

İkametgâh Memnuniyeti Bağlamında Konut Yeri Seçimi ve İkametgâh Hareketliliği: Bolu Kenti Örneği

Housing location choice and residential mobility in the context of residential satisfaction: The case of Bolu city

M. Ragıp Kalelioğlu^{1*}, E.Murat Özgür²

¹ Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Coğrafya Anabilim Dalı, Ankara

² Ankara Üniversitesi, Dil ve Tarih-Coğrafya Fakültesi, Coğrafya Bölümü, Ankara

Öz: İkametgâh memnuniyeti, konut ve semtin özellikleri, hane halkının çeşitli hizmet ve olanaklara erişebilirliği, ekonomik fırsatlar ve sosyal ağlarla ilişkilidir. Memnuniyet, kentleşmenin gelişimiyle birlikte konut alanı yer seçimi ve hane halkının yer seçimi davranışları konut veya emlak piyasası içerisinde değerlendirilen önemli bir konudur. Farklı sosyo-ekonomik ve demografik yapıdaki hane halkının yer seçimi davranışları, kentsel yapı ve alanının gelişimi ile emlak piyasası içerisinde önemli bir rol oynamaktadır. Bu makalenin amacı, Türkiye’de, orta ölçekli bir kentte ikametgâh memnuniyeti bağlamında hane halkının taşınmayı düşünmesi durumunda hangi belirleyici unsurların konut yeri seçiminde etkili olduğunu ampirik olarak analiz etmektir. Bu amaç doğrultusunda konut yeri seçimi Bolu kenti örneklem alanında kartopu yöntemiyle hane halkına yapılan anketlere dayalı veri seti kullanılarak oluşturulan davranışsal model, faktör, regresyon ve varyans analizi ile tahmin edilmiş ve bu analizlerden elde edilen ampirik bulgular, kentsel mekandaki hane halkının taşınmayı düşünmesi durumunda, sosyo-ekonomik ve demografik göstergelerine göre konut yer seçimi ya da tercihinin değiştiğini ortaya koymuştur. Bu değişimde hane halkının eğitim, gelir düzeyi, konutun mülkiyet sahipliği ve hane halkı reisi yaşının etkili olduğu belirlenmiştir. Bu sonuçlar, genel olarak Türkiye’de ikametgâh memnuniyeti bağlamında hane halkının taşınmayı düşünmesi durumunda sosyo-ekonomik ve demografik unsurların konut yeri seçiminde etkili olduğunu ortaya koymaktadır.

Anahtar kelimeler: Davranışsal coğrafya, ikametgâh memnuniyeti, konut yer seçimi, hareketlilik, Bolu.

Abstract: Residential satisfaction is related to the qualities of housing and neighbourhood, the accessibility of the household to different services and facilities, and economical opportunities and social networks. Moreover, with the development of urbanization, the choice of housing location and the attitudes of the household in choosing the location have become an important subject which is evaluated in the housing and real estate market. Housing location choice attitudes of the household, having different socio-economical and demographic structures, play a significant role in the development of urban structure and urban area, and real estate market. The aim of this article is to empirically analyze the effective determinants (or factor) in the choice of housing location with respect to household mobility in the context of residential satisfaction in a medium-sized city. In accordance with this aim, housing location choice is estimated by the behavioural model and statistical (factor, regression and variant) analysis which were obtained by using the data set based on the questionnaires selected by snowball households in the sample area of Bolu city. The results show that housing location choice or preference changes in accordance with the socio-economical and demographic indicators of the household in

* İletişim yazarı: M.R. Kalelioğlu, e-posta: rkalelioglu@hotmail.com

terms of housing mobility in the spatial area of Bolu city. This change was determined to be effective of household the education, salary, the ownership of the property and the age of the head of the household. In conclusion, socio-economical and demographic factors are effective in housing location choice in the context of residential satisfaction in Turkey in general.

Keywords: Behavioural geography, residential satisfaction, housing location choice, mobility, Bolu.

1. Giriş

İnsan ve çevre arasındaki mekânsal etkileşimin en iyi şekilde gerçekleştiği kentsel alanlar, dinamik özellikteki yerler olup, kentsel nüfusun artışına paralel olarak mekânsal alanı genişlemekte ve görünümü değişmektedir. Kentlerdeki nüfus artışının yarattığı dinamizme bağlı ve ikametgâh memnuniyetsizliğini de içerecek biçimde bireylerin/hanelerin kent içi ikametgâh yeri değiştirme olgusu, kentsel sosyal coğrafyanın şekillenmesinde rol oynamaktadır (Knox ve Pinch, 2010). Bu nedenle ikametgâh yeri değiştirme konusu, farklı boyutlarıyla akademik ilgi toplamaktadır. İkametgâh hareketliliğinin araştırılmasına duyulan ilgi, temelde iki nedenden kaynaklanmaktadır: Birincisi ikametgâh memnuniyetinin bireyin genel yaşam kalitesinin önemli bir unsuru olarak kabul edilmesi; ikincisi ise, hareketliliğin bireylerin özlemini duydukları ikametgâh çevrelerine ilişkin taleplerini ve kamu faaliyetlerini şekillendirmenin bir yolu olmasıdır (Lu, 1999: 264). Bu sayede kent içi hareketlilik mekanizmasının anlaşılması sayesinde konut politikasının belirlenmesi ve planlamaya müdahale aracı olarak yararlanılabilmesi de mümkün olabilmektedir (Fang, 2006: 671).

İkametgâh hareketliliği, literatürde daha çok iki temel yaklaşım çerçevesinde ele alınmaktadır: Denge ve memnuniyet yaklaşımları (Özgür, 2009). Bu yaklaşımlar arasında bir paralellikten söz edilebilir ki her iki yaklaşım da mevcut ve özlenen konut çevresinin, özellikler bakımından bir değerlendirmesini yapmayı gerektirmektedir. Daha çok ekonomistlerin ve ekonomik coğrafyacıların odaklandığı birinci yaklaşıma göre, hane halkının bütçe sınırlamaları dâhilinde faydayı en üst düzeye çıkarmak üzere gelirine, arazi fiyatlarına, çeşitli fonksiyon alanlarına ve iş yerlerine olan uzaklık gibi bileşenlerin bütün maliyetlerine bakarak yer seçtiği varsayılmaktadır (Clark ve Dieleman, 1996). Böylece konut yeri seçimi kararı, mevcut ve potansiyel ikametgâh çevrelerinin karşılaştırıldığı bir denge yaklaşımı çerçevesinde oluşturulmaktadır (Clark vd., 2006: 325). Ek olarak ekonomistler, ekonomik değer açısından inşa edilen konut ve çevresinin kalitesinin nasıl geliştirilmesi gerektiği ile de ilgilenmişlerdir. Esasında neo-klasik ekonomi, serbest rekabet ortamında tüketim-talep ve yararlılık arasındaki denge üzerinde duran ekonomik yaklaşımı (Alonso, 1964) kapsayan bir literatürdür.

Bu çalışmaya dayanak oluşturan ikinci grup literatür ise, daha çok psikoloji, sosyoloji, beşeri coğrafya ve planlama disiplinleri tarafından ortaya çıkarılmıştır ve bu literatürde davranışsal yaklaşım içerisinde gelişen ikametgâh memnuniyeti bağlamı sıklıkla kullanılmaktadır (Clark vd., 2006: 325). Rossi (1955) tarafından ileri sürülen “yaşam döngüsü” kavramının ikametgâh memnuniyeti konusunu tek başına açıklamada yetersiz kaldığını fark eden araştırmacılardan Wolpert (1965), konut yeri seçimiyle ilgili yaptığı “yer yararlılığı” modeliyle literatüre yeni bir yön vermiştir. Wolpert’in öncü konumundaki bu çalışmasını, Brown ve Moore (1970)’un “karar verme süreci”, Pickvance’ın (1974) “nedensel hareketlilik süreci” ve Speare’in (1974) “konut memnuniyeti” modelleri izlemiştir. Speare’in modeli konut memnuniyeti ile ilgili yapılan daha sonraki çalışmalarla (Newman ve Duncan, 1979; Lu, 1999) daha da geliştirilmiştir.

İkametgâh memnuniyeti, hane halkının mevcut oturduğu ve oturmayı arzu ettiği konut ve konut çevreleri arasındaki farkların değerlendirilmesiyle ilişkilidir (Galster, 1987; Galster ve Hesser, 1981; Morris ve Winter, 1978; McAuley ve Nutty, 1982). Bir hane halkının halen oturduğu yere ilişkin memnuniyeti, o hane halkının oturduğu ve oturmak istediği yerlerin örtüştüğüne; ihtiyaç ve özlemleri konusunda oturduğu yerden şikâyetinin olmadığına işaret etmektedir. Ancak hâlihazırda oturlan ikametgâh çevresi ile istenilen koşullar arasında uyumsuzluk söz konusu olduğunda, bu durum muhtemelen bir memnuniyetsizliğe yol açabilmektedir (Lu, 1999: 266), bu yüzden de hane

halkının ikametgâh koşullarına ilişkin ihtiyaç ve özlemleri, yeni bir konut yerinin seçimi kararına dönüştürülmektedir.

Speare'in modelinde, hane halkının özellikleri, konut ve iş yeri lokasyon özellikleri ve sosyal bağlar birlikte ikametgâh çevresine ilişkin memnuniyet düzeyini belirlemede ve bu düzeye bağlı olarak da hane halkının zihninde taşınma düşüncesi oluşmaktadır. Speare (1974) memnuniyeti, hareketlilik davranışında lokasyon seçimi ile hane halkı özelliklerine aracılık eden bir değişken olarak görmektedir.

İkametgâh memnuniyeti bağlamındaki hareketlilik çalışmalarının odak noktasını, genel anlamda konut, konut çevresi ve birey veya hane halkının sahip olduğu özelliklerin memnuniyet üzerindeki etkilerini saptamak oluşturmuştur (Baillie ve Peart, 1992; Galster, 1987; Galster ve Hesser, 1981; Marans ve Rodgers, 1975). Bu çalışmalarda, sosyo-demografik özelliklere göre belirlenmiş kentte (Miller ve arkadaşları, 1980) ve kent dışında yaşamını sürdüren tek ebeveynli aileler (Cutter, 1982; Mc Auley ve Nutty, 1982; Bruin ve Cook, 1997), oturdukları eve ilişkin ciddi sorunları olan insanlar (Crull, 1994), kentte yaşayan siyahi insanlar (Jagun vd., 1990), ırk (Freeman ve Sunshine, 1976; South ve Deane, 1993; South ve Crowder, 1997) ile etnik kökene ve ayrımcılığa bağlı memnuniyet ve hareketlilik (Bruch ve Mare, 2006; Bonvalet vd., 1995; Doherty ve Poole, 1997), üniversite öğrencileri arasındaki memnuniyet (Amole, 2009), yaşlı kadınlar (Baillie ve Peart, 1992), apartmanda oturan yaşlı kiracıların ikametgâh memnuniyeti (James, 2008), belediye konutlarında (Amerigo ve Aragones, 1990) ve kırsal kesimde yaşayan topluluklardaki memnuniyet (Vrbka ve Combs, 1993), güvenli veya korunaklı çevrede yaşayanlar (Carvalho vd., 1997; Berköz, 2008), Dünya Bankası desteğinde yapılan sitelerde oturanların ikametgâh memnuniyeti (Nathan, 1995), kentsel dönüşümün yapıldığı mahallelerdeki memnuniyet (Fang, 2006), konut ve konut çevresi memnuniyeti ile mahalle ölçeğinde bu memnuniyette etkili olan faktörler (Türkoğlu, 1997; Liu, 1999) incelenmiştir.

