŞTIRMA BULGULARI

4.1. Bornova İlçesinin Genel Coğrafi Özellikleri ve Kiracılık Dağılımı

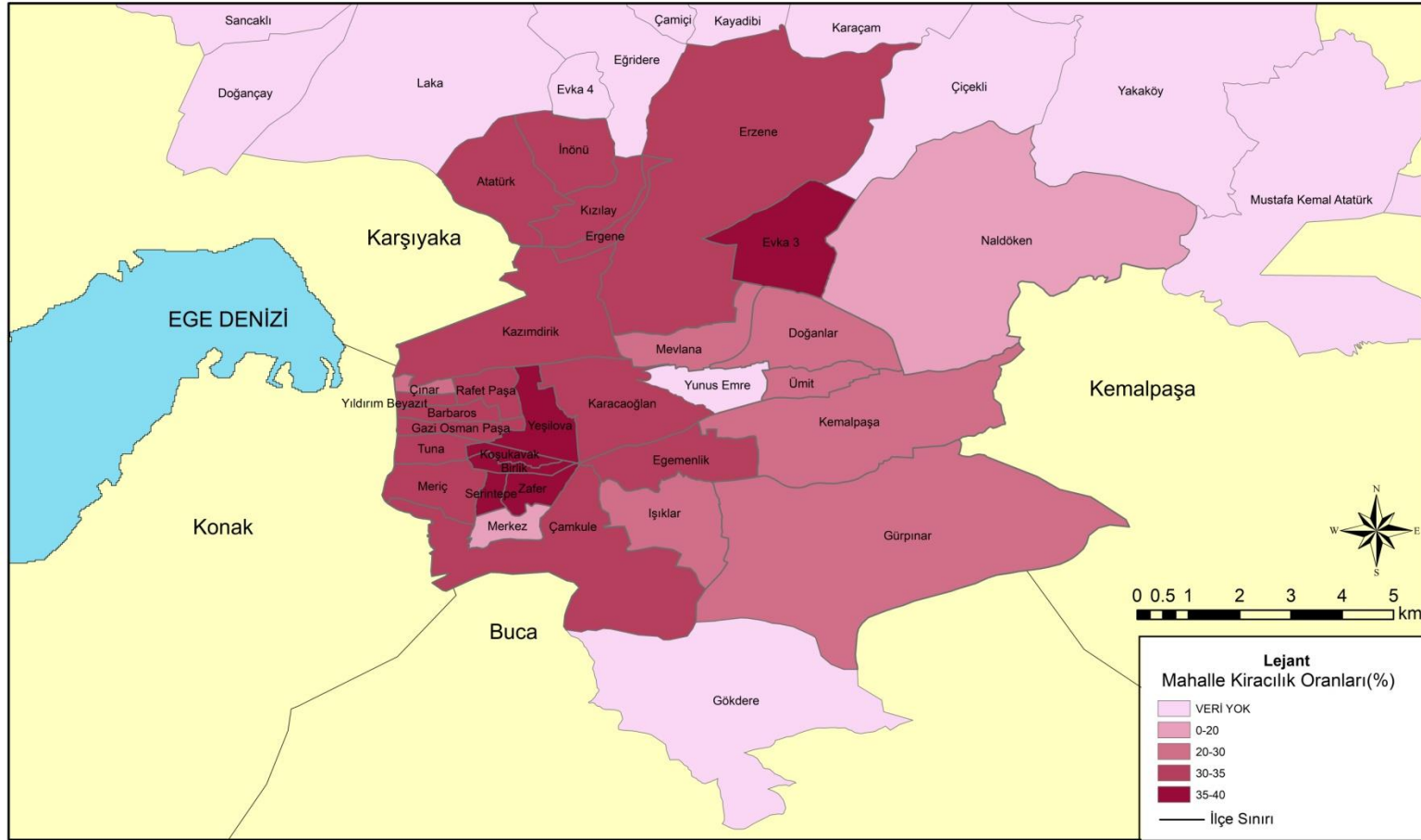
Bornova ilçesi İzmir'in kuzeydoğusunda yer almakta ve İzmir merkeze 8 km uzaklıkta bulunmaktadır. Yüzölçümü 220 km² olan ve 45 mahalleye sahip olan Bornova ilçesinin tarihi çok eskiye dayanmakla birlikte 1881'de belediye, 1957'de de ilçe olmuştur. TÜİK (2018) verilerine göre Bornova'nın toplam nüfusu 445.232'dir. Yerleşim alanlarındaki deniz seviyesi yüksekliği 20 m ile 200 m arasında değişim göstermekte ve dağlık kesimlerde 600 m'ye kadar çıkmaktadır. İlçe merkezinin güneyinde Bornova Ovası olarak isimlendirilmiş geniş bir düzlük vardır ve bu ova genellikle yamaçlardan gelen suların beraberinde getirdiği alüvyonların birikmesi ile oluşan Bayraklı, Mersinli, Hacılarkırı, Bozalan ve Karasuluk Ovalarının birleşmesi ile oluşmuştur. İzmir merkezi olan Konak'ın 8 km kuzeydoğusunda, İzmir Körfezinin 3 km doğusunda yer almaktadır. Kuzeyinde Karşıyaka ilçesi ve Manisa ili toprakları, doğusunda Kemalpaşa ilçesi, batısında Karşıyaka ilçesi, Bayraklı ve Konak, güneyinde ise Buca ilçesi yer almaktadır (Şekil 9 ve Şekil 10) (İzmir Ticaret Odası, 2016: 55).

İzmir iç körfezinin doğu ucunda yer alan Bornova Ovası bir kıyı ovası olup, doğu-batı doğrultulu bir çöküntü oluğu içinde şekillenmiştir. Diğer bir ifade ile Bornova Ovası İzmir Körfezi'ni oluşturan doğu-batı doğrultulu oluğun kara tarafında kalan bölümüdür (Şekil 1 ve 2). Ovanın kuzeyinde ve güneyinde dorukları 1000 metreyi aşan dağlık kütleler yer almaktadır. Kuzeyinde volkanik kayalardan oluşmuş Yamanlar Dağı (1076 m), güneydoğusunda Üst Kretase flişlerden oluşan Kemalpaşa Dağı (1506 m) ve güneyinde Miyosen göl tortullarının oluşturduğu Kalabak Tepesi (379 m) ile çevrelenmektedir. Bornova Ovası, doğu bölümünde yükseltisi 500 metreyi geçen Belkahve Eşiği ile sınırlanmaktadır. Günümüzde İzmir-Ankara karayolunun geçtiği bu eşik, etrafı yüksek dağlarla çevrili Bornova Ovası'nın tarihi çağlardan beri, iç kesimler ile gerek ulaşım gerekse ticari amaçlı bağlantılar kurmasına olanak sağlamıştır. Bornova Ovası Batı Anadolu'nun horst-graben sistemi içinde gelişmiş doğu-batı doğrultulu tektonik bir çukurluktur.(Karadaş, 2018)



Şekil 10 Türkiye, İzmir İli ve Bornova İlçesi Lokasyon Haritası

Şekil 10'da Bornova İlçesi kiracılık oranları dağılımı gösterilmektedir. Buradan hareketle haritada en yüksek kiracılık oranlarının bulunduğu mahallelerin % 35 ile %40 oranları arasında yer alan Evka-3, Yeşilova, Koşukavak, Zafer ve Serintepe Mahallelerinin olduğu görülmektedir. Bu mahalleri takip eden Kazımdirik, Erzene ve Ergene mahallerinin ise %30 ile % 35 oranları arasında yer aldığı görülmektedir. En düşük orana sahip mahallelerin ise Naldöken ve merkez olduğu görülmektedir.



Şekil 11 Bornova İlçesi Kiracılık Oranları Dağılımı Haritası (TÜİK, 2000)

Bornova ilçesinde yer alan mahallelerin mülkiyet durumu aşağıda verilen Tablo 13’de daha detaylı bir şekilde gösterilmektedir. Bu tablo doğrultusunda kiracılığın en yoğun olduğu mahallenin 3265 kişi ile Kazımdirik mahallesi olduğu görülmektedir. Kazımdirik mahallesini ikinci sırada takip eden mahalle ise 2676 ile İnönü mahallesidir. Daha sonra sırası ile 2061 kişi ile Erzene, 1774 kişi ile Yeşilova, 1589 kişi ile Atatürk, 1443 ile Rafetpaşa, 1147 kişi ile Barbaros, 1143 kişi ile Kızılay, 1118 birey ile Zafer, 1110 ile Gaziosmanpaşa ve 1070 kişi ile Ergene mahallesinin geldiği görülmektedir. Kiracılık yoğunluğunun en az olduğu mahalle ise 134 birey ile Ümit Mahallesidir ve Ümit Mahallesini 144 birey ile Işıklar Mahallesi takip etmektedir. Bu mahalleleri sırasıyla 211 kişi ile Egemenlik Mahallesi, 249 kişi ile Merkez ve 368 kişi ile Karacaoğlan Mahalleleri izlemektedir. Tablodan hareketle kiracılık yoğunluğunun az olduğu mahallelerde genellikle ev sahipliği yoğunluğunun daha fazla olduğu söylenebilir.

Tablo 12 Bornova İlçesi Mülkiyet Durumu(TÜİK, 2000)

Mahalle	Hanehalkı sayısı					
	Bilinmeyen	Diğer	Ev sahibi	Ev sahibi değil ama kira ödemeyen	Kiracı	Lojmanda oturan
Kazımdirik	2	58	5.271	512	3.265	454
İnönü	-	25	4.561	397	2.676	88
Erzene	1	54	3.516	373	2.061	247
Yeşilova	-	8	2.646	548	1.774	1
Atatürk	2	10	2.971	304	1.589	28
Rafetpaşa	1	16	2.210	586	1.443	5
Evka-3	5	29	2.574	113	1.265	4
Barbaros	2	15	1.736	372	1.147	5
Kızılay	1	17	1.829	375	1.143	10
Zafer	1	9	1.492	345	1.118	2
Gaziosmanpaşa	1	13	1.807	528	1.110	1
Ergene	1	16	1.742	181	1.070	87
Mevlana	-	5	1.806	211	770	21
Serintepe	1	6	1.089	220	745	7
Meriç	3	11	1.177	279	731	4
Koşukavak	-	6	1.053	270	724	2
Birlik	2	6	981	246	723	12
Doğanlar	3	11	1.749	238	716	7
Yıldırım Beyazıt	-	12	1.055	260	686	3
Tuna	1	11	1.060	194	621	5
Kemalpaşa	2	11	1.178	170	541	16
Gürpınar	-	3	1.055	141	422	6
Çamkule	3	2	695	109	387	2
Çınar	-	11	802	194	385	-
Karacaoğlan	3	4	653	113	368	2
Merkez	-	2	899	109	249	2
Egemenlik	-	21	346	52	211	8
Yeşilçam	-	1	525	31	189	27
Naldöken	-	6	853	60	171	15
Işıklar	-	4	314	46	144	-
Ümit	1	3	396	96	132	2

Bornova sanayileşmenin yoğun olduğu ilçelerden biridir ve aynı zamanda Ege ve Yaşar Üniversitesinin varlığı yoğun bir şekilde öğrenci göçüne ve ilçe nüfusunun artışına neden olmaktadır. Sanayi-ticaret-egitim ve lojistik üssü olarak kabul edilen Bornova İzmir'in en gelişmiş ilçeleri arasında yer almaktadır. Ancak gerçekleşen nüfus artışı ilçede bazı sorunları ortaya çıkarmakta ve bu sorunlar insanların yerleşim yeri tercihlerini etkilemekte, aynı zamanda kiracılık oranları üzerinde de etkili olmaktadır. Kiracılık üzerinde en etkili olan unsurlardan biri olan ulaşım Bornova ilçesinde İzmir metrosunun Evka 3 durağına kadar uzatılması ilçede

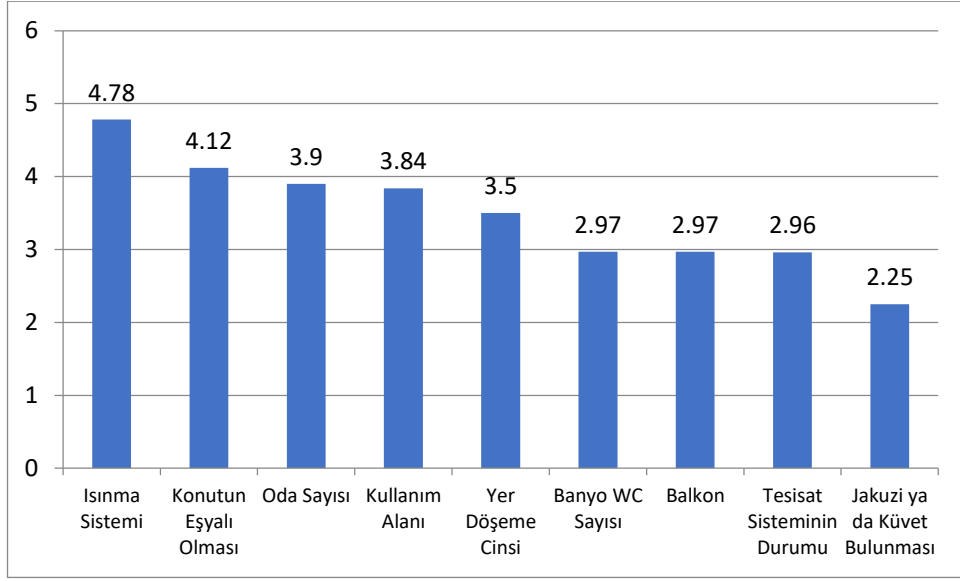
toplu ulaşımı rahatlatırsa da nüfus yoğunluğu nedeni ile trafik sorununa kökten bir değişim sağlayamamıştır. Aynı zamanda ilçede yer alan ve sayıca fazla olan sanayi sitelerinin genelinde yol standartları, trafik düzenlemesi, ulaşım, çöp, moloz atıkları, atıl kalmış araçlar, alt ve üst yapı gibi sorunlara yol açtığı görülmektedir (İzmir Ticaret Odası, 2016: 57).

4.2. Araştırmanın Bulguları

Araştırmaya yönelik hazırlanan anketler İzmir'in Bornova ilçesinde bulunan 157 emlakçı arasından ulaşılan 132 adet emlakçı ile görüşülerek tamamlanmış ve veriler elde edilmiştir. Anketlerde elde edilen veriler IBM SPSS STATISTICS 24 programı ile araştırmanın konusuna ve ulaşmak istenilen amaca yardımcı olması adına bazı analiz ve testlere tabi tutulmuştur. Öncelikle anket uygulanan her çalışmada yapılması gereken *güvenilirlik analizi* ve *normallik testi* kullanılmıştır. Normallik testi uygulandığında konut kiralalarının ve tüm etkenlerin normal dağılıma sahip olduğu gözlemlenmiştir. Güvenirlilik analizinde Cronbach's Alpha değerleri hesaplanmıştır. Her bir birimin ortalaması IBM SPSS programı üzerinden hesaplanmıştır.

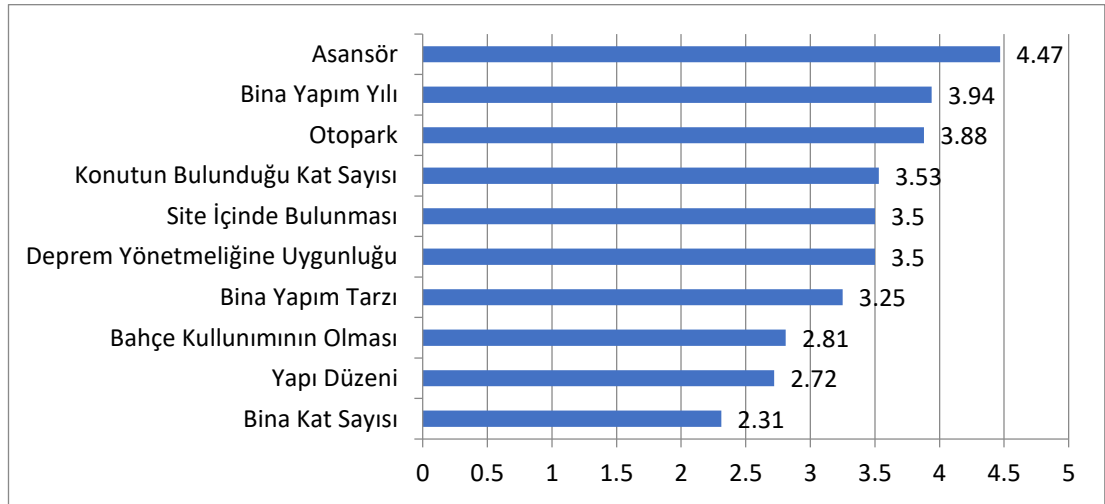
4.2.1. Kazımdirik Mahallesi

Şekil 11'de Kazımdirik Mahallesi'ndeki emlakçıların ankette verdiği cevaplar sonucunda konutun iç mekân özelliklerine ilişkin Katılımcıların Görüşleri görülmektedir. Bu ortalamalar içinde öne çıkan en önemli özellik ısınma sistemi (4,78) ve konutun eşyalı olması (4,12)'dir. Kira değeri üzerinde en az etkili olan unsur ise konutta jakuzi ya da küvetin bulunması (2,25) dir.



Şekil 12 Kazımdirik Mahallesi'nde Konutun İç Mekân Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

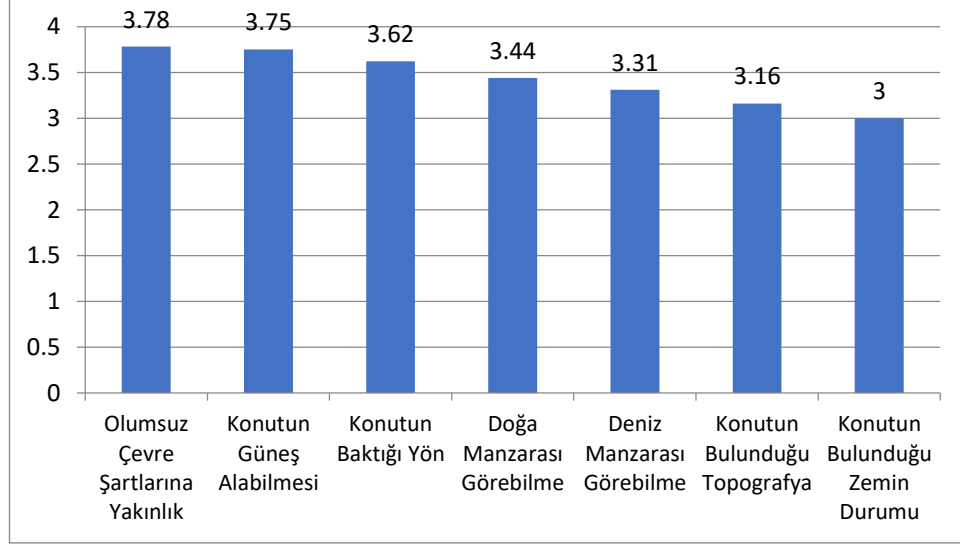
Kazımdirik Mahallesi'nde kiralık konut için aranan kriterlere göre bina özellikleri Şekil 12'de gösterilmiştir. Yapılan araştırma sonucunda Kazımdirik Mahallesi'nde binada aranan en önemli özellik asansörün (4,47) olup olmamasıdır. Bina kat sayısının aranan bina özellikleri arasında en düşük değere sahip olduğu tespit edilmiştir. Buna göre, Kazımdirik Mahallesi'nde bir evi kiralamada bina özelliklerinden asansör, bina yapım yılı, binanın otoparka sahip olup olmadığı öncelikler arasındadır.



Şekil 13 Kazımdirik Mahallesi'nde Konutun Bina Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

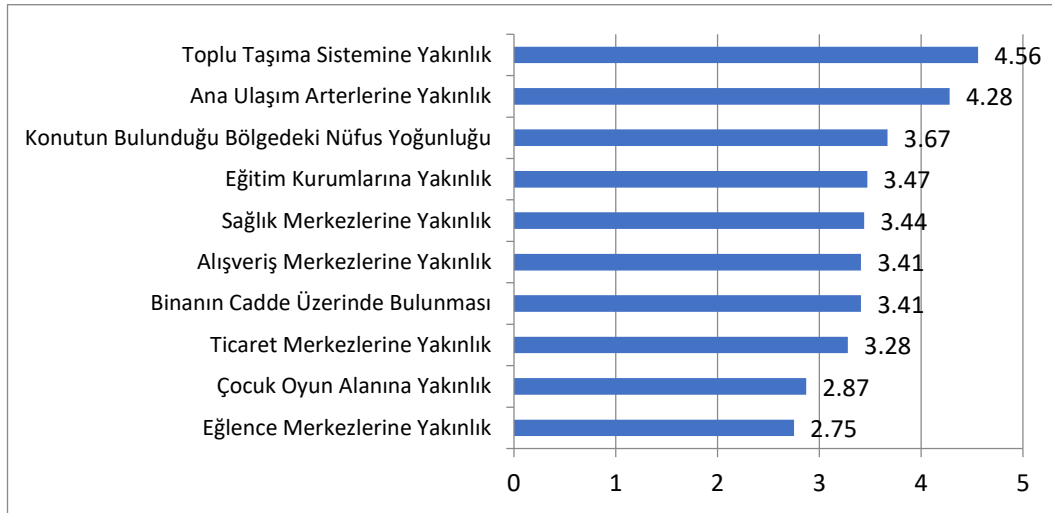
Kazımdirik Mahallesi'ndeki emlakçıların ankette verdiği cevapların sonuçlarına bakıldığında doğal çevre özellikleri arasından konutun güneş alıp

almadığı ve gürültü gibi olumsuz çevre şartlarına yakınlığa neredeyse eşit önem verildiği görülmüştür. Fiziki çevre şartları düşünüldüğünde konutların bulunduğu zemin ve topografyanın önem sıralamasında sonlarda yer aldığı tespit edilmiştir (Şekil 13).



