

KONUT ALANI YER SEÇİMİ VE HANEHALKI HAREKETLİLİĞİNE YÖNELİK KURAMSAL BİR İNCELEME

Öğr. Gör. Dr. Füsun KOCATÜRK ÖZCAN

Erciyes Üniversitesi Mimarlık Fakültesi

38039 Kayseri

e-posta: fusun@erciyes.edu.tr

Özet

Kentsel gelişme ve işlevsel farklılaşma değişen kent yapısının tanımlanmasına dönük araştırmaları beraberinde getirmiştir. Arazi değerlerinin ve kullanımının mekansal dağılımına dönük ilk çalışmaların yerini, kent büyüklüğü, arazinin kullanımı, yoğunluk, ulaşım, arsa değeri, yer seçimi, konut yoğunluğu, hanehalkı sosyo-ekonomik yapısı ve yerleşme eğilimleri gibi konular almıştır. Bu makalede kentsel alan kullanımı ve yoğunluk kavramlarının ele alındığı Alonso tipi modellerle geliştirilen, daha sonra davranışsal yaklaşımlarla birleştirilen ve pazar mekanizması içinde değerlendirilen konut yer seçimi ve hareketlilik modelleri incelenmektedir. Yapılan araştırmalar hanehalkının konut, konut çevresi ve hanehalkı özelliklerinin konut çevresi seçiminde belirleyici olduğunu göstermektedir. Literatür incelemesi eleştirel bir yaklaşımla ele alınmakta ve konut alanında yer seçimi ve hanehalkı hareketliliği ile ilgili modellerin başarılı ve başarısız olduğu noktalar tartışılmaktadır.

Anahtar Sözcükler: Konut alanı yer seçimi, hareketlilik, konut pazarı.

Abstract

A Contextual Study on Housing Location and Household Mobility

Urban development and functional differentiation made the efforts for defining the urban structure necessary. Therefore, the preliminary studies of spatial diffusion of land value and land usage gave way to subjects such as; urban size land use, density, transportation, the plot of land value, location, housing density, household and its socio-economic structure, and location tendencies. This article studies the models of residential location and mobility, which are developed after the Alonso models of urban land use and density, and intermingled with attitudinal approaches and evaluated within the market conditions. The studies show that household, house and environmental characteristics are influential on the preference of housing environment. The evaluation of the literature is taken with a critical approach and success and failure of each model on the residential location and household mobility are discussed.

Keywords: Residential location, household mobility, housing market

1. Giriş

Kentsel gelişme ve işlevsel farklılaşmanın mekana yansımaları sonucu, arazi kullanımı ile arazi değerleri arasındaki ilişki önem kazanmış; bu konudaki çalışmalar ekonomik, demografik, coğrafik, sosyolojik, psikolojik alanlarda ve kent planlamada pek çok araştırmaya dayanak oluşturmuştur. Geçtiğimiz yüzyıl içinde, kentsel arazi kullanımı, yer seçimi, ulaşım, göç ve hareketlilik üzerinde bu nedenle geniş bir literatür oluştuğu görülmektedir.

Klasik ekonomide arazi kavramı çeşitli rant kavramları içinde incelenmiş ve konu daha çok tarımsal arazi çerçevesinde ele alınmıştır¹. Arazi değerlerinin ve kullanımının mekansal dağılımı konusundaki modellerin büyük bir kısmının çıkış noktasını Ricardo-von Thünen'in tarımsal yer seçimine yönelik yaklaşımları oluşturmaktadır². Bu kuramı kent arazisine uyarlayan Alonso, kentsel yerleşimin tanımlanmasında yeni bir bakış açısı geliştirmiştir. Arazi değerlerinin ulaşım maliyetine bağlı olarak değişeceğini varsayan geleneksel yer seçimi kuramlarında, konut yer seçimi ve yolculuk mesafesi arasındaki ilişki üzerinde durulur. Alonso parsel büyüklüğünün önemini vurgulayarak arazi değerleri ile yoğunluk arasında da bir ilişki kurmuştur³.

Kentsel büyüklük ve kent merkezinden uzaklaştıkça yoğunluktaki değişimi gösteren yoğunluk eğimi arasındaki ilişkilerin araştırıldığı 1960'lı yılları, yoğunluk eğimi farklılıklarının toplumsal ve ekonomik değişimlerden kaynaklandığı temasının işlendiği 1970'li yıllar izlemektedir. Kentsel yoğunluk ve yer seçimi konularındaki araştırmalarda toplumsal davranış kalıplarının alındığı bu döneme, kentin çok merkezli olması, statik ya da dinamik olması gibi kavramlar eklenmiştir. Konut alanı yer seçimi ile ilgili çalışmalar, daha sonraları konut pazarı, konut seçimi ve hareketlilik temaları ile genişletilir.

Bu makalede konut alanı yer seçimi, hanehalkı tercihleri ve kent içi hareketlilikle ilgili literatür genel olarak değerlendirilmekte; daha çok matematiksel ve davranışsal yaklaşımlar içinde geliştirilen kuramlar inceleme alanını oluşturmaktadır. Bu kapsamda 1960'lardan sonra kentsel alan kullanımı ve yoğunluk kavramlarının ele alındığı Alonso tipi modellerle geliştirilen ve daha sonra davranışsal yaklaşımlarla birleştirilen ve pazar mekanizması içinde değerlendirilen konut yer seçimi ve hareketlilik modelleri yer almaktadır. Literatür incelemesi eleştirel bir yaklaşımla ele alınmakta ve konut alanında yer seçimi ve hanehalkı hareketliliği ile ilgili modellerin başarılı ve başarısız oldukları noktalar tartışılmaktadır.

¹ **Dinler, Z.**, Bölgesel İktisat, Ekin Kitabevi, 1994.

² **Bertuglia, C.S., Leonardi, G. v.d.**, "An Historical Review of Approaches to Urban Modelling", Urban Systems: Contemporary Approaches to Modelling, Ed: Bertuglia, C.S. and V.D., London, New York, Sydney, 8-40, 1987.

³ **Alonso, W.**, *Location and Land Use*, Harvard University Press, Cambridge, Massachusetts, 1964

2. Kentsel Modeller ve Konut Alanı Yer Seçimi Modelleri Hakkında Genel Bilgi

Kentsel modeller, arazinin kullanımı, arsa değeri, yoğunluk, yer seçimi ve ulaşılabilirlik ilişkileri içinde ele alınmaktadır. Arazi kullanım kararının belirleyicisi olan bu faktörlerin çözümlenmesine yönelik geliştirilen modellerde temelde ya ekonomik ya da sosyolojik yaklaşım gösterilir⁴. Konut yer seçimi kuramları genellikle mikro ekonominin alanı içinde yer almaktadır. Tek merkezli kentsel gelişim modelleri kentsel aktivitelerin dağılımını açıklayan ilk modellerdir. Konut alanlarının kentsel gelişimdeki önemi nedeniyle konut alanı yer seçimi kuramları da bu kapsamda geliştirilmiştir.

Kentsel sistemlerin arazi değerleri yönünden incelenmesinde neo klasik ekonomi (Ricardo, von Thünen, Alonso, Muth, Mills v.d.) ve politik ekonomi (Harvey, Cartells v.d.) farklı çözümlere yönelmektedir. Neo klasik ekonomi, serbest rekabet ortamında, bireylerin kendi yararını en üst düzeye çıkarma düşüncesine dayanan, ekonomik olarak tüketim, talep ve yararlılık üzerinde durulan ve yer seçiminde dağılımın optimum olacağı düşünülen bir yaklaşımdır. Politik ekonomide ise bu yaklaşımın tersine, rant ve yararlar arasında analitik bir ayırım yapılmaz. Kentsel arazinin rant kaynağı olduğu, bunun spekülasyona yol açacağı ve rekabet ortamında optimum dağılımın tersine eşitsizlik yaratacağı savunulur.⁵⁻⁶

İlk çalışmalar daha çok arazi kullanım kararı ile arazi değerinin ilişkisi üzerine ve arazi değerleri değiştikçe yoğunluğun da değişeceği savunulur⁷. Modeller, kent merkezinden uzaklıkla kentsel yoğunluğun ilişkilendirildiği basit bir formda ele alınırken (Alonso, Muth v.d.), sonraları yoğunluk farklılaşmaları ile ulaşım maliyetleri ve rantlar arasındaki ilişkiler üzerinde durulmuş⁸, kentsel büyüme hızı ile yoğunluk arasındaki ilişki araştırılmış⁹, uzaklık ve zamana bağlı olarak konut alanları dağılım süreci incelenmiştir¹⁰. Dinamik modelleme çalışmaları statik kent yaklaşımının gerçekçi olmadığı gerekçesiyle modellere zaman faktörünün de

⁴ **Clark, W.A.V. and Van Lierop, W.F.J.**, Residential Mobility and Household Location Modelling, *Urban Economics I*, in Elsevier Science Handbook of Regional and Urban Publishers BV, Ed. P.Nijkamp, North Holland, 97-132, 1986.

⁵ **Ersoy, M.**, The Political Economy of Urban Areas, ODTÜ Mimarlık Fakültesi, Ankara, 1978.

⁶ **Sheppard, E.**, "A Marxian Model of The Geography of Production and Transportation in Urban and Regional Systems", *Urban Systems*, Ed: Bertuglia, C.S. and V.D., London, New York, Sydney, 12-40, 1987.

⁷ **Chapin, F.S.Jr.**, *Urban Land Use Planning*, University of Illinois Press, Urbana, 1965.

⁸ **Smith, B.E.**, A Review of Monocentric Urban Density Analysis, *Journal of Planning Literature*, **12**, 115-136, 1997.