Ayrıca önceki çalışmalarda hane halkının konut yeri seçiminde, hane halkının kompozisyonu (Sabagh vd.,1969), konut mülkiyeti (Fried, 1982; Marin ve Altıntaş, 2004; Pickvance, 1974; Rent ve Rent, 1978) ikametgâh süresi (Tognoli, 1987), yaşam döngüsü evresi (Clark ve Withers, 2007; Hourihan, 1984; Lu, 1999; Rossi, 1955), gelir ve yaş (Earhart ve Weber,1996; Pickvance, 1974; Speare, 1974), oturlan konutun büyüklüğü (Clark ve Onaka, 1983; Kintrea ve Clapham, 1986) ve kalitesi (Fernandez vd., 2003; Loo,1986; Lu, 1999; Schwirian ve Schwirian, 1993; Türkoğlu, 1997) gibi değişkenler üzerinde durulmuştur.

Türkiye'de konut yeri seçimi, ikametgâh tercihleri ve memnuniyeti konularında yapılmış çalışmalar sınırlı sayıdadır ve bunlar da daha çok büyük kentleri konu edinen çalışmalardır (Alkay, 2011; Çubukçu ve Girginer, 2006; Dökmeci ve Berköz, 2000; Dökmeci vd., 1996; Dündar, 2002; Kocatürk ve Bölen, 2005; Marin ve Altıntaş, 2004; Özcan-Kocatürk, 2006; Özgür, 2009, Özgür ve Yasak, 2009; Yirmibeşoğlu, 1997). Bu nedenle ikametgâh hareketliliği ekseninde ampirik çalışmaların çoğalmasına ve çeşitlenmesine büyük gereksinim duyulmaktadır. Türkiye'de orta büyüklükte bir kent ölçeğinde ikametgâh hareketliliği sürecini anlamaya yönelik yapılmış bir araştırma ise bulunmamaktadır. Bu yüzden Bolu Kenti örneğiyle literatürdeki bu boşluğu doldurmaya yönelik katkı sağlanması amaçlanmaktadır.

Davranışsal coğrafya perspektifiyle ikametgâh memnuniyeti bağlamında gerçekleştirilen bu çalışmanın ana amacı, Bolu kenti örneğinde hane halkının taşınmayı düşünmesi durumunda konut yeri seçiminde etkili olan, sosyo-ekonomik ve demografik faktörleri analiz etmektir. Bu amaç doğrultusunda, üç temel araştırma sorusuna odaklanılmaktadır: (1) Konut yeri seçiminde önemli bulunan memnuniyet faktörleri nelerdir? (2) Sosyo-ekonomik ve demografik göstergelerin konut yeri seçiminde önemli bulunan memnuniyet faktörleri üzerindeki etkisi nedir? (3) Farklı özellikteki kent bölümlerinde yaşayan hane halkları için konut yeri seçiminde memnuniyet faktörlerinde değişiklik olmakta mıdır?

Araştırmanın alansal kapsamını oluşturan Bolu, Türkiye'nin Batı Karadeniz Bölgesi'nde, aynı isimle anılan bir ovanın orta kesiminde, Ankara-İstanbul arasındaki işlek bir yolun kenarında yer alan ve idari (il merkezi), üniversite, ağaç ve gıda ürünlerine dayalı sanayi işlevlerinin öne çıktığı 130 bin nüfuslu orta büyüklükte bir Anadolu kentidir. Kuzey Anadolu Fay Hattı üzerinde bulunması nedeniyle birinci dereceden deprem bölgesi olan, dolayısıyla da önemli ölçüde doğal afet riski taşıyan Bolu Kenti, 1999 yılında gerçekleşen Marmara ve Düzce depremlerini yaşamış ve yerleşim olarak bu afetlerden büyük zarar görmüştür. Kent, aynı zamanda çevre illerden fakat özellikle de kendi kırsal bölgesinin yerel bir göç hedefi özelliği de göstermektedir.

Makale, dört bölümden oluşmaktadır ve ilk bölümde; kısa bir literatür değerlendirmesi eşliğinde araştırmanın kuramsal çerçevesi, amacı, araştırma soruları, hakkaniyeti verilmiştir. İkinci bölümde, çalışmada kullanılan yöntem, veri, kullanılan değişkenler, konut memnuniyetinin belirleyicileri ve hipotezler yer almaktadır. Üçüncü bölüm, araştırmanın ampirik bulgularını değerlendirmeye ayrılmıştır. Son bölümde ise, çalışmanın sonuçları ve literatüre katkısı üzerinde durulmaktadır.

2.Yöntem ve Veri

Çalışma, kentsel alanda oturan insanların ikametgâh memnuniyeti bağlamında konut yeri seçiminde etkili olan faktörleri belirlemek amacıyla nicel bir araştırma olarak tasarlanmıştır. Araştırma sürecinin veri toplama aşamasında literatürün gözden geçirilmesi sonucunda, Bolu kenti örneğinde ikametgâh memnuniyetine bağlı konut seçiminde hangi belirleyicilerin etkili olduğunun tespiti amacıyla 52 değişkenden oluşan ikametgâh memnuniyetini ve taşınmada önemi ölçen bir anket formu oluşturulmuş ve 2010 yılı haziran ile aralık ayları arasındaki dönemde örnekleme uygulanmıştır.

Örnekleme büyüklüğü için Bolu Belediyesi'nden mahalle ölçüğünde hane halkı sayıları elde edilmiştir (Çizelge 1). Buna bağlı olarak örnekleme büyüklüğü, evreni oluşturan hane sayısının büyüklüğüne oranıyla tespit edilmiş ve +/- % 2-3 hata payı ile 943 hane olarak belirlenmiştir. Bu büyüklükteki bir örneklemin evreni yeterli derecede (%95 güven aralığında) temsil edeceği varsayılmıştır.

Araştırma döneminde 42 mahalleden oluşan Bolu kenti, ikametgâh çevresinin sosyo-mekânsal özellikleri dikkate alınarak tarafımızdan dört ayrı kentsel bölgeye (mahalle grubuna) ayrılmıştır (Çizelge 1). Mahallelerin gruplandırılmasında mahallerin sosyo-ekonomik yapısı ve tarihselliği kadar 1999 yılında yaşanan deprem de önemli bir etken olmuştur. 1999 yılı depreminden önce var olan mahalleler (eski yerleşim alanı), eski merkez ve eski kenar; deprem sonrası oluşturulan mahalleler ise (yeni yerleşim alanı) yeni planlı ve köyden dönüştürülmüş mahalle grupları olarak isimlendirilmiştir¹. Özelliklerine göre bölümlenen kentteki dört mahalle grubundaki hane sayıları eşit olmadığından grupların hane sayılarına göre kota uygulanmıştır ve kartopu yöntemiyle örnekleme ulaşılmıştır.

¹Bolu kentinde de Merkezi İş Alanı (MİA) diğer kentlerimizde olduğu gibi kentin ana yollarının buluştuğu merkezi kesiminde, önceleri yoğunlukla konutların bulunduğu dar bir alanda gelişme gösterirken; günümüzde kentin merkezi daha çok alışveriş yerleri, idari, eğitim, sağlık, dini ve konut alanları tarafından işgal edilmiştir. MİA'nın bulunduğu bölgedeki *eski merkezi* mahallelerde konut dolayısıyla da nüfus yoğunluğu fazladır. Bu çevre fiziki açıdan değerlendirildiğinde yoğunlukla eskimiş, eski yapı tarzında, bitişik nizamda inşa edilmiş çok katlı binaların bulunduğu; yeşil alan ve otopark sıkıntısı çeken, hava ve özellikle taşıtlardan kaynaklanan gürültü kirliliğinin fazla olduğu yerlerdir. *Eski kenar* mahalle grubu ise daha çok 1960'lı yıllardan sonra Bolu kırsalından kente göç edenlerin ilk yerleştiği, tek veya iki katlı konutların yoğunlukta olduğu ikametgâh alanlarıdır.

Bolu deprem sonrası dönemde yerel yönetimin izlediği imar politikası nedeniyle kent dokusunda hızlı bir mekânsal büyüme süreci yaşanmaya başlamış ve bu durum zamanla konut alanlarının çevreye doğru yayılma eğilimi göstermesine yol açmıştır. *Yeni planlı* olarak isimlendirilen bu mahalle grubunun temel özellikleri, yeni ve depreme dayanıklı konutlar, planlı ve nitelikli (sessiz, sakın ve temiz) fiziksel konut çevresi, toplu taşımada bazı sınırlılıklar ve büyük ölçüde araç sahipliğini gerektirmesi olarak sıralanabilir. Son mahalle grubunu *köyden dönüştürülmüş* mahalleler oluşturmaktadır ki bu mahalleler 2008 yılında Bolu belediye meclisinin aldığı karar ile köyden kentsel mahalleye dönüştürülmüş kırsal görünümülü yerleşimlerdir. Kentin en dış çeperlerinde ve çoğu kere lekeler halindeki bu yerlerde, tek veya iki katlı, kullanışsız ve eski köy tipi konutlar bulunmaktadır.

Anket, 18 yaş üzerindeki hane halkı reisi, eşi veya evli olmayan haneyi temsil edebilecek kişilere uygulanmıştır.

Araştırmanın veri analizi aşamasında anketlerden elde edilen veriler, SPSS 15.0 istatistik paket programına girilmiştir ve araştırma sorularına cevap bulmak amacıyla bazı istatistiksel analizler gerçekleştirilmiştir. Ampirik analizde, öncelikle bağımsız değişkenlere göre örneklemin sosyo-ekonomik ve demografik göstergelerinin yapısını sergileyen betimsel istatistikler sunulmuştur. Sonra, veriler faktör analizine tabi tutulmuş ve bu araştırmanın bağımlı değişkenlerini oluşturmak üzere beş faktör grubu (konut özellikleri, erişebilirlik, konut çevresinin araç-bina ve insan yoğunluğu, sosyal gruplara yakınlık ve konut çevresinin güzelliği ve hoşluğu) elde edilmiştir. Ayrıca önceki çalışmalar gözden geçirilerek regresyon analizinde kullanılmak üzere sekiz bağımsız değişken (cinsiyet, yaş, eğitim, medeni durum, hane halkı büyüklüğü, gelir, mülkiyet durumu ve oturlan konut tipi) belirlenmiştir. Bağımsız değişkenler yardımıyla, bireyin/hane halkının özelliklerinin ikametgâh memnuniyeti üzerindeki etkisi saptanmaya çalışılmıştır. İkametgâh memnuniyeti bağlamında konut yeri seçiminde etkili olabilecek değişkenlerin literatüre dayalı olarak Bolu örneğine uygulanabilirliği tartışılarak aşağıdaki hipotezler oluşturulmuştur. Son olarak hipotez haline getirilen bu değişkenler arasındaki ilişkinin test edilmesi için, *En Küçük Kareler* (EKK) yöntemiyle regresyon analizi yapılmıştır. Ayrıca ikametgâh memnuniyeti bağlamında mahalle grupları arasında konut yeri seçimindeki farklılıklar için ise tek yönlü varyans analizi (ANOVA) uygulanmıştır.