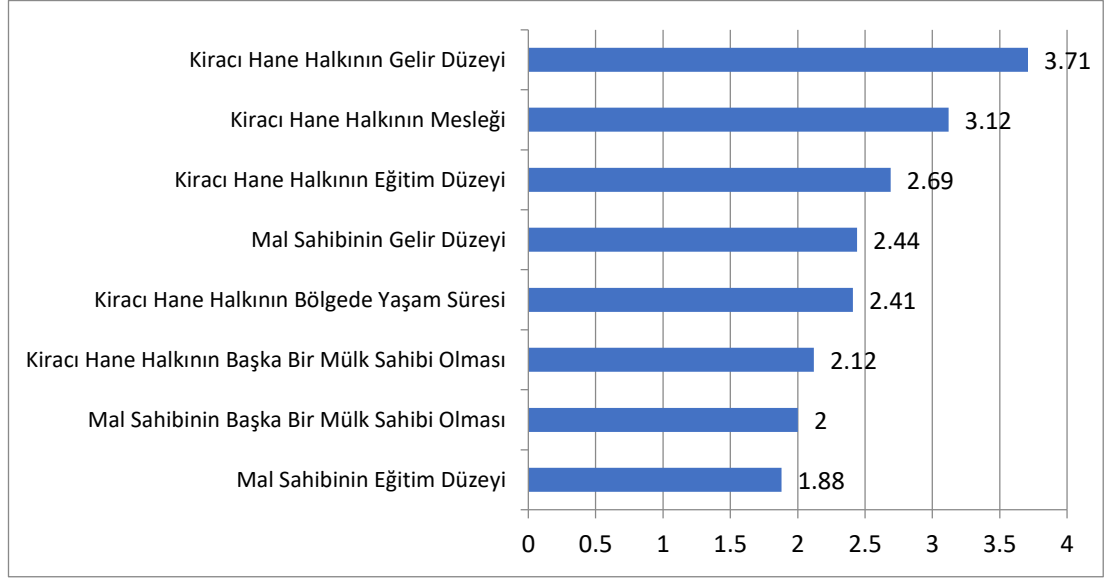
Şekil 14 Kazımdirik Mahallesi'nde Konutun Doğal Çevre Koşullarına İlişkin Katılımcıların Görüşleri

Kazımdirik Mahallesi'ndeki emlakçılara göre kira değerlerini en fazla toplu taşıma sistemine yakınlık (4,56) etkilemektedir. Ardından ana ulaşım arterlerine yakınlığın (4,28) kira rayiçlerini etkilediği görülmektedir. Çocuk oyun alanına ve eğlence merkezlerine yakınlık kira değerlerini en az etkileyen etmenler arasındadır (Şekil 14).



Şekil 15 Kazımdirik Mahallesi'nde Konutun Yapılaşmış Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

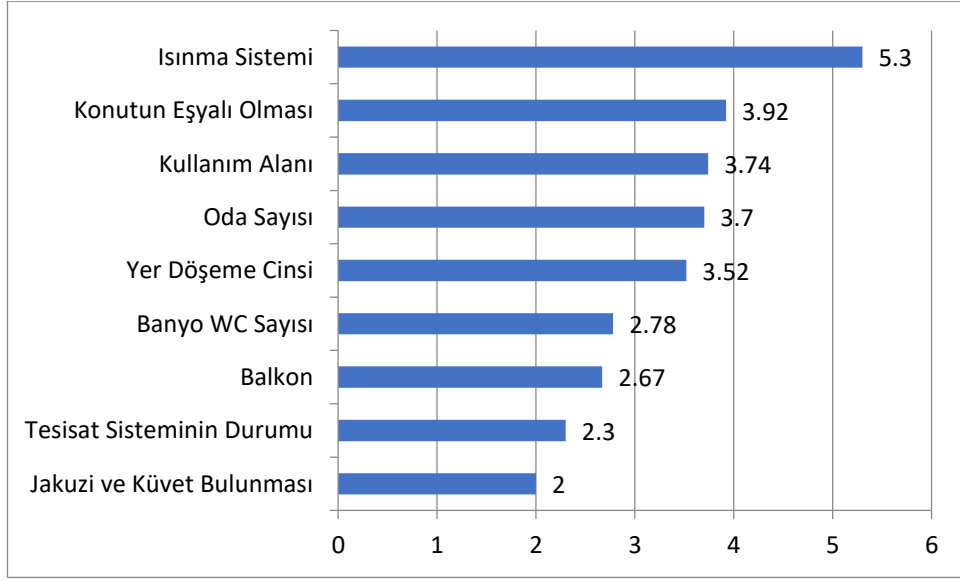
Emlakçuların bakış açısıyla Kazımdirik Mahallesi'nde sosyoekonomik çevre özelliklerinden kiracı hane halkının gelir düzeyinin (3,71) en yüksek aritmetik ortalamaya sahip olduğu, ardından kiracı hane halkının mesleğinin ne olduğu (3,12) en önemli unsurlardır. Şekil 15'te görüldüğü gibi kira rayiçlerine en az etkide bulunan etmenler mal sahibinin eğitim düzeyi ve mal sahibinin başka bir mülk sahibi olmasıdır.



Şekil 16 Kazımdirik Mahallesi'nde Konutun Sosyoekonomik Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

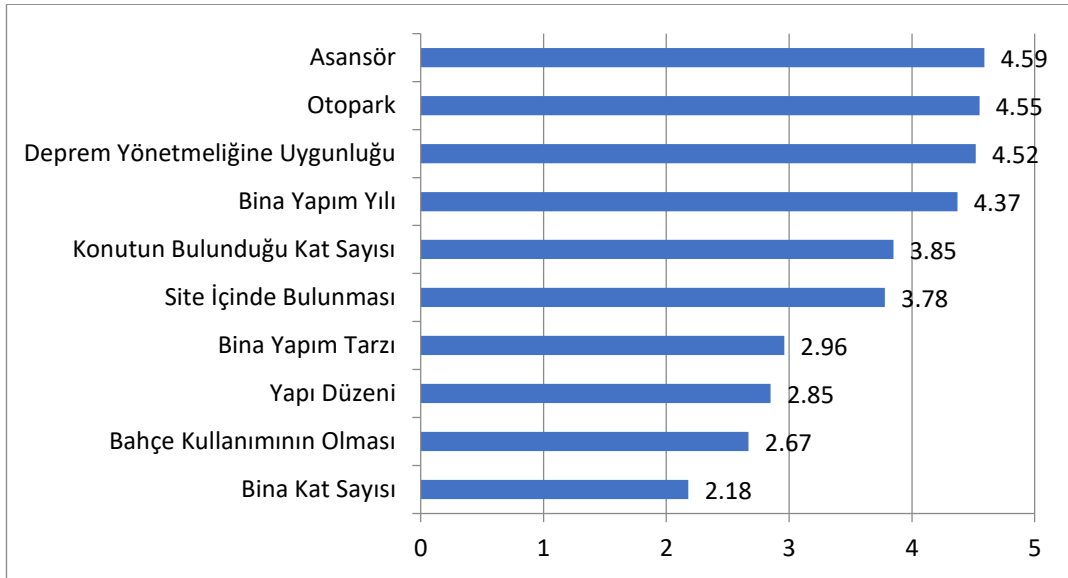
4.2.2. Erzene Mahallesi

Emlakçuların anket sorularına verdiği cevaplar sonucunda Şekil 16'da Erzene Mahallesi'nde konutun iç mekân özellikleri arasında kira değerini etkileyen en önemli iki unsur 5,3'lük ortalama ile ısıtma sistemi ve 3,92'lik aritmetik ortalama ile konutun eşyalı olmasıdır. Bununla birlikte tesisat sisteminin durumu ve jakuzi ya da küvetin bulunup bulunmaması aranan özellikler arasında yer almamaktadır (Şekil 16).



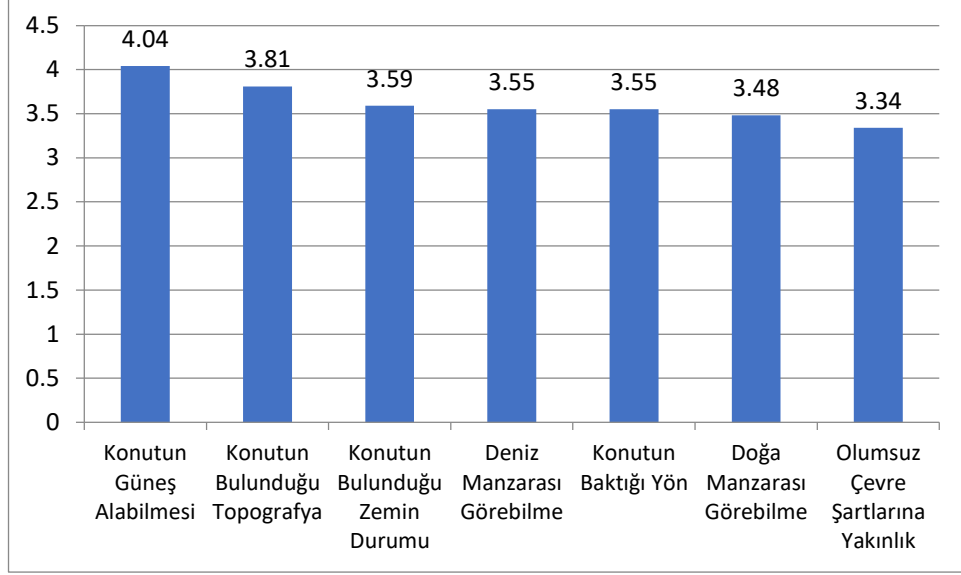
Şekil 17 Erzene Mahallesi’nde Konutun İç Mekân Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

Erzene Mahallesi’nde bulunan emlakçılardan alınan bilgilere göre bina özelliklerine dair kiracıların dikkat ettiği kriterlerin neler olduğu Şekil 17’de görüldüğü gibidir. Kira değerine en fazla etki eden faktör tıpkı Kazımdirik Mahallesi’nde olduğu gibi asansör (4,59) olarak belirlenmiştir. Kira değerini en az etkileyen unsurun ise bina kat sayısı (2,18) olduğu görülmüştür.



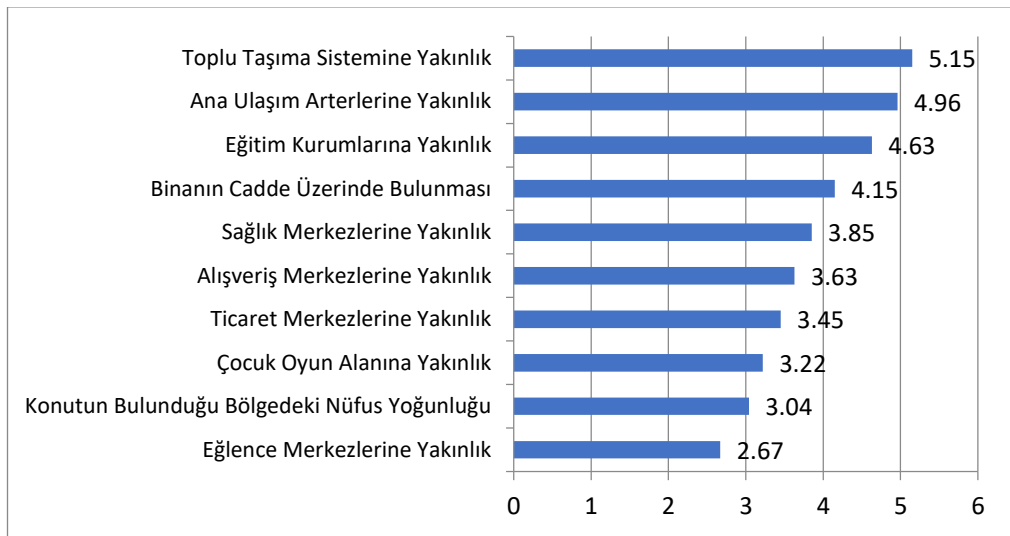
Şekil 18 Erzene Mahallesi’nde Konutun Bina Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

Erzene Mahallesi’nde ev arayan kiracıların istedikleri doğal çevre özellikleri arasında kiralanacak konutun güneş alması (4,04) ve Kazımdirik Mahallesi’nden farklı olarak konutun bulunduğu topografya (3,81) ön plana çıkmaktadır (Şekil 18).



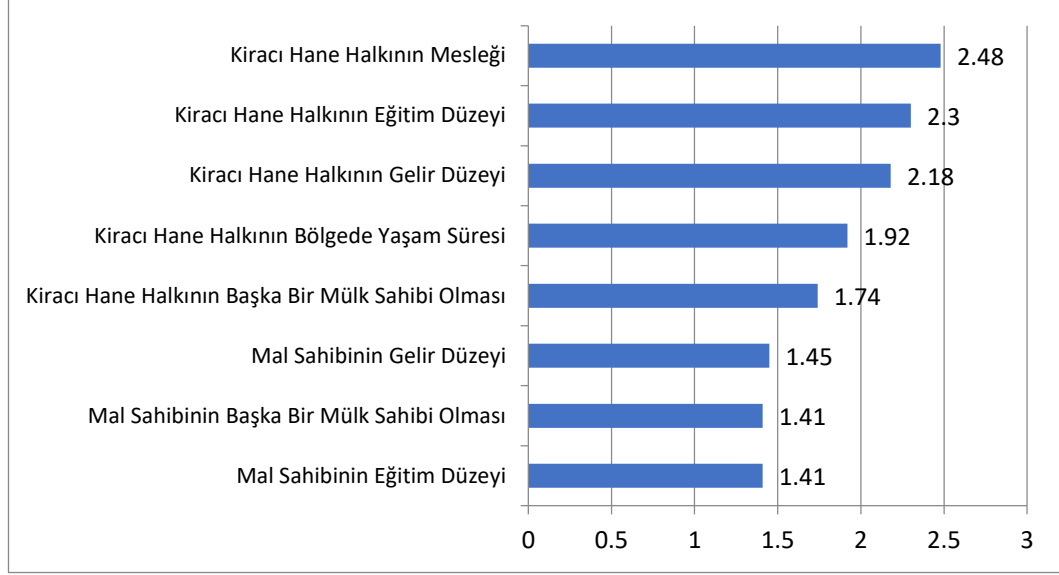
Şekil 19 Erzene Mahallesi’nde Konutun Doğal Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

Şekil 19’da görüldüğü gibi, Katılımcıların Görüşlerine göre Erzene Mahallesi’nde kira değerlerini en çok toplu taşıma sistemine yakınlık (5,15) etkilemektedir. Ardından en önemli faktörler sırasıyla ana ulaşım arterlerine (4,96) ve eğitim kurumlarına (4,63)’tür. Kira değeri üzerinde en az etkili unsur ise eğlence merkezlerine yakınlık (2,67)’tir.



Şekil 20 Erzene Mahallesi’nde Konutun Yapılaşmış Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

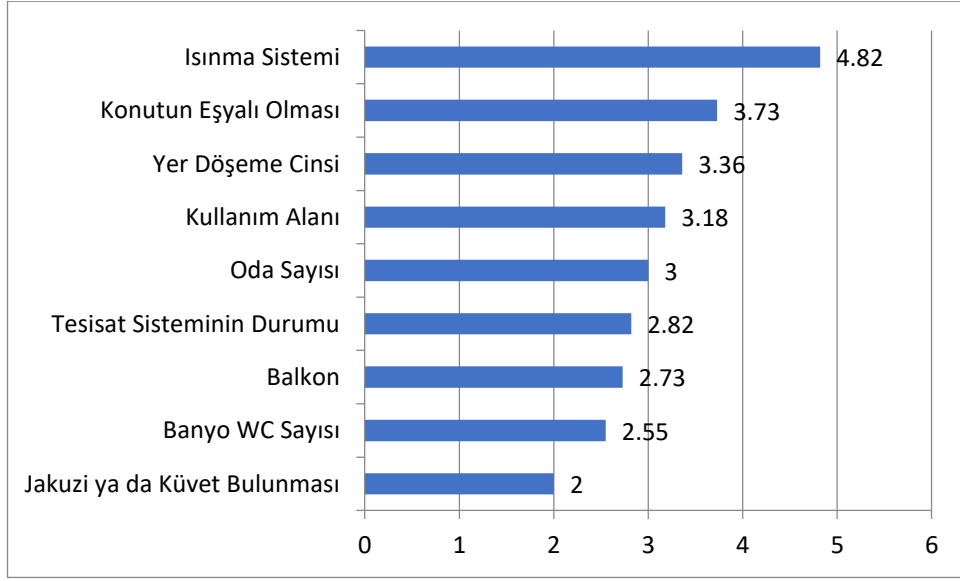
Erzene Mahallesi'nde emlakçıların ankette verdiği cevaplar doğrultusunda konutun sosyoekonomik çevre özelliklerinden kiracı hane halkının mesleği (2,48) en yüksek aritmetik ortalamaya sahiptir. Diğer kriterlerin ortalamalarına da bakıldığında sonuçların düşük çıktığı görülmüştür. Bunun nedeni bu mahalledeki kiracı profilinin daha çok üniversite öğrencilerinin olmasıdır (Şekil 20).



Şekil 21Erzene Mahallesi'nde Konutun Sosyoekonomik Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

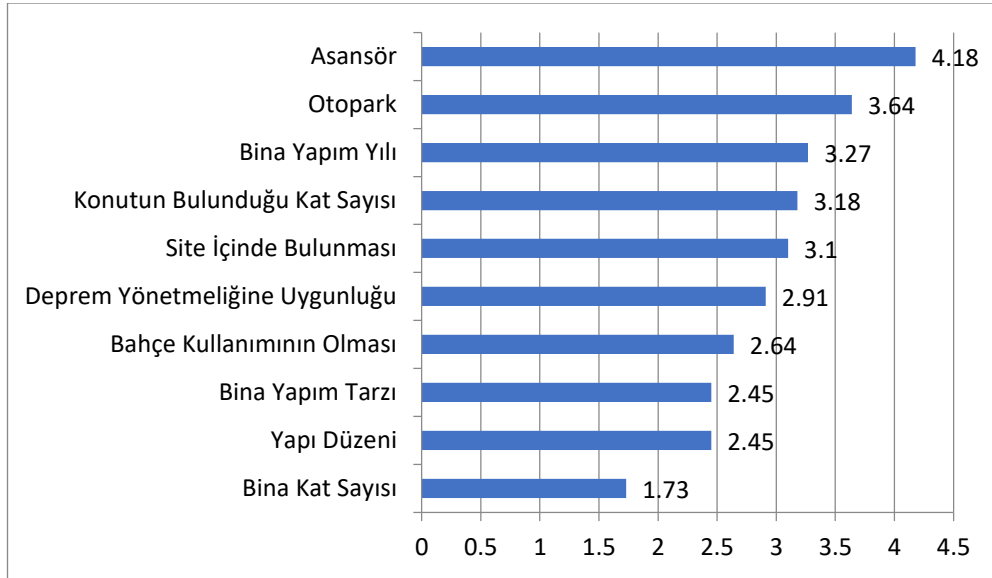
4.2.3. Ergene Mahallesi

Şekil 21'de Ergene Mahallesi'ndeki emlakçılara göre kiracıların en önem verdiği iç mekân özellikleri görülmektedir. Bu özellikler arasında Ergene Mahallesi'nde ısınma sistemi 4,82'lik aritmetik ortalamayla ilk sırada gelmektedir. Isınma sistemini 3,73 'lük aritmetik ortalamayla konutun eşyalı olması takip eder. Kira değerini en az etkileyen unsur ise jakuzi ya da küvetin bulunması (2)'dir.



Şekil 22 Ergene Mahallesi'nde Konutun İç Mekân Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

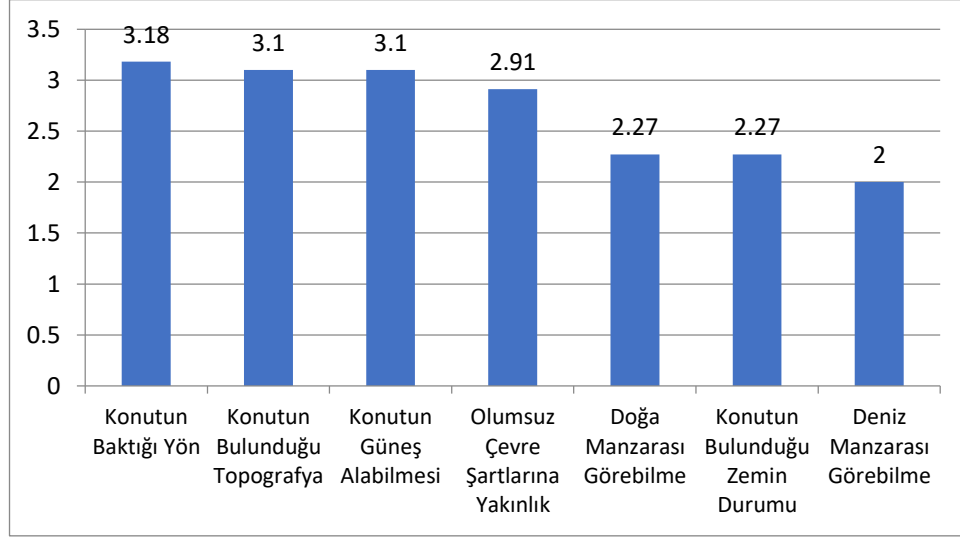
Ergene Mahallesi'nde konut kiralamayı düşünen kiracıların aradığı bina özellikleri Şekil 22'de görülmektedir. Bu özelliklerden en az etkili olan 1,73 lük aritmetik ortalamayla bina kat sayısıdır. En önemli etki ise diğer mahallelerde olduğu gibi asansör (4,18) olmasıdır.



Şekil 23 Ergene Mahallesi'nde Konutların Bina Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

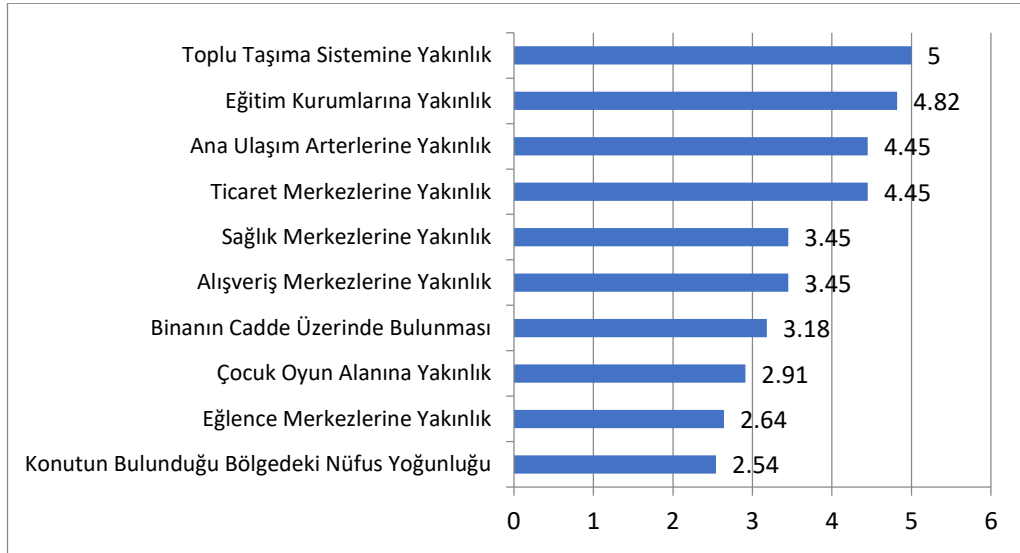
Ergene Mahallesi'nde kiracıların dikkat ettiği bir diğer husus doğal çevre özellikleridir. Şekil 23'te konutun baktığı yön 3,18'lik aritmetik ortalamayla ön plana çıkmaktadır. Konutun güneş alması ve bulunduğu topografya kira rayiçlerini aynı

değerde etkilediği görülmektedir. Deniz manzarasına sahip olması (2) ise kira değerini en az etkileyen etmen olarak ortaya çıkmaktadır.