⁹ **Newling, B.**, Urban Growth and Spatial Structure: Mathematical Models and Empirical Evidence, *Geographical Review*, **56**, 213-238, 1966.

¹⁰ **Wilson, A.G.**, The Spatial Distribution of Activities, *Urban and Regional Models in Geography and Planning*, John Way&Sons Ltd, 1974.

eklenmesiyle ortaya çıkmıştır¹¹. Kentlerin giderek büyümesi ve bazı işlevlerin alt kentlere yayılması, tek merkezli kent modellerinin yeterli açıklamayı sağlayamayacağı düşüncesine ve çok merkezli kent modellerinin doğmasına neden olmuştur¹².

Geleneksel yer seçimi kuramlarında kentin belli bir zaman kesitinde değişmeyen bir yapıda olduğu varsayılır. Kentin zaman içinde dinamik bir gelişme gösterdiğinin dikkate alınmaması geleneksel yer seçimi kuramlarının en çok eleştirilen yönlerinden biri olmuş ve zamanla dinamik modeller geliştirilmiştir. Statik ve dinamik modellerde kentin yapısı farklıdır. Statik bir tek merkezli kent modelinde, işyerlerinden (kent merkezinden) uzaklaştıkça parsel büyüklükleri artarken yoğunluk da kent merkezinden uzaklığa bağlı olarak azalır. Tek değişken olarak ele alınan hanehalkının, ulaşım maliyetlerini en aza indirmek amacıyla kent merkezine yakın yerlerde konumlanmak istediği ve rekabete gireceği varsayılır. Kent merkezinden uzaklaştıkça araziden elde edilen rant düşer. Bu, kent merkezine yaklaştıkça arazi kullanımlarının yüksek rant getirmesi ve yoğunluğun artması anlamına gelir. Arsa başına daha fazla rant üreten ticari kullanımlar kent merkezinde konumlanırken daha az gelir getiren konut alanları, çalışma alanlarının bitiminden başlayarak tarımsal kullanım alanlarına doğru gelişir. Dinamik modelde yoğunluk, gelişim sürecindeki ekonomik koşullara bağlıdır. Örneğin, zaman içinde gelirlerdeki artışların ya da ulaşım maliyetindeki düşüşlerin kentsel gelişimde önemli olacağı savunulur¹³.

Mikro ekonomik davranış kuramına dayalı olan geleneksel konut alanı yer seçimi kuramları, belli sayıda hanehalkı olduğu, kent içinde her birinin homojen dağıldığı, bireylerin eşit düzeyde fayda umdukları, hanehalkı arasındaki rekabet sonucu beklenen faydanın değiştiği, yer seçiminin bu süreçte gerçekleştiği varsayımına dayalıdır. Ancak kentsel sistemin dinamik bir gelişme göstermesi ve hanehalkının yapısının homojen olmaması, klasik konut alanı modellerinin en çok eleştirilen yanları olmuştur.

2.1. 1960'lı yıllarda kentsel modeller ve konut alanı yer seçimi

Von Thünen'in tarımsal yer seçimi kuramının kent kavramına uyarlanma dönemi olan 1960'lı yıllarda ilk katkılar Alonso, Muth, Mills, Harvey ve Beckman'dan gelmiştir¹⁴. Alonso'nun tek merkezli kent modeli statik bir modeldir. Modelde gelirle sınırlanan yararlılık maksimizasyon (yararlılığın en üst düzeye çıkarılması) problemi yer seçiminde belirleyici olarak kullanılmıştır. Birey kendi bütçesinin sınırları içinde, en yüksek yararı edinebileceği arsa miktarı ve yer seçimi

¹¹ **Miyao, T.**, Dynamic Urban Models, Household Location Modelling, Economics, II, in *Elsevier Science Handbook of Regional and Urban Publishers Bv*, Pp. 901-920, Ed. North Holland, 1986.

¹² **Forrester, J.W.**, Urban Dynamics, MIT Pres, Cambridge, Mass, 1969.

¹³ **Capozza, R.D. and Helsley, R.W.**, The Fundamentals of Land Prices and Urban Growth, *Journal of Urban Economics*, **26**, 295-296, 1989.

¹⁴ **Smith, B.E.**, a.g.e.

ile karşı karşıya kalmaktadır. Ulaşım giderleri kent merkezinden uzaklıkla arttığı için- konut dışındaki tüm malların değeri sabit varsayımıyla- yararlılık fonksiyonu, arsa büyüklüğü ve kentten uzaklık arasındaki ilişki olarak gösterilir. Modelde insanların duygu, düşünce ve gereksinimleri dikkate alınmaz. Arazi sahipleri en fazla rantı teklif edecek kullanımlara arazilerini sunacaklarından, her bir arsa en yüksek rantı ödeyebilen tarafından kullanılacaktır. Bireyler ulaşım maliyetlerini asgari düzeye çekmek için kent merkezine yakın alanlardaki daha yüksek arazi rantına katlanmayı göze alabilirler. Böylece merkezi iş alanından uzaklaştıkça arazi değeri, rant, yoğunluk dolayısıyla konut fiyatları düşecektir¹⁵.

Muth, Alonso'nun kentsel gelişime uyarladığı tarımsal yer seçimi kuramını konut pazarına uygulamıştır. Kent merkezinden uzaklıkla nüfus başına tüketimin arttığı bir model geliştirmiş; konut hizmetlerini arsa, bina büyüklüğü ve konut değerinin diğer boyutları ile birleştirmiştir¹⁶.

Alonso'nun von Thünen'in tarımsal yer seçimi kuramını kentsel araziye uyarladığı ve yeni kent ekonomistlerince geliştirilen kuramlar, yaklaşımlarında ele alınan bazı kabullerin gerçekçi olmadığı gerekçesiyle eleştirilmiştir. Bunlardan biri, kentin homojen bir yayılım gösterdiği ve eşit verimlilikte olduğu kabulüdür. Oysa kentin fiziksel olarak aynı özellikleri göstermesi beklenemeyeceği gibi başka dışsal etkenlerin kentsel gelişimi yönlendirmesi mümkündür. Kentte tek pazarın olduğu kabulü, kentlerin büyümesi ve birden çok pazar alanının ortaya çıkması (alt merkezlerin oluşması) nedeniyle eleştirilmektedir. Ayrıca günümüzde ulaşım türleri ve araçlarının değişmesi ve getirdiği olanakların, kuramlarda ifade edilen ulaşım mesafesine göre konut alanlarının konumu, merkezle ilişkisi, arazi değeri ve yoğunluğu konularına getirilen açıklamaları geçersiz kıldığı belirtilmektedir.

Clark tarafından ortaya konulan yoğunluk hakkındaki çalışmalar yer seçimi araştırmalarında etkili olmuştur. Clark, nüfus yoğunluklarının kent merkezinden uzaklaştıkça değişmeyen bir hızla düştüğünü ve merkezi alanın yoğunluğunun zaman içinde arttığını, sonra düştüğünü 1956 yılında ortaya koymuştur¹⁷. Kentsel yoğunlukla ilgilenen Newling¹⁸ artan yoğunluğun büyüme hızı üzerinde etkisi olduğunu matematiksel olarak göstermiştir. Clark'ın modeli, eski Kuzey Amerikan kentlerinin durumunu yansıtırken, Newling modeli daha gelişme aşamasındaki kenti tanımlar¹⁹.

¹⁵ **Alonso, W.**, a.g.e.

¹⁶ **Muth, R.E.**, *Cities and Housing: The Spatial Pattern of Urban Residential Land Use*, Chicago: University of Chicago Press, 1969.

¹⁷ **Mills, E.S.**, The Measurement and Determinants of Suburbanization, *Journal of Urban Economics*, **32**, 377-387, 1991.

¹⁸ **Newling, B.**, a.g.e.

¹⁹ **Smith, B.E.**, a.g.e.

Lowry'nin konut alanı yer seçimi modeli, uzaklığa ve zamana bağlı olarak konut alanı dağılım sürecini incelemiştir. Lowry'e göre bu model de konut alanlarını çalışma alanlarının etrafında ışınal, simetrik bir örüntü içinde dağıtmaktadır²⁰. Ancak bu model de, gerçekte çalışma alanlarına erişebilmede düzensizlikler yaşandığı, topografya ve planlamadan gelen zorunluluklar nedeniyle her bir alanın konut olarak kullanımının uygun olmayabileceği gerekçesiyle eleştirilmiştir. Model kent formunu araştırmaya yardımcı olan, bilgisayar temelli, matematiksel bir araç olarak etkili olmuştur²¹.

Tek merkezli kentlerde dinamik yaklaşımı ilk geliştirenler daha önce Avrupa'da Snickars ve Bussiere'nin²² yaptığı çalışmalardır. Bussiere, kent merkezinden uzaklıkla ilişkilendirdiği sürekli değişimin hesabına dayalı bir model geliştirmiştir. Yoğunluk fonksiyonunu nüfus formunda yazarak, bazı Kanada ve Avrupa kentleri için nüfus dağılım haritasını çizmiştir. Bu modelde kentsel büyüme dinamiklerine ve zamana referans verilmiştir. Snickars²³ Wilson tarafından geliştirilen entropinin maksimizasyonu tekniğini kullanarak (kentte nüfusun dağılımı modeli) konut alanı yer seçimi dağılımını maksimum entropi ve fiyat sınırlamaları altında ve mekansal süreklilik içinde tanımlamıştır²⁴. Bu dönemde Batty²⁵ de, entropinin maksimizasyonu tekniği ile kuramsal ve gerçek kentsel yoğunluk arasındaki benzerlikleri belirleyerek, entropi tahmin modelini geliştirmiştir.