Çizelge 1: Bolu Kenti İçin Oluşturulan Mahalle Grupları

Eski Merkez	Hane Sayısı	Eski Kenar	Hane Sayısı	Yeni Planlı	Hane Sayısı	Köyden Dönüştürülmüş	Hane Sayısı	Toplam Hane Sayısı
Akpınar	413	Alpagutbey	360	Kılıçarslan	229	Alpagut	274	
Aktaş	2089	Aşağısoku	803	Kürkçüler	625	Çakmaklar	134	
Bahçelievler	2652	Çıkınlar	937	Karaköy	600	Çivril	114	
Beşkavaklar	2608	Dağkent	226	Umutkent	620	Dodurga	185	
Borazanlar	1570	İzzet Baysal	1246	Yaşamkent	1214	Karacaagaç	277	
Büyükcami	231	Kuruçay	113			Kasaplar	258	
Gölyüzü	1884	Koroğlu	1022			Küçükberk	184	
İhsaniye	1809	Tepecik	885			Ovadüzü	276	
Karaçayır	2321					Paşaköy	354	
Karamanlı	2620					Salıbeyler	157	
Kültür	2360					Sandallar	173	
Sağlık	5382					Sarıcalar	150	
Semerkant	896					Seyit	492	
Sümer	1215					Yukarısoku	528	
Tabaklar	3514							
TOPLAM	31564		5592		3288		3556	44000

Araştırmanın Hipotezleri:

İnsanların arz ve talep ettikleri mal ve hizmetlere, bunlar dışında akraba, arkadaş ve işyerine mümkün olduğunca kolay, hızlı, güvenilir, ucuz ve zamanında erişebilmesi, iyi bir ulaşım altyapısı ile mümkündür. Önceki araştırmalar, bireyin/hane halkının konut yeri seçimi ile erişebilirlik arasında doğrudan bağlantı olduğuna işaret etmektedir (Berköz, 2008; Brown ve Moore, 1970; Dökmeci ve Berköz, 2000; Fernandez vd., 2003; Kellekci ve Berköz, 2006; Kocatürk ve Bölen, 2005; Loo, 1986;

Tognoli, 1987; Türkoğlu, 1997). Örneğin açık ve yeşil alanlara erişebilme (Fried, 1982), semtin fonksiyon alanlarına (iş yerlerine, alışveriş merkezlerine, çarşı, sağlık tesisleri ve okullara) erişebilirlik (Alkay, 2011; Berköz, 2008; Brown ve Moore, 1970; Dökmeci ve Berköz, 2000; Kellekçi ve Berköz, 2006; Loo, 1986; Tognoli, 1987) konut yeri seçiminde veya taşınmada önemli bulunmuştur.

Gençlerin işyerine ve kent merkezindeki hizmet alanlarına kolay ulaşabileceği lokasyonları; yaşlıların ise, hizmetlere erişimi kolay ve genelde kentin merkezinden, gürültüsünden uzakta sessiz-sakin yerleri tercih edecekleri düşünülmektedir. Dolayısıyla potansiyel hizmet alanlarına erişebilirlik ile ikametgâh lokasyonu (taşınmada önemli bulunan) arasındaki ilişkinin pozitif yönde olacağı tahmin edilebilir. Genel olarak ikametgâh çevresinden duyulan memnuniyet, konut özelliklerinden ziyade çevrenin öznel yorumu (psikolojik huzur) ile yakından ilişkilidir (James, 2008). Yaşlı bireylerin günlerinin büyük bir kısmını konut çevresinde geçirdiklerinden oturdukları mahallenin fiziksel kalitesine yönelik değişkenler, ikametgâh yeri seçiminde mahalle memnuniyetinin önemli olduğunu göstermektedir (Alkay, 2011; Baker, 2003; Fang, 2006; Kocatürk ve Bölen, 2005; Lu, 1999). Buna göre yaş değişkeniyle ilgili olarak aşağıdaki iki araştırma hipotezi ileri sürülebilir:

H1: Bir mahalle grubundaki nüfus yaşlandıkça, çeşitli hizmet alanlarına erişim konut seçimini pozitif yönde etkiler.

H2: Konut çevresinin sessiz ve sakin oluşu, yaşlı nüfusun konut yer seçimini pozitif yönde etkiler.

Bireyin/hane halkının dâhil olduğu ve onları kuşatan sosyal çevre, ikamet edilen yerde güçlü sosyal ilişkiler, taşınmada önemli bulunan önemli bir unsurdur (Baker, 2003; Berköz, 2008; James, 2008; Kellekçi ve Berköz, 2006). Böylece herhangi bir ikametgâh çevresindeki olumsuz fiziksel koşullar, sosyal ağlar sayesinde dengelenmiş olmaktadır. Sosyal ilişkiler kapsamında aile, arkadaşlık ve hemşeri bağları ikametgâh memnuniyetini artırırken, aynı zamanda ikamet edilen oturulan mahalleye bağlılığı da arttırmaktadır. Ancak sosyal hareketlilik bağlamında eğitim, statü elde etmenin en yaygın yolu olurken, eğitim ile hareketlilik arasında başka bir ilişki ortaya çıkmaktadır. Eğitim seviyesinin yükselmesi ve buna bağlı olarak da gelir düzeyi ve saygınlığın artması sonucu bireyler, oturdukları konut ve çevresini değiştirme ihtiyacı hissedebilmektedir. Eğitim düzeyinin yükselmesiyle bir mahallede oturan hane halkının akraba ve hemşerilere yakın olması ikametgâh yeri seçiminde negatif yönde etkili olabilmektedir (Alkay, 2011; James, 2008; Kellekçi ve Berköz, 2006; Kocatürk ve Bölen, 2005; Türkoğlu, 1997). İkametgâh yeri seçiminde sosyal gruplara yakınlığın eğitim değişkeniyle ilişkisini ölçmek amacıyla şu hipotez ileri sürülebilir:

H3: Konut çevresinde akraba ve hemşerilerin bulunması, eğitim düzeyi yüksek olan hane halkının konut yer seçimini negatif yönde etkiler.

Yaşanılan konut ve çevresi, çocuklu haneler için çocuklarını büyütmede önemli olduğundan, yer seçiminde ikametgâh memnuniyetini arttırıcı etkide bulunabilmektedir (Fang, 2006, Kocatürk ve Bölen, 2005; Baker, 2003; Lu, 1999; Speare, 1974). Dolayısıyla, medeni durum değişkeni bireylerin konut yeri seçiminde önemli bir faktör olarak belirlemektedir. Ayrıca Pickvance'ın (1974:173) "yaşam döngüsü" üzerine kurduğu nedensel modelde, medeni durumun hareketlilik davranışında doğrudan etkili olduğu saptanmıştır. Aile yaşam döngüsü ile hareketlilik arasındaki bu ilişki, öncelikle ailenin değişen konut gereksinimine bir yanıttır (Onaka, 1983). Bolu'da evli çiftlerin oturma yeri seçimi ile konut çevresinin araç, bina ve insan yoğunluğu arasında pozitif bir ilişki vardır. Medeni durum değişkeniyle ilgili şu hipotez yazılabilir:

H4: Konut çevresinin araç, bina ve insan yoğunluğu, evli bireylerin konut yeri seçimini pozitif yönde etkiler.

Taşınma niyeti olan kişilerin ikametgâh yeri seçiminde, konutun kullanılabilirliği (veya planı), yeniliği ve sağlamlığı, afetlere dayanıklılığı, altyapı yeterliliği, ışık ve havadarlık durumu, yalıtım ve ısınma durumu; merkezi ısıtma ve sıcak su, yüksek binalarda asansör, otopark, bahçe gibi olanaklarla daha iyi yaşam kalitesi oluşturma çabası önemli konut bileşenleri olarak belirlenmiştir (Berköz, 2008; Clark vd., 2006; Fernandez, 2003; Kellekçi ve Berköz, 2006; Türkoğlu, 1997). İkametgâh

memnuniyetinin yükseltilmesinde “konutun kalitesi”, önemli bir unsur olarak yapılan ampirik çalışmalarda belirlenmiştir (Lu,1999; Schwirian ve Schwirian, 1993; Tognoli, 1987; Weidemann ve Andersen, 1985).

Hane halkı büyüklüğü de insanların yaşam döngüsünde önemli bir unsurdur. Özellikle yetişkin bireylerin evlenmesi ve ilerleyen zaman içerisinde çocuk sahibi olması durumunda hane halkının ihtiyaçları doğrultusunda oda isteğinin artması, özellikle hane halkının konut ve çevresinin özelliklerinin üzerinde etkisi olacağı düşüncesiyle şu hipotezler öne sürülebilir:

H5: Hane halkının üye sayısı arttıkça, konut özellikleri, konut yeri seçiminde önemli bir faktör haline alır.

H6: Hane halkının üye sayısı arttıkça, semtteki araç, bina ve insan yoğunluğu konut yeri seçimini negatif yönde etkiler.

Gelir, bir yerdeki konut piyasası talebinin büyüklüğünü, potansiyelini, hane halkının satın alma gücünü ve gelişme düzeyini ve dinamizmini ortaya koymada kullanılan iyi bir sosyo-ekonomik göstergedir. Hane halkı hareketlilik davranışı nedenleri arasında potansiyel hizmet en önemli neden olabilmektedir. Bu bakış açısı, kent alanında yeniden yerleşmek için alınan hareketlilik kararının, bir yerdeki yerel hizmetlerin başka yerlerdekilere tercih edildiği iddiasına dayandırılmaktadır (Lee ve Roseman,1999; aktaran Özgür, 2009). Bu durumda erişebilirlik, taşınmada önemli bir unsur olup yer değiştirenlerin aldıkları hizmetten daha fazla ve hızlı bir şekilde faydalanmak amacıyla yeniden yerleşmelerine yardımcı olur. İkametgâh çevresi seçimi modellerinde, hane halkının gelirleri dahilinde, faydayı en üst düzeye çıkarabilmek üzere; gelirine, arazi fiyatlarına, iş yeri uzaklığına, ulaşım masrafları ve diğer tüm maliyetlere göre lokasyon seçtiği düşünülmektedir (Clark vd., 2006; Kocatürk ve Bölen, 2005; Lu, 1999; Clark ve Dieleman, 1996; Pickvance, 1974). Bolu kentinde yüksek gelir grubundakilerin oturma yeri seçerken hizmet alanlarına yakınlık öncelikli değildir. Bu durumda erişebilirlik ile konut yeri seçimi (taşınmada önemli bulma) arasındaki ilişkinin negatif yönde olacağı değerlendirilmektedir. Bu hususta şöyle bir hipotez yazılabilir:

H7:Merkeze ve hizmetlere kolay erişim, gelir düzeyi yüksek hanelerin konut yeri seçimini etkilemez.

Bireylerin eğitim düzeyi ve mesleki ilerlemeleri, onların ekonomik gelir düzeylerinin (aynı zamanda toplumsal statülerinin) yükselmesine (dikey hareketliliğe) yol açmaktadır ki bu gelir ile hareketlilik arasında pozitif bir ilişkiye işaret etmektedir. Bireyin/hane halkının gelir artışı, dayanışmacı sosyal gruplardan (akraba ve hemşerilerden) uzaklaşma eğilimine yol açabilmektedir. Buna göre şu hipotez ileri sürülebilir:

H8: Konut çevresinde akraba ve hemşerilerinin olması, geliri yüksek olan hane halkının konut yeri seçimini negatif yönde etkiler.

Literatür, konut özelliklerinin taşınmayı önemli bir faktör olarak etkilediğini göstermektedir (Alkay, 2011; Özgür, 2009; Kocatürk ve Bölen, 2005; Lu, 1999; Clark ve Dieleman, 1996; Cadwallader, 1992). Sosyo-demografik bir değişken olarak nitelendirilen evin mülkiyet durumu (ev sahibi ya da kiracı olma) konut memnuniyeti ile ilişkilidir (Pickvance,1974). Bolu’da ekonomik açıdan ev alabilme düzeyine erişmiş hane halklarının, öncelikle ikamet edecekleri konutun özelliklerini dikkate alarak konut seçtikleri gözlenmektedir. Bu noktada konut özelliklerinin konut yeri seçimi üzerindeki etkisinin pozitif yönde olduğu düşünülmektedir. Buna göre dummy değişken olarak analize katılan mülkiyet durumu değişkenine ilişkin araştırma hipotezlerimiz:

H9: Mülk sahibi olan hane halkının zihnindeki konutun özellikleri ile konut yeri seçimi arasında pozitif bir ilişki vardır.