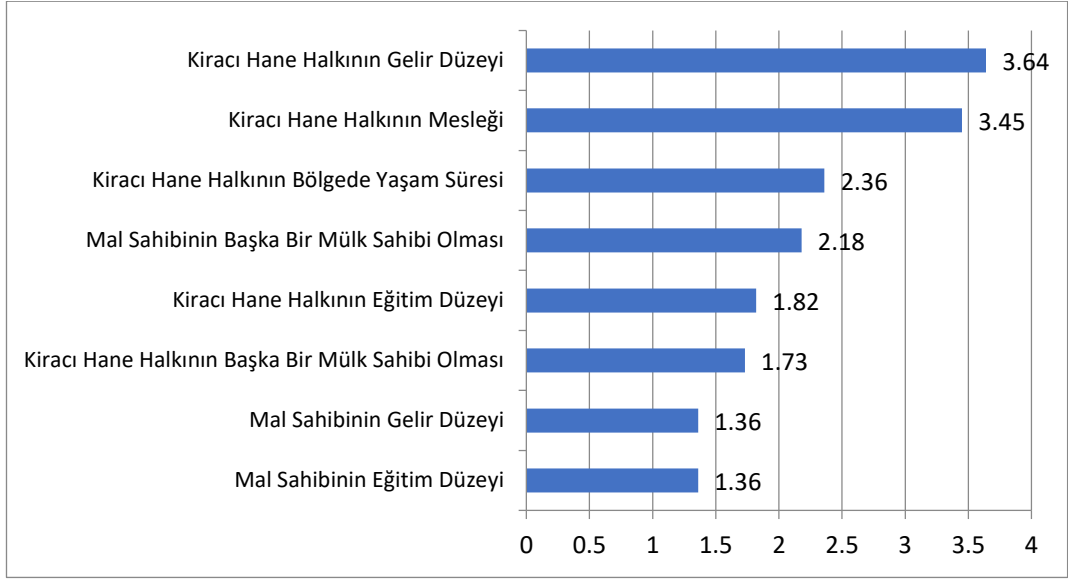
Şekil 24 Ergene Mahallesi'nde Konutların Doğal Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

Ergene Mahallesi'nde kira oranlarını en çok toplu taşıma sistemine yakınlık (5,00) etkilemektedir. Ardından eğitim kurumlarına (4,82) ve ana ulaşım arterlerine yakınlık (4,45) kira değerini önemli ölçüde etkilediği görülmektedir. (Şekil 24).



Şekil 25 Ergene Mahallesi'nde Konutun Yapılaşmış Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

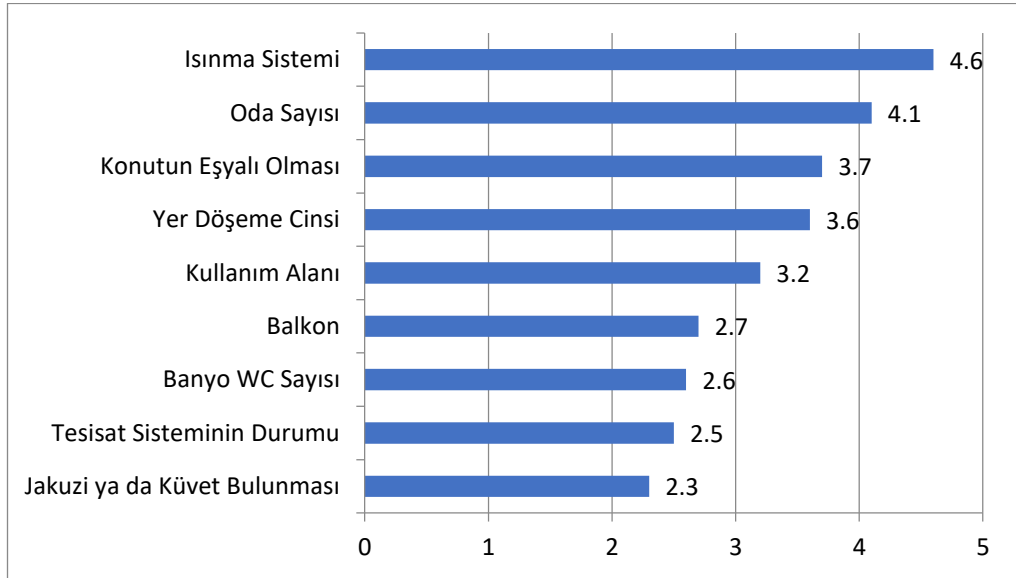
Sosyoekonomik çevre özelliklerinden kiracı hane halkının gelir düzeyi (3,64) kira değerini belirleyen öncelikli özelliklerdendir. Bu durum kiracı hane halkının mesleğiyle (3,45) desteklenmektedir(Şekil 25).



Şekil 26 Ergene Mahallesi'nde Konutun Sosyoekonomik Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

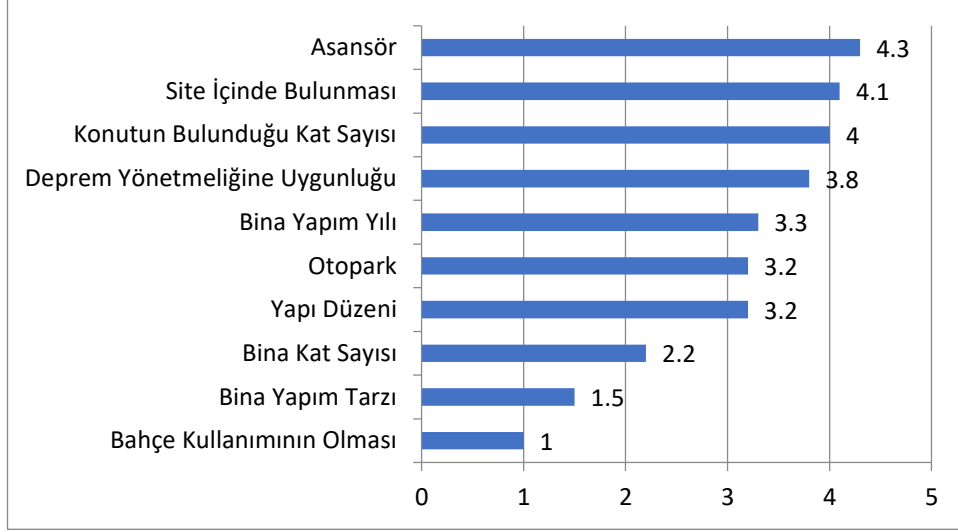
4.2.4. Evka-3 Mahallesi

Şekil 26'da Evka-3 Mahallesi'de konutun kira değeri üzerinde etkili olan iç mekân özelliklerine ilişkin aritmetik ortalamalar görülmektedir. Bu ortalamalar içinde Evka-3 Mahallesi'nde öne çıkan en önemli özellik ısınma sistemi (4,6) ve oda sayısı (4,1)'dir. Kira değerini en az etkileyen unsur ise jakuzi ya da küvetin bulunması (2,3)'dir.



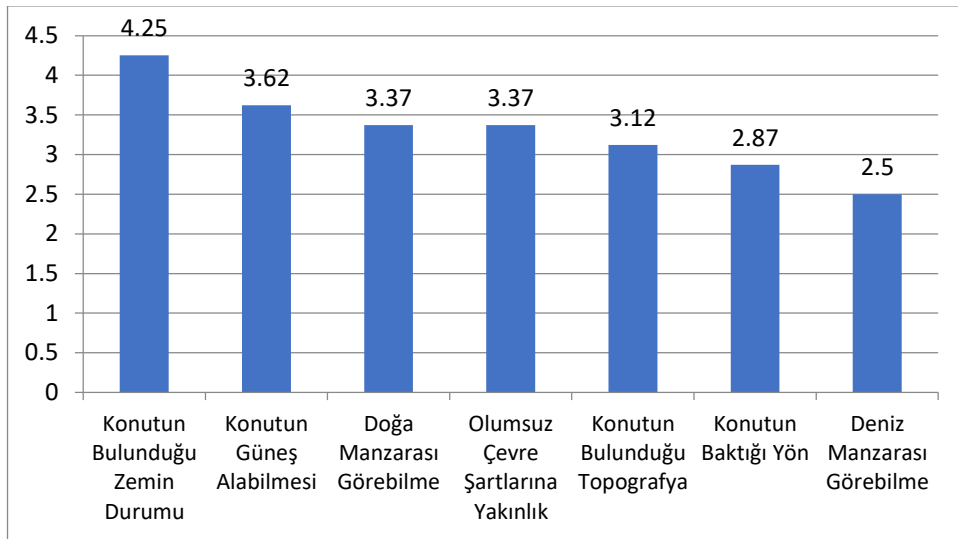
Şekil 27 Evka-3 Mahallesi'nde Konutun İç Mekân Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

Evka-3 Mahallesi'nde konut kiralamayı düşünen kiracıların aradığı bina özellikleri Şekil 27'de görülmektedir. Bu özelliklerden en az etkili olan 1,5'lik aritmetik ortalamayla bina yapım tarzıdır. En önemli etki ise diğer mahallelerde olduğu gibi asansör (4,3) olmasıdır. Ardından önemli görülen faktörler konutun site içinde bulunması (4,1) ve konutun bulunduğu kat sayısı (4) dır.



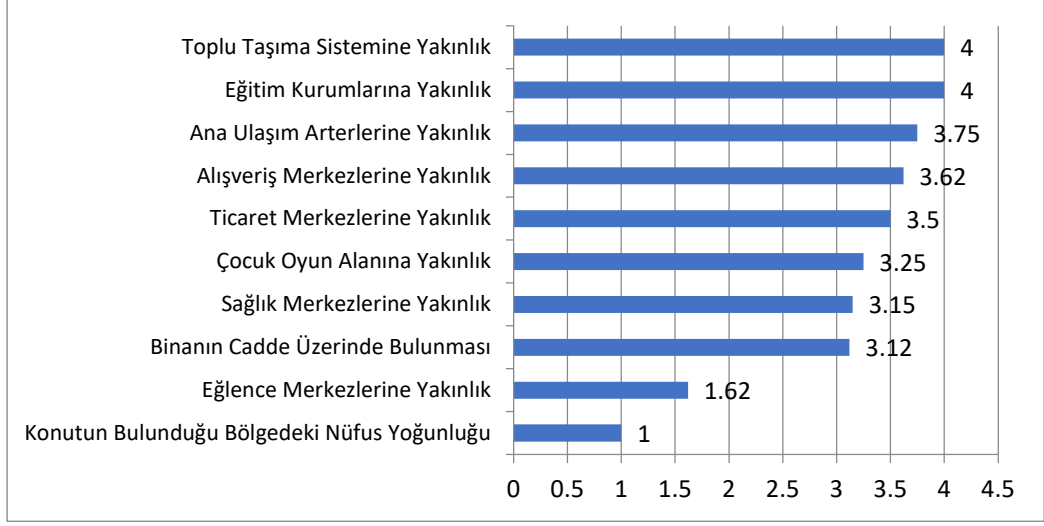
Şekil 28 Evka-3 Mahallesi'nde Konutun Bina Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

Evka-3 Mahallesi'nde ev arayan kiracıların istedikleri doğal çevre özellikleri arasında kiralanacak konutun zemin durumu (4,25) ve konutun güneş alıp almaması (3,62) ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte kira değerini en az etkileyen unsur konutun deniz manzarası görebilme durumu (2,5) olarak tespit edilmiştir (Şekil 28).



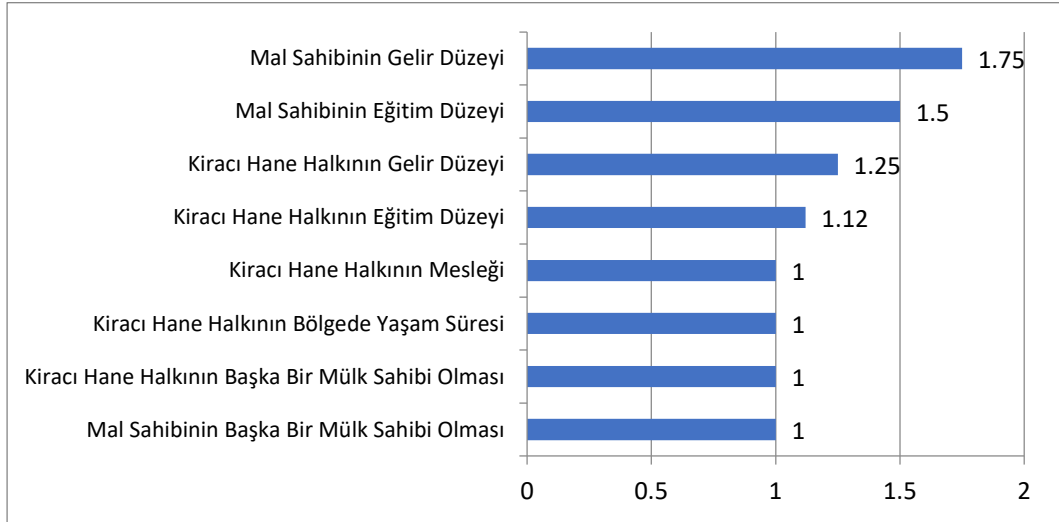
Şekil 29 Evka-3 Mahallesi'nde Konutun Doğal Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

Şekil 29’da görüldüğü gibi, Evka-3 Mahallesi’nde kira değerlerini en çok toplu taşıma sistemine (4) ve eğitim kurumlarına yakınlık (4) etkilemektedir. Ulaşım sırasında kolaylık sağlayan diğer etmenler bu özelliği takip etmektedir. Örneğin; Ana ulaşım arterlerine (3,75) ve alışveriş merkezlerine (3,62) yakınlık bunlardan bazılarıdır.



Şekil 30 Evka-3 Mahallesi’nde Konutun Yapılaşmış Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

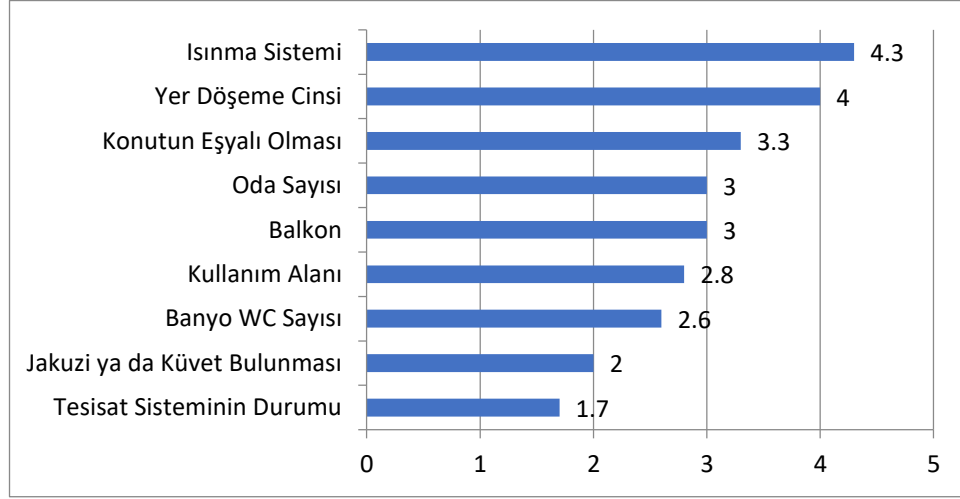
Evka-3 Mahallesi’nde kiralanacak konutun sosyoekonomik çevre özelliklerine ait sonuçlara bakıldığında bu kriterlerin kira değeri üzerinde çok fazla bir etkisinin olmadığı görülmektedir. (Şekil 30).



Şekil 31 Evka-3 Mahallesi’nde Konutun Sosyoekonomik Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

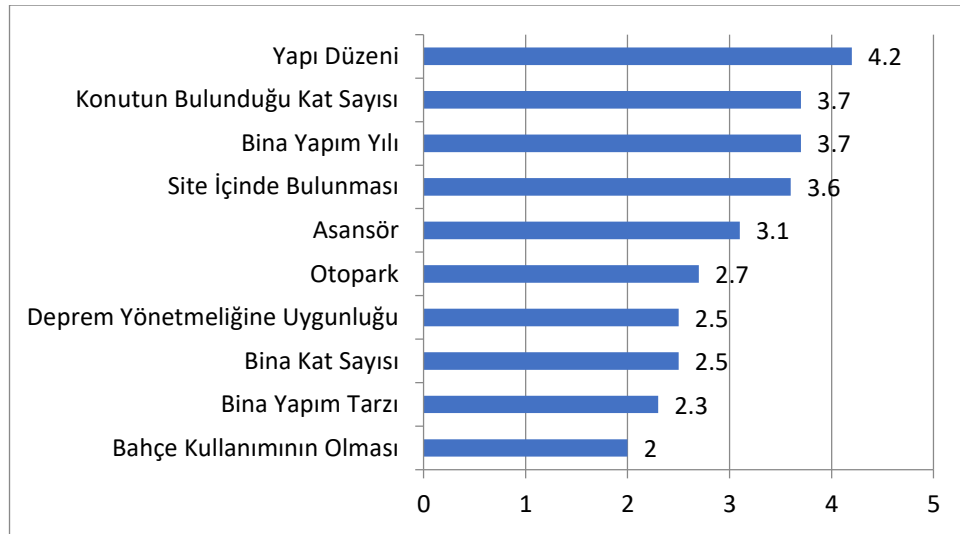
4.2.5. Atatürk Mahallesi

Şekil 31’de kiracıların Atatürk Mahallesi’nde en fazla önemseydiği iç mekân özellikleri görülmektedir. Bu özellikler arasında ısınma sistemi 4,3’lük aritmetik ortalamayla ilk sırada gelmektedir. Isınma sistemini 4’lük aritmetik ortalamayla yer döşeme cinsi takip eder. Kira değerini en az etkileyen faktör ise tesisat sisteminin durumu (1,7)’dur.



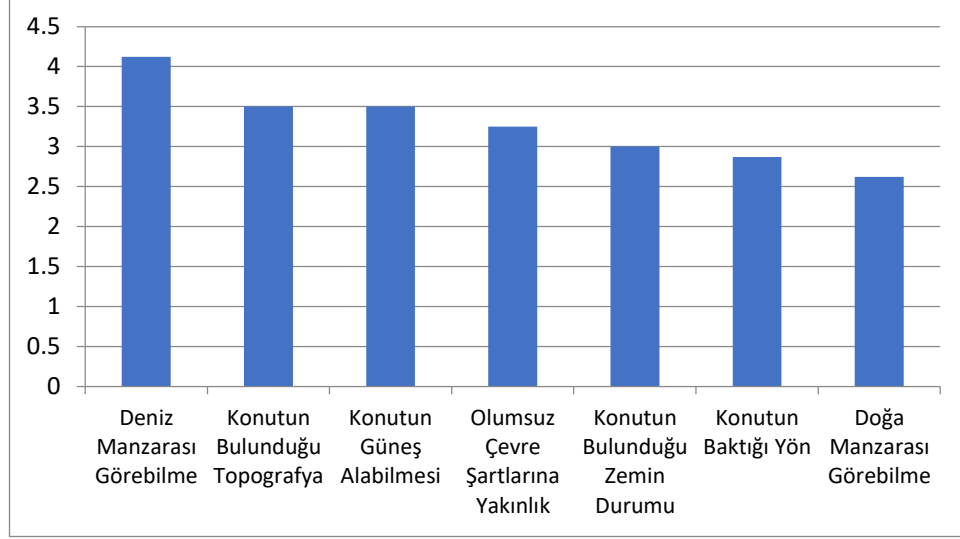
Şekil 32 Atatürk Mahallesi’nde Konutun İç Mekân Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

Şekil 32’de Atatürk Mahallesi’nde kiralanacak konutun bina özellikleri içinde kira değerini etkileyen en önemli unsur yapı düzeni (4,2)’dir. Ardından 3,7’lik aynı değerle bina yapım yılı ve konutun bulunduğu kat sayısı gelmektedir.



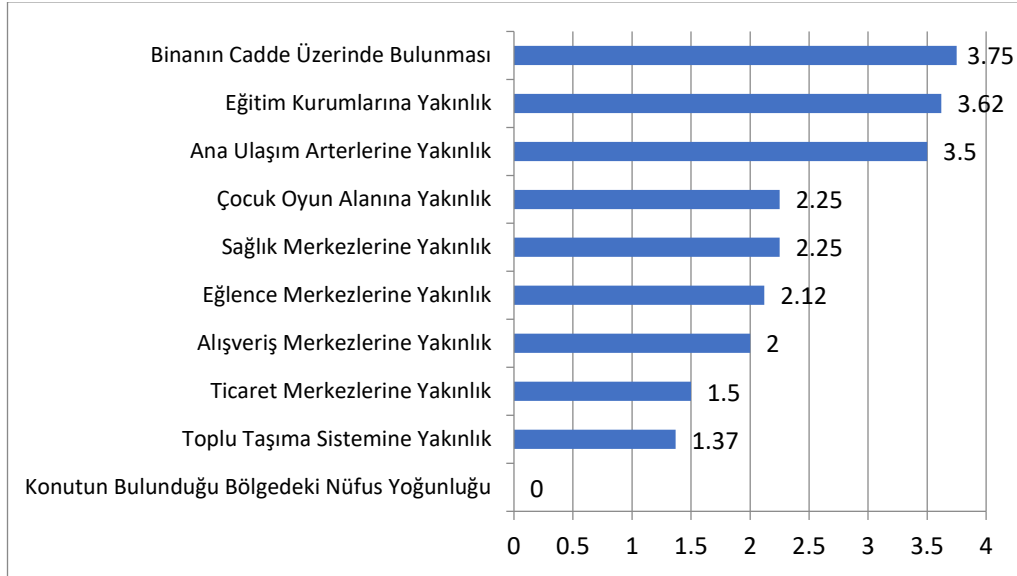
Şekil 33 Atatürk Mahallesi’nde Konutun Bina Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

Atatürk Mahallesi'nde konutun doğal çevre özellikleri içinde en önemli unsur deniz manzarası görülebilmesi (4,12) dir. Kira değerini etkileyen diğer faktörler arasında aynı ortalamaya (3,5) sahip konutun bulunduğu topografya ve konutun güneş alabilmesi yer almaktadır (Şekil 33).