1960-1970'li yılların araştırmalarında ele alınan konulardan biri de kentsel yoğunluk ve büyüklük arasındaki ilişkidir. Bu çalışmalar, ABD'de küçük kentlerin daha büyük kentlerden daha dik bir yoğunluk eğimi gösterdiği ve daha kompakt olduğunu ifade eder. Oysa Asya'daki aynı büyüklükteki kentler daha dik yoğunluk eğiminde ve daha yoğundurlar (kompakt kent). Avrupa kentlerinde, Kuzey Amerika ve Avustralya'da azalan bir yoğunluk eğimi, azalan bir kompaktlık vardır. Bu durum ulaşım teknolojisindeki gelişmelerle açıklanmaktadır. Batılı ülkelerde 20. y.y.'in ikinci yarısında otomobil sahipliğinin artması ve ulaşım rahatlığı ile dış çeperlerdeki konut edinebilirliğin daha düşük maliyeti nedeniyle kent merkezinden daha uzakta yerleşme olanağı verirken, gelişmekte olan ülkelerde ulaşım ağındaki yetersizlikler ve ulaşım bedelinin karşılanmasında yaşanan güçlükler merkeze yakın konut alanlarında yoğunluk artışı getirmektedir.

²⁰ **Wilson, A.G.**, a.g.e.

²¹ **Anas, A.**, From Physical to Economic Urban Models: The Lowry Framework Revisited, *Advances in Urban System Modelling*, Edited by Hutchinson B., Batty, M., Elsevier Science Publishers B.V., North- Holland, 163-171, 1986.

²² **Bussiere, R. And Snickars, F.**, Derivation of The Exponential Model by an Entropy Maximising Method, *Environment and Planning A*, 295-301, 1970.

²³ **Bussiere, R. And Snickars, F.**, a.g.e..

²⁴ **Bussiere, R. And Snickars, F.**, a.g.e.

²⁵ **Batty, M., Mackie, S.** The Calibration of Gravity, Entropy and Related Models of Spatial Interaction, *Environment and Planning A*, 4, 205-233, 1972.

2.2. 1970’li yıllarda kentsel modeller ve konut alanı seçimi

Konut alanı yer seçimi ile ilgili çalışmalar kent büyüklüğü, yoğunluk, ulaşım , arazi rantı, konut yoğunluğu, hanehalkı büyüklüğü ve sosyo-ekonomik yerleşme modelleri gibi temalarla geliştirilmiştir²⁶. 1960-1970’li yıllarda yapılan deneysel çalışmalarda toplumsal davranış kalıpları kentsel çalışmalara uyarlanmaya çalışılmış ve kentsel yoğunluk fonksiyonunu kentin tarihsel bağlamı ve değişen ulaşım teknolojisi, gelişimin süresi, kentte boş parsellerin varlığı ya da yokluğu, aile büyüklüğü, konut tipi, sosyal sınıf ve etnik yapı, yoğunluk ölçüm yöntemi, zaman içinde kentsel gelişimin rolü gibi pek çok etkenin etkilediği belirlenmiştir²⁷.

Treadway²⁸ nüfus yoğunluğunun bileşenleri (konut birim yoğunluğu, boş birimlerin sayısı, hanehalkı büyüklüğü, kişi başına düşen alan gibi) ile kent merkezine mesafe ilişkisini araştırmıştır. Treadway, konut sayısının kent merkezinden uzaklaştıkça azaldığını, kentin tarihsel gelişimi içinde daha erken yapılaşmış alanların gelişme alanlarından daha yoğun olmaya eğilimli olduğunu göstermiştir.

Davranışsal yaklaşımlar içinde, aşırı kalabalıklaşmanın insanlarda patolojik davranışlara yol açabileceği yönünde yapılan etnik çalışmalar yine bu dönemin ürünüdür. Ancak bu konuda çok farklı sonuçlar edilmiştir. Bu nedenle yoğunluğun anti-sosyal davranışlara yol açıp açmadığı sorusu yine de ucu açık bir soru olarak kalmıştır.

Arazi değerlerinin merkeze uzaklık dışındaki diğer bileşenlerle (iyi okullar, rekreasyon alanlarına yakınlık konut tipi gibi etkenler) açıklanmasına dayanan hedonik fiyat modelleri de bu alandaki ekonomik yaklaşımlardan birisidir. Hedonik fiyat yöntemi 1970’li yıllardan beri kentsel çalışma literatüründe konut ekonomisi alanında en yaygın kullanılan yöntemlerden olmuştur²⁹.

Anas ve Dendrinos kentsel yoğunluk modellerinde kamu politikasının rolü, homojen gelirlerin rolü, bireylerin zevkleri gibi etkenlerin yer aldığını ve bazen kentlerin çok merkezli kent olarak ele alındığını belirtmektedir³⁰.

Plancılar genellikle kentsel gelişimin sürekliliği (kentlerin merkez çevresinde sürekli büyümesi kabulü) ve bunun bölgeleme (zoning) yoluyla denetlenmesini savunurlar. Ancak gelişme süreksizliğini savunan, kentsel saçaklanmayı bu

²⁶ **Amato, P.**, A Comparison: Population Densities, Land Values and Socia Economics Class in Four Latin American Cities, *Land Economics*, **41**, 4, 447-502, 1970.

²⁷ **Smith, B.E.**, a.g.e..

²⁸ **Treadway, R.C.**, Social Components of Metropolitan Population Densities, *Demography*, **6**, 55-74, 1969.

²⁹ **Wetzel, J.N.**, Schools and Housing Values: Comment, *Land Economics*, **59**, 132-134, 1983.

³⁰ **Anas, A. Ve Dendrinos, D.**, The New Urban Economic: A Brief Survey. In Essays in Mathematical Land Use Theory, Lexington Boks, 1976.

doğrultuda açıklayan araştırmacılar da vardır. Ohls ve Pines³¹, arsa pazarındaki bazı eksiklikler sonucu, kentsel gelişim sürecindeki sıçramalarla boş kalan arazilerin ilerde daha pahalı satılacağı ve daha yoğun kullanılacağını gözlemlemişler ve kent çevresinde düşük yoğunluklu konutların inşa edilmesinde kent merkezindeki sıçramaların etkili olduğunu, daha duyarlı kullanımlar için merkezi alanların korunmasını savunmuşlardır. Ohls-Pines³² ve Ottensman³³ sürekli gelişme önlenirse süresiz gelişmenin daha yüksek yoğunluklara önderlik edeceğini savunmuşlardır. Peiser'in³⁴ çalışmalarında da kentsel saçaklanmalardan kaçınılması gerektiği kanıtlanmıştır.

1980'li yıllarda araştırmacılar nüfus yoğunluğunda gün içinde oluşan değişim, merkez kentin yaşı, nüfus büyüklüğü, alt kentleşme gibi yeni yaklaşımlar getirirler³⁵⁻³⁶. Anas³⁷ kentsel arazide denge yaklaşımı ile hanehalkı arasındaki gelir farklılıklarını ve tercihleri öne çıkarmıştır.

2.3. 1980 sonrası kentsel modeller ve konut alanı yer seçimi

Çok merkezli kentsel modeller, 1980'lerde tek merkezli kentsel modeller üzerindeki çalışmalarda bazı eksikliklerin görülmesiyle gelişmiştir. Bu modeller, özellikle metropoliten alanlara işyeri-konut ilişkisi, sektörel dağılım gibi arazi kullanımını konularına yöneliktir.

1980'li yıllar ve sonrası konut araştırmalarında hedonik analizlerin kullanımıyla, konut alanlarının sosyo-ekonomik değişkenlerle ilişkisinin araştırıldığı bir dönemdir. Konut pazarının hedonik analizi, çevre ve konut niteliklerine talep ile ilgili çalışmalarda yaygın olarak kullanılan bir teknik olmuştur³⁸. Son araştırmalar, kent formunun fractal/parçacı doğası, kent büyüklüğü ve yapısının non-lineer/doğrusal olmayan görünüşü gibi konulara yöneliktir³⁹.

³¹ **Ohls, J.C. Ve Pines, D.**, Discontinuous Urban Development and Economic Efficiency, *Land Economics*, **51**, 224-262, 1975.

³² **Ohls, J.C. and Pines, D.**, a.g.e.

³³ **Ottensmann, J.R.**, Urban Suprawl, Land Values and the Density of Development, *Land Economics*, **53**, 389-400, 1977.

³⁴ **Peiser, R.B.**, Density and Urban Suprawl, *Land Economics*, **65**, 193-204, 1989.

³⁵ **Parr, J.B.**, A Population Density Approach to Regional Spatial Structure, *Urban Studies*, **22**, 289-303, 1985.

³⁶ **Parr, J.B.**, The Regional Density Function: An Application of The Concept in Planning, *Town Planning Review*, **57**, 319-349, 1986.

³⁷ **Anas, A.**, Taste Heterogeneity and Urban Spatial Structure: The Logit Model and Monocentric Theory Reconciled, *Journal of Urban Economics*, **28**, 318-353, 1990.

³⁸ **Sheppard, S.**, Hedonic Analysis of Housing Markets, Handbook of Regional and Urban Economics, *In Elsevier Science B.V.*, Pp. 1595-1635, Ed. Mills, E.S. and Cheshire, P., North-Holland, 1999.

³⁹ **Smith, B.E.**, a.g.e.

1980 sonrası konut alanlarında yapılan çalışmalarda hanehalkının hareketliliği ve yer seçimi konularına yoğunlaşmıştır. Hanehalkının yer seçimi tercihlerini etkileyen etkenlerin belirlenmesi amacıyla yapılan araştırmalar, sosyo-ekonomik gruplar, etnik yapı, kamu konutlarının yer seçimi, yaşlıların yer seçimi eğilimleri gibi konularda çeşitlenerek genişletilmiştir. Kent içi hareketlilik çalışmalarının bir çoğu yukarıda anılan yer seçimi modellerini temel almaktadırlar. Ancak neo-klasik kuramların tersine, kentlerde ulaşım olanaklarının artışı sonucu merkeze olan mesafenin öneminin azaldığı, özellikle toplu taşıma sistemlerinin ulaşımı çok rahatlatacağı ve bunun hareketliliği artıracığı düşünülmektedir. Hareketliliğe neden olan etkenler ve yer seçimine nasıl yansıdığı sorusu hem konut pazarı hem de bireylerin tercihleri yönünde araştırılmaktadır.