H10: Bir mahalle/semtteki araç, bina ve insan yoğunluğu, ev sahibi olan hane halkının konut yeri seçimini etkiler.

Mülkiyet durumu değişkeni, ikametgâh yer seçiminde beşinci faktör grubunu oluşturan “konut çevresinin güzelliği ve hoşluğu” bu sosyo-demografik değişkenden etkilenmektedir. Özellikle yaşamlarının büyük bir kısmını satın aldıkları konut ve çevresinde geçirme durumunda kalan ev sahibi haneler için bu konu önemlidir. Mülkiyet değişkeni ile oturulacak semtin manzarası, sessizliği ve

sakinliği arasında ilişki saptanmıştır (Amerigo ve Aragones, 1997; Baker, 2003; Berköz, 2008; Brown ve Moore, 1970; Çubukçu ve Girginer, 2006; Dökmeci vd., 1996; Fried, 1982; James, 2008; Kellekci ve Berköz, 2006; Kocatürk ve Bölen, 2005; Loo, 1986; Lu, 1999; Sabagh vd., 1969; Türkoğlu, 1997; Weidemann ve Anderson, 1982). Böylece bu sosyo-ekonomik göstergenin ikametgâh memnuniyeti üzerine olan etkisinin pozitif olması beklenmekte ve bu nedenle aşağıdaki hipotez öne sürülmektedir:

H11: Bir mahallenin sessiz-sakin ve manzaralı oluşu, ev sahiplerinin konut yeri seçimini pozitif yönde etkiler.

Değerlendirmeye alınan bir diğer değişken konutun tipidir. Özellikle 1970 sonrası çevre köy ve kasabalardan gelerek kente yerleşenler ve 2008 yılında kentin mücavir alanına katılmasıyla köyden dönüştürülen mahallelerin sakinleri yine müstakil, ama eski ve kullanışsız tek ya da iki katlı konutları kullanmaktadır. Bu grup konutlarda özellikle köyden dönüştürülen mahallelerde oturan haneler için akraba ve hemşerilere yakınlık önemlidir. Bu değişkenle ilgili hipotezimiz şöyledir:

H12: Müstakil konutlarda ikamet eden hane halkının, oturduğu mahallede akraba ve hemşerilerinin bulunması konut yeri seçimini pozitif yönde etkiler.

Literatürden elde edilen bulgular ile örneklem alanında yapılan gözlemler dikkate alındığında ortaya çıkan bir diğer durum, Bolu'daki bireylerin/hanelerin olası konut yeri seçimindeki faktörlerin mahallelere göre değişeceği değerlendirilmektedir. Bunun için şu hipotez öne sürülmüştür:

H13: Mahalle grupları arasında hane halkının konut yeri seçiminde önemli bulduğu belirleyiciler arasında fark vardır.

3. Bulgular ve Tartışma

Yapılan analiz sonucunda ilk olarak, ankete katılan 18 yaş üstü katılımcıların sosyo-ekonomik ve demografik özelliklerine ilişkin her bir bağımsız değişkene ait betimsel istatistikleri elde edilmiştir (Çizelge 2). Buna göre katılımcıların yaklaşık %57'si erkeklerden %43'ü kadınlardan oluşmaktadır. Katılımcıların yaş dağılımına bakıldığında; yaklaşık %70'inin 31-50 yaş grubunda toplandığı dolayısıyla da genç yetişkin nüfusun ağırlıklı olduğu belirlenmektedir. Katılımcıların yaklaşık %73 düzeyinde ilköğretim veya lise mezunu ve neredeyse % 87'si ise evlidir. Örneklem içinde hane halkı büyüklüğü çoğunlukla (%78) 3-4 kişi aralığındadır. Örneklem dahil olan katılımcıların yaklaşık yarısı (%45) 1001 ile 2500 TL arası bir gelire sahiptir, bu grubu %36 ile asgari ücret düzeyini içeren 501-1000 TL gelir grubu izlemektedir. Yine örneklem alanındaki katılımcıların %58'i mülk sahibi durumundadır ve %70'i müstakil olmayan konutlarda oturmaktadır (Çizelge 2).

Çizelge 2. Örneklemde yer alan katılımcıların betimsel istatistik sonuçları

Sosyo-Ekonomik ve Demografik Değişkenler	Değişkenleri oluşturan grupların açıklaması	Sayı	Yüzde (%)
Cinsiyet	Erkek	537	56,95
	Kadın	406	43,05
Yaş	18-30 yaş	169	17,92
	31-40 yaş	375	39,77
	41-50 yaş	276	29,27
	51-60 yaş	93	9,86
	61 yaş üstü	30	3,18
Eğitim	Okur-yazar değil	7	,74
	Okur-yazar	45	4,77
	İlköğretim	331	35,10
	Lise	363	38,45
	Üniversite	176	18,66
Medeni Durum	Lisans üstü	21	2,23
	Bekar-tek yaşayan	126	13,36
Hane Halkı Büyüklüğü	Evli	817	86,64
	Tek	30	3,18
	İki kişi	108	11,45
	3-4 kişi	738	78,26
	5-6 kişi	64	6,79
Gelir	7 kişi ve üstü	3	,32
	500TL altı	37	3,92
	501-1000TL	343	36,37
	1001-2500TL	428	45,39
	2501-5000TL	123	13,04
Mülkiyet Durumu	5000TL ve üstü	12	1,27
	Mülk sahibi değil	395	41,89
Konut Tipi	Mülk sahibi	548	58,11
	Müstakil olmayan	666	70,63
	Müstakil	277	29,37

İkinci olarak hane halkının “taşınmada önemli bulma derecesini” ölçmek üzere 52 değişken faktör analizine tabi tutulmuş ve öz değeri 1’den büyük 5 faktör grubu elde edilmiştir. Bu faktör grupları toplam varyansın %58,22’sini açıklamaktadır (Çizelge 3). Varyansın (%39.93’ünü açıklayan ilk faktör grubu *konut özellikleridir*. Bunu sırasıyla *erişebilirlik* (%8.10), *konut çevresinin araç-bina ve insan yoğunluğu* (%3.80), *sosyal gruplara yakınlık* (3.31) ve *konut çevresinin güzelliği ve hoşluğu* (%3.08) izlemektedir. Buna göre Bolu kentinde araştırmaya katılanların konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklılığını da içerecek şekilde konuta ilişkin fiziksel özellikler, diğerlerinden belirgin bir farkla ve baskın halde taşınmada önemli bulunulan faktör olarak belirlemiştir. Kentin yine deprem riski ve imar mevzuatı gereği az katlı konutların sayısındaki artış ve yeni konut bölgelerinin ortaya çıkışı, erişebilirlik faktörünü ikinci sıraya oturtmuştur. Böylece doğal afet riski ve geçmişte yaşanan olumsuz deneyimler Bolu’da taşınma konusunda öne çıkmaktadır. Diğer üç faktör grubu ise birbirine yakın varyans değerleriyle nispeten daha düşük önemdedir (Çizelge 3).

Faktör analiziyle belirlenen ve bağımlı değişken olarak nitelendirilen, beş bağımlı değişkenin konut yeri seçimini ve konut çevresi memnuniyetini etkilediği düşünülmektedir. Bu değişkenlerin her birinin konut yer seçimi üzerindeki etkisini gösterebilmek amacıyla beş ayrı regresyon modeli oluşturulmuştur. Çizelge 4’te regresyon analizinin sonuçları verilmektedir. Buna göre, kurulan regresyon modelinin anlamlılığını sınavan F testinin sonuçları bütün modellerin istatistiksel açıdan %99.9 (p=0.000) ile %99 (p=0.01) aralığında ve güven düzeyinde anlamlı olduğunu ortaya koymaktadır. Bağımlı değişkendeki toplam değişimin yüzde kaçının bağımsız değişkenler tarafından açıklandığını gösteren düzeltilmiş R² değerleri tüm modellerde tahmin edilmiştir. Model 1’deki R²

değeri, bağımlı değişkenin değişiminin % 2.5' inin analizde yer alan bağımsız değişkenler tarafından açıklandığını göstermektedir. Kalan bölüm ise modele dâhil edilmeyen diğer bağımsız değişkenlere ilişkindir. Model 2 ve 3'teki bağımsız değişkenler bağımlı değişkenin sırasıyla % 1.7 ve % 1.1'ini açıklarken, Model 4 ve 5'teki faktörleri bağımsız değişkenler sırasıyla % 5 ve % 1.1'ni açıklayabilmektedir. Çizelge 4'teki her bir modele ait F istatistiği, R² değeri ve p olasılığının sonuçları tahmin edilen beş modelin istatistiksel bakımdan geçerli, güvenilir ve doğru olduğunu göstermekte ve bu modellerden elde edilen sonuçların yorumlanmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Çizelge 3. Faktör analizi sonuçlarına göre taşınmada önemli bulunan faktör grupları

Taşınmada Önemli Bulunan Faktörler	Faktör ağırlığı	Öz değeri	Açıklanan varyans (%)
1.Faktör: Konut Özellikleri		20.764	39,93
Evin Işık ve Havadarlık Durumu	.809		
Evin sağlam ve bakımlı oluşu	.807		
Evin Planı	.778		
Evin depreme dayanıklılığı	.777		
Altyapı yeterliliği (elektrik, su, gaz, kanalizasyon, telefon)	.773		
Evin Yalıtım ve Isınma Durumu	.751		
Konutun Tipi	.492		
2.Faktör: Erişebilirlik		4.201	8,10
Semtın okullara kolay ulaşılabilirliği	.756		
Sağlık tesislerine kolay ulaşılabilirlik	.745		
Semtte polis, itfaiye ve ambulans gibi hizmetlerin varlığı	.724		
Semtın kreşlere kolay ulaşılabilirliği	.663		
Semtın büyük alış-veriş merkezlerine yakınlığı	.527		
3.Faktör: Konut Çevresinin Araç, Bina ve İnsan Yoğunluğu		1.959	3,80
Semtın araç park sorunu	.772		
Semtteki binaların sıklığı	.771		
Semtın insan kalabalığı	.736		
Semtın iş yerlerinin işgaline uğraması	.692		
Semtın yoğun araç trafiği	.606		
4.Faktör: Sosyal Gruplara Yakınlık		1.721	3,31
Semtın hemşerilere yakınlığı	.801		
Semtın akrabalara yakınlığı	.789		
5.Faktör: Konut Çevresinin Güzelliği ve Hoşluğu		1.604	3,08
Semtın sessiz ve sakin oluşu	.769		
Semtın manzarası	.623		
Toplam			58,22

Extraction Method: Principal Component Analysis. Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

Çizelge 4'te gösterilen regresyon analizi sonuçları incelendiğinde, Model 1'den 5'e kadar tüm modellerde konut yeri seçiminde cinsiyet değişkeninin etkisi görülmemektedir. Özellikle kadınların konut seçiminde etkili olması beklenirken, bu değişkenin tüm modellerde istatistiksel bakımdan anlamlı bir etkiye sahip olmadığı anlaşılmaktadır. Dolayısıyla hane halkının konut yeri seçimi ile cinsiyet değişkeni arasında bir ilişki olmadığını ve cinsiyetin yer seçiminde nötr etkiye sahip olduğuna işaret etmektedir.