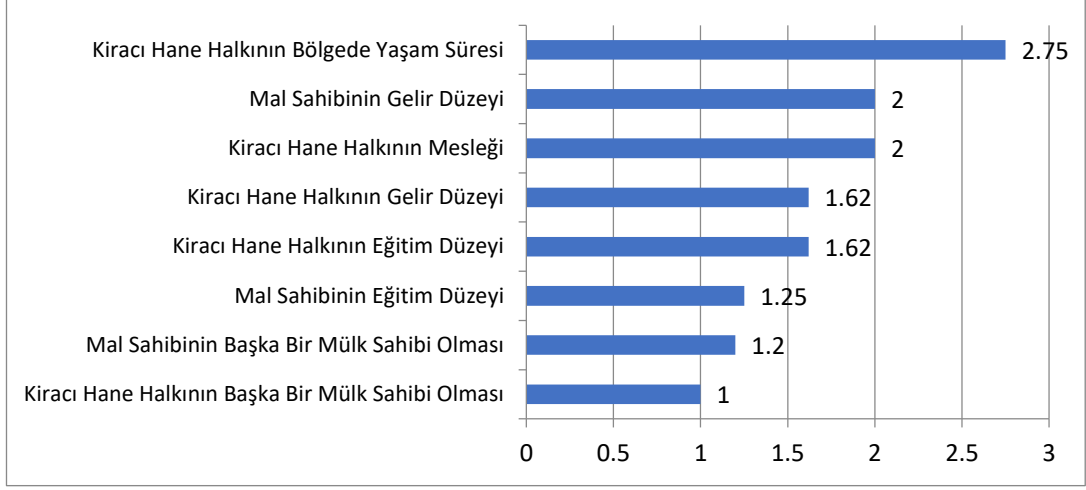
Şekil 34 Atatürk Mahallesi'nde Konutun Doğal Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

Şekil 34'te gösterilen konutun yapılaşmış çevre özelliklerine ilişkin ortalamalara bakıldığında kira değerine en fazla etki eden unsurun binanın sokak ya da cadde üzerinde yer alması (3,75) ve ardından eğitim kurumlarına yakınlık (3,62) ile ana ulaşım arterlerine yakınlık (3,5) gelmektedir.



Şekil 35 Atatürk Mahallesi'nde Konutun Yapılaşmış Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

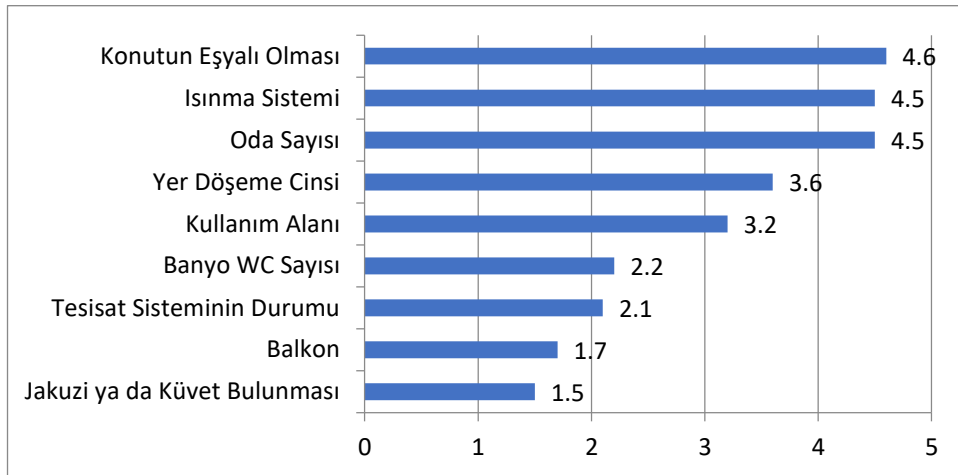
Kiralık konutun sosyoekonomik çevre özelliklerine bakıldığında Atatürk Mahallesi'nde kira değeri üzerinde bu unsurların çok fazla etkili olmadığı görülmektedir (Şekil 35).



Şekil 36 Atatürk Mahallesi'nde Konutun Sosyoekonomik Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

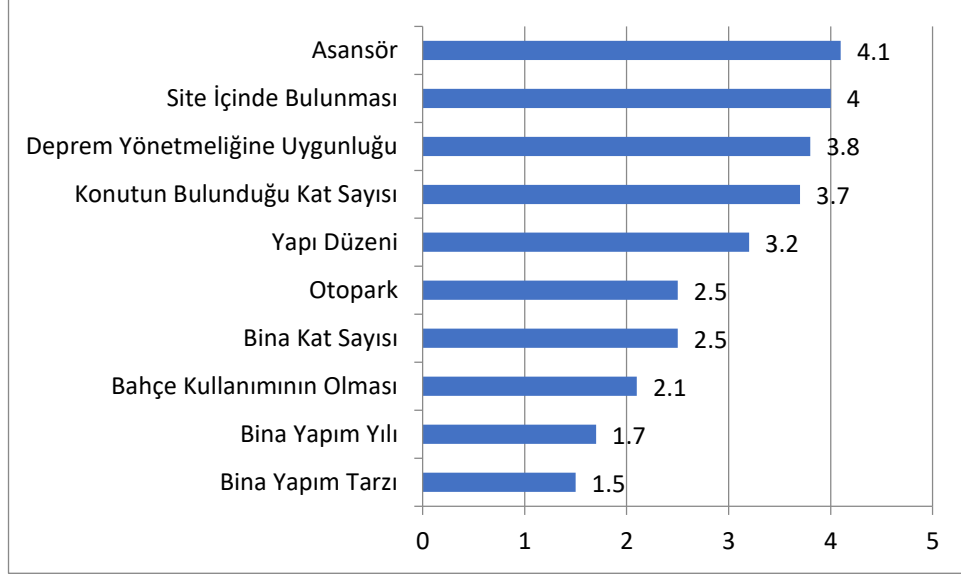
4.2.6. Evka-4 Mahallesi

Şekil 36'ya bakıldığında Evka-4 Mahallesi'nde kiralanacak konutun iç Mekân özellikleri arasında en önemli unsur konutun eşyalı olması (4,6) dır. Kira değerini önemli ölçüde etkileyen diğer faktörler ise aynı ortalamaya (4,5) sahip olan oda sayısı ve ısınma sistemi yer almaktadır. Kira değerini en asgari düzeyde etkileyen unsur (1,5)'lik ortalama ile jakuzi veya küvetin bulunmasıdır.



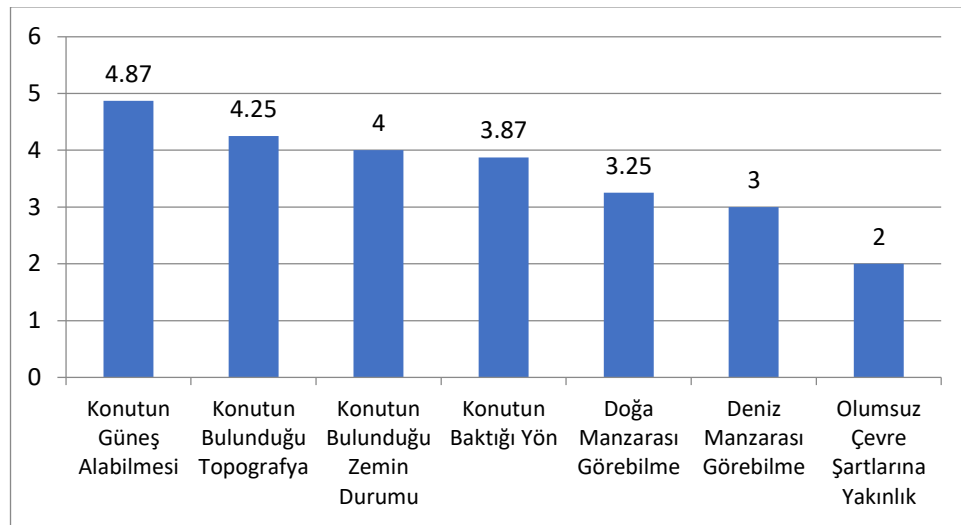
Şekil 37 Evka-4 Mahallesi'nde Konutun İç Mekân Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

Evka-4 Mahallesi'nde konut kiralamayı düşünen kiracıların aradığı bina özellikleri Şekil 37'de görülmektedir. Bu özelliklerden en az etkili olan 1,5 lik aritmetik ortalamayla bina kat sayısıdır. En önemli etki ise bazı mahallelerde olduğu gibi asansör (4,1) olmasıdır.



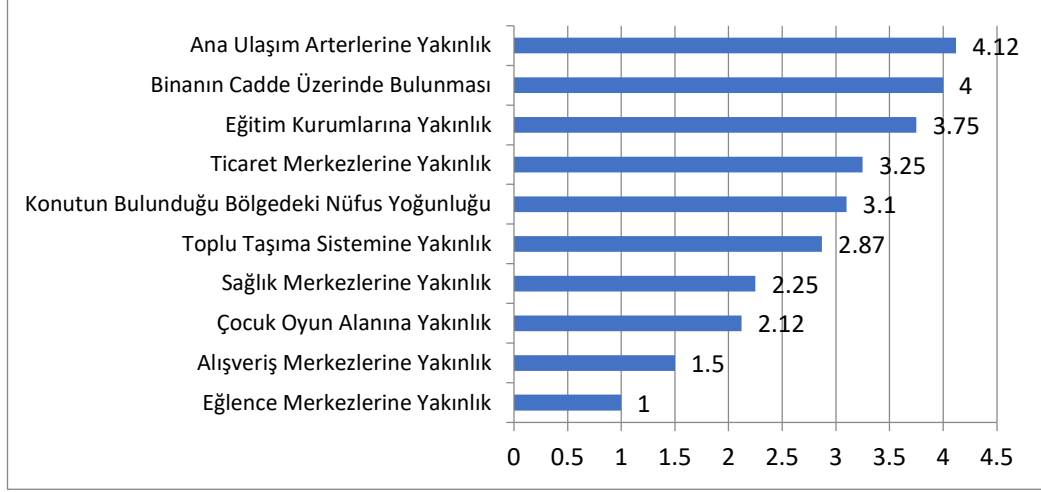
Şekil 38 Evka-4 Mahallesi'nde Konutun Bina Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

Evka-4 Mahallesi'nde emlakçıların görüşlerine göre kiralık konutun doğal çevre özellikleri incelendiğinde kira değerini en fazla etkileyen faktörün konutun güneş alabilmesi (4,87) olduğu görülmektedir. Önem sırasına göre arkasından konutun bulunduğu topografya (4,25) gelmektedir (Şekil 38).



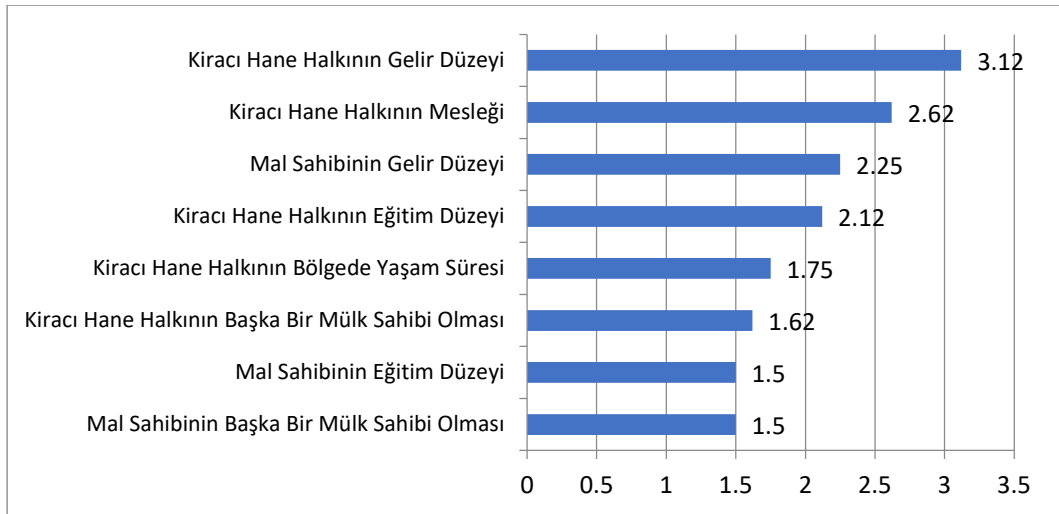
Şekil 39 Evka-4 Mahallesi'nde Konutun Doğal Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

Evka-4 Mahallesi'nde kira değerlerini en fazla ana ulaşım arterlerine yakınlık (4,12) etkilemektedir. Ardından binanın sokak ya da cadde üzerinde bulunması (4) ve eğitim kurumlarına yakınlığın (3,75) kira rayıçlerini etkilediği görülmektedir. Alışveriş merkezlerine ve eğlence merkezlerine yakınlık kira değerlerini en az etkileyen etmenler arasındadır (Şekil 39).



Şekil 40 Evka-4 Mahallesi'nde Konutun Yapılaşmış Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

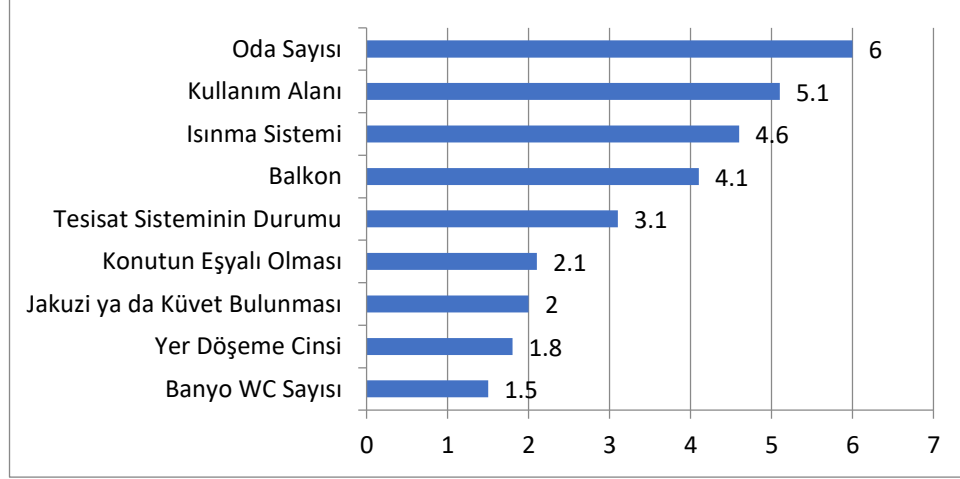
Mahallede bulunan konutlara biçilen kira değerlerini sosyoekonomik çevre özellikleri içinde en fazla etkileyen değişken kiracı hanehalkının gelir düzeyi olup değeri 3,12'dir. Mal sahibinin eğitim durumu ile kiracı hanehalkının başka bir mülk sahibi olup olması en az etkileyen değişkenlerdendir ve bu değişkenlerin değerleri sırasıyla 1,5 ile 1,62'dir (Şekil 40).



Şekil 41 Evka-4 Mahallesi'nde Konutun Sosyoekonomik Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

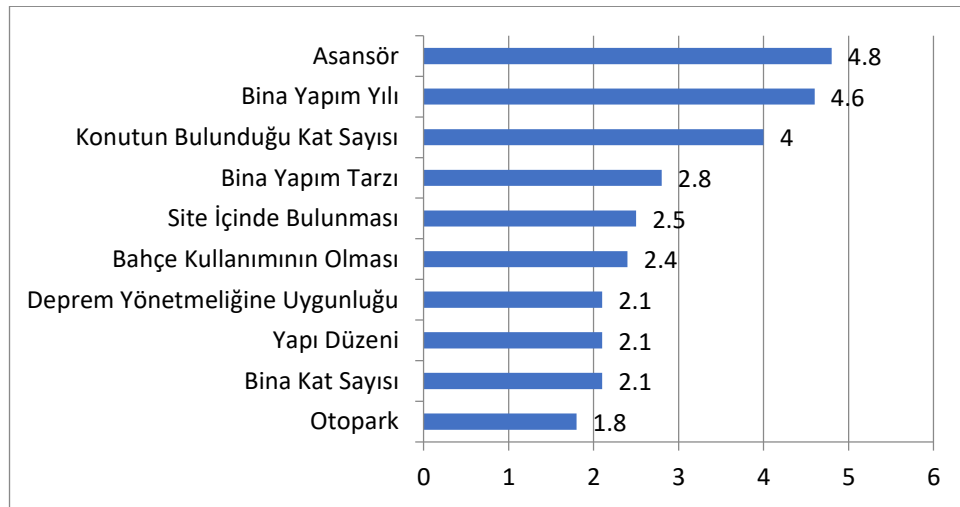
4.2.7 Barbaros Mahallesi

Barbaros Mahallesi'nde emlakçıların verdiği cevaplara göre kiralanacak konutun iç mekân özelliklerine bakıldığında kira değerini en fazla etkileyen değişkenin oda sayısı (6) ve ardından kullanım alanının (5,1) olduğu görülmektedir. En az etkileyen değişkenin ise banyo+wc sayısı (1,5) olduğu tespit edilmiştir (Şekil 41).



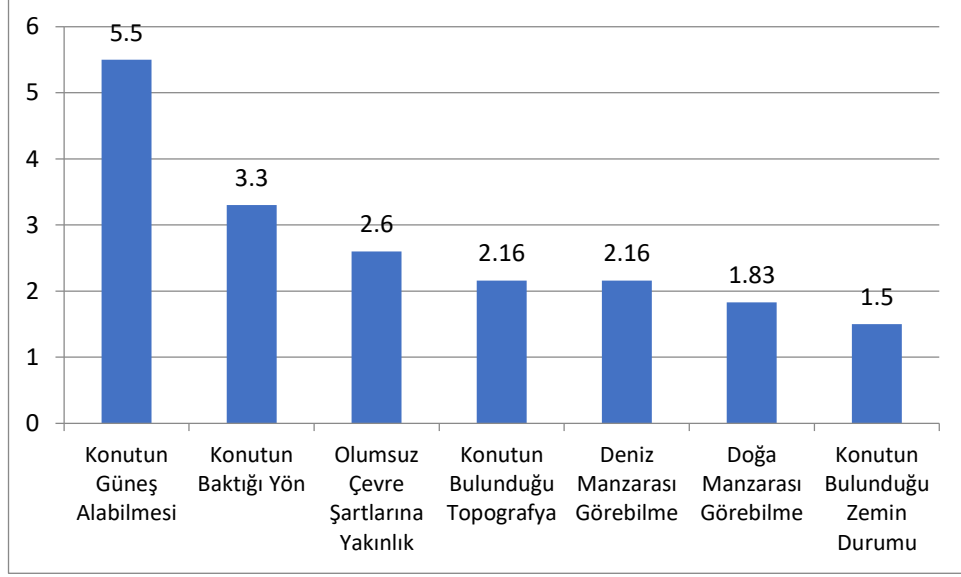
Şekil 42 Barbaros Mahallesi'nde Konutun İç Mekân Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

Aynı mahallede kiralık konutun bina özelliklerine ilişkin değişkenler arasında bazı mahallelerde olduğu gibi asansörün bulunması (4,8), bina yapım yılı (4,6) ve konutun bulunduğu kat sayısının (4) kira değerleri üzerinde önemli etkiye sahip olduğu söylenebilir (Şekil 42).



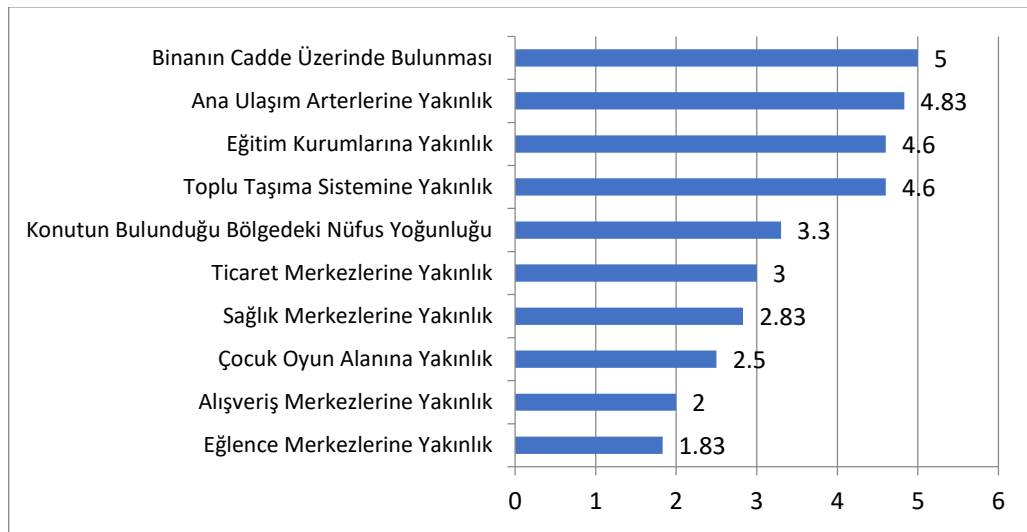
Şekil 43 Barbaros Mahallesi'nde Konutun Bina Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

Kira değerleri üzerinde kiralanacak konutun doğal çevre özelliklerinin de etkili olduğu bilinmektedir. Doğal çevre özellikleri arasından konutun güneş alabilmesi (5,5) açık ara öndedir. Bu özellikleri oluşturan diğer değişkenlerin kendi arasında belirgin bir farklılığı görülmemektedir (Şekil 43).



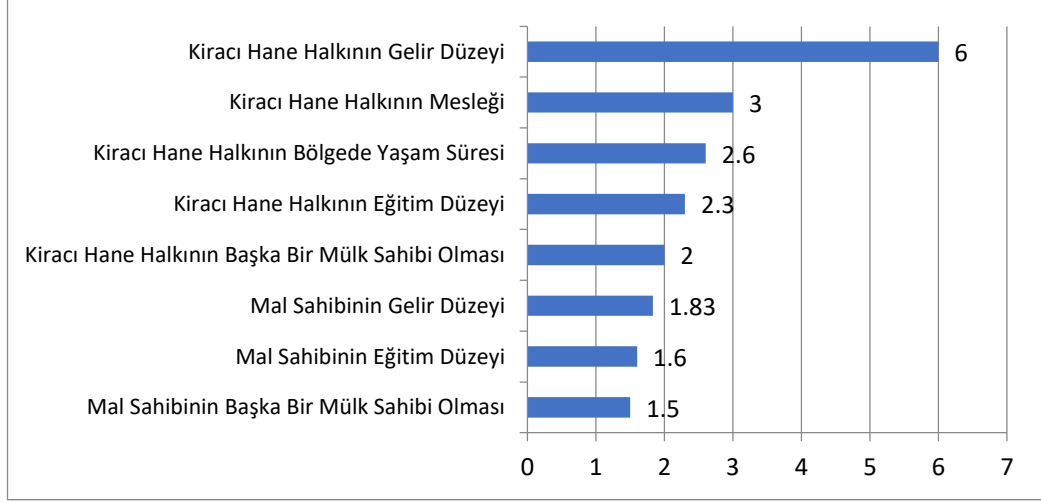
Şekil 44 Barbaros Mahallesi'nde Konutun Doğal Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

Barbaros Mahallesi'nde emlakçıların ankette verdiği cevaplar neticesinde kiralık konutun yapılaşmış çevre özellikleri içinde en önemli değişkenler binanın sokak ya da cadde üzerinde bulunması (5), ana ulaşım arterlerine (4,83), toplu taşıma sistemi (4,6) ve eğitim kurumlarına yakınlık (4,6)'tır (Şekil 44).