Neo-klasik yer seçimi kuramına dayalı modellerin bir çoğunda Alonso'nun yaklaşımından hareket edilmiştir. Bu modellerde ele alınan varsayımların gerçek yaşamla örtüşmemesi gerekçesiyle eleştirilmesi, temel özellikler aynı kalmakla birlikte modellerin kısmen gevşetilmeye çalışılmasına neden olmuştur⁴⁰. Kentin çok merkezli olduğu varsayımı ve arazi değerlerinin merkeze uzaklık dışında başka etkenler tarafından belirlendiği düşüncesi ile oluşturulan modeller bu yaklaşımların sonucudur.

Alonso tipi kuramlara getirilen eleştirileri genel olarak özetlemek mümkündür:

1. Hanehalkının konut alanı yer seçimi ve hareketlilik davranışları, genellikle neo-klasik ekonomi içinde mikro ekonomi kuramına dayalıdır. Bu kurama göre hanehalkı tam rekabet ortamında ve her biri kendi faydasını en üst düzeye çıkarmak üzere yer seçecektir. Kentte çeşitli özelliklerde hanehalkı vardır ve kent içinde homojen olarak dağıldığı varsayılmaktadır. Her bir hanehalkının belirli bir beklentiye sahip olduğu düşünülür ve bütçe sınırlamaları içinde hareket edeceği, rekabet koşullarının beklenen fayda düzeylerini değiştireceği düşünülür. Oysa hanehalkının kendisi için en faydalı seçeneğe ulaşması için kentteki tüm bilgilere erişebilmesi gerekir. Bu nedenle hanehalkları kendisi için en uygun alanı bulamayabilir⁴¹.

2. Hanehalkı yapısı geleneksel kuramların tersine homojen değil, heterojen yapıdadır. Bu nedenle farklı sosyal ve ekonomik yapılardaki hanehalkının yer seçimi davranışları da farklı olmakta, kentteki heterojen yapıya bağlı olarak taşınma

⁴⁰ **Giuliano, G.**, New Directions for Understanding Transportation and Land Use, *Environment and Planning A*, 145-160, 1989.

⁴¹ **Bertuglia, C.S., Leonardi, G. v.d.**, a.g.e.

davranışları değişmektedir⁴². Bu yaklaşım içinde ülkemizde yapılan bazı araştırmalarda da, bu doğrultuda sonuçlara ulaşılmıştır^{43 - 44}.

3. Hanehalkının tercihlerinin ve davranışlarının tamamen konut pazarının işleyişi içinde şekillendiğini söylemek mümkün olmamaktadır. Geleneksel kuramlara göre uzaklıktaki artışla yoğunluğun düştüğü varsayımı her zaman ve koşulda mümkün olmayabilir. Hanehalkları ulaşım teknolojisi ve araçlarındaki gelişmeler sonucu kentin daha uzak bölgelerinde yer seçebileceği gibi, ulaşımın sorun olduğu durumlarda kent merkezine yakın bölgelerde yer seçmek isteyebilir. Ayrıca ulaşımın ucuz ve rahat olması konut fiyatlarını düşürebilir ve o bölgeleri daha çekici hale getirebilir. Ayrıca hanehalkı kent merkezine yakınlık yerine, kendi işyerlerine yakın olmayı önemli bulabilir. Böylece işyerlerine yakın bölgelerdeki konutların fiyatları artabilir.

4. Ulaşım maliyetinin tüm kentte eşit olduğu varsayımı gerçeklerle örtüşmemektedir.

5. Neo-klasik yer seçimi modellerinde arazinin serbest piyasa koşullarında değerlendirileceği varsayılır. Oysa, kent arazisinin spekülasyon amaçlarla tutulması, plan kararlarının arazi üzerindeki yapılaşmaları kısıtlaması ve kentte arazinin parçalanması nedeniyle büyük yatırımlar için yer bulunamaması, arazinin değerlendirilmesini engelleyen etkenlerdir⁴⁵.

6. Arazinin homojen olduğu, çevresel özelliklerde bir farklılık olmadığı kabulü de gerçek durumu yansıtmaktan uzaktır. Arazideki farklılıklar arazi ve konut değerine yansımaktadır; çünkü “şehirsel ölçekte arazi değerlerinin mekansal dağılımı ile kapitalin şehirsel gelişmeye (konut üretimi) akışı arasında sıkı bir ilişki bulunmaktadır. Bu ilişki faiz oranları ve yapı stokunun göreceli durumuna bağlı olarak şehrin farklı yörelerinde farklı zamanlarda alt pazarlar oluşmasına ve bu alt pazarlar arasında periyodik farklılaşmalara neden olur”⁴⁶.

7. Arazi değerleri ile yoğunluğun kent merkezinden uzaklaştıkça azaldığını varsaymak benzer şekilde eleştiri konusudur. Yoğunluğu, ulaşım dışında başka etkenler de (kentsel yatırımlar gibi) etkilemektedir. Ulaşım fırsatları ve yeni teknolojik gelişmeler nedeniyle, gelişmiş ülkelerde yoğunluk merkezden mesafeyle azalabilirken, gelişmekte olan ülkelerde ulaşım sorunları tam tersine hanehalkını merkeze yakın konumda oturmaya yöneltmektedir. Ayrıca kamu tarafı kamu yatırımları

⁴² **Cadwallader, M.**, *Migration and Residential Mobility*, The University of Wisconsin Press, London, England, 1992.

⁴³ **Yirmibeşoğlu, F.**, İstanbul’da İskan Alanlarının Yerleşiminde Hanehalkı Nitelikleri ve Konut Talebi, *Doktora Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 1997.

⁴⁴ **Kocaturk, F.** Kayseri’de Konut Alanlarının Yer Seçimi ve Hanehalkı Hareketliliği, *Doktora Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2003.

⁴⁵ **Bölen, F., Giritlioğlu, C., v.d.**, İstanbul Metropolitan Alanında İskan Yoğunlukları ve Arazi Değerlerinin Mekansal Dağılım Modeli, Proje No:İNTAG -401, İstanbul, 1993.

⁴⁶ **Bölen, F., Giritlioğlu, C., v.d.**, a.g.e.

rımlarının maliyetini aşağıya çekebilmek amacıyla hareket ederken, arazi sahipleri de rant değerinde artış beklentisi nedeniyle kentte yoğunlaşmayı teşvik eder görünümündedir⁴⁷.

“Ancak varsayımlara karşı geliştirilen tüm eleştirilere karşın, konut yer seçimi ile ilgili modeller sağladıkları sadeleştirme olanakları ile karmaşık süreçlerin anlaşılmasını basitleştirmeleri nedeniyle çekiciliklerini korumaktadırlar”⁴⁸.

3. Konut Alanı Yer Seçimi ve Hareketlilik

Hanehalkı yer seçimi kararı ve hareketliliği bölgesel (göç) ve yerel (kent içi yer değiştirme/taşınma) düzeyde konut pazarı kapsamında değerlendirilmektedir. Yer seçimi kararını etkileyen bileşenler konut pazarının işleyişi içinde tanımlanarak konut alanlarının yer seçimi ve hanehalkının taşınma eğilimleri kentsel gelişimle birlikte açıklanmaya çalışılır.

3.1. Konut pazarı ve hareketlilik

Hanehalkı yer seçim kararı bölgesel ve yerel düzeyde konut pazarı ile ilişkili görünmektedir. “Dinamik düzeyde, konut alanlarında kiralama ve satış ile bu işlemler oluşurken hanehalkının hareketliliği birlikte düşünülmektedir”⁴⁹. Bu nedenle hem kentler arası hareketlilik (göç) hem de kent içi hareketlilik konut pazarı içinde tanımlanmaya çalışılır.

Konut pazarını tanımlamak üzere düzenlenen bir çok yaklaşım bulunmaktadır. Alonso, Muth, Mills özellikle hedonik analizlerle, konut pazarını anlamada katkıda bulunmuşlardır. Makro düzeyde ve alt pazar ilişkisi ile ilgili olan çalışmalarda ise, karmaşık matematiksel yaklaşımlar kullanılmıştır. Neo-klasik yaklaşım içinde konut pazarı arz ve talep dengesi üzerine kurulu olarak düşünülmektedir. Alonso, Muth ve Mills konut pazarının karmaşıklığını tanımlamışlar ve merkeze erişebilirlikle ilişkili olarak konut yer seçimini açıklamaya çalışmışlardır. Alonso, tarımsal topraklar, kentsel topraklar ve kentsel arazilerin, merkezi iş alanına göre değerlendirilen konut alanlarının kullanımını açıklamaya çalışır. Ona göre insanlar arazi satın alırken hem toprağın kendisini hem de yerleşme konumunu satın almaktadırlar. Birey merkezden uzaklaştıkça yerleşme maliyeti azalmakta, elde edeceği alan büyümektedir. Ancak artan uzaklıkla ulaşım maliyeti de artacağından, kişi bütçe sınırlamaları içinde kendisi için bir denge noktası arayacaktır. Alonso'nun modelinin temel ilgi alanı, konut alanı yer seçiminin analizi değil, pazar fiyatlarındaki varyasyonları değerlendirmek olarak görülebilir⁵⁰.

⁴⁷ Kocatürk, F., a.g.e.