Tüm regresyon modellerinden sadece Model 2'yi oluşturan "erişebilirlik" bağımlı değişkeni ile "yaş" arasında istatistiksel olarak çok yüksek seviyede anlamlı ve beklentilere uygun negatif bir ilişki belirlenmektedir. Yaş değişkeninin, erişebilirliğe bağlı faktör grupları içerisinde en büyük "t" değerine sahip olması, bağımlı değişkene en büyük katkıyı sağlayan ve onu açıklayan en önemli değişken olduğunu göstermektedir. "Yaş" ile "erişebilirlik" arasındaki bu negatif, anlamlı ve güçlü ilişkiyi gösteren ampirik bulgu, "Bir mahalle grubundaki nüfus yaşlandıkça, çeşitli hizmet alanlarına erişim konut seçimini pozitif şekilde etkilemektedir" hipotezini Bolu kenti için doğrulamamaktadır. Bu kapsamda, genç yaşta insanların ticaret, hizmet ve sosyo-kültürel faaliyet alanlarına kolay

ulaşabileceği lokasyonları tercih ettiği tahmin edilirken, bu çalışma alanında özellikle yaşlı ve emekli nüfusun hizmet alanlarına erişimi negatif yönde etkilediği, yani taşınmada önemli olmadığı belirlenerek bazı çalışmaların (Türkoğlu, 1997; James, 2008; Alkay, 2011) bulguları desteklenmiştir.

Çizelge 4: Çoklu regresyon analiz sonuçları

Değişkenler	KONUT ÖZELLİKLERİ		KONUT ÇEVRESİ ARAÇ-BİNA YOĞUNLUĞU	SOSYAL GRUPLARA YAKINLIK		KONUT ÇEVRESİNİN GÜZELLİĞİ
	Model 1	Model 2		Model 3	Model 4	
Sabit	0,000 (26,39) [29,97]	0,000 (20,868) [20,072]	0,000 (13,916) [17,475]	2,273 (12,807) [6,466]	0,000 (20,831) [7,793]	
Cinsiyet	0,565 (0,575) [0,211]	0,644 (0,462) [0,144]	0,220 (1,227) [0,498]	0,066 (1,839) [0,300]	0,254 (1,141) [0,138]	
Yaş	0,785 (-0,274) [-0,052]	0,002** (-3,093) [-0,501]	0,692 (-0,396) [-0,084]	0,230 (1,201) [0,102]	0,224 (1,216) [0,077]	
Eğitim	0,797 (0,258) [0,060]	0,544 (-0,606) [-0,119]	0,926 (-0,093) [-0,024]	0,037* (-2,091) [-0,215]	0,576 (-0,560) [-0,043]	
Medeni Durum	0,095 (1,673) [0,930]	0,326 (0,983) [0,463]	0,031* (2,166) [1,331]	0,541 (0,612) [0,151]	0,811 (0,239) [0,044]	
Hanehalkı Büyüklüğü	0,027* (-2,221) [-0,771]	0,159 (1,408) [0,414]	0,018* (-2,378) [-0,912]	0,144 (1,463) [0,226]	0,677 (-0,417) [-0,048]	
Gelir	0,469 (0,724) [0,192]	0,043* (-2,025) [-0,455]	0,185 (1,326) [0,388]	0,001** (-3,412) [-0,402]	0,070 (1,816) [0,159]	
Mülkiyet	0,000*** (4,518) [1,692]	0,070 (1,815) [0,576]	0,036* (2,100) [0,870]	0,066 (1,840) [0,306]	0,007** (2,726) [0,336]	
Konut Tipi	0,480 (-0,706) [-0,279]	0,593 (0,534) [0,179]	0,532 (0,625) [0,273]	0,023* (0,273) [0,399]	0,8712 (-0,162) [-0,021]	
R ²	0,034	0,025	0,019	0,060	0,019	
Düzeltilmiş R ²	0,025	0,017	0,011	0,051	0,011	
F İstatistiği	4,081	3,024	2,295	7,391	2,299	
Significant (P)	0,000***	0,002**	0,020*	0,000***	0,019*	

Anlamlılık: *** $P < 0.01$; ** $P < 0.05$; * $P < 0.10$

Parantez içindeki değerler t-istatistiğini göstermektedir. Köşeli parantez içindeki değerler β (beta) değerini göstermektedir.

Diğer taraftan, hane halkı yaşlandıkça konut yer seçiminde genelde kent merkezinden uzakta sessiz-sakin lokasyonları tercih etmesi beklenmesine rağmen yaş değişkeninin konut yeri seçimi üzerindeki etkisi belirlenememiştir. Bu çalışmadaki ampirik kurgu “konut çevresinin sessiz ve sakin olması, yaşlı nüfusun konut yer seçimini pozitif yönde etkiler” şeklinde ileri sürdüğümüz hipotez 2’yi desteklememektedir. Bu bulgu, konut yer seçiminde önemli olan model 3 ile yaş değişkeni arasında bir ilişki olmadığını ve yaş değişkeninin konut yeri seçiminde nötr etkiye sahip olduğunu ima eder. Bu bulgu, Pickvance (1974), Speare (1974), Loo (1986), Tognoli (1987), Earhart ve Weber (1996), Bender (1997), Lu (1998), Lu (1999), Dökmeci ve Berköz (2000), Kocatürk ve Bölen (2005), Kellekci ve Berköz (2006), Braubach (2007), James (2008) ve Alkay (2011)’in bulgularını desteklememektedir.

“Eğitim” değişkeni, sadece Model 4’ü temsil eden sosyal gruplara yakınlık bağımlı değişkeni üzerinde istatistiksel açıdan anlamlı ve negatif şekilde öneme sahiptir. Bu hipotez 3 için önemli bir destek sağlarken, ampirik bulgu da “Konut çevresinde akraba ve hemşerilerin bulunması, eğitim

düzeyi yüksek olan hane halkının konut yer seçimini negatif yönde etkiler” şeklindeki hipotezi doğrulamaktadır. Elde edilen bu sonuçlar, Kocatürk ve Bölen (2005) ile Alkay’ın (2011) bulgularıyla uyumluluk göstermektedir. Sonuç olarak elde edilen bu bulgular, bir mahalledeki hane halkının ya da bireylerin eğitim düzeyi yükseldikçe birilerine bağlı kalmadan özgür yaşayabilme düşüncesine işaret etmektedir. Günümüz Türkiye’inde birey ya da hane halkının kültür ve ekonomik seviyesinin yükselmeye başlaması, bireylerin kendi ayakları üzerinde durabilme isteği potansiyeli, iletişim ve haberleşme olanaklarının gelişimi gibi etkenler sayesinde bireylerin ya da hane halkının ikametgâh çevresi seçiminde akraba ve hemşerilere yakın olma düşüncesi geri plana itilmektedir.

Yaşam döngüsünün en önemli aşamalarından biri olan medeni durum değişkeni, oluşturulan modeller içerisinde sadece Model 3’te istatistiksel bakımdan anlamlı bir etkiye sahiptir ve hipotez 4 için güçlü bir destek sağlamaktadır. Buna göre, *“Konut çevresinin sessiz ve sakin olması, evli olan hane halkının konut yer seçimini pozitif yönde etkiler”* hipotezi doğrulanmaktadır.

Bolu kenti, orta ölçekli bir kent olmasına karşın kentin eski planlı merkezi yerlerindeki araç-park ve trafik sorunu ile binaların bitişik nizam şeklinde ve sıkışık bir durumda olması; ayrıca buralarda gürültü ve hava kirliliğinin fazla olması, ailelerin çocuklarını güvenli ve huzurlu bir ortamda yetiştiremeyeceğinin düşünülmesi bu türden mahallelere olan talebi düşürmektedir. Dolayısıyla hane halkı konut yeri seçiminde bu sorunları yaşamayacağı yerleri tercih etme eğilimindedir. Bu ampirik bulgulara, Pickvance (1974), Speare (1974), Cadwallader (1992), Lu (1999), Baker (2003), Kocatürk ve Bölen (2005) ve Berköz (2008) de ulaşmıştır. Sonuçta, evli olma oturlan konutun çevresinde araç, bina ve insan yoğunluğunun az olduğu yerlerde hissedeceği mutluluk doğal olarak daha fazla olacaktır.

“Hane halkı büyüklüğü” değişkeninin, beş modelden sadece ikisinde (model 1 ve 3) konut yeri seçiminde etkili olduğu, geriye kalan modellerde etkili olmadığı saptanmaktadır. Elde edilen bulgular, modeller arasında tutarlı olmamakla birlikte, katsayıların hem Model 1 hem de Model 3 üzerinde negatif etkiye sahip olması, hane halkında birey sayısının artışıyla konut yeri seçiminde konutun niteliğinin önemini kaybettiğine işaret etmektedir. “Konut özellikleri” ile “hane halkı büyüklüğü” arasındaki bu negatif ve güçlü ilişki *“Hane halkında birey sayısı arttıkça, konut özellikleri konut yer seçiminde önemli bir faktördür”* hipotezini doğrulamamaktadır. Kent genelinde birey sayısı fazla olan hanelerin konut yeri belirlemede konutun nitelikleri önemli olmamaktadır. Kalabalık haneler için geçerli olabileceği düşünülen bu durum muhtemelen ekonomik nedenlere bağlıdır. Bu tip ailelerde birey sayısına uygun konut yerine, ekonomik olanaklarına uygun barınma işlevli bir konut anlayışı yaygın olmalıdır. Ayrıca “konut çevresinin araç, bina ve insan yoğunluğu” ile “hane halkı büyüklüğü” arasında istatistiksel olarak anlamlı ve negatif bir ilişki olduğunu ortaya koymaktadır. “Hane halkı büyüklüğü” ile “konut çevresinin araç, bina ve insan yoğunluğu” arasındaki negatif ve anlamlı ilişkiyi gösteren ampirik bulgu, *“Hane halkında birey sayısı arttıkça, semtteki araç, bina ve insan yoğunluğu konut yeri seçimini pozitif yönde etkiler”* hipotezi doğrulamamaktadır. Bolu’da birey sayısı fazla olan haneler, ikamet ettikleri mahallenin araç, bina ve insan yoğunluğunu taşınmak istediklerinde çok önemli bir etken olarak düşünmemektedir. Bu bulgu literatürdeki diğer araştırmaların bulguları ile tamamen uyumlu olup, onları desteklemektedir (Rossi,1955; Clark ve Onaka,1983; Kintrea ve Clapham,1986; Loo,1986; Tognoli, 1987; Türkoğlu,1997; Kocatürk ve Bölen, 2005; Kellekci ve Berköz, 2006; Alkay, 2011).

Çizelge 4’te gösterilen regresyon analizinde, modellerin tamamı incelendiğinde “erişebilirlik” ve “sosyal gruplara yakınlık” bağımlı değişkenleri ile hane halkının geliri arasında, beklentilere uygun bir biçimde, istatistiksel olarak yüksek seviyede anlamlı ve negatif bir ilişki olduğu görülmektedir. Model 2’de “gelir” değişkeni ile konut yer seçimi arasında yüksek düzeyde anlamlı bir ilişkinin olduğu görülmektedir (Çizelge 4). Buna ek olarak regresyon katsayısının anlamlılığını gösteren “t” değerinin hem Model 2 hem de Model 4’te yüksek olması, bu değişkenin önemli değişkenlerden biri olduğunu göstermektedir. Regresyon analizi sonuçlarına göre, hane halkının gelir düzeyi yükseldikçe erişebilirlik unsurunun konut yer seçiminde önemli bir etken olmayacağı öne sürülebilir. Böylece

“gelir” ile “erişebilirlik” arasındaki negatif, anlamlı ve güçlü ilişkiyi gösteren ampirik bulgu, “*merkeze ve hizmetlere kolayca erişim, gelir düzeyi yüksek olan hane halkının konut yeri seçimini etkilememektedir*” hipotezi doğrulanmaktadır. Bu durumda yüksek gelire sahip olan hane halkının “erişebilirlik” faktörü doğal olarak sorun olmamaktadır. Araç sahipliğinin artması ve ulaşım olanakları ile toplu taşıma duraklarına erişebilirlik, memnuniyetin artmasında önemli bir etken olmakta, dolayısıyla mesafe, gelir düzeyi yüksek olan hane halkı için sorun oluşturmamaktadır. Ancak bu sonuçlar, dar gelirli haneler için mal ve hizmet ile sosyo-kültürel alanlara erişimin konut yer seçiminde daha çok ekonomik nedenlerden dolayı dikkate alındığını göstermektedir. Ayrıca “gelir” ile “sosyal gruplara yakınlık” arasındaki negatif ve anlamlı ilişkiyi gösteren bulgu, “*konut çevresinde akraba ve hemşerilerin bulunması, geliri yüksek olan hane halkının konut yeri seçimini pozitif yönde etkiler*” hipotezi, Bolu kenti için geçerli değildir.