Şekil 45 Barbaros Mahallesi'nde Konutun Yapılaşmış Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

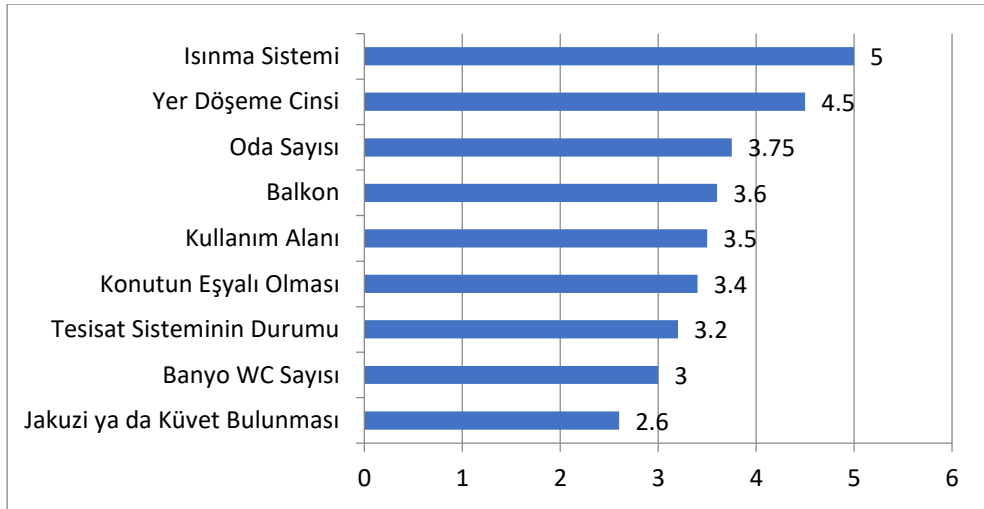
BarbarosMahallesi’nde kiralanacak konutun sosyoekonomik özelliklerine ilişkin ortalamalara bakıldığında kira değerine etki eden en önemli değişkenin kiracı hanehalkının gelir düzeyi (6) olduğu tespit edilmiştir. Diğer değişkenlerin kendi içinde belirgin bir farkı yoktur (Şekil 45).



Şekil 46 Barbaros Mahallesi’nde Konutun Sosyoekonomik Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

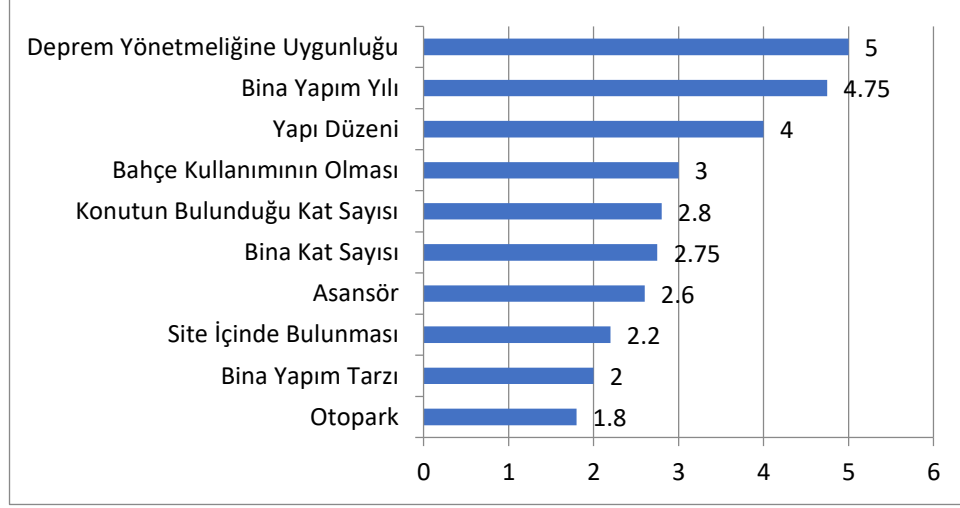
4.2.8. İnönü Mahallesi

Şekil 46’da görüldüğü gibi İnönü Mahallesi’nde kiralık konutun iç mekân özellikleri arasında ısınma sistemi (5) ve yer döşeme cinsi (4,5) kira değeri üzerinde en önemli etkiye sahiptir. Kira değeri üzerinde en az etkiye sahip iç mekân özelliği ise jakuzi veya küvetin bulunması (2,6)’dır.



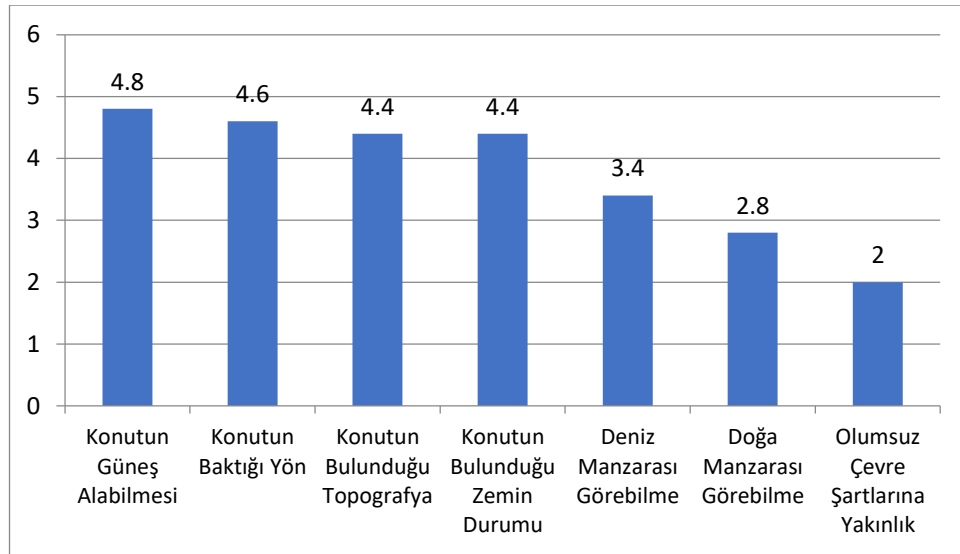
Şekil 47 İnönü Mahallesi’nde Konutun İç Mekân Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

Konutun bina özelliklerinin kira değerleri üzerindeki etkisine bakıldığında binanın deprem yönetmeliğine uygun inşa edilip edilmediğinin (5) çok önemli olduğu görülmektedir. Ardından bina yapım yılına (4,75) ve binanın yapı düzeni (4)'ne önem verilmektedir (Şekil 47).



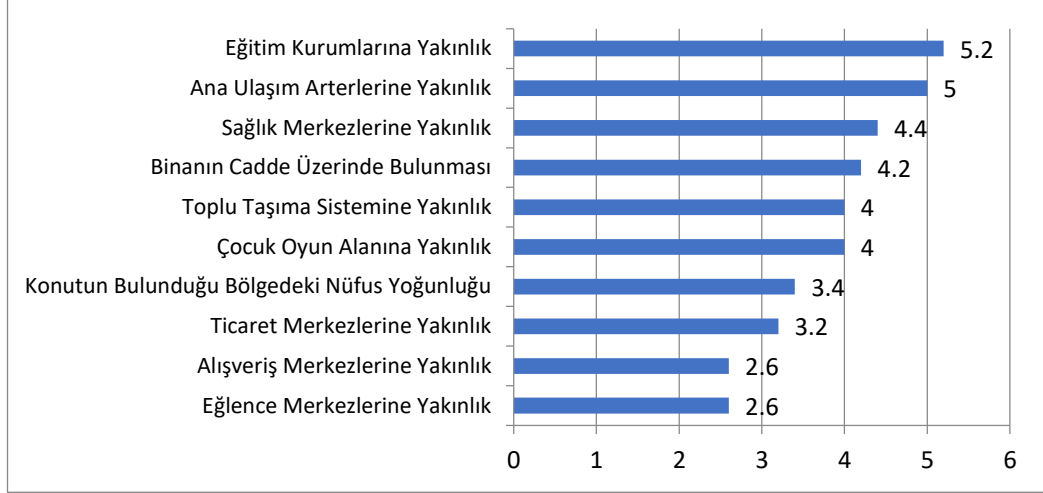
Şekil 48 İnönü Mahallesi'nde Konutun Bina Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

İnönü Mahallesi'nde emlakçıların bakış açısıyla kiracıların konut kiralarken en fazla önemseydiği doğal çevre özellikleri birçok mahallede olduğu gibi konutun güneş alabilmesi (4,8), konutun baktığı yön (4,6), konutun bulunduğu topografya (4,4) ve konutun bulunduğu zemin durumu (4,4) önem derecesine göre sıralanabilir (Şekil 48).



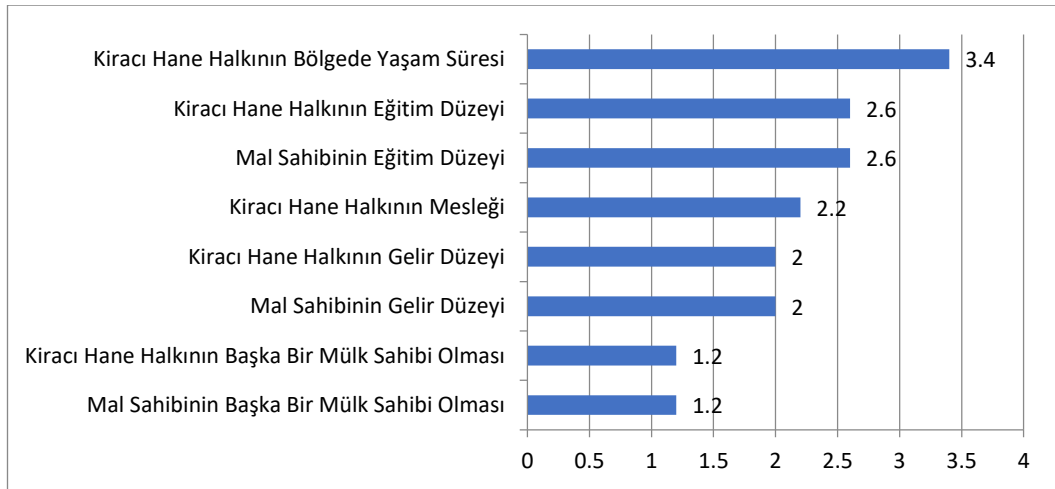
Şekil 49 İnönü Mahallesi'nde Konutun Doğal Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

Şekil 49’da İnönü Mahallesi’ndeki kiralık konutun yapılaşmış çevre özelliklerinin içinde eğitim kurumlarına (5,2) ve ana ulaşım arterlerine (5) yakınlık kira değerine en fazla etki eden değişkenler olduğu görülmektedir. Kira değerlerine en az etki eden değişkenler ise alışveriş merkezlerine (2,6) ve eğlence merkezlerine yakınlık (2,6)’tır.



Şekil 50 İnönü Mahallesi’nde Konutun Yapılaşmış Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

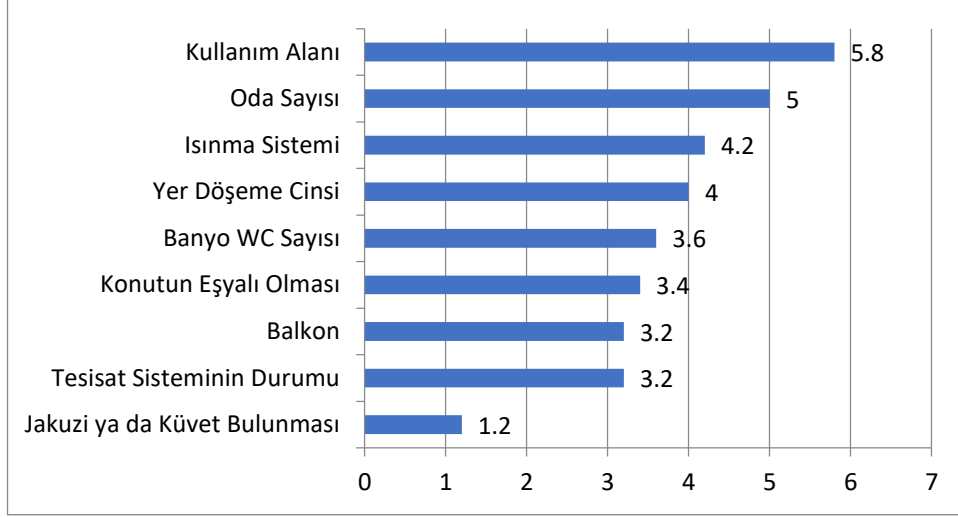
Kiracılar tarafından İnönü Mahallesi’nde kiralanacak konutun sosyoekonomik çevre özelliklerine bakıldığında 3,4’lük aritmetik ortalamayla kiracı hanehalkının bölgedeki yaşam süresi kira değerini en çok etkileyen değişkendir. En düşük öneme sahip değişken ise kiracı hanehalkının başka bir mülk sahibi olmasıdır (Şekil 50).



Şekil 51 İnönü Mahallesi’nde Konutun Sosyoekonomik Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

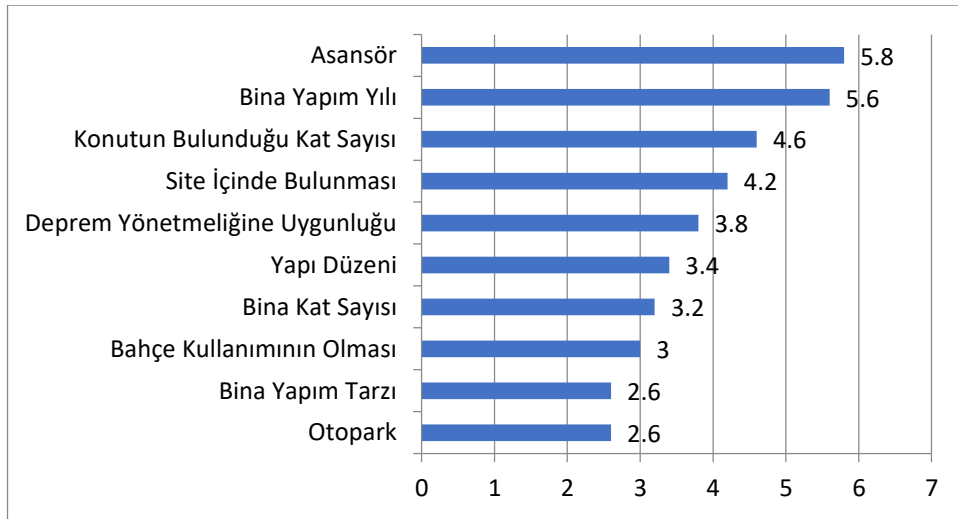
4.2.9. Yeşilova Mahallesi

Yeşilova Mahallesi'nde kiralık konutun iç mekân özellikleri arasında kira değerini etkileyen en önemli faktörün konutun kullanım alanı (5,8) olduğu görülmektedir. Kira değeri üzerinde en az etkili olan faktör ise jakuzi veya küvetin bulunması(1,2)'dir (Şekil 51).



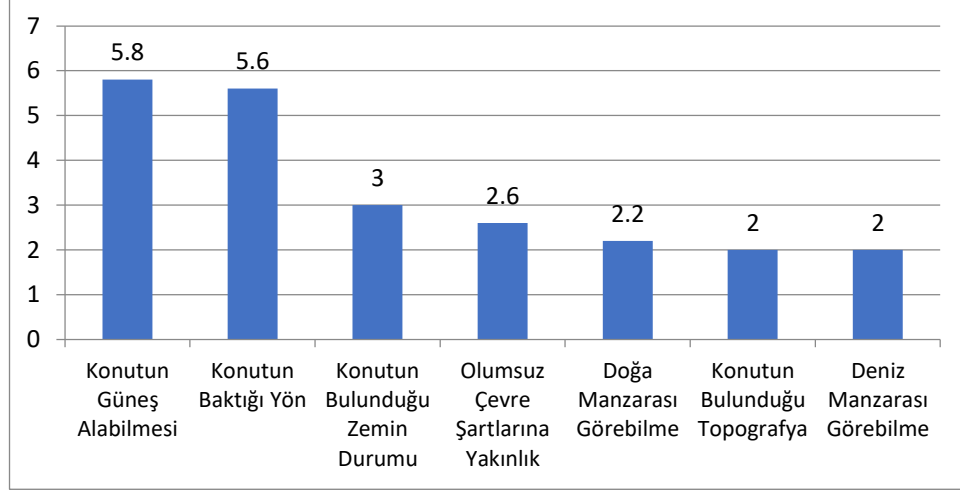
Şekil 52 Yeşilova Mahallesi'nde Konutun İç Mekân Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

Şekil 52'de Yeşilova Mahallesi'ndeki kiralanacak konutun bina özellikleri içinde kira değerine en fazla etki eden değişkenler sırasıyla asansör (5,8) ve bina yapım yılı (5,6)'dır. En az önem derecesine sahip olan değişkenler ise bina yapım tarzı (2,6) ve otopark (2,6)'tır.



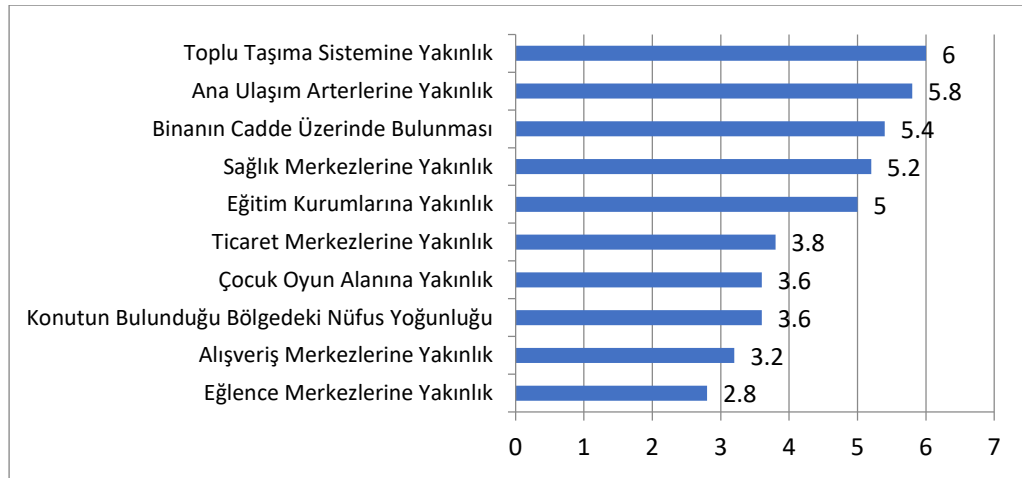
Şekil 53 Yeşilova Mahallesi'nde Konutun Bina Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

Kiralık konutun doğal çevre özelliklerine ilişkin ortalamalar incelendiğinde birçok mahallede olduğu gibi kira değerine en fazla etki eden konutun güneş alabilmesi (5,8) ve konutun baktığı yön (5,6)'dır. Bununla birlikte en az etki edenler aynı değerlere sahip olup bunlar; konutun bulunduğu topografya ve deniz manzarası görebilmesi değişkenleridir (Şekil 53).



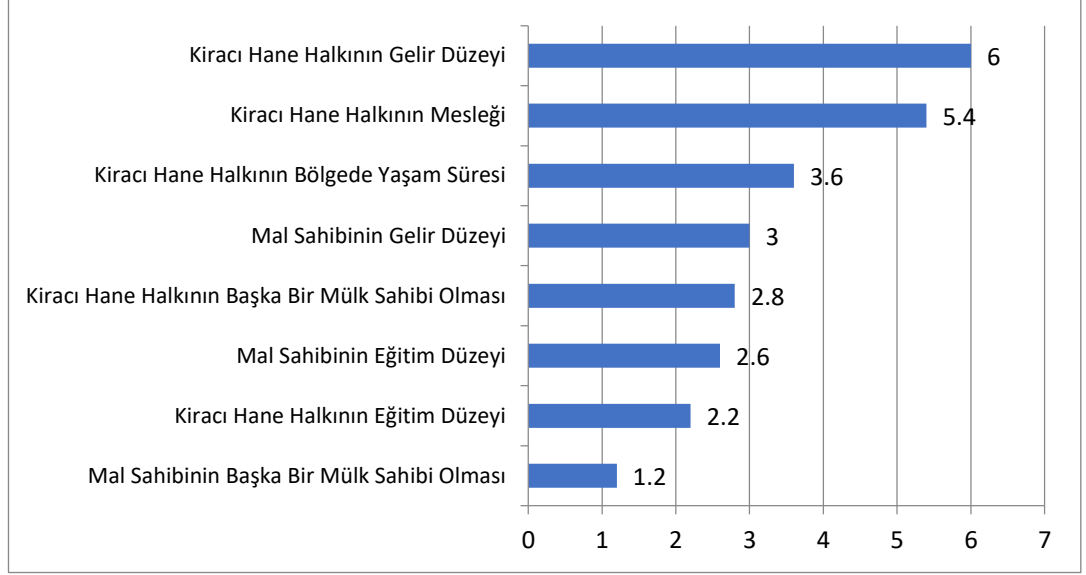
Şekil 54 Yeşilova Mahallesi'nde Konutun Doğal Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

Şekil 54'te Yeşilova Mahallesi'nde emlakçıların görüşleri sonucunda kiralık konutun yapılaşmış çevre özelliklerine ait değişkenler gösterilmektedir. Bu değişkenler arasında kira değeri üzerinde en yüksek etkiye sahip olanlar toplu taşıma sistemine (6), ana ulaşım arterlerine (5,8) ve binanın sokak ya da caddeye yakın (5,4) olup olmamasıdır.