⁴⁸ Bölen, F., Giritlioğlu, C., v.d., a.g.e.

⁴⁹ Clark, W.A.V. and Van Lierop, W.F.J., a.g.e.

⁵⁰ Alonso, W., a.g.e.

Konut pazarı hakkındaki son araştırmalar, konut tatmini oluşturan bileşenleri ve bireysel katkıları anlamaya yönelik olup, konut seçimine neden olan fiziksel, mekansal ve toplumsal karakteristikler ile bu ilişkilerin pazar fiyatına nasıl yansıdığı konularını içermektedir. Konutun hareketsiz ve dayanıklı bir mal oluşu, pahalı oluşu, oturanların durağanlığı ve konutun fiyatı, konut pazarının özel karakteristikleri olarak tanımlanmakta ve hanehalkının yer seçimi davranışını anlayabilmek için pazarın karmaşık yapısını çözümlmek gerektiği düşünölmektedir⁵¹.

3.2. Konut pazarında tercih

Konutun seçimine dayalı araştırmalar gerçekte konut ekonomisi hakkındaki çalışmalara dayanmaktadır. Konut seçimi çalışmalarında hem bireysel seçim, hem de konut pazarının mekansal yapısı birlikte ele alınmış; konut seçiminde komşuluk çevresi özellikleri, ulaşım biçimi ve erişebilirliği değerlendirmek üzere çeşitli modeller geliştirilmiştir. Komşuluk çevresi çalışmalarının bir kısmı, komşuluk çevresindeki irksal özelliklerin yeri ve bu özelliklerin hanehalkı kompozisyonu ile ilişkisi üzerinedir⁵². Hanehalkı hareketliliği araştırmaları, zorunlu taşınmadan kaynaklanan konut yer seçimine değil, gönöllü taşınma kararına odaklanmıştır.

Kentte, nüfusun yeniden yer seçimi ile ilgili geleneksel çalışmalar, Wollpert'in iskan yer seçimine neden olan stres nosyonunu ele aldığı model (stress-threshold concept), Brown ve Moore'un hareket etme ve araştırma kararını ele alan iki adımlı modeli, Speare'nin, tatminsizlik (dissatisfaction) modelleridir⁵³. Pickvance, beklenen hareketlilik ile arzulanan hareketliliği saptamada, aile döngüsü ve mülkiyet (tenure) statüsünün önemli rol oynadığını göstermiş ve hanehalkı karakteristiklerinin hareketliliğin temel belirleyicisi olduğunu ileri sürmüřtür⁵⁴⁻⁵⁵. Speare, bireysel ve hanehalkı karakteristiklerini belirterek, iskan tatminini saptamak için, ele aldığı beş değişken (hanehalkı özellikleri, komşuluk çevresi özellikleri, toplumsal bağlar, hareket etme arzusu, güncel hareketlilik) arasındaki ilişkiyi incelemek üzere bir path analitik modeli (istatistikî bir model) sunmuştur. Modelde, konut alanından tatminin (residential satisfaction) hareket etme (mobility) kararının en önde gelen belirleyicisi olduğu savunulmaktadır⁵⁶. Speare'nin konut alanı tatmin modeli (residential satisfaction model) Bach ve Smith⁵⁷ tarafından göçe

⁵¹ **Maclennan, D.**, Housing Economics, Longman Group Limited, London and New York, 1982.

⁵² **Clark, W.A.V. and Van Lierop, W.F.J.**, a.g.e.

⁵³ **Clark, W.A.V. and Van Lierop, W.F.J.**, a.g.e.

⁵⁴ **Pickvance, C.G.**, Life-Cycle, Housing Tenure and Intra-Urban Residential Mobility: A Causal Model, *Sociological Review*, **21**, 279-297, 1973.

⁵⁵ **Pickvance, C.G.**, Life Cycle, Housing Tenure and Residential Mobility: A Path Analytic Approach, *Urban Studies*, **11**, 171-187, 1974.

⁵⁶ **Speare, A.Jr.**, Residential Satisfaction as an Intervening Variable in Residential Mobility, *Demography*, **11**, 173-188, 1974.

⁵⁷ **Bach, R.L. and Smith, J.S.**, Community Satisfaction, Expectations of Moving, and Migration, *Demography*, **14**, 147-167, 1977.

uyarlanmıştır. Newman ve Duncan⁵⁸ tarafından yapılan başka bir çalışmada, komşuluk ve konut sorunlarının hareketlilik üzerinde etkisi araştırılmış, iskan sorunlarının hareketliliğe önderlik edip etmediği konusu ele alınmıştır. Landale ve Guest⁵⁹, Speare'nin modeli ile tutarlı olarak, kişisel tatminin hareket etme düşüncesinin kuvvetli bir göstergesi olduğunu göstermişlerdir.

Ekonomik bakış açısını içeren dengesizlik modelinde, bir hanehalkının belli bir zaman aralığında hareket etme olasılığının, hareketin maliyeti ve faydanın lineer bir fonksiyonu olduğu öne sürülmüştür⁶⁰. Dengesizlik modellerinde, ekonomik bakış açısı yanı sıra sosyal faktörler de değerlendirilmeye alınır. Hanushek ve Quigley'in⁶¹ (44), geliştirdiği stres ve dengesizlik modelleri (disequilibrium model), konut talebinde hanehalkı dengesizliğine dayalı bir modeldir. Konut talebinin, aile reisinin yaşı, ırkı, aile büyüklüğü ve geliri içeren sosyo-ekonomik aile karakteristiklerinin lineer bir fonksiyonu olduğu varsayılır. Onaka⁶² tarafından geliştirilen dengesizlik modeli ile konut hizmetlerinin tek bir göstergesi yerine tatminsizliği içeren, tüketim dengesizliği kavramı geliştirilmiştir.

İskan hareketliliğine ilişkin modeller, bireylerin hareket kararı ile birleştirilmekte ve mekansal akışlarıyla ilişkilendirilmektedir. En sık açıklanan hareketlilik eğilimi ilişkisi, aile döngüsü ile kurulmuştur. Hanehalkı hareketliliği ile aile döngüsü arasındaki ilişki, ailenin değişen konut mekanı gereksinmesine bir yanıt olarak görülmüştür⁶³.

Yer seçimi ile ırksal yapının birlikte değerlendirildiği araştırmalarla hareketlilik konusundaki çalışmalar zenginleşir⁶⁴. Aile döngüsünün farklı aşamalarında göçün sonuçlarını ve belirleyicilerini analiz eden Bartel⁶⁵, göç ile iş hareketliliği arasındaki ilişkinin önemini, aile döngüsünün farklı aşamalarında göstermiş ve hanehalkının seçiminin pazardaki denge koşulları ile tamamen uyumlayabileceğini ifade etmiştir. Yapılan ardışık çalışmalarda, ulaşım modu ve erişebilirliğin görece bir önemi olduğu; komşuluk ve konut özelliklerinin önemi ve seçime etkisi ele

⁵⁸ Newman, S.J. and Duncan, G.J., Residential Problems, Dissatisfaction and Mobility, *APA Journal, Nisan*, 154-166, 1979.

⁵⁹ Landale, N.S. and Guest, A.M., Constraints, Satisfaction, and Residential Mobility: Speare's Model Reconsidered, *Demography*, **22**, 199-222, 1985.

⁶⁰ Goodman, J.L.Jr., Housing Consumption Disequilibrium and Local Residential Mobility, *Environment and Planning A*, **8**, 855-874, 1976.

⁶¹ Hanushek, E.A. and Quigley, J. M., An Explicit Model of Intra-Metropolitan Mobility, *Land Economics*, **54.4**, 411-429, 1978.

⁶² Onaka, J.L. A Multiple- Attribute Housing Disequilibrium Model of Residential Mobility, *Environment and Planning A*, **15**, 751-765, 1983.

⁶³ Clark, W.A.V. And Onaka, J.L., Life Cycle and Housing Adjustment as Explanations of Residential Mobility, *Urban Studies*, **20**, 47-57, 1983.

⁶⁴ Schnare, A.B. And Macrae, D., The Dynamics of Neighbourhood Change, *Urban Studies*, **15**, 327-331, 1978

⁶⁵ Bartel, A.P., The Migration Decision: What Role Does Job Mobility Play?, *The American Economic Review*, **69**, 775-786, 1979.

alınmıştır. Komşuluk çevresindeki ırksal özelliklerin konut alanına karar verme sürecinde etkili olduğu yolunda pek çok çalışma yapılmıştır.

Yukarıda kısaca özetlemeye çalıştığımız modellerde, görüldüğü gibi konutun ve komşuluk çevresinin seçimini etkileyen etkenler üzerinde yoğunlaşmış; konut pazarını oluşturan ekonomik yapı içinde bireylerin seçimi ve davranışlarına neden olan özellikler belirlenmeye çalışılmıştır.

3.3. Konut seçimi ve hareketlilik

Son araştırmalarda, makro yada mikro perspektiften, konut seçimi (housing choice) ve hareketlilik (mobility) yaklaşımları birleştirilmeye çalışılmaktadır. Ekonomik modeller, iskan ve işyeri arasındaki bağı biçimsel olarak kurmasına karşın, davranışların temelini oluşturan nedenler bu denli açık görülmediğinden, bu davranışları etkileyen nedenleri belirlemeye yönelik araştırmalarla davranışsal modeller geliştirilmiştir. Hareketlilik üzerine yapılan çalışmalarda, genellikle aile döngüsü, konut mülkiyeti, komşuluk çevresi, bireysel tatmin, konutun nitelikleri, hareketlilik davranışı ve hareketlilik arzusu temaları işlenmiş, bireysel-toplumsal yapılar ve konut pazarı ile ilişkili olarak temalar zenginleştirilmiştir.