Aile desteği ve hemşeri yakınında olmak, özellikle gelir düzeyi düşük olan hane halkı için büyük önem taşırken aynı zamanda ikametgâh memnuniyetini de artırmaktadır. İkametgâh yer seçimi veya ikametgâh memnuniyeti ile ilgili çok sayıda araştırma, kişilerin hem yer seçiminde hem de ikametgâh memnuniyetinde aile desteği, arkadaşlık ve hemşeri bağları gibi topluluk bağlarının da önemini yansıtmıştır. Bu kapsamda araştırmadan elde edilen bulgular, gelir değişkeninin konut yeri seçimini negatif yönde etkilediğini ortaya koyan önceki araştırmaların (Pickvance, 1974; Speare, 1974; Rent ve Rent, 1978; Clark ve Onaka, 1983; Fried, 1982; Weidemann ve Anderson, 1982; Tognoli, 1987; Schwirian ve Schwirian, 1993; Amerigo ve Aragones, 1997; Türkoğlu, 1997; Fernandez, 2003; Kocatürk ve Bölen, 2005; Çubukçu ve Girginer, 2006; Kellekci ve Berköz, 2006; James, 2008) bulgularını desteklemekte ve ikametgâh yer seçiminde sosyal gruplara yakınlığın özellikle düşük ve orta gelirli birey ya da haneler için önemli olduğunu ileri süren bulgular ile uyumluluk göstermektedir.

Bolu kentinde taşınmak isteyen birey ya da hane halkının ikametgâh yeri seçiminde etkisi gözlenen bir diğer bağımsız değişken konutun mülkiyet durumudur. Bu değişken Model 1, 3 ve 5’te yüksek düzeyde anlamlı ve önemli olup, tamamında pozitif etkiye sahiptir (Çizelge 4). Mülkiyet ile konut özellikleri arasındaki bu pozitif, anlamlı ve güçlü ilişkiyi gösteren ampirik bulgu, “*Mülk sahibi olan hane halkının zihnindeki konutun özellikleri ile konut yeri seçimi arasında pozitif bir ilişki vardır.*” hipotezi Bolu kenti örneklemini için doğrulanmaktadır. Bu faktörün konut yer seçiminde en önemli faktör olması, bölgede 1999 yılında yaşanan iki büyük depremle ilişkilidir. Depremler sonrasında, insanlar ev satın almak istediklerinde doğal olarak konutun depreme dayanıklılığına, sağlam ve bakımlı olmasına dikkat etmektedir. Bu faktör grubunu (konut özellikleri) Speare, hane halkı özelliklerini belirterek konut memnuniyetini anlamak için ele aldığı çalışmada beş değişken arasındaki ilişkiyi incelemiştir. Bu modelde, “konuttan duyulan memnuniyetin” taşınma kararında en önemli unsur olduğunu belirlemiştir (Speare, 1974). Dolayısıyla bu bulgunun sonuçları ile belirlenen hipotezin sonucu örtüşmektedir. Ancak Kocatürk ve Bölen (2005)’in Kayseri kenti üzerine yaptıkları çalışmada, hem Speare hem de Bolu kenti ile ilgili bu iki çalışmanın bulgularından farklı olarak semt memnuniyetinin taşınmada daha önemli bir faktör olduğu belirlenmiştir. Ayrıca “mülkiyet durumu” ile Model 3 arasındaki pozitif ve anlamlı ilişkiyi gösteren ampirik bulgu, “*Bir mahalle/semtteki araç, bina ve insan yoğunluğu, ev sahibi olan hane halkının konut yeri seçimini etkiler.*” hipotezini doğrulamaktadır. Bolu’da ev sahibi olan hane halkı, taşınmak istediğinde mahallenin araç, bina ve insan yoğunluğunu çok önemli bir etken olarak görmektedir. Yine “mülkiyet durumu” ile Model 5 (konut çevresinin güzelliği ve hoşluğu) arasındaki ilişkiyi gösteren “*Bir mahallenin sessiz-sakin ve manzaralı oluşu, ev sahiplerinin konut yeri seçimini pozitif yönde etkiler.*” hipotezi doğrulanmaktadır. Bolu’da mülk sahibi olan hane halkının taşınmayı düşünmesi durumunda, “konut çevresinin güzelliği ve hoşluğu” ile ilgili memnuniyet düzeyleri oldukça yüksektir. İkametgâh yer seçimi ile ilişkilendirilen ve memnuniyetin artırılmasında olumlu ve pozitif yönde katkı sağladığı düşünülen konut çevresinin güzelliği, hoşluğu ve manzarası, literatürde yapılan araştırmaların bulguları ile uyumludur. Özellikle oturlan konutta ev sahibi durumunda olan birey ya da hane halkının ikamet

edilen konutun çevresinden hissedeceği mutluluk doğal olarak daha fazla olmuştur. Bu bulgulara Pickvance (1974), Speare (1974), Lu (1999), Baker (2003), Kocatürk ve Bölen (2005), Kellekci ve Berköz (2006) ile Berköz (2008) de ulaşmıştır.

“Konutun tipi” değişkeni, sadece Model 4 bağımlı değişkeni üzerinde istatistiksel olarak yüksek seviyede anlamlı ve pozitif bir ilişki olduğunu göstermektedir (Çizelge 4). Konutun tipi değişkeninin, “sosyal gruplara yakınlık” bağımlı değişkenine bağlı faktör içerisinde sahip olduğu “t” değeri 2,273’tür. Bu değer, Model 5’e katkı sağlayan ve onu açıklayan en önemli değişkenlerden biri olduğunu göstermektedir. Bu pozitif ve anlamlı ilişkiyi gösteren ampirik bulgu, “*müstakil konutta ikamet eden hane halkının, o mahallede akraba ve hemşerilerinin bulunması konut yeri seçimini pozitif yönde etkiler.*” hipotezini doğrulamaktadır. Özellikle köyden dönüştürülen mahalle gruplarında oturan hane halkı arasındaki kan bağı ve Sağlık, Kültür, Sümer ve Dodurga gibi bazı mahallelerdeki hemşeri ilişkisi, bu bağımlı değişkeni anlamlı kılmaktadır. Bu bulgulara Morris ve Winter (1978), Tognoli (1987), Fang (2006), Kellekci ve Berköz (2006), Berköz (2008), James (2008) ve Alkay’ın (2011) çalışmalarında da rastlanmaktadır.

Çizelge 5’te gösterilen tek yönlü varyans analizi (ANOVA) sonuçları incelendiğinde, Bolu kentinde farklı kent bölgelerinde konut yeri seçiminde hangi faktörlerin öne çıktığını ortaya koymaktadır. Mahalle gruplarına göre nasıl bir farklılık gösterdiği post-hoc analizi ve Tukey HSD testiyle belirlenmiştir (Çizelge 5).

Çizelge 5. Taşınmada önemli bulunan faktörlerin mahalle gruplarına göre farklılıkları (ANOVA analizi)

	Eski Merkez (A)		Eski Kenar (B)		Yeni Planlı (C)		Köyden Dönüştürülmüş (D)		F(3;939)	P	Post Hoc
	Ort.	SS	Ort.	SS	Ort.	SS	Ort.	SS			
Konut özellikleri	30.69	5.71	30.64	4.99	31.07	4.62	30.99	5.30	0.165	.920	
Erişebilirlik	19.78	4.72	19.87	4.62	20.06	4.73	20.57	3.94	0.701	.552	
Konut çevresinin araç-bina- insan yoğunluğu	18.11	6.26	17.57	5.61	19.59	5.51	18.44	5.12	1.755	.154	
Sosyal çevreye yakınlık	6.25	2.53	6.48	2.38	5.53	2.39	6.90	2.09	4.032	.007**	A=B=D>C
Konut çevresinin güzelliği ve hoşluğu	8.24	1.83	8.00	1.71	8.57	1.63	8.34	1.77	1.576	.194	

Post hoc analizlerde Tukey çoklu karşılaştırma testi kullanılmıştır

** %5 anlamlılık düzeyini göstermektedir

Konut yer seçiminde önemli olan memnuniyet faktörlerinin post-hoc test tekniği ile sıranmasıyla, sadece “*sosyal gruplara yakınlık*” faktörünün önemli olduğu belirlenmiştir (Çizelge 5). Buna göre “*sosyal gruplara yakınlık*” faktörünü, A=B=D mahalle gruplarında ikamet eden hanelerin önemli bir taşınma unsuru olarak gördükleri, yani bu faktörün üç mahalle grubu arasında bir farklılık göstermediği ve sadece C mahalle grubunda diğer mahallelerden farklı olduğu saptanmaktadır. Dolayısıyla “*sosyal gruplara yakınlık*” faktörünün bu mahalle grubu için taşınmak istendiğinde çok da önemli olmadığı sonucuna ulaşılabilir. Yeni planlı mahalle grubu (C), 1999 Marmara Depremi sonrası oluşturulan Kalıcı Konutlar ve TOKİ ile çevresindeki müstakil ev ve apartman blokları gibi yeni yerleşim alanlarını kapsamaktadır. Bu analiz sonucunda da benzer bir durumun ortaya çıkması bu mahallede yaşamını sürdüren hane halkının taşınmayı düşünmesi durumunda “*sosyal gruplara yakınlık*” faktörünün pek de önemli olmadığını, ikametgâh çevresinde tanıdık birileri olmadan da hayatını idame ettirebileceğine işaret etmektedir.

ANOVA analizinin önemliliğini test eden F istatistiğinin aldığı değerler $P > 0.05$ ’ten küçük olduğu için “mahalle gruplarının ortalamaları birbirinden önemli düzeyde farklı değildir.” gibi bir sonuca ulaşılır. Analizde ikametgâh yeri seçim sonuçları, Bolu kentinde ikametgâh memnuniyetinin en

güçlü faktörü durumunda olan çeşitli belirleyiciler istatistiksel olarak çok yüksek düzeyde anlamlı ve önemlidir. Bolu'da mahalle gruplarına göre ikamet eden hane halkının konut yer seçimi ile anlamlı ve güçlü ilişkisini gösteren “mahalle grupları arasında, hane halkının konut yeri seçiminde önemli bulunduğu belirleyiciler arasında fark vardır.” hipotezi doğrulanır (Çizelge 6). Sonuçta, Bolu'da mahalle gruplarının en az biri arasında bile memnuniyet bakımından çok önemli derecede fark olması, bu hipotezi geçerli kılmaktadır. Bu durum Bolu'da ikametgâh yeri seçiminde veya taşınmada önemli bulunan memnuniyet faktörleri bakımından sadece birinde çok önemli derecede fark olduğunu göstermektedir. Buna yol açan değişken, “sosyal gruplara yakınlık” faktör grubundan kaynaklanmaktadır. Bu faktör %99 düzeyinde anlamlı ve diğer faktör gruplarına göre hem çok önemli hem de mahalle gruplarının en az biri arasında önemli derecede fark olduğunu göstermektedir.