Şekil 55 Yeşilova Mahallesi'nde Konutun Yapılaşmış Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

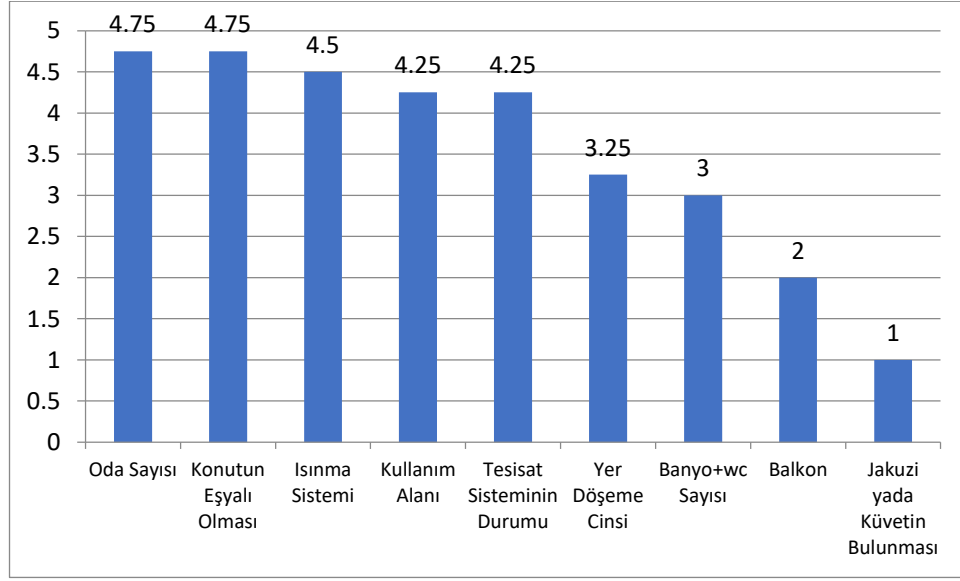
Emlakçların verdiği cevaplar doğrultusunda Yeşilova Mahallesi'nde kiralanacak konutun sosyoekonomik çevre özelliklerine ilişkin ortalamalar incelendiğinde kira değerini en fazla etkileyen unsurun kiracı hane halkının gelir düzeyi (6) olduğu görülmektedir. Ardından en önemli değişken kiracı hane halkının mesleği (5,4)'dir (Şekil 55).



Şekil 56 Yeşilova Mahallesi'nde Konutun Sosyoekonomik Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

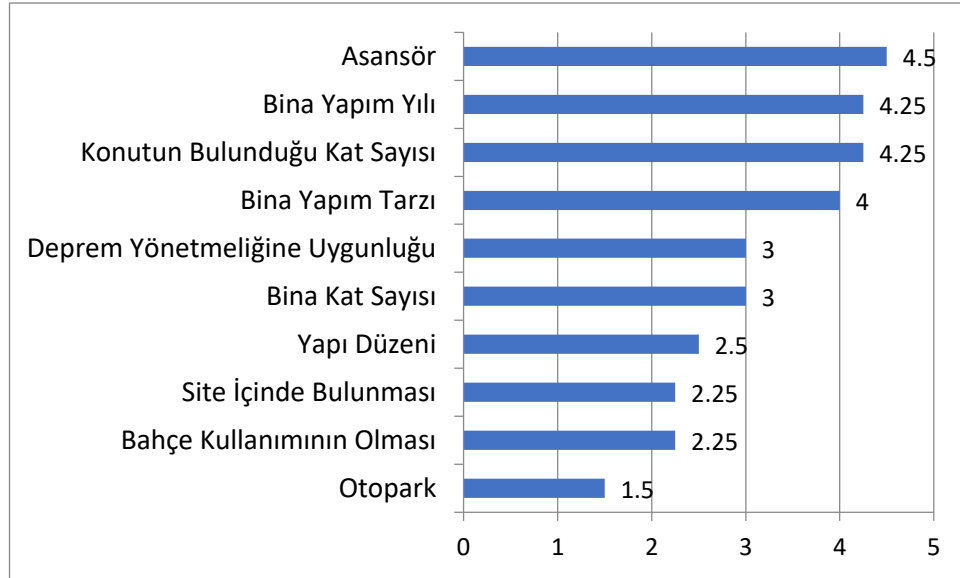
4.2.10. Birlik Mahallesi

Şekil 56'da Birlik Mahallesi'nde kiralık konutun iç mekân özelliklerine dair katılımcıların görüşleri verilmiştir. Buna göre kira değerini en fazla etkileyen faktörler sırasıyla oda sayısı (4,75) ve konutun eşyalı olması (4,75)'dir. Bununla birlikte konutun kira değerine en az etki eden unsurlar jakuzi küvet bulunması (1) ve balkonun olup olmaması (2)'dir (Şekil 56).



Şekil 57 Birlik Mahallesi'nde Konutun İç Mekân Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

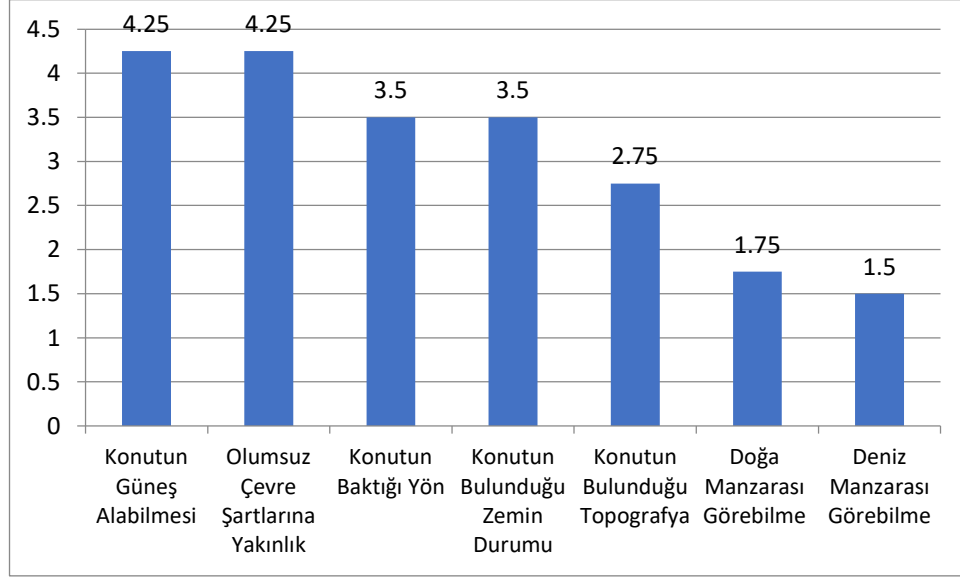
Birlik Mahallesi'nde kiralık konutun bina özelliklerine ilişkin değişkenlere bakıldığında kira değeri üzerinde en fazla etkiye sahip olanlar asansörün olup olmaması (4,5), bina yapım yılı (4,25) ve konutun bulunduğu kat sayısı (4,25)'dir (Şekil 57).



Şekil 58 Birlik Mahallesi'nde Konutun Bina Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

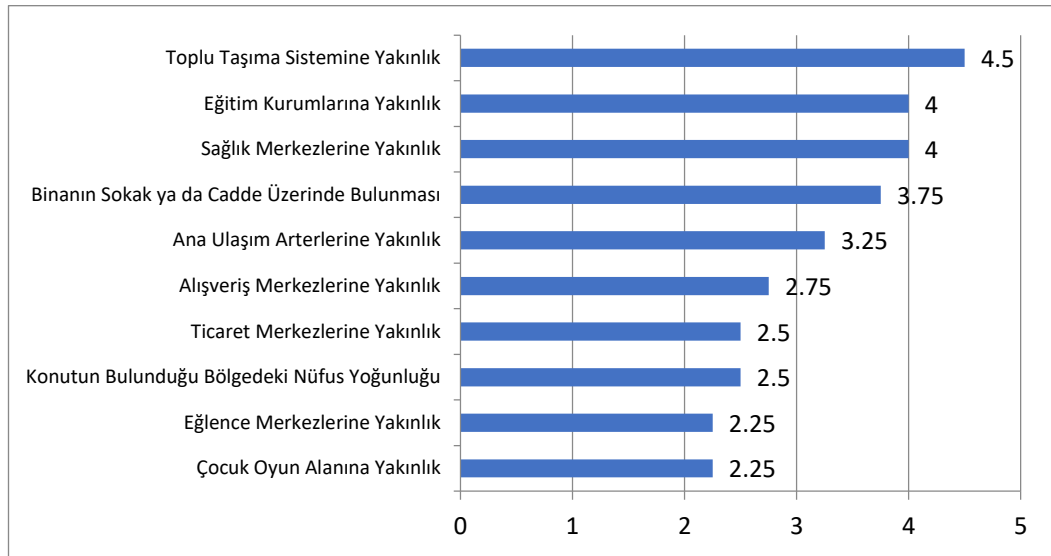
Birlik Mahallesi'nde kiralanacak konutun doğal çevre özelliklerinden konutun güneş alabilmesi (4,25) ve olumsuz çevre şartlarına yakınlık (4,25)

faktörleri ön plana çıkmaktadır. En düşük etkiye sahip olan faktörse deniz manzarası görülebilmesi (1,5)'dir (Şekil 58).



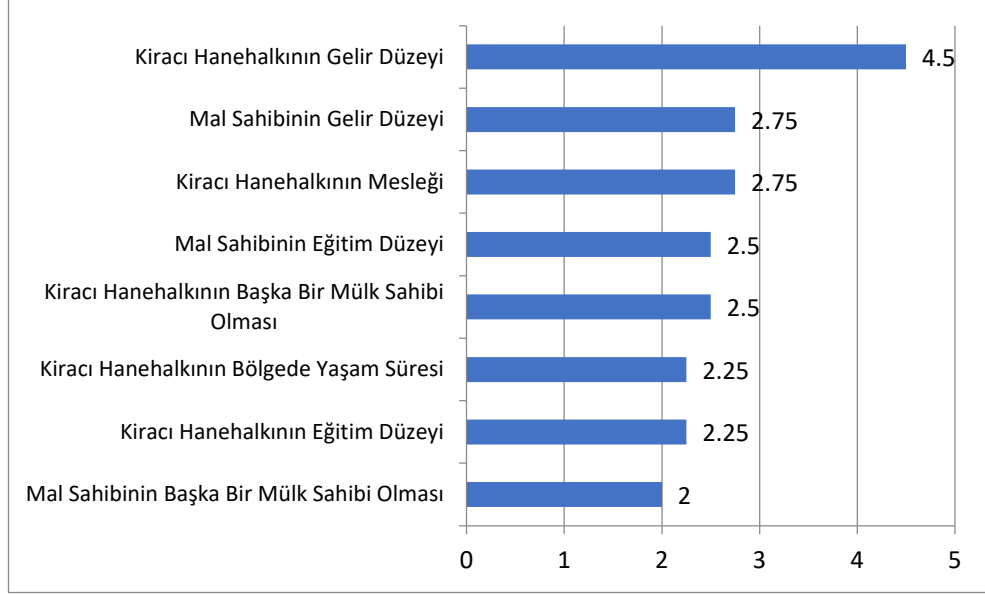
Şekil 59 Birlik Mahallesi'nde Konutun Doğal Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

Kiralık konutun yapılaşmış çevre özelliklerine bakıldığında Birlik Mahallesi'nde kira değerine en fazla etkide bulunan etmenin toplu taşıma sistemine yakınlık (4,5) olduğu görülmektedir. En az etkiye sahip olan etmenlerin değeri aynı olup bunlar çocuk oyun alanına ve eğlence merkezlerine yakınlık (2,25)'tir (Şekil 59).



Şekil 60 Birlik Mahallesi'nde Konutun Yapılaşmış Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

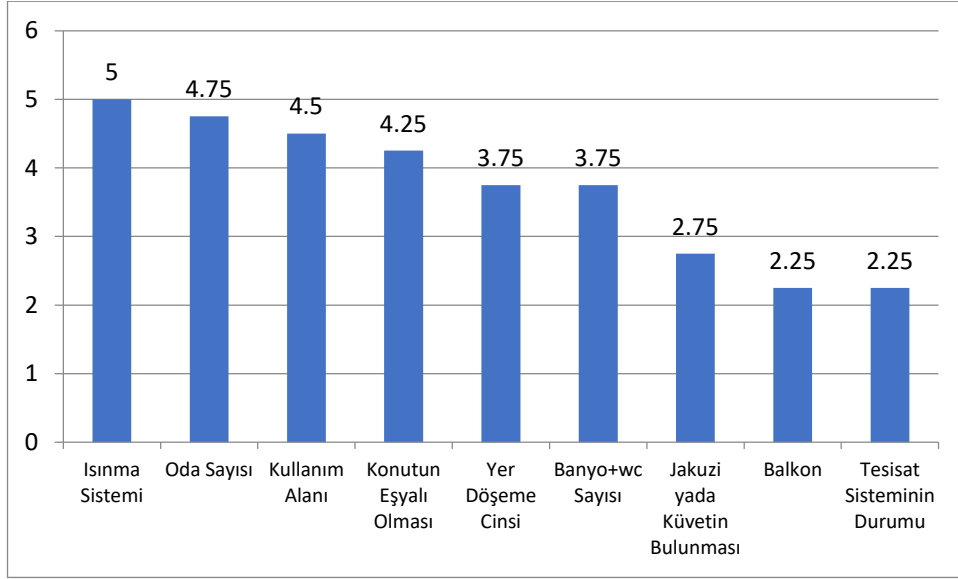
Emlakçılar açısından kiralık konutun sosyoekonomik çevre özelliklerine bakıldığında Birlik Mahallesi'nde kira değerini etkileyen en önemli faktör kiracı hanehalkının gelir düzeyi (4,5)'dir. En az etkileyen faktörlerin ortalaması aynı değere sahip olup bunlar; kiracı hanehalkının eğitim düzeyi ve kiracı hanehalkının bölgedeki yaşam süresi (2,25)'dir (Şekil 60).



Şekil 61 Birlik Mahallesi'nde Konutun Sosyoekonomik Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

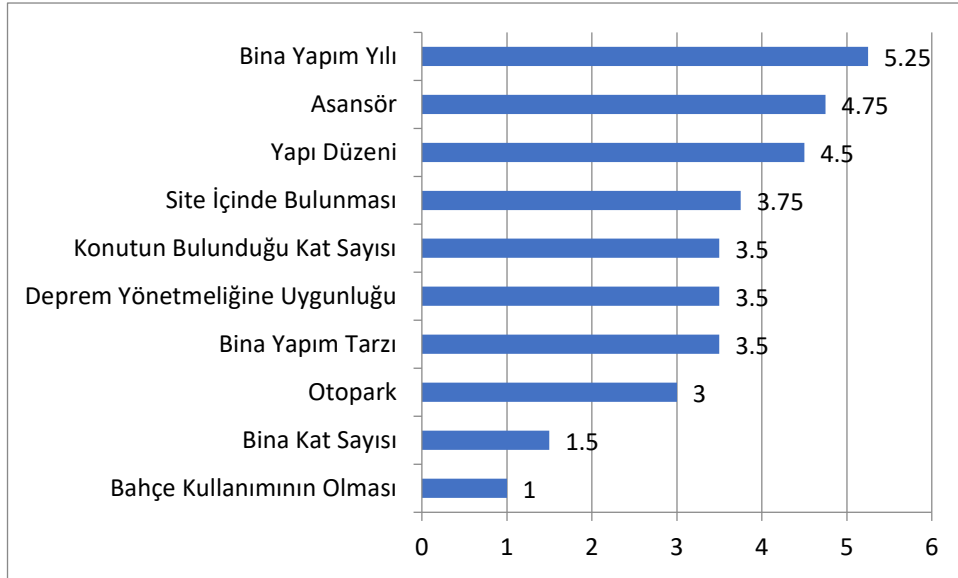
4.2.11. Rafet Paşa Mahallesi

Rafet Paşa Mahallesi'nde konutun iç mekân özelliklerinin kira değeri üzerindeki etkilerine bakıldığında en fazla etkiye sahip olan değişkenin ısıtma sistemi (5) olduğu görülür. Ardından oda sayısı (4,75) önemli etkiye sahiptir (Şekil 61).



Şekil 62 Rafet Paşa Mahallesi'nde Konutun İç Mekân Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

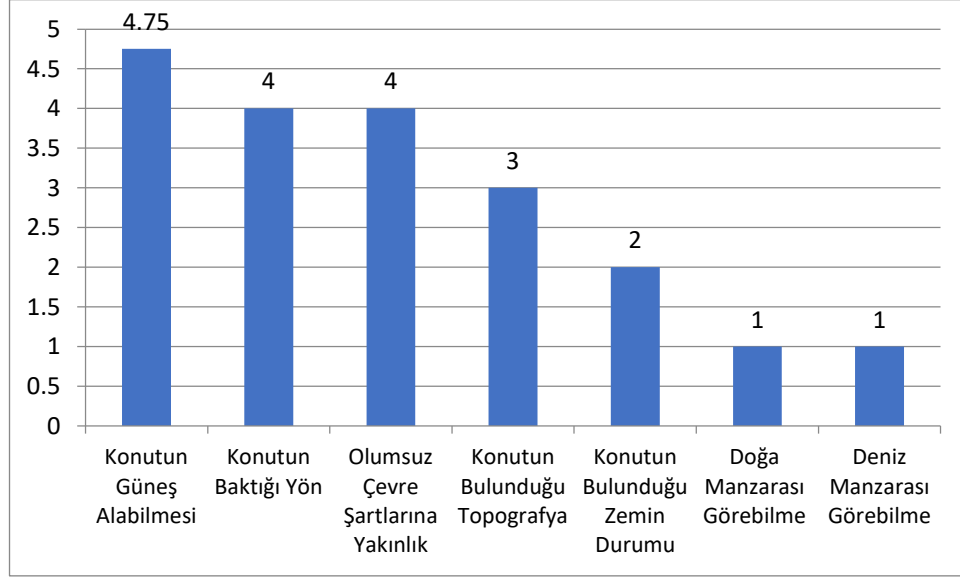
Şekil 62'de görüldüğü üzere kira değerlerine etki eden etmenlerden biri de kiralanacak konutun bina özelliklerine ilişkin en yüksek değerler şöyledir: Bina yapım yılı (5,25), asansörün varlığı (4,75) ve yapı düzeni (4,5)'dir. En düşük değerler ise bina kat sayısı (1,5) ile otoparka (3) aittir.



Şekil 63 Rafet Paşa Mahallesi'nde Konutun Bina Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

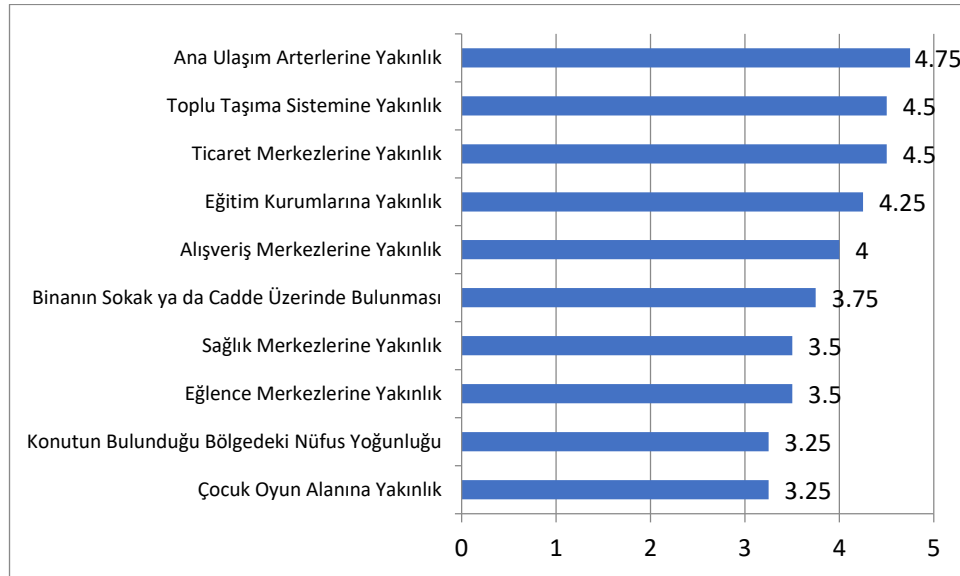
Kıralık konutun doğal çevre özelliklerinin kira değeri üzerinde etkiye sahip olduğu bilinmektedir. Rafet Paşa Mahallesi'nde bu özelliklerden konutun güneş

alabilmesi (4,75) en yüksek değere sahiptir. En düşük değerler ise deniz manzarası (1) ve doğa manzarası görebilmesidir (1) (Şekil 63).



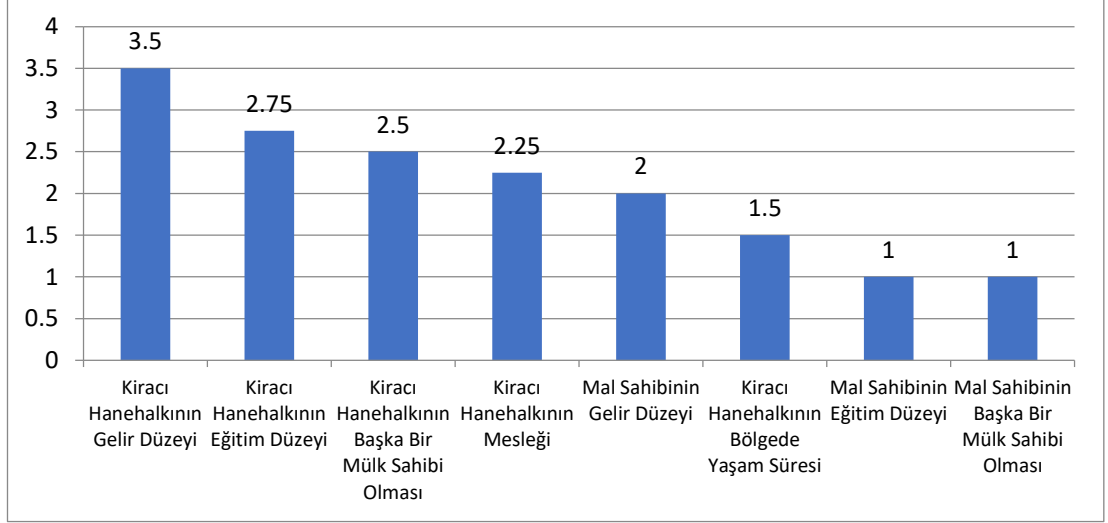
Şekil 64 Rafet Paşa Mahallesi’nde Konutun Doğal Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

Şekil 64’e göre Rafet Paşa Mahallesi’nde kiralanacak konutun yapılaşmış çevre özelliklerinden ana ulaşım arterlerine (4,75), toplu taşıma sistemine (4,5) ve ticaret merkezine yakın (4,5) olması kira değeri üzerinde önemli etkiye sahiptir. Diğer değişkenlerde belirgin bir farklılık görülmemektedir.