Bireysel seçim ile konut pazarını bağlamaya yönelik çalışmasında Anas, kent içi yer seçimi ile ilgilenmiştir⁶⁶. Hanehalkı hareketliliği, aile döngüsü ve konut çalışmalarını pazar içindeki oluşumlarla ilişkilendiren Kendig, konut mülkiyet kararı ile aile döngüsü arasında bir bağ olduğunu göstermiş, aile döngüsünün yanı sıra konut mülkiyetinin önemli bir değişken olduğunu belirlemiştir⁶⁷.

Mülkiyetteki değişimlerin, konut pazarı analizi içinde ele alındığı bir başka çalışmada, mülkiyet değişiminin hem hanehalkı kompozisyonu ile hem de gelirle yakın ilişkili olduğu gösterilmiştir⁶⁸. Lu, konuttan memnuniyet, hareketlilik, hareketlilik eğilimi ve taşınma davranışı arasındaki ilişkileri aydınlatmaya çalışmıştır⁶⁹. Komşuluk çevresi ve konutun her ikisi ile bireyin tatmini üzerine hanehalkı karakteristikleri, komşuluk ve konutun etkileri hakkında yapılan diğer bir araştırmada, iskan tatmininin, konut, komşuluk ve bireysel yaklaşımların üçünde de etkili olduğu gösterilmiştir⁷⁰.

⁶⁶ **Anas, A.**, A Probabilistic Approach to The Structure of Rental Housing Markets, *Journal of Urban Economics*, **7**, 225-247, 1980.

⁶⁷ **Kendig, H.L.**, Housing Careers, Life Cycle and Residential Mobility: Implications For The Housing Market, *Urban Studies*, **21**, 271-283, 1984.

⁶⁸ **Clark, W.A.V., and Deurloo, M.C.**, Tenure Changes in The Context of Micro-Level Family and Macro-Level Economic Shifts, *Urban Studies*, **31**, 137-155, 1994.

⁶⁹ **Lu, M.**, Analyzing Migration Decision Making: Relationships Between Residential Satisfaction, Mobility Intentions, and Moving Behavior, *Environment and Planning A*, **30**, 1473-1495, 1997.

⁷⁰ **Lu, M.**, Determinants of Residential Satisfaction: Ordered Logit v.s. Regression Models, *Growth And Change*, **30**, 264-288, 1999.

Yaşlı nüfusun hareketlilik, gelir ve kiralama düzeylerinin kent içi hareketliliğe etkileri⁷¹, konut maliyetinin rolü ve konut maliyetinin gelire oranı⁷², konut pazarının yabancı doğumlular için farklılık gösterip göstermediği konuları, yer seçimi içinde araştırılan konulardır. Konutun yer seçimi ile işyerine yakınlık arasındaki ilişkinin incelendiği başka çalışmalar sonunda, işyerinin konut yeri seçiminde bir etken olduğu, ancak hanehalkının yer seçiminde işe yakınlığın önemli ölçüde belirleyici olduğuna ilişkin yeterli bulgu bulunmadığı saptanmıştır⁷³. Ayrıca, hanehalkı tipindeki değişimleri içeren⁷⁴, iskan alanlarında ırksal farklılaşmaları ve komşuluk kalitesini araştıran, etnik ayrışma ve yoğunlaşmayı ele alan pek çok araştırma⁷⁵⁻⁷⁶ yanı sıra, kamu konutlarında iskan hareketliliğine ilişkin eğilimler de incelenmiştir⁷⁷.

Hareketlilik modellerinde sosyo-ekonomik statü ve konut kalitesindeki değişikliklerdense, öncelikle konut tipi ve aile statüsü ilişkisi beklenmektedir. Çünkü önceki araştırmalar aile döngüsünün hareket kararının arkasındaki en baskın güçlerden biri olduğunu göstermiştir⁷⁸. “Konut alanlarında hareketlilik, bireysel hareket etme kararı ile bu kararlar ilişkili mekansal akışla ilişkilendirilir. En sık belirtilen hareketlilik eğilimi korelasyonu aile döngüsüdür. Aile döngüsü ile hareketlilik arasındaki bu ilişki öncelikle ailenin değişen konut gereksinimine bir yanıtıdır”⁷⁹. Yapılan araştırmalar göstermiştir ki, en yüksek hareketlilik olasılığı 20-30 yaş arasında, en büyük durağanlık çocuklar henüz okula giderken görülmekte; çocukların evden ayrılmasıyla hareketlilik artmaktadır. Ancak” ...belki de hareketlilik modelinde en önemli düzenlilik, hanehalkının benzer sosyo-ekonomik statüdeki alanlar arasında hareket etme eğiliminde olmasıdır”⁸⁰.

⁷¹ **Clark, W.A.V. and White, K.** , Modelling Elderly Mobility, *Environment and Planning A*, **22**, 909-924, 1990.

⁷² **Clark, W.A.V. and Davies, S.**, Elderly Mobility and Mobility Outcomes, *Research on Aging*, **12**, 430-463, 1990.

⁷³ **Levine, J.**, Rethinking Accessibility and Jobs-Housing Balance, *Journal of The American Planning Association*, **64**, 133-150, 1998.

⁷⁴ **Bruin, M.J. And Cook, C.C.**, Understanding Constraints and Residential Satisfaction Among Low-Income Single-Parent Families, *Environment and Behavior*, **29**, 532-552, 1997.

⁷⁵ **Schnare, A.B. And Macrae, D., a.g.e.**

⁷⁶ **Clark Ve Drever, A.I.**, Residential Mobility in a Constrained Housing Market: Implications for Ethnic Populations in Germany, *Environment and Planning A*, **32**, 833-846, 2000.

⁷⁷ **Pawson, H. And Bramley, G.**, Understanding Recent Trends in Residential Mobility in Council Housing in England, *Urban Studies*, **37**, 1231-1260, 2000.

⁷⁸ **Cadwallader, M.**, a.g.e.

⁷⁹ **Onaka, J.L.**, a.g.e.

⁸⁰ **Cadwallader, M.**, a.g.e.

Hanehalkının taşınma kararını vermesinde sosyal statü, aile statüsü, etnik statü farklılıklarına göre yaklaşımlar da getirilmektedir⁸¹. Genel olarak konutun çeşitli özellikleri (konutun büyüklüğü, kalitesi, tatminsizlik v.b.), hanehalkı özellikleri (yaş, gelir, medeni durum, mülkiyet v.b.), komşuluk çevresinin özellikleri (semtin konumu, erişilebilirlik, çeşitli donatı alanlarının varlığı, güvenlik v.b), ak-raba ve arkadaşlara yakınlık, işe yakınlık, iskan süresi hareketlilik araştırmalarında ele alınan değişkenlerdir. Nüfus hareketleri ve göç kavramı içinde yaşlıların yer seçimi konusu, onların taşınma biçimleri ve ekonomik etkileri diğer bir araştırma konusudur.

Kentsel mekânın gelişiminde konut alanlarındaki hareketliliğin kritik bir rol oynadığı düşünülür. Hanehalkı değişen sosyo-kültürel statüleri ve ekonomik yapılarına göre hareket ederken, onların taşınması komşuluk çevresinin özelliklerine ilişkin önemli göstergeler ortaya koyar. Bölgesel ekonomik gelişimi bu yol ile anlamak ve kamu politikasını belirlemenin aracı olarak hareketliliğin bileşenlerini bilmek bu nedenle önemli görülmektedir⁸².

4. Sonuç ve Değerlendirme

Kentsel modeller ve konut alanı yer seçimi kuramları, 1960-70'lerde Alonso ve diğer kent ekonomistlerinin, 19. y.y.'da von Thünen'in tarımsal arazi rantının kent merkezinden mesafeye azaldığına dayanan tarımsal yer seçimi kuramı ve Clark'ın kentsel arazilere uyarladığı yoğunluk hakkındaki deneysel çalışması ile geliştirilmiştir. 1970'li yılların sonunda gelişen kuramsal yaklaşımlar bu esaslar üzerine, davranışsal kuramların geliştirilmesiyle yeni bir yön almıştır. 1980 sonrası gerek makro ölçekte, gerekse mikro ölçekte yapılan çalışmalar, ekonomik, istatistiksel ya da davranışsal yaklaşımlar içermektedir. Konut alanlarında yer seçimi konusu her zaman kentsel modellerin önemli bir kesitini oluşturmuştur. Son yıllarda hanehalkının memnuniyetsizliğinin yer seçimi ile ilişkilendirildiği araştırmalar yine bu kapsamda düşünülmelidir.

Konut yer seçimi modelleri, yer seçimi kararı, hareketliliği etkileyen etmenler ve hareketlilik (mobility) konularında gelişmiştir. Modeller makro ya da mikro yaklaşımla, istatistiksel⁸³, ekonomik denge⁸⁴ veya davranışsal⁸⁵⁻⁸⁶ yöntemler içermektedir.

⁸¹ **Craig, J.St. and Edwards, M.**, Racial Differences in Intra Urban Residential Mobility, *Urban Affairs Review*, **30**, 709-730, 1995.

⁸² **Kan., K.**, Expected and Unexpected Residential Mobility, *Journal of Urban Economics*, **45**, 72-96, 1999.

⁸³ **Huff, J.O., Clark, W A.V**, Cumulative Stress and Cumulative Inertia, A Behavioral Model of The Decision to Move, *Environment and Planning A*, **10**, 1101-1119, 1978.

⁸⁴ **Onaka, J.L.**, a.g.e.

⁸⁵ **Pickvance, C.G. B.**, a.g.e.

⁸⁶ **Speare, A.Jr.**, a.g.e..