Bu bulgular, literatürdeki diğer araştırmaların bulguları ile tamamen uyumlu olup yapılan çalışmaları desteklemektedir. Nitekim aynı bulgulara Speare (1974), Newman ve Duncan (1979), Kocatürk ve Bölen (2005), Dökmeci vd., (1996), Türkoğlu (1997) ve Alkay (2011)'ın yaptıkları araştırmalarda oturlan mahalleler arasında farklılıklar bulunduğu belirlenmiştir.

Çizelge 6: Araştırma hipotezlerinin test sonuçları

Hipotezler	Sonuç
H1: Bir mahalle grubundaki nüfus yaşlandıkça, çeşitli hizmet alanlarına erişim konut seçimini pozitif şekilde etkilemektedir	Red
H2: Konut çevresinin sessiz ve sakin olması, yaşlı nüfusun konut yer seçimini pozitif yönde etkiler	Sonuç alınmadı
H3: Hane halkının eğitim düzeyi arttıkça, konut çevresinde akraba ve hemşerilerin bulunması konut yer seçimini negatif yönde etkiler	Kabul
H4: Konut çevresinin sessiz ve sakin olması, evli olan hane halkının konut yer seçimini pozitif yönde etkiler	Kabul
H5: Hane halkında birey sayısı arttıkça konut özellikleri konut yer seçiminde önemli bir faktördür	Red
H6: Hane halkında birey sayısı arttıkça, semtteki araç, bina ve insan yoğunluğu konut yeri seçimini pozitif yönde etkiler	Red
H7: Gelir düzeyi arttıkça, merkeze ve hizmetlere kolayca erişim hane halkının konut yeri seçimini etkilememektedir	Kabul
H8: Hane halkının geliri arttıkça, konut çevresinde akraba ve hemşerilerin bulunması konut yeri seçimini pozitif yönde etkiler	Red
H9: Mülk sahibi olan hane halkının zihnindeki konutun özellikleri ile konut yeri seçimi arasında pozitif bir ilişki vardır.	Kabul
H10: Bir mahalle/semtteki araç, bina ve insan yoğunluğu, ev sahibi olan hane halkının konut yeri seçimini etkiler.	Kabul
H11: Bir mahallenin sessiz-sakin ve manzaralı oluşu, ev sahiplerinin konut yeri seçimini pozitif yönde etkiler.	Kabul
H12: Müstakil konutta ikamet eden hane halkının, o mahallede akraba ve hemşerilerin bulunması konut yer seçimini pozitif yönde etkiler	Kabul
H13: Mahalle grupları arasında, hane halkının konut yeri seçiminde önemli bulunduğu belirleyiciler arasında fark vardır	Kabul

4. Sonuç

Kentsel alanda ikametgâh memnuniyetine bağlı konut yeri seçimine yönelik araştırmalar, hane halkının karar verme sürecinin doğasını anlamayı ve bu amaçla işe yarar stratejiler geliştirebilmeyi olanaklı hale getirmektedir. Yapılan bu çalışma da kent içi ikametgâh hareketliliğinin, oturlan konut veya çevresinden duyulan memnuniyetsizlik durumunda ortaya çıktığı ve hane halkının taşınmayı düşünmesi durumunda farklı sosyo-ekonomik ve demografik göstergelere göre konut yeri seçimi öğelerinin değişeceği varsayımlarına dayandırılmıştır. Bu sayede konut ve çevresi şartlarına göre verilen bireysel yanıtların yapısı kavranarak, kentsel büyümenin planlanması, gelişme yönü ve kentsel alanın gelecekteki nüfus artışı ve nüfusun barınma ihtiyacı olan konut alanları, trafik düzeni, alt yapı gibi faaliyetlerin mekânsal organizasyonu ile ilgili verilecek çeşitli kararlar için daha güçlü bir temel

oluşturacağı düşünülmektedir. Bu amacı gerçekleştirebilmek için 2010 yılında Bolu kentinde, dört mahalle grubunu kapsayan kartopu örnekleme 943 haneye uygulanan ankete dayalı veri seti kullanılmış ve ileri sürülen hipotezleri test etmek için faktör analizi sonuçlarıyla elde edilen faktör gruplarına bağlı modeller, regresyon analiziyle yordanmıştır. Ayrıca buna ilaveten mahalle grupları arasında konut yer seçimi unsurları arasında farklılık olup olmadığını belirlemek amacıyla tek yönlü varyans analizi uygulanmış ve bu analizlerden elde edilen ampirik bulgular ortaya konmuştur.

Faktör analizinden elde edilen ampirik bulgular değerlendirildiğinde, nüfus bakımından orta ölçekli bir kent olan Bolu’da katılımcı hane halkının konut yeri seçiminde; daha çok hayatlarını devam ettirebilecekleri konutun özelliği, erişebilirlik, konut çevresinin araç, bina ve insan yoğunluğu ile sosyal gruplara yakınlık ve konut çevresinin güzelliği ve hoşluğu diye belirtilen memnuniyet faktörlerinin önemli olduğu belirlenmiştir. Regresyon analizinden elde edilen bulgular genel olarak değerlendirildiğinde ise, Bolu kentinde araştırmaya katılan hanelerin ikametgâh memnuniyetine bağlı konut yer seçiminin hane halkının sosyo-ekonomik ve demografik göstergeler tarafından belirlendiği tespit edilmiştir.

Hane halkının konut yeri seçimini etkileyen sosyo-ekonomik ve demografik unsurlara bakıldığında, yaş, eğitim, medeni durum, hane halkı büyüklüğü, gelir, mülkiyet ve konutun tipi gibi değişkenlerin önemli olduğu belirlenmiştir. Öte yandan literatürde başka bazı unsurların (örneğin ikametgâh süresi) ikametgâh çevresi belirlenmesinde daha da önemli olduğu; cinsiyet değişkeni gibi bazılarının da önemli olmadığı tespit edilmiştir. Bulgular, 1999 Marmara depremlerini yaşamış bir kentte hane halkı için en önemli memnuniyet faktörünün “konut özellikleri” olduğunu göstermiştir.

Bu araştırmada varyans analizinden elde edilen bulgulara göre, Bolu kentinde tarafımızdan oluşturulan mahalle grupları arasında konut yeri seçiminde sadece “sosyal gruplara yakınlık” faktör grubunun 1999 yılından sonra oluşturulan ve sosyo-ekonomik açıdan çoğunlukla kozmopolit yapıda olan yeni planlı mahalle grubunda diğerlerine göre fark gösterdiği belirlenmiştir. Ayrıca yeni planlı mahalle grubu için bu memnuniyet faktörü hane halkı taşınmak istediğinde çok da önemli olmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Bu çalışmada elde edilen sonuçlar Speare’in (1974) elde ettiği sonuçlarla uyumluluk göstermektedir. Speare’in kurduğu modelde, konut memnuniyeti ikametgâh hareketliliğinde, dolayısıyla konut yeri seçiminde en önemli değişken olarak belirtilirken; diğer etkenlerin ikametgâh memnuniyetinde dolaylı bir etkiye sahip olduğunu savunulmaktadır. Batıdaki birçok ampirik çalışma bu sonuç ile örtüşürken, Kocatürk ve Bölen (2005)’in Kayseri kentiyile ilgili yaptığı ampirik araştırmada olduğu gibi, en önemli değişkenin güvenlik ve prestij gibi etkenlerden dolayı semt memnuniyetinin, konut memnuniyetinden daha önemli olduğunu belirlemişlerdir. Sonuçta bu çalışma Speare’in modelini desteklemekle birlikte Bolu’daki araştırma kapsamında örnekleme katılan hanelerin büyük bir kısmının taşınmayı düşünmesi durumunda, yaşadıkları mahalleden memnun olduklarını ve yine aynı mahallede standartların iyi olduğu konutlarda ikamet etmek istediklerini (dolayısıyla konut özelliklerinin daha önemli olduğunu) göstermektedir.

Pickvance’ın (1974) kent içi hareketliliği daha çok aile yaşam döngüsüne bağladığı çalışmasında, özellikle bu tür davranışların yaş, gelir ve konut mülkiyeti gibi sosyo-ekonomik ve demografik göstergelerden etkilendiğini belirtmiştir. Bu bağlamda bizim çalışmamız da Pickvance’ın ileri sürdüğü modeli desteklemektedir. Sonuç olarak bu araştırma, konut yeri seçiminde etkili olan memnuniyet faktörlerinin, hane halkının sosyo-ekonomik ve demografik özelliklerini ne ölçüde etkilediğini analiz ederek Bolu gibi gelir düzeyi yüksek ve orta ölçekli kentlerdeki durumun tespitini yaparak literatüre ampirik bir çalışma ile katkı sağlamaktadır.

Yine bu çalışma ile konut politikası uygulayan ya da uygulamayı düşünen ve yakın gelecekte kentsel dönüşüm projelerinin hayata geçirileceği de dikkate alınacak olursa, hem ulusal hem de yerel yönetimlerin uygulamalarına katkı sağlayabilir. Farklı özellikteki sosyo-ekonomik ve kültürel yapıdaki hane halkının taşınma kararlarının ve konut yeri seçiminin, konut piyasası içerisinde değerlendirilmesi gerekmektedir. Toplumunu oluşturan farklı kesimlerin talepleri doğrultusunda, ideal yaşam koşullarına uygun konut arzına dönük ulusal ve yerel ölçekteki planlama politikalarının denetlenmesi ve

geliştirilmesi gerekliliğinden söz edebiliriz. Özellikle fay hattı üzerinde bulunan ve yıkıcı deprem riski altındaki kentlerde konutların depreme dayanıklılığı ve yeni yapılacak konutların yapı denetimlerinin standartlara uygun biçimde yapılması kaçınılmazdır. Konut yeri seçiminde mesafenin uzunluğundan çok ulaşım süresi belirleyici olduğundan, kentsel alanın dış çeperlerinde oluşturulan “ikametgâh yöre kentleri” alanlarından merkeze olan toplu taşıma sistemleri geliştirilmelidir.

Konut özelliklerinin, hane halkının konut yeri tercihinde çok önemli bir etken olduğu, bu nedenle yapılacak planların konut piyasasını etkilediği ve bu etkenlerin kentlerin mekânsal yapısı ve gelişiminde temel belirleyici olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca önümüzdeki yıllarda nüfusun yaşlanacağı düşüncesinden hareketle, yapılacak olan konut ve çevresinin düzenlenmesinde, yaşlı nüfus grubunun gereksinimleri ve talepleri de dikkate alınmalıdır.

Notlar:

1. *Zihin Haritaları (mental maps)*: “İnsanların kendi mekânsal çevreleri hakkında bilgiler edinme, bu bilgileri depolama, çağrışım yapma ve değiştirmeyi mümkün kılan bilme-öğrenme süreçlerini içine alan bir yapı” olarak tanımlanır. Bu tür bilginin insanların mekânsal karar verme olgusunun önemli bir parçasını oluşturduğunu varsayılır. Yaşanılacak yerin seçilmesinde örneğin kişilerin konut alanlarının seçimini incelemesinde zihin haritaları büyük önem taşımaktadır (Tümertekin ve Özgüç, 2002:55).