Şekil 65 Rafet Paşa Mahallesi’nde Konutun Yapılaşmış Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

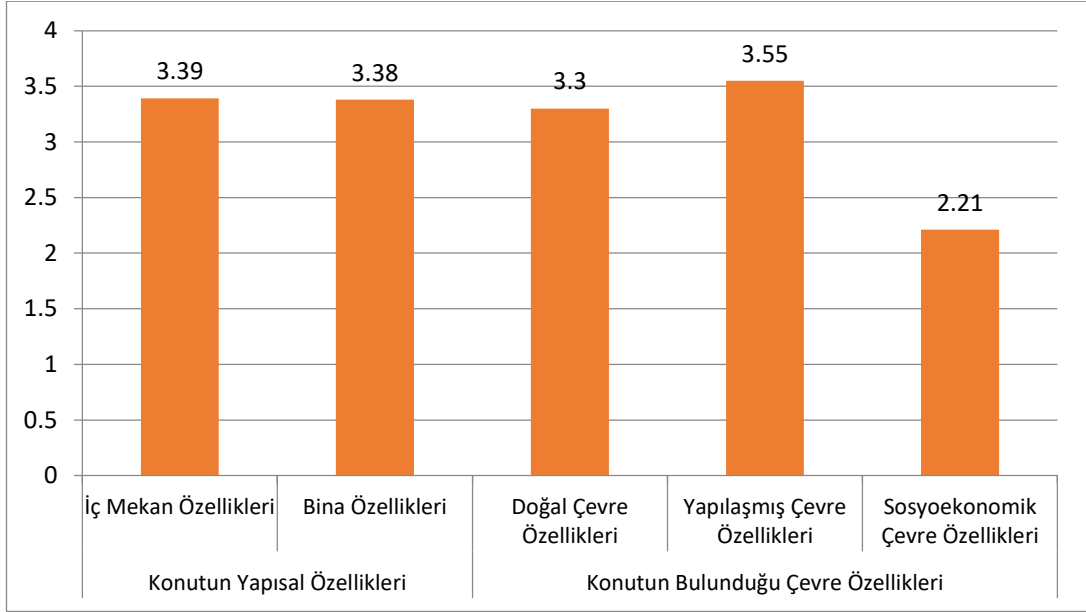
Şekil 65'te ise Rafet Paşa Mahallesi'nde emlakçıların görüşleri sonucunda kiralık konutun sosyoekonomik çevre özelliklerine yer verilmiştir. Buna göre kiracı hanehalkının gelir düzeyi (3,5) kira değerini en fazla etkileyen değişkendir. En az etkiye sahip olan değişken ise mal sahibinin eğitim durumudur (1).



Şekil 66 Rafet Paşa Mahallesi'nde Konutun Sosyoekonomik Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

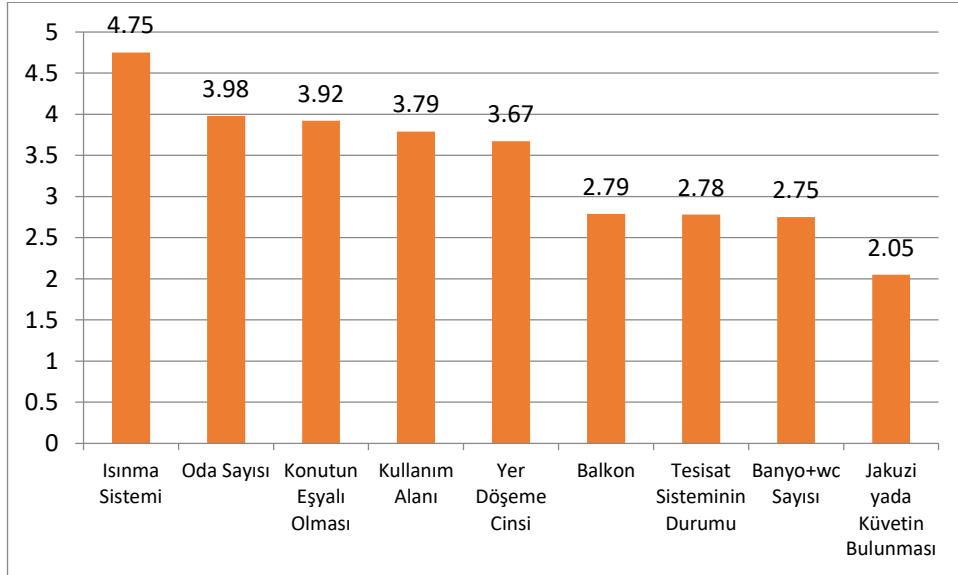
4.2.12. Bornova İlçesi Genel Bulgular

Araştırmada yer alan bölümleri ve bölümlerin içerdiği ankette her soru önemlilik açısından değerlendirilecek olursa, Çalışma yapılan mahallelerdeki emlakçıların ortak görüşleri şu şekildedir; Bornova'da kiralanacak konutun yer aldığı çevre özelliklerine bakıldığında, yapılaşmış çevre özelliklerinin 3,55 aritmetik ortalama ile en önemli değişken olduğu görülmektedir. Bornova'da kira değerlerini en az etkileyen unsur konutun yer aldığı çevre özellikleri içinde sosyoekonomik çevre özellikleri (2,21)'dir (Şekil 66).



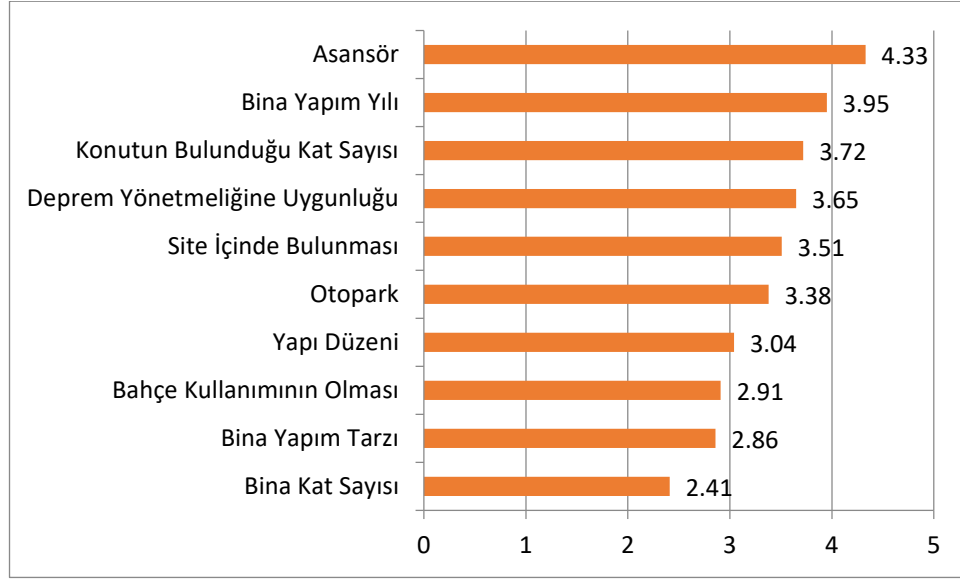
Şekil 67 Bornova’da Konutun Yapısal Özellikleri ve Yer Aldığı Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

Konut kira fiyatlarını etkileyen değişkenlerin tek tek incelenmesi sonucunda ortaya çıkan durumlar aşağıda verilmiştir. Konut kiralarını etkileyen faktörlere bakıldığında, iç mekân özelliklerinde, konut kirasını belirleyen en önemli değişken ısıtma sistemi (4,75) ve konutun oda sayısı (3,98)’dir. Konutlarda jakuzi ya da küvet bulunması (2,05) önem bakımından son sırada yer almaktadır (Şekil 67).



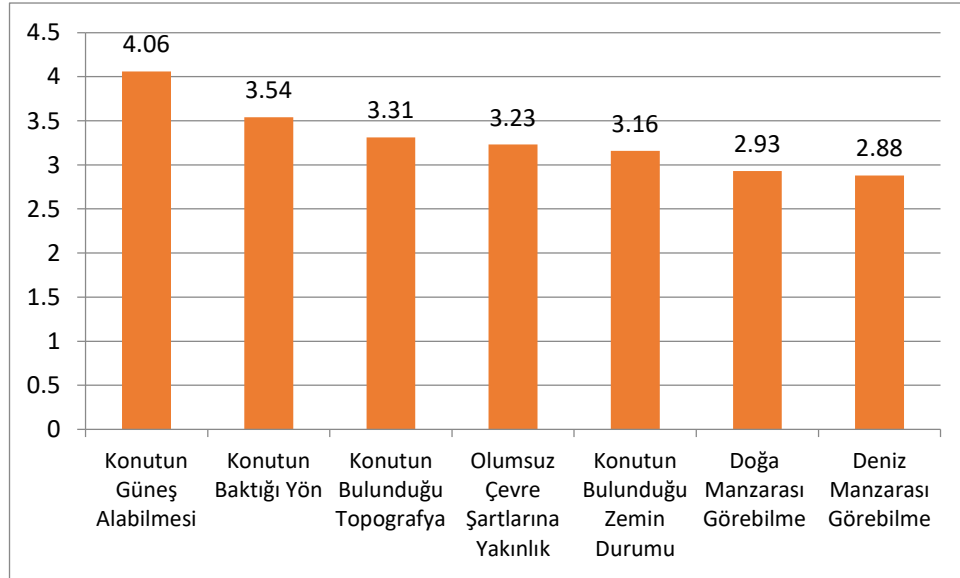
Şekil 68 Bornova’da Konutun İç Mekân Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

Emlakçılara göre Bornova’da konut kira değerlerine en fazla etki eden bina özelliklerine bakıldığında, bina içerisinde asansör (4,33) bulunması en önemli etken iken bina kat sayısı (2,41) önem sırasında en sonda gelen bir konumdur (Şekil 68).



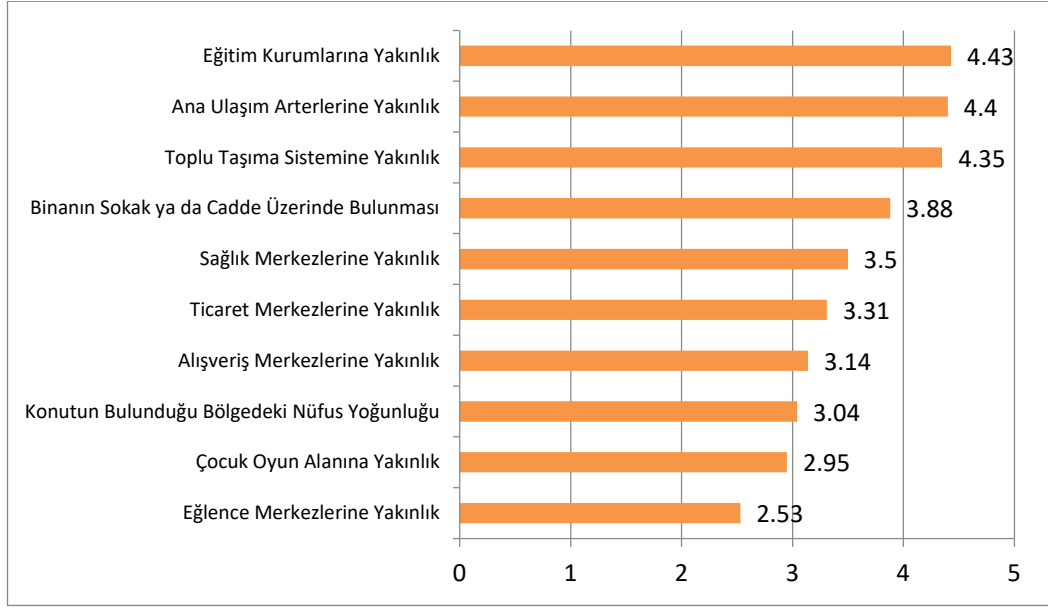
Şekil 69 Bornova’da Konutun Bina Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

Araştırmada Bornova’da emlakçıların ankette verdiği cevaplar sonucunda kiralanacak konutun doğal çevre koşullarına bakıldığında, kira değeri üzerinde en çok etkili olan faktörün konutun güneş alması (4,06) olarak gösterilirken; konutun kira değeri açısından önem düzeyi en az olan faktörün ise deniz manzarası görebilmesi (2,88)’dir (Şekil 69).



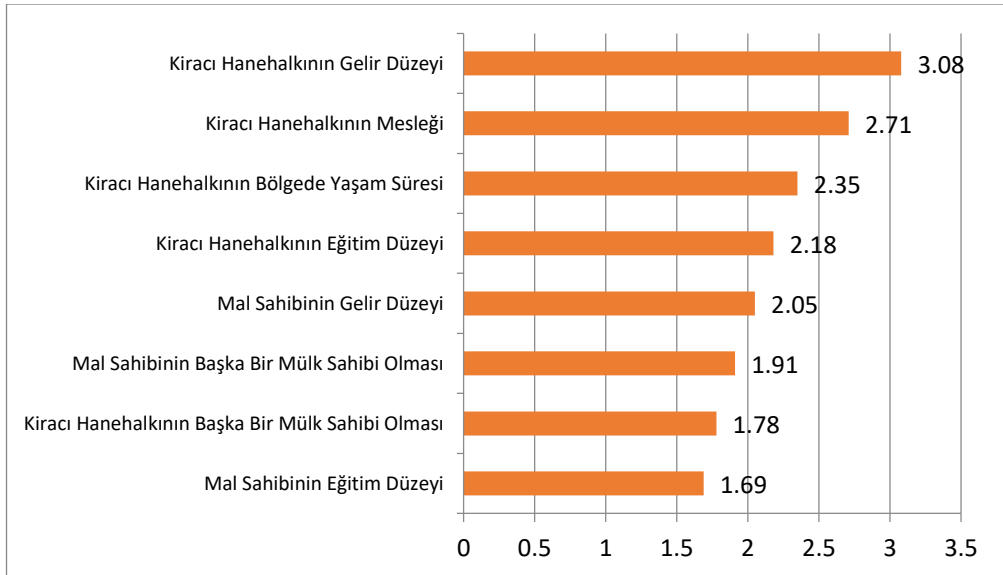
Şekil 70 Bornova’da Konut Doğal Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

Araştırmada emlakçılardan alınan bilgiye göre, Bornova’da kiralık konutun kira değeri üzerinde eğitim kurumlarına yakınlık (4,43) yapılaşmış çevre özellikleri içinde en önemli etken iken, eğlence merkezlerine yakınlık (2,53) önem düzeyi en düşük etken olarak görülmektedir. (Şekil 70).



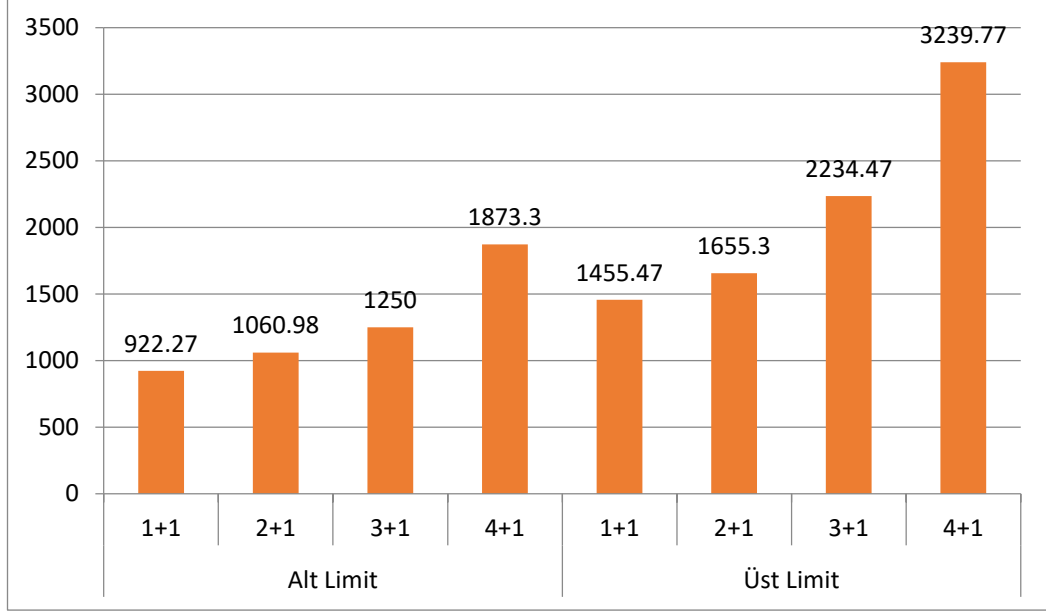
Şekil 71 Bornova’da Konutun Yapılaşmış Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

Son olarak Bornova’da kiralık konutun sosyoekonomik çevre özelliklerine bakıldığında, kiracı hane halkının gelirinin (3,08) kira değeri üzerinde en önemli etken olduğu görülürken, kiracı hane halkının mesleğinin (2,71) önem sırasının kiracı hanehalkı gelirinden sonraki önem sırasında olduğu görülmektedir. Mal sahibinin eğitim düzeyinin (1,69) kiracının kiralanacak konutu seçmesindeki önem düzeyi en düşüktür (Şekil 71).



Şekil 72 Bornova’da Konutun Sosyoekonomik Çevre Özelliklerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

Bornova’da kira rayiçlerinin oda sayılarına göre alt ve üst limitlerinin ortalama değerleri Şekil 72’de görüldüğü gibidir. Buradan çıkarılacak en önemli sonuç; oda sayı arttıkça limit değerlerinde de bir artış görülmüştür.



Şekil 73 Bornova’da Konutun Oda Sayısına Göre Kira Rayiçlerine İlişkin Katılımcıların Görüşleri

5. SONUÇ

İzmir ili Bornova ilçesinde kiracılığın mekânsal dağılışının incelendiği bu çalışma kapsamında birinci bölümde konuya ilişkin kuramsal çerçeve ele alınarak öncelikle insan ve çevre arasındaki ilişkinin tarihi süreçte nasıl şekillendiği ve aralarındaki bağın ne düzeyde olduğu araştırılmıştır.

Mekânsal dağılımın farklılaşmasının en temel nedenlerinden biri insanların sosyal ve ekonomik durumlarının birbirlerine göre farklılık göstermesidir. Özellikle kentlerde göç sonucu meydana gelen hızlı değişim süreci, kırsal bölgelerden kentlere göç eden insanların kültürel ve sosyoekonomik sebeplerle kentle bütünleşememesi sorununu ortaya çıkarmıştır.

Bu bağlamda Bornova'da kiracılığın mekânsal dağılımının en temel ayrıştırıcı etkenlerinden birinin sosyoekonomik düzeyin olduğu ve bireylerin, kendilerini rahat hissedebilecekleri, kültürel farklılıklardan dolayı sorun yaşamayacakları, ekonomik gelirlerinin karşılayabilecekleri mekânlarda kiracı olmayı tercih ettikleri görülmektedir.

Bu çalışmada Bornova'da kiracılığın mekânsal dağılışına etki eden faktörler mahalle bazında araştırılmıştır. Araştırma sırasında emlakçıların olduğu mahalleler dikkate alınmıştır. Emlakçıların ankette verdiği cevapların sonuçlardan yola çıkarak kiracılar tarafında kiralanacak konutun iç mekân, bina, doğal çevre, yapılaşmış çevre ve sosyoekonomik çevre koşulları bazı mahallelerde farklılık göstermiştir. Örneğin; Atatürk Mahallesi'nde kiralık konutun bina özellikleri içinde kira değerini etkileyen en önemli unsurun diğer mahallelerden farklı olarak binanın yapı düzenidir. Bunun nedeni Atatürk Mahallesi'nin gecekondulaşma tarzında değil, planlı bir şekilde İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından planlı yerleşim alanı olarak pilot bölge seçilip düzenli yapılaşmaya imkân verilmiştir. Bu yapılaşmanın şartlarından bazıları bina kat sayısının az olması, binanın dört bir tarafının açık olmasıdır. Bu nedenle Atatürk mahallesinde yapı düzeninin ayrık olması kira değerini büyük ölçüde etkilemiştir. Ayrıca Mahallenin bulunduğu konum Bornova'nın yüksek yerlerinden biridir. Bu nedenle İzmir körfez manzarası diğer mahallelerden farklı olarak Atatürk Mahallesi'nde daha belirgindir. Bu da kira değerini üzerinde etkili olan doğal çevre özellikleri arasında önemli bir etkidir.

İnönü ve Rafet Paşa Mahallesi'nde kiralık konutun bina özellikleri içinde diğer mahallelerden farklı olarak en önemli unsurların bina yapım yılı ve binanın deprem yönetmeliğine uygun inşa edilip edilmediğidir. Ayrıca bu mahallelerde kiralık konutun sosyoekonomik çevre özellikleri içinde Kazımdirik, Evka-3, Evka-4 ve Barbaros Mahallesi'nde de olduğu gibi en önemli unsur kiracı hanehalkının gelir düzeyidir.

Bornova'da Ege ve Yaşar üniversitelerinin varlığı, bu üniversitelere yakın olan Kazımdirik, Erzene ve Ergene Mahallesi'nde kiralık konuta daha çok öğrenci talebinin olmasını sağlamıştır. Bu nedenle diğer mahallelerden farklı olarak bu üç mahallede kiralanacak konutun iç mekân özellikleri arasında en önemli unsurun konutun eşyalı olması dikkat çekmektedir.

Bazı mahallelerde kiralık konutun sosyoekonomik çevre özelliklerinin kira değeri üzerinde çok fazla bir etkisinin olduğu söylenemez. Örneğin; Evka-3 Mahallesi'nde çoğunlukla konutların site içinde bulunması, konutların çoğunlukla cadde ve geniş sokaklar üzerinde yer alması, ulaşım alternatiflerinin fazla olması ve ayrıca lüks sayılabilecek yeni konutların ve villaların bulunması bu mahalleye daha çok gelir seviyesi yüksek olan kesimi çekmektedir. Ayrıca bu mahallenin konut kiralamada tercih edilme sebeplerinden biri de doğal çevre özelliklerinden konutun bulunduğu zemin durumudur. Kiracıların bu bölgeyi hem binaların depreme dayanıklılığı hem de bir yamaç üzerine kurulu olan bu mahalleyi zeminin sağlam olduğunu düşünerek tercih ettikleri söylenebilir.

Barbaros, İnönü, Yeşilova ve Birlik Mahallesi'nde kiralanacak konutun bina özellikleri içinde en az aranan özellik otoparkın bulunmasıdır. Bunun nedeni bu bölgede gecekondulaşma nedeniyle tek veya az katlı konutların bulunması, gelir seviyesinin biraz daha düşük olan bireylerin yaşıyor olmasıdır.

Bornova'da genel olarak emlakçıların algılarına göre kiralık konut üzerinde en az etkili olan özelliklerin sosyoekonomik çevre özellikleri olduğu söylenebilir. Bornova'da kiralanacak konutun iç mekân özelliklerinde en az aranan nitelikler jakuzi ya da küvetin bulunması ve banyo+wc sayısıdır. Kiralık konutta bina özellikleri içinde en az önemsenen unsurun bina kat sayısı ve bina yapım tarzıdır. Bunun sebebinin Bornova'da genel olarak bina yapım tarzının betonarme olması ve binaların genellikle beş, altı katlı ve üstü olmasıdır.