Hanehalkı hareketliliği, konut pazarının bir olgusu olarak yorumlanmakta ve hareketlilik ile sosyo-ekonomik, demografik ve konuta ilişkin özellikler arasındaki ilişkiler araştırılmaktadır. Çalışmaların birçoğunda, aile döngüsü hareket kararının arkasındaki baskın güçlerden biri olarak gösterildiğinden, hanehalkı hareketliliğinin konut özellikleri ile değil, aile tipi ve konut tipi ile ilişkili olacağı beklenmektedir. Hareket kararı, hanehalkının bugünkü tatmin düzeyi ya da herhangi bir yerde ulaşabileceğine inandığı tatmin düzeyinin her ikisinin bir fonksiyonu olarak görülür. Bu düzeyler arasındaki fark bugünkü konut tatmininin yarattığı stresin bir ölçümü olarak değerlendirilmektedir. Konut memnuniyetini temel alan bir çok çalışmada, farklı yaklaşımlar ve yöntemlerle konu ele alınmıştır. Sonraki çalışmalarda, yapısal değişkenler (yaş, hanehalkı büyüklüğü, eğitim, gelir, mülkiyet, toplumsal bağlar, konut kalitesi, konut büyüklüğü, iskan süresi v.b) genişletilerek çeşitli alanlarda sınanmıştır. Ülkeden ülkeye strese neden olan faktörlerin değiştiği düşünülerek, yapısal değişkenlerin de değişeceği kabul edilir. Bu çalışmalarda, konut memnuniyetinden bağımsız olarak, yapısal değişkenlerin hareketlilik üzerinde doğrudan önemli etkileri olduğu, hatta, bazı yapısal etkenlerin hareketlilik davranışını tatminden daha çok etkilediği kanıtlanmıştır.

Konut yer seçimi çalışmalarında hareketlilik biçiminin kentsel çevrenin diğer özellikleri (sosyo-ekonomik, demografik ve konut karakteristikleri) ile etkileşimi belirlenmiş; farklı sosyal grupların konut talebi ile farklı konut tipleri içeren konut arzı arasındaki ilişki araştırılmış ve hanehalkı hareketliliği biçiminin de bunlarla ilişkisi kurulmuştur⁸⁷. Yapılan araştırmalar hanehalkının benzer sosyo-ekonomik alanlar arasında hareket etme eğiliminde olduklarını göstermektedir. Ancak, yer seçimini ve hareketliliği etkileyen bileşenlerin ülkeden ülkeye hatta toplumun çeşitli kesimleri arasında farklılıklar gösterdiği göz ardı edilmemelidir. Bu sonuçlar, farklı sosyo ekonomik grupların tercihlerinin, kararlarının ve kent içindeki taşınma davranışının, konut pazarı kapsamında değerlendirilmesi gerektiğini göstermektedir.

Yapılan literatür araştırması ekonomik ya da davranışsal yaklaşımlarla ele alınan modellerin kendi bakış açılarına göre belirli bir açıklama düzeyine ulaştıklarını göstermektedir. Ancak kentsel sistemlerin karmaşıklığı, bölgelerin ve hanehalkının farklı özellikleri araştırmacıları yeni kuramsal çalışmalara yöneltmektedir.

Hanehalkının konut alanı yer seçimi ve kent içi hareketlilik modellerine ilişkin aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır:

Arazi kullanım kararları, konut alanlarının yer seçimi ve erişilebilirliğin kentin mekansal yapısını belirlediği, hanehalkı yapısı, konut ve komşuluk çevresine ilişkin özelliklerin yer seçimi ve hanehalkı hareketliliğini önemli ölçüde etkilediği yapılan literatür araştırmasında gözlenmektedir. Arazi kullanımının ve yer seçiminin merkeze olan mesafeyle açıklanmasının karmaşık kentsel ilişkilerin ta-

⁸⁷ Cadwallader, M., a.g.e.

nımlamasında yetersiz kaldığı da görülmektedir. Kentsel işlevlerin mekana yayılmasında gelişen ekonomik ilişkilerin yanı sıra ulaşım teknolojisindeki gelişmelerin erişilebilirliği artırıcı etkisi göz ardı edilemez. Hanehalkının farklı ulaşım biçimlerini tercih ederken bütçe sınırları içinde hem ulaşım bedelleri hem de ulaşım süresi etkili olmaktadır. Bu durumda bireyler yer seçimlerini kendi bütçe sınırlamaları içinde yapabilmekte, yer seçiminde mesafenin uzunluğundan çok ulaşım süresi belirleyici olabilmekte ve kent merkezinden uzakta bir alanda yerleşme kararı verebilmektedir. Toplu taşıma sistemlerinin gelişmesi bu süreci daha da hızlandırabilir ve hanehalkının hareketliliklerini arttırabilir.

Hareketlilikte hanehalkı özelliklerinin yanı sıra konut ve komşuluk çevresinin kalitesinin de önemli derecede etkili olduğu çeşitli araştırmalar sonucu ortaya konulmuştur. Özellikle gelişmiş ülkelerde ulaşımdaki gelişmeler, kamu politikalarının konut alanları üzerindeki rolü, gelir düzeyi ve aile tipindeki farklılaşmaların hareketliliği hızlandırdığı görülmektedir.

Neo-klasik yaklaşımlarda belirtilen merkezden uzaklaştıkça yoğunluğun azalacağı varsayımı geçmişte bazı Avrupa ve Amerika kentleri için doğru olabilir. Günümüzde ekonomik faaliyetlerdeki artışlar, iş olanakları, ulaşım gibi etkenlerin arazi kullanımını, değerini ve yoğunluğunu değiştirdiği görülmektedir. Bu nedenle yoğunlukların kent merkezinden uzaklıkla düştüğünü varsaymak yanıltıcı olmaktadır. Kamunun planlar aracılığıyla arazi kullanımını ve yoğunluğu üzerinde etkili olduğunu da saptamak gerekir.

Metropoliten alanlarda kentin sınırlarıyla gelişebilmesi, arazi değerlerinin ve yoğunluğun dağılımını etkilemektedir. Özellikle büyüme hızı yüksek olan bölgelerde, bazı arazilerin spekülasyon amaçlarıyla tutulması arazi değerlerinin ve yoğunlukların yükselmesine yol açacaktır. Plan kararları ve arazi değerleri yerleşmelerin gelişiminde görülen en önemli faktörlerdir. "Arazi değerlerinin kontrolünün sağlanamaması ve önceden kestirilememesi durumunda yüksek rant ve çıkar gruplarının spekülasyon müdahalelerine fırsat verildiği gibi işlevlerin yer değişimleri de engellenemez"⁸⁸.

Konut alanlarındaki hareketlilik konut pazarı içinde değerlendirilmelidir. Serbest pazar koşullarında kuramsal olarak yoğunluk üzerinde denetimin olmaması durumunda talebin yüksek olduğu yerlerde bireyler daha yüksek kiralar ödemeye ya da aynı bedele daha küçük dairelerde oturmaya razıdırlar. Bu da talebin yüksek olduğu yerlerde yoğunluklarda artışa neden olur. Talebin yüksek olduğu yerlerde ise daha düşük kiralar, daha büyük konutlar ve daha küçük yoğunluklar oluşacaktır. Bu nedenle pahalı arazilerde yüksek yoğunluklar, ucuz arazilerde düşük yoğunluklar görülecektir. Daha yoğun kullanımların üst gelir grubu için tercih edilmeyeceği düşünülmürse, pahalı arazilerde orta ya da alt gelir grubunun, ucuz arazilerde üst gelir gruplarının oturması söz konusu olacaktır. İşyerine ve kentsel hizmetlere erişilebilirliğin yüksek olduğu yerlere talep artacağından yatırımcı da daha fazla inşa-

⁸⁸ **Kılınçaslan, İ.**, Kentleşmenin Ekonomik Yönleri, İTÜ Matbaası, İstanbul, 2002.

at yapma olanakları arayacak ve daha çok arsa bedeli ödemeye razı olacaktır. Bu durum, kentsel arsa üzerinde spekülasyon eğilimlerinin artışına yol açacaktır. Konut alanlarının yer seçimi ve yoğunluk kararlarının alınması ve bir kontrol sisteminin oluşturulması bu nedenle çok gereklidir.

Kent içinde ulaşım olanakları, yeşil alan varlığı, iyi okullar gibi kullanımlar kent merkezinden uzakta olsalar da bu alanlarda talebin yükselmesine ve yoğunluk artışlarına yol açabilmektedir.

Konut ve komşuluk çevresinin özelliklerinin hanehalkının tercihlerinde çok önemli olduğu, planların (alan kullanımı, ulaşım ve yoğunluk gibi plan kararları) kamusal bir müdahale aracı olarak konut pazarını etkileyebildiği, bu etkenlerin kentin mekansal yapısı ve gelişiminde temel belirleyiciler olduğu anlaşılmaktadır. Bu alanda yapılan araştırmaların bir çoğu gelişmiş ülke deneyimlerine dayalıdır. Ancak modellerin ülkemiz koşullarına uyarlanabilmesi mümkün görülmektedir. Bu amaçla hanehalkının özellikleri, kentlerin yapısı, gelişme biçimi, ekonomik yapı gibi çeşitli etkenler pazar mekanizması içinde değerlendirilmeli, bu kapsamda kamusal müdahale biçimlerinin önemi vurgulanmalıdır.