Kazımdirik, Erzene ve Ergene Mahallesi'nin Ege Üniversitesi ve Hastanesine yakın olması bu bölgede kiralık konuta olan talebi diğer mahallelere göre artırmıştır. Bu mahallelerde genellikle kiracı profili üniversite öğrencileri ve memurlardır. Bu mahalleler Bornova İlçesi'nin merkezi sayılmaktadır. Burada hizmet sektörünün gelişmiş olduğu söylenebilir. İzmir İl Tarım Müdürlüğü'nün Bornova'da bulunması bu mahallelerdeki kiracı olan memur oranını artırmaktadır. Bu nedenle bu mahallelerde kiralık konutun sosyo ekonomik çevre özelliklerinin konut kira değeri üzerinde çok fazla bir etkisi olduğu söylenemez.

Bornova'da gerçekleştirilen bu araştırmada konutun büyüklüğü, banyo sayısı, oda sayısı, asansörün bulunması, konutun ara katta bulunması, ısınma sistemi olarak doğalgazlı kalorifer kullanılması, otoparkın bulunması özelliklerinin ve yer aldığı mahallenin, konut kira fiyatlarında etkili olduğu saptanmıştır. Yapılan çalışmada konut kira fiyatı ile konutun bulunduğu kat, asansör, oda sayısı, banyo sayısı, kaloriferli ısınma sistemi, eğitim kurumlarına yakınlık, sağlık kuruluşlarına ve şehir merkezine yakınlık arasında anlamlı bir ilişki bulunmuştur. Çalışma sonucunda konut kirasını etkileyen en önemli faktörler arasında oda sayısı, konutun büyüklüğü ve diğer yapısal değişkenlerden olan ısınma türü, binanın deprem yönetmeliğine uygun olup olmaması ve bina yapım yılı olduğu tespit edilmiştir. Gerçekleştirilen çalışmada konut özelliklerinin yanı sıra mekânsal faktörlerin de konut kira fiyatları üzerinde etkili olduğu belirlenmiştir. Konutların sahip olduğu bu niteliklerin konut kira fiyatları üzerinde etkili olduğu gibi kiracılığın dağılımı üzerinde de etkili olduğu saptanmıştır. Bu doğrultuda çalışma kapsamında gerçekleştirilen Kazımdirik, Erzene, Ergene ve diğer mahallelere ilişkin sonuçlarda kiracılığın dağılımını etkileyen en önemli faktörler arasında yer alan asansör, otopark bulunması, evin eşyalı olması, bulunduğu konum, binanın bulunduğu kat sayısı gibi özellikler yer almaktadır.

Ortaya konulan çalışmada hanehalkının ekonomik yapısı, yaşam süresi ve konutun bulunduğu konumun Bornova'da hanehalkı kiracılık üzerinde etkili değişkenler olduğu saptanmıştır. Yapılan çalışmada konutun iç mekân özelliklerinde yer alan değişkenlerle gelir arasında doğru orantılı bir ilişkinin olduğu ve insanların gelir düzeylerinin artmasıyla talep edilen konutun iç mekân ve bina özellikleri arasında doğru orantılı bir artış olduğu söylenebilir. Ortaya konulan çalışmada ilçe düzeyinde kiracılığın mekânsal dağılımı üzerinde en önemli faktörün yapılaşmış çevre özellikleri olduğu tespit edilmiştir. Bu özelliklerin içinde en çok ana ulaşım

arterlerine, (izban, metro, otobüs vb.) toplu taşıma sistemine yakınlık gibi faktörlerin etkili olduğu saptanmıştır. Ayrıca kiralık konut seçme sürecinde en etkili olan faktörün konutun yapılaşmış çevre özellikleri içinde konutun kira değerine etki eden en önemli unsurlardan biri de eğitim kurumlarına yakınlık olduğu sonucuna varılmıştır.

KAYNAKÇA

- Abar, H. ve Karaaslan, A. (2013). Konut talep edenlerin özellikleriyle talep edilen konutun özellikleri arasındaki ilişkinin çoklu uyum analizi yöntemi ile incelenmesi: Atatürk Üniversitesi personeli örneği. *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 27(3), 323-339.
- Afşar, A., Yılmazel, Ö. ve Yılmazel, S. (2017). Konut fiyatlarını etkileyen faktörlerin Hedonik Model ile belirlenmesi: Eskişehir örneği. *Selçuk Ün. Sos. Bil. Ens. Der.*, 37, 195-205.
- Akalın, S., (2005), *Konut kira değerlerini etkileyen faktörler: Beşiktaş İlçesi örneği*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Akın, R. (2015). *Türkiye’de sosyal politika ve sosyal konut politikası*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Edirne.
- Akkurt, H. B. (2004). *19. yüzyıl batılılaşma kesitinde, Bornova ve Buca levanten köşkleri Mekânsal kimliğinin irdelenmesi*. (Yayımlanmamış Doktora Tezi). Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.
- Aliğaoğlu, A. (2016). Balıkesir Şehri’nde kiracılık. *Eastern Geographical Review*, 36, 183-200.
- Alkan, L. (2014). 1980 sonrası konut politikalarının mekânsal yansıması: Ankara örneği. *İdeal Kent, Kent ve Politika*, 12, 103-131.
- Alkan, L. ve Uğurlar, A. (2015). *Türkiye’de konut sorunu ve konut politikaları*. Kent Araştırmaları Enstitüsü Raporu, 1-62, Ankara.
- Altun, T. D. A. (2012). İzmir’de yeni bir konut üretim süreci olarak kapalı konut siteleri. *İdealkent*, 6, 40-61.
- Andersen, H. S. (2002). Excluded places: The interaction between segregation, urban decay and deprived neighbourhoods. *Housing, Theory and Society*, 19(3-4), 153-169.
- Andersen, H. S. (2003). *Urban sores. On the interaction between segregation*, Farnham: Ashgate
- Arıcan, F. A. (2010). *Türkiye’de konut sorunu ve toplu konut uygulamaları: Eskişehir örneği*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Arıkan, F.E. (2008). *Ev kiralarnı etkileyen nedenlerin hedonik fiyat yöntemi ile belirlenmesi*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

- Bal, Ö. H. (2008). *İzmir'de kentsel dönüşüm sürecinin İzmir-Cennetçeşme Mahallesi üzerinden irdelenmesi*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.
- Baştürk, S., ve Taştepe, M. (2013). Evren ve örneklem. S. Baştürk (Ed.), *Bilimsel Araştırma Yöntemleri*(129- 159). Ankara: Vize Yayıncılık.
- Beer, A., Kearins, B. and Pieters, H. (2007). Housing afford ability and planning in Australia: The challenge of policy under Neo-liberalism. *Housing Studies*,22(1), 11-24.
- Bektaş, Y. ve Yücel, C. (2013). Ankara-Altındağ tepesi gecekondu bölgesinde mekânsal ayrışmanın gözlenmesine yönelik bir araştırma. *Megaron*, 8(2), 115-129.
- Büyüköztürk, Ş., Kılıç-Çakmak, E., Akgün, Ö.E., Karadeniz, Ş., Demirel, F. (2018). *Eğitimde bilimsel araştırma yöntemleri*. (25. Baskı). Pegem Akademi, Ankara.
- Cambridge Dictionary (2019). Erişim tarihi: 22.11.2019
Tenancy.<https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/tenancy>
- Cao, J. A. and Keivani, R. (2014). The limits and potentials of the housing market enabling paradigm: An evaluation of China's housing policies from1998 to 2011. *Housing Studies*, 29(1), 44-68.
- Castells, M. (1983). *The city and the grassroots: Across-culturaltheory of urban social movements* (No.7).Erişim tarihi: 22.11.2019 Univ of California Press, [https://books.google.com.tr/books?hl=tr&lr=&id=rUbZLcYsA_QC&oi=fnd&pg=PR11&dq=Castells,+Manual+\(1983\)+The+City+and+The+Grassrootts,+A+Croos-Cultural+Theory+of+Urban+Social+Movement,+Edvard+Arnold,+London.+s.103.+&ots=yYhilvA7aM&sig=NMGh6HnPwecivHtZc47pWj3Z2Wc&redir_esc=y#v=snippet&q=103&f=false](https://books.google.com.tr/books?hl=tr&lr=&id=rUbZLcYsA_QC&oi=fnd&pg=PR11&dq=Castells,+Manual+(1983)+The+City+and+The+Grassrootts,+A+Croos-Cultural+Theory+of+Urban+Social+Movement,+Edvard+Arnold,+London.+s.103.+&ots=yYhilvA7aM&sig=NMGh6HnPwecivHtZc47pWj3Z2Wc&redir_esc=y#v=snippet&q=103&f=false).
- Choquill, C. L. (2007). The search for policiest osupport sustainable housing. *Habitat International*, 31, 143–149.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (2019). Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik. Erişim tarihi: 26.12.2019
https://webdosya.csb.gov.tr/db/destek/icerikler/1_2_1997_deprem_yonetmel-g-20191127140319.pdf
- Çetin, S. (2012). Kalkınmada kentleşme ve konut politikalarının önemi. *Hukuk ve İktisat Araştırmaları Dergisi*, 4(1), 293-304.
- Çetintahra, E.G., Çubukçu, E. (2011). Çevre estetiğinin konut fiyatlarına etkisi. *İTÜ Dergisi Mimarlık, Planlama, Tasarım*, 10(1), 3-12.
- Çırak, A. A. (2018). Bir kentsel koruma planlaması deneyimi: İzmir Bornova tarihsel kent merkezi. *BİF-Bornova İçin Fikirler Dergisi*, 1-91.

- Çoban, A.N. (2012). Cumhuriyetin ilanından günümüze konut politikası. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 67(3), 75-108.
- Çopuroğlu, C. (2003). İnsan-çevre ilişkisi çerçevesinde havzasında halk hekimliği. *Sosyoloji Konferansları*, 27, 15-39.
- Daşkırıan, F. (2015). Denizli kentinde konut talebine etki eden faktörlerin hedonik fiyatlandırma model ile tahmin edilmesi. *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 8(37), 850-857.
- Dengiz, S. (2010). *Belediyelerde kentsel dönüşüm projeleri İzmir Büyükşehir bütünü için bir çözümleme*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü, İzmir.
- Dikçınar Sel, B. ve Yazgan Gül, A. (2009). Kentsel mekânların aynışması: Midyat örneği. *Megaron*, 4(2), 79-89.
- Eceral, T. Ö. ve Uğurlar, A. (2017). Hanehalkıkonut hareketliliğini etkileyen faktörler: Ankara örneği. *Planlama*, 27(3), 347-361.
- Ekşioğlu, G. (2010). *Çevre estetiğinin konut fiyatları üzerindeki etkisinin hedonik fiyat yöntemi ile modellenmesi*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.
- Emür, A. (1999). *Urban rental housing and tenant house holds in Turkey: Towards viable alternative policies for the rental sector*. (Unpublished Master Thesis). Middle East Technical University Natural and Applied Sciences, Ankara.
- Göz, K. (2011). Çevre ahlakı ve insan. *Artvin Çoruh Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi*, 12(1), 92-100.
- Gündoğdu, Ö. (2011). *Sosyoekonomik ve Mekânsal değişkenlerin hanehalkı kira harcamaları üzerine etkilerinin hedonik fiyat fonksiyonu ile tahmin edilmesi*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Isparta.
- İzmir Ticaret Odası (2007). (Erişim tarihi: 16.12.2019). Bornova, http://www.izto.org.tr/portals/0/09_bornova.pdf
- İzmir Ticaret Odası (2016). *İzmir İli ilçelerinin sorunları, çözüm önerileri ve yatırım olanakları*. İzmir Ticaret Odası Yayın No: 185.
- Jacobs, K. (2015). The 'politics' of Australian housing: The role of lobbyist sand their influence in shaping policy. *Housing Studies*, 30(5), 694-710.
- Jacobs, K., Kemeny, J. And Manzi, T. (2003). Power, discursives pace and institutional practices in the construction of housing problems. *Housing Studies*, 18(4), 429-446.

- Karaca, C. (2007). Çevre, insan ve etik çerçevesinde çevre sorunlarına ve çözümlerine yönelik yaklaşımlar. *Çukurova Üniversitesi İİBF Dergisi*, 11(1), 1-19.
- Karadağ, A. ve Mirioğlu, G. (2014). Türkiye’de kentsel dönüşüm politikaları ve uygulamaları üzerine coğrafi değerlendirmeler: İzmir örneği. *Ege Coğrafya Dergisi*, 20(2),41-57.
- Karasu, M. A. (2005). Türkiye’de konut sorununun çözümünde farklı bir yaklaşım; belediye-toplu konut idaresi-konut kooperatifleri işbirliği modeli. *Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 1, 56-87.
- Kaya, M. (2012). Milli Mücadele sonrasında İzmir’de mesken sorunu. *21. Yüzyılda Eğitim ve Toplum*, 1(1), 187-212.
- Keleş, R. (1997). *Kentleşme politikası* (4. Baskı). Ankara: İmge Kitabevi.
- Koç, H. (2009). *İzmir’de konut çevrelerinde nitelikli yapılaşma üzerine görüşler*. TMMOB İzmir Kent Sempozyumu, 515-526, İzmir.
- Mutluer, M. (1999). Bornova Atatürk Mahallesi’nde yeni yerleşim alanları. *Ege Coğrafya Dergisi*, 10, 219-238.
- Olgun, H. (2014). *Türkiye’de sosyal konut politikası: seçilmiş Avrupa ülkeleriyle karşılaştırmalı bir analiz*. (Yayımlanmamış Doktora Tezi). Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Ören, K. ve Yüksel, H. (2013). Türkiye’de konut sorunu ve temel dinamikleri. *Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 2(18), 48-84.
- Özerkmen, N. (2002). İnsan merkezli çevre anlayışından doğa merkezli çevre anlayışına. *Ankara Üniversitesi Dil ve Tarih-Coğrafya Fakültesi Dergisi*, 42(1-2), 167-185.
- Öztürk, N. ve Fitöz, E. (2009). Türkiye’de konut piyasasının belirleyicileri: Ampirik bir uygulama. *ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi*, 5(10), 21-46.
- Padem, H., Göksu, A., Konaklı, Z. (2012). *Araştırma yöntemleri: SPSS uygulamalı*. International Burch University Publication, No: 13.
- Selim, S. ve Demirbilek, A. (2009). Türkiye’deki konutların kira değerinin analizi: hedonik model ve yapay sinir ağları yaklaşımı. *Aksaray Üniversitesi İİBF Dergisi*,1(1), 73-90.
- TDK (2019). (Erişim tarihi: 07.12.2019). Kiracılık, <https://sozluk.gov.tr/?kelime=K%C4%B0RACI>
- TMMOB- Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği (1998). Kentleşme, konut sorunu, barınma hakkı ve demokrasi. (Erişim tarihi: 01.11.2019). <https://www.tmmob.org.tr/etkinlik/tmmob-demokrasi-kurultayi-1998/kentlesme-konut-sorunu-barinma-hakki-v-e-demokrasi>

TÜİK (2019). (Erişim tarihi: 07.12.2019).<http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=15843>

Uğurlar, A. (2013). *Türkiye’de kiralık konut: Ankara örneğinde talep ve kullanım özellikleri*. (Yayımlanmamış Doktora Tezi). Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Uğurlar, A., Eceral Ö., T., (2012), Türkiye’de konut politikalarının gelişim süreci ve Ankara metropol kentinde mevcut kiralık konut piyasasına ilişkin bir değerlendirme. *Kentsel ve Bölgesel Araştırmalar Ağı 3. Sempozyumu, Kent Bölgeler, Alanlar ve Büyükşehirler: Değişen Dinamikler ve Sorunlar*, 6-7 Aralık, ss. 225- 246, Ankara.

Yaman, M. ve Güç, E. (2018). Türkiye’de göç olgusunun toplu konut uygulamaları bağlamında değerlendirilmesi: İzmir Egekent-2 örneği. *Tarih Okulu Dergisi (TOD)*, 11(33), 1045-1070.

Yaşarlar, Y. (2012). Kentiçi ulaşımda toplu taşımacılık sistemleri: İstanbul örneği. *Kafkas Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi (KAÜ-İİBF)*, 3(3), 117-144.

Yayar, R. ve Gül, D. (2014). Mersin kent merkezinde konut piyasası fiyatlarının hedonik tahmini. *Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 14(3), 87-100.

Yenigül, S. B. ve Çamur, K. C. (2012), Türkiye’de metropoliten alan yönetimine ilişkin yasal düzenlemeler: Ankara metropoliten alan incelemesi. *Kentsel ve Bölgesel Araştırmalar Ağı 3. Sempozyumu, Kent Bölgeler, Alanlar ve Büyükşehirler: Değişen Dinamikler ve Sorunlar*, 6-7 Aralık, ss. 93-112, Ankara.

Yüceşahin, M. M. ve Tuysuz, S. (2011). Ankara kentinde sosyo-mekânsal farklılaşmanın örüntüleri: Ampirik bir analiz. *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 9(2), 159-188.

EKLER

EK-1

ANKET FORMU

BALIKESİR ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ANKET FORMU-GAYRİMENKUL DANIŞMANI

Merhaba, ben Necla ÇİTİ Balıkesir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Coğrafya Yüksek Lisans Programı öğrencisiyim. "*İzmir'de Kiracılığın Mekânsal Dağılışı: Bornova İlçesi Örneği*" adlı tez çalışmam için anket çalışmasını gerçekleştirmekteyim. Bu çalışma sonucu elde edilecek verilerle iç Mekân, bina, doğal çevre, yapılaşmış çevre ve sosyoekonomik çevre özelliklerinin konut kira değeri üzerindeki etki derecelerini karşılaştırarak elde edilecek sonuçlar sonraki çalışmalara, emlak piyasası ve yerel yönetimlere katkı sağlayacaktır.

1.BÖLÜM

A-Temel Bilgiler

Cinsiyet : Kadın Erkek

Yaşınız : 18-29 30-39 40-49 50-59 60 +

Eğitim düzeyiniz : İlkokul Ortaokul Lise Üniversite

B- Yerleşme Bilgileri

1-İkamet ettiğiniz mahalle:

.....

2- Kaç yıldır İzmir'de yaşıyorsunuz?

.....

2.BÖLÜM

AÇIKLAMA

2. ve 3. bölümde yer alan soruları konut kira değerlerine yaptığı etkiyi aşağıda yer alan 6 kritere göre değerlendirerek uygun seçeneği (X) işaretleyiniz.

1. Konut kira değerini hiç etkilemiyor.
2. Konut kira değerini az etkiliyor.
3. Konut kira değerini biraz etkiliyor.
4. Konut kira değerini oldukça etkiliyor.
5. Konut kira değerini çoğunlukla etkiliyor.
6. Konut kira değerini tamamen etkiliyor.

2.A. KONUTUN YAPISAL ÖZELLİKLERİ

2.A.1 İç Mekân Özellikleri

		Hiç	Az	Biraz	Oldukça	oğunlukla	Tamamen
		1	2	3	4	5	6
2.A.1.1	Kullanım alanı(m ²)						
2.A.1.2	Oda Sayısı (Salon dahil)						
2.A.1.3	Banyo+wc sayısı						
2.A.1.4	Isınma Sistemi						
2.A.1.5	Balkon						
2.A.1.6	Yer döşeme cinsi						
2.A.1.7	Jakuzi ya da küvet bulunması						
2.A.1.8	Tesisat sisteminin durumu						
2.A.1.9	Konutun eşyalı olması						

2.A.2 Bina Özellikleri

		Hiç	Az	Biraz	Oldukça	Çoğunlukla	Tamamen
		1	2	3	4	5	6
2.A.2.1	Bina Yapım Yılı						
2.A.2.2	Deprem Yönetmeliğine Uygun İnşa Edilmesi						
2.A.2.3	Bina Yapım Tarzı(Ahşap, Yığma, Betonarme)						
2.A.2.4	Yapı Düzeni (Ayrık, Bitişik, Müstakil)						
2.A.2.5	Bina Kat Sayısı						
2.A.2.6	Konutun Bulunduğu Kat Sayısı						
2.A.2.7	Otopark						
2.A.2.8	Asansör						
2.A.2.9	Site İçinde Bulunması						
2.A.2.10	Bahçe Kullanımının Olması						

2.B. KONUTUN YER ALDIĞI ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

2.B.1. Doğal Çevre Özellikleri

		Hiç	Az	Biraz	Oldukça	Çoğunlukla	Tamamen
		1	2	3	4	5	6
2.B.1.1	Konutun Bulunduğu Topografya						
2.B.1.2	Konutun Güneş Alabilmesi						
2.B.1.3	Olumsuz Çevre Şartlarına Yakınlık(Gürültü vb.)						
2.B.1.4	Deniz Manzarası Görebilme						

2.B.1.5	Doğa-orman Manzarası Görebilme						
2.B.1.6	Konutun Baktığı Yön						
2.B.1.7	Konutun Bulunduğu Zemin Durumu(Deprem)						

2.B.2. Yapılaşmış Çevre Özellikleri

		Hiç	Az	Biraz	Oldukça	Çoğunlukla	Tamamen
		1	2	3	4	5	6
2.B.2.1	Binanın Sokak veya Cadde Üzerinde Yer alması						
2.B.2.2	Ana Ulaşım Arterlerine Yakınlık						
2.B.2.3	Toplu Taşıma Sistemine Yakınlık (metro,izban,tramva y,otobüs,dolmuş)						
2.B.2.4	Ticaret Merkezine Yakınlık						
2.B.2.5	Çocuk Oyun Alanına Yakınlık						
2.B.2.6	Sağlık merkezlerine Yakınlık						
2.B.2.7	Alışveriş merkezlerine Yakınlık						
2.B.2.8	Eğitim Kurumlarına Yakınlık						
2.B.2.9	Eğlence Merkezlerine Yakınlık						
2.B.2.10	Konutun Bulunduğu Bölgedeki Yoğunluk						

2.B.3. Sosyoekonomik Çevre Özellikleri

		Hiç	Az	Biraz	Oldukça	Çoğunlukla	Tamamen
		1	2	3	4	5	6
2.B.3.1	Kiracı Hane halkının Gelir Düzeyi						
2.B.3.2	Kiracı Hane halkının Eğitim Düzeyi						

2.B.3.3	Kiracı Hane halkının Mesleği						
2.B.3.4	Kiracı Hane halkının Başka Bir Mülk Sahibi Olması						
2.B.3.5	Kiracı Hane halkının Bölgede Yaşam Süresi						
2.B.3.6	Mal Sahibinin Gelir Düzeyi						
2.B.3.7	Mal Sahibinin Eğitim Düzeyi						
2.B.3.8	Mal Sahibinin Başka Bir Mülk Sahibi Olması						

3. BÖLÜM

Çalışma Bölgenizdeki **Kiralık Konut Rayiçleri** Nedir?

	Alt Limit	Üst Limit
1+1		
2+1		
3+1		
4+1		

BU ANKETE KATILIMINIZ İÇİN TEŞEKKÜR EDERİM.