KAYNAKÇA

- Alonso, W.**, *Location and Land Use*, Harvard University Press, Cambridge, Massachusetts, 1964.
- Amato, P.**, A Comparison: Population Densities, Land Values and Socio Economics Class in Four Latin American Cities, *Land Economics*, **41**, 4, 447-502, 1970.
- Anas, A.**, A Probabilistic Approach to The Structure of Rental Housing Markets, *Journal of Urban Economics*, **7**, 225-247, 1980.
- Anas, A.**, From Physical to Economic Urban Models: The Lowry Framework Revisited, *Advances in Urban System Modelling*, Edited by Hutchinson B., Batty, M., Elsevier Science Publishers B.V., North- Holland, 163-171, 1986.
- Anas, A.**, Taste Heterogeneity and Urban Spatial Structure: The Logit Model and Monocentric Theory Reconciled, *Journal of Urban Economics*, **28**, 318-353, 1990.
- Anas, A. and Dendrinos, D.**, *The New Urban Economic: A Brief Survey*, in *Essays in Mathematical Land Use Theory*, Lexington Books, 1976.
- Bach, R.L. and Smith, J.S.**, Community Satisfaction, Expectations of Moving, and Migration, *Demography*, **14**, 147-167, 1977.
- Bartel, A.P.**, The Migration Decision: What Role Does Job Mobility Play?, *The American Economic Review*, **69**, 775-786, 1979.

- Batty, M., Mackie, S.** The Calibration of Gravity, Entropy and Related Models of Spatial Interaction, *Environment and Planning A*, **4**, 205-233, 1972.
- Bertuglia, C.S., Leonardi, G. v.d.**, “ An Historical Review of Approaches to Urban Modelling”, Urban Systems: Contemporary Approaches to Modelling, Ed: Bertuglia, C.S. and v.d., London, New York, Sydney, 8-40, 1987.
- Bölen, F., Giritilioğlu, C., v.d.**, İstanbul Metropolitan Alanında İskan Yoğunlukları ve Arazi Değerlerinin Mekansal Dağılım Modeli, Proje No:İNTAG -401, İstanbul, 1993.
- Bruin, M.J. and Cook, C.C.**, Understanding Constraints and Residential Satisfaction Among Low-Income Single-Parent Families, *Environment and Behavior*, **29**, 532-552, 1997.
- Bussiere, R. and Snickars, F.**, Derivation of The Exponential Model By An Entropy Maximising Method, *Environment and Planning A*, 295-301, 1970.
- Cadwallader, M.**, *Migration and Residential Mobility*, The University of Wisconsin Press, London, England, 1992.
- Capozza, R.D. and Helsley, R.W.**, The Fundamentals of Land Prices and Urban Growth, *Journal of Urban Economics*, **26**, 295-296, 1989.
- Clark, W.A.V. and Onaka, J.L.**, Life Cycle and Housing Adjustment as Explanations of Residential Mobility, *Urban Studies*, **20**, 47-57, 1983.
- Clark, W.A.V., and Deurloo, M.C.**, Tenure Changes in The Context of Micro-Level Family and Macro-Level Economic Shifts, *Urban Studies*, **31**, 137-155, 1994.
- Clark, W.A.V. ve Davies, S.**, Elderly Mobility and Mobility Outcomes, *Research on Aging*, **12**, 430-463, 1990.
- Chapin, F.S. Jr.**, Urban Land Use Planning, University of Illinois Press, Urbana, 1965.
- Clark, W.A.V. and Drever, A.I.**, Residential Mobility in a Constrained Housing Market: Implications for Ethnic Populations in Germany, *Environment and Planning A*, **32**, 833-846, 2000.
- Clark, W.A.V. and Van Lierop, W.F.J.**, *Residential Mobility and Household Location Modelling*, *Urban Economics I*, in Elsevier Science Handbook of Regional and Urban Publishers BV, Ed. P.Nijkamp, North Holland, 97-132, 1986.
- Clark, W.A.V. and White**, Modelling Elderly Mobility, *Environment and Planning A*, **22**, 909-924, 1990.

- Craig, J.St and Edwars, M.**, Racial Differences in Intra Urban Residential Mobility, *Urban Affairs Review*, **30**, 709-730, 1995.
- Dinler, Z.**, Bölgesel İktisat, Ekin Kitabevi ,1994.
- Ersoy, M.**, The Political Economy of Urban Areas, ODTÜ Mimarlık Fakültesi, Ankara, 1978.
- Forrester, J.W.**, Urban Dynamics, MIT Press, Cambridge, Mass, 1969.
- Goodman, J.L. Jr.**, Housing Consumption Disequilibrium and Local Residential Mobility, *Environment and Planning A*, **8**, 855-874, 1976.
- Giuliano, G.**, New Directions for Understanding Transportation and Land Use, *Environment and Planning A*, **145-160**, 1989.
- Hanushek, E.A. and Quigley, J. M.**, An Explicit Model of Intra-Metropolitan Mobility, *Land Economics*, **54.4.**, 411-429, 1978.
- Huff, J.O., Clark, W A.V**, Cumulative Stress and Cumulative Inertia, A Behavioral Model of The Decision to Move, *Environment and Planning A*, **10**, 1101-1119, 1978.
- Kan., K.**, Expected and unexpected residential mobility, *Journal of Urban Economics*, **45**, 72-96, 1999.
- Kendig, H.L.**, Housing Careers, Life Cycle and Residential Mobility: Implications for The Housing Market, *Urban Studies*, **21**, 271-283, 1984.
- Kılınçaslan, İ.**, Kentleşmenin Ekonomik Yönleri, İTÜ Matbaası, İstanbul, 2002.
- Kocatürk, F.** Kayseri’de Konut Alanlarının Yer Seçimi ve Hanehalkı Hareketliliği, Doktora Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2003.
- Landale, N.S. and Guest, A.M.**, Constraints, Satisfaction, and Residential Mobility: Speare’s Model Reconsidered, *Demography*, **22**, 199-222, 1985.
- Levine, J.**, Rethinking Accessibility and Jobs-Housing Balance, *Journal of The American Planning Association*, **64**, 133-150, 1998.
- Lu, M.**, Analyzing Migration Decision Making: Relationships Between Residential Satisfaction, Mobility Intentions, and Moving Behavior, *Environment and Planning A*, **30**,1473-1495, 1997.
- Lu, M.**, Determinants of Residential Satisfaction: Ordered Logit V.S. Regression Models, *Growth and Change*, **30**, 264-288, 1999.
- Maclennan, D.**, Housing Economics, Longman Group Limited, London and New York, 1982.
- Miyao, T.**, Dynamic Urban Models, Household Location Modelling, Economics, II, in *Elsevier Science Handbook of Regional and Urban Publishers BV*, pp. 901-920, Ed. North Holland, 1986.

- Mills, E.S.**, The Measurement and Determinants of Suburbanization, *Journal of Urban Economics*, **32**, 377-387, 1991.
- Muth, R.F.**, Cities and Housing, Chicago: University of Chicago Pres, 1969.
- Newling, B.**, Urban Growth and Spatial Structure: Mathematical Models and Emprical Evidence, *Geographical Review*, **56**, 213-238, 1966.
- Newman, S.J. and Duncan, G.J.**, Residential Problems, Dissatisfaction and Mobility, *APA Journal, Nisan*, 154-166, 1979.
- Onaka, J.L.** A Multiple- Attribute Housing Disequilibrium Model of Residential Mobility, *Environment And Planning A*, **15**, 751-765,1983.
- Ohls, J.C. ve Pines, D.**, Discontinuous Urban Development and Economic Efficiency, *Land Economics*, **51**, 224-262, 1975.
- Ottensmann, J.R.**, Urban Suprawl, Land Values and The Density of Development, *Land Economics*, **53**, 389-400, 1977.
- Parr, J.B.**, A Population Density Approach to Regional Spatial Structure, *Urban Studies*, **22**, 289-303, 1985.
- Parr, J.B.**, The Regional Density Function: An Application of The Concept In Planning, *Town Planning Review*, **57**, 319-349, 1986.
- Pawson, H. and Bramley, G.**, Understanding Recent Trends in Residential Mobility in Council Housing in England, *Urban Studies*, **37**, 1231-1260, 2000.
- Peiser, R.B.**, Density and Urban Suprawl, *Land Economics*, **65**, 193-204, 1989.
- Pickvance, C.G.**, Life-Cycle, Housing Tenure and Intra-Urban Residential Mobility: A Causal Model, *Sociological Review*, **21**, 279-297, 1973.
- Pickvance, C.G.**, Life Cycle, Housing Tenure and Residential Mobility: A Path Analytic Approach, *Urban Studies*, **11**, 171-187, 1974.
- Schnare, A.B. and MacRae, D.**, The Dynamics of Neighbourhood Change, *Urban Studies*, **15**, 327-331, 1978.
- Sheppard, E.**, “A Marxian Model of The Geography of Production and Transportation In Urban and Regional Systems”, *Urban Systems*, Ed: Bertuglia, C.S. and v.d., London, New York, Sydney, 12-40, 1987.
- Sheppard, S.**, *Hedonic analysis of housing markets*, Handbook of Regional and Urban Economics, in *Elsevier Science B.V.*, , Ed. Mills, E.S. and Cheshire, P., North-Holland, 1595-1635, 1999.
- Smith, B.E.**, A Review of Monocentric Urban Density Analysis, *Journal of Planning Literature*, **12**, 115-136, 1997.

- Speare, A.Jr.**, Residential Satisfaction as an Intervening Variable in Residential Mobility, *Demography*, **11**, 173-188, 1974.
- Wilson, A.G.**, The Spatial Distribution of Activities, Urban and Regional Models in Geography and Planning, John Way&Sons Ltd, 1974.
- Treadway, R.C.**, Social Components of Metropolitan Population Densities, *Demography*, **6**, 55-74, 1969.
- Wetzel, J.N.**, Schools and Housing Values: Comment, *Land Economics*, **59**, 132-134, 1983.
- Yirmibeşoğlu, F.**, İstanbul'da İskan Alanlarının Yerleşiminde Hanehalkı Nitelikleri ve Konut Talebi, *Doktora Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 1997.