Referanslar

- Alkay, E. (2011). The Residential Mobility Pattern in the İstanbul Metropolitan Area. *Housing Studies*, 26(4), 521-539.
- Alonso, W. (1964). *Location and Land Use*. Cambridge: Harward University Press.
- Amérigo, M., Aragonés, J.I. (1990). Residential satisfaction in council housing. *Journal of Environmental Psychology*, 10, 313-325.
- Amerigo, M., Aragonés, J.I. (1997). A theoretical and methodological approach to the study of residential satisfaction. *Journal of Environmental Psychology*, 17, 47-57.
- Amole, D. (2009). Residential satisfaction in students' housing. *Journal of Environmental Psychology*, 29(1), 76- 85.
- Baillie, S.T., Peart, V. (1992). Determinants of housing satisfaction for older married and unmarried women in Florida. *Housing and Society*, 19 (2), 101-116.
- Baker, E. (2003). *Public Housing Tenant Relocation: Residential Mobility, Satisfaction, and the Development of a Tenant's Spatial Decision Support System*, Ph.Doc.Thesis, The Adelaide University Departement of Geographical and Environmental Studies, Adelaide, Australia.
- Berköz, L. (2008). İstanbul'da korunaklı tek aile konutları: Konut kalitesi ve kullanıcı memnuniyetinin belirlenmesi, *İTÜ Dergisi* 7(1), 110-124.
- Bonvalet, C., Carpenter, J., White, P. (1995). The Residential Mobility of Ethnic Minorities: A Longitudinal Analysis. *Urban Studies*, 32(1), 87-103.
- Brown, L.A., Moore, E.G. (1970). The intra-urban migration process: A perspective. *Geografiska Annaler, Series B* 53,1-13.
- Brueckner, J.K. (1987). The Structure of Urban Equilibria: a Unified Treatment of The Muth Mills Model, *Handbook of Regional and Urban Economics*, 2, 821-845
- Büyüköztürk,Ş., Çakmak,E.K., Akgün,Ö.E., Karadeniz, Ş., Demirel, F. (2010). *Bilimsel Araştırma Yöntemleri*. Ankara: Pegem Akademi.
- Bruch E.E., Mare, R.D. (2006) Neighborhood choice and neighborhood change. *American Journal of Sociology*, 112 (3), 667 709.
- Bruin, M.J., Cook, C.C. (1997). Understanding constraints and residential satisfaction among low-income single-parent families *Environment and Behavior*, 29(4), 532-553.
- Burrows, R., Rhodes, D. (2000). The Geography of Misery: Area Disadvantage and Patterns of Neighbourhood Dissatisfaction in England. In J. Bradshaw and R. Sainsbury (eds) *Researching Poverty*, Aldershot: Ashgate.
- Cadwallader, M. (1992). *Migration and residential mobility: Macro and micro approaches*. Madison: The University of Wisconsin Press.
- Carp,F.M., Christensen,D.L. (1986). Technical Environmental Assessment Predictors of Residential Satisfaction. A Study of Elderly Women Living Alone. *Res Aging*, 8(2), 269-287.
- Carvalho, M., George, R.V., Anthony, K.H. (1997). Residential satisfaction in condomínios exclusivos (gate-guarded neighborhoods) in Brazil. *Environment and Behavior*, 29(6), 734-768.
- Clark, W.A.V., Deurloo, M.C., Dieleman, F.M. (2006). Residential mobility and neighbourhood outcomes. *Housing Studies*, 21(3), 323-342.
- Clark, W.A.V., Dieleman, F.M. (1996). *Households and housing: choice and outcomes, In the Housing Market*. New Brunswick, N.J.: Center for Urban Policy Research.

- Clark, W.A.V., Van Lierop, W.F.J.(1987). Residential mobility and household location modelling. *Handbook of Regional and Urban Economics*, 1, 97-132.
- Clark, W.A.V., Onaka, J.L. (1983). Life cycle and housing adjustment as explanations of residential mobility. *Urban Studies*, 20, 47-57.
- Clark, W.A.V., Withers, S.D. (2007). Family migration and mobility sequences in the United States: Spatial mobility in the context of the life course. *Demographic Research*, 17, 591-622.
- Crull, S.R. (1994). Housing satisfaction of households at risk of serious housing problems. *Housing and Society* 21(2), 41-51.
- Cutter, S. (1982). Residential satisfaction and the suburban homeowner. *Urban Geography*, 3(4), 315-327.
- Çubukçu, E., Girginer-Akdeniz, S. (2006). Toplu konut ve kent merkezi konut yerleşimlerinde kullanıcı memnuniyeti, *Ege Mimarlık Dergisi*, 57, 18-21.
- Doherty, P., Poole, M.A. (1997). Ethnic Residential Segregation in Belfast, Northern Ireland, 1971-1991. *Geographical Review*, 87(4), 520-536.
- Dökmeci, V., Berköz, L. (2000). Residential-location preferences according to demographic characteristics in Istanbul. *Landscape and Urban Planning*, 48, 45-55.
- Dökmeci, V., Berköz, L., Levent, H., Yürekli, H., Çağdas, G. (1996). Residential preferences in Istanbul. *Habitat International*, 20(2), 241-251.
- DPT, (2004). *İlçerin sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması araştırması 2004*. Ankara: DPT Yayınları.
- Dündar, Ö. (2002). Patterns of inner-city migration in Ankara. In C.A. Brebbia, J.F. Martin-Duque, L.C. Wadhwa (Eds.), *The Sustainable City II, The Regeneration and Sustainability* (pp:207-216). Southampton, Boston: WIT Press.,
- Earhart, C.C., Weber, M.J. (1996). Attachment to home: A contributing factor to models of residential mobility intentions. *Family and Consumer Sciences Research Journal*, 24 (4), 422-437.
- Fang, Y. (2006). Residential satisfaction, moving intention and moving behaviours: a study of redeveloped neighborhoods in inner Beijing. *Housing Studies*, 21(5), 671-694.
- Fernández, G.F.M., Pérez, F.R., Abuín, J.M.R. (2003). Components of the residential environment and socio-demographic characteristics of the elderly. *Journal of Housing For the Elderly*, 18(1), 25-49.
- Freeman, L.C., Sunshine, M.H. (1976). Race and intra-urban migration. *Demography* 13 (4), 571-575.
- Fried, M. (1982). Residential attachment: sources of residential and community satisfaction. *Journal of Social Issues*, 38(3), 107-119.
- Galster, G. (1987). Identifying the correlates of dwelling satisfaction: An empirical critique. *Environment and Behavior* 19(5), 539-568.
- Galster, G.C., Hesser, G. W. (1981). Residential satisfaction: Compositional and contextual correlates. *Environment and Behavior* 13(6), 735-758.
- Golant, S.M.(1982). Individual differences underlying the dwelling satisfaction of the elderly. *Journal of Social Issues* 38, 121-133
- Golant, S.M. (1985). The Suitability of Old People's Residential Environment: Insights from the Geographic Literature. *Urban Geography*, 7(5), 437-447.
- Hanushek, E.A., Quigley, J.M. (1978). An explicit model of intra-metropolitan mobility. *Land Economics*, 54, (4), 411-429.
- Hourihan, K. (1984). Context-dependent models of residential satisfaction: an analysis of housing groups in Cork, Ireland. *Environment and Behaviour*, 16 (3), 369-393.
- Ineichen, B. (1981). The housing decisions of young people. *The British Journal of Sociology*, 32 (2), 252-258.
- Jagun, A., Brown, D.R., Milburn, N.G., Gary, L.E. (1990). Residential satisfaction and socioeconomic and housing characteristics of urban black adults. *Journal of Black Studies* 21(1): 40-51.
- James, R.N. (2008). Residential Satisfaction of Elderly Tenants in Apartments Housing. *Soc. Indic. Res.*, 89, 421-437.
- Kahana, E., Lovegreen, L., Kahana, B., Kahana, M. (2003). Person, Environment and Person Environment Fit as Influences on Residential Satisfaction of Elders. *Environment and Behavior*, 35, 434-453.
- Kasarda, J., Janowitz, M. (1974). Community attachment in mass society. *American Sociological Review* 39(3), 328-339.
- Kellekci, Ö.L., Berköz, L. (2006). Konut ve çevresel kalite memnuniyetini yükselten faktörler. *İTÜ Dergisi/A Mimarlık, Planlama, Tasarım*, 5(2), 165-176.
- Kendig, H.L. (1984). Housing careers, life cycle and residential mobility: Implications for the housing market. *Urban Studies*, 21, 271-283.
- Kintrea, K., Clapham, D. (1986). Housing choice and search strategies within an administered housing system. *Environment and Planning*, A-18, 1281-1296.
- Knox, P., Pinch, S. (2010). *Urban Social Geography: An Introduction*. Sixth edition, Harlow: Pearson.
- Kocatürk, F., Bölen, F. (2005). Kayseri'de konut alanı yer seçimi ve hanehalkı hareketliliği. *İTÜ Dergisi*, 4 (2), 17- 24.
- Korkmaz, A. (2005). Eğitim ve mesleğin sosyal hareketliliğe etkisi. *Sosyoloji Konferansları Dergisi*, 30, 79-92.
- LaGory, M., Russell W., Susan S. (1985). The Ecology of Aging: Neighborhood Satisfaction in an Older Population. *Sociological Quarterly* 26, 405-418.
- Lee, E.S. (1966). A theory of migration. *Demography*, 3, 47-57.

- Lee, S.W., Roseman, C.C. (1999). Migration determinants and employment consequences of white and black families, 1985-1990. *Economic Geography*, 75(2), 109-113.
- Liu, A.M.M. (1999). Residential satisfaction in housing estates: a Hong Kong perspective. *Automation in Construction*, 8, 511-524.
- Loo, C. (1986). Neighbourhood satisfaction and safety: a study of a low-income ethnic area. *Environment and Behaviour*, 18(1), 109-131.
- Lu, M. (1998). Analyzing migration decisionmaking: Relationship between residential satisfaction, mobility intentions, and moving behavior. *Environment and Planning A* 30, 1473-1495.
- Lu, M. (1999). Determinants of residential satisfaction: ordered logit vs. regression model. *Growth and Change*, 30 (2), 264-276.
- Marans, R.W., Rodgers, W. (1975). *Toward Understanding of Community Satisfaction. Metropolitan America in Contemporary Perspectives* (pp:299-352). In Vincent P. Rock (eds), New York: Halsted Press.
- Marm, M.C., Altıntaş, H. (2004). Konut yer seçimi-ulasım etkilesim teorileri: Kritik bir literatür incelemesi. *Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 19 (1), 73-88.
- McAuley, W.J., Nutty, C.L. (1982). Residential preferences and moving behavior: A family life cycle analysis. *Journal of Marriage and the Family*, 44 (2), 301-309.
- Miller, F.D., Tsemberis, S., Malia, G.P., Grega, D. (1980). Neighborhood satisfaction among urban dwellers. *Journal of Social Issues*, 36 (3), 101-117.
- Mills, E.S. (1972). *Studies in the structure of the urban economy*. Baltimore: Johns Hopkins Press.
- Mills, E.S. (1991). The Measurement and Determinants of Suburbanization. *Journal of Urban Economics*, 32, 377-387.
- Morris, E.W., Winter, M. (1975). A theory of family housing adjustment. *Journal of Marriage and the Family* 37, 79-88.
- Muth, R.F. (1969). *Cities and Housing*. Chicago: University of Chicago Press.
- Nathan, V. (1995). Residents' satisfaction with the sites and services approach in affordable housing. *Housing and Society* 22 (3), 53-78.
- Newman, S.J., Duncan, G.J. (1979). Residential problems, dissatisfaction and mobility. *Journal of the American Planning Association*, 45, 154-166.
- Onaka, J.L. (1983). A Multiple- Attribute Housing Disequilibrium Model of Residential Mobility. *Environment And Planning A*- 15, 751-765.
- Onibokun, A.G. (1976). Social system correlates of residential satisfaction. *Environment and Behavior* 8 (3), 323-344.
- Özcan-Kocatürk, F. (2006). Konut alanı yer seçimi ve hanehalkı hareketliliğine yönelik kuramsal bir inceleme. *Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 21(2), 73-95.
- Özdamar, K. (2009). *Paket Programlar ile İstatistiksel Veri Analizi 1*. Eskişehir: Kaan Kitabevi.
- Özgür, E.M. (2009). İkametgâh memnuniyeti ve şehir içi ikametgâh hareketliliği. *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 7(2), 111-127
- Özgür, E.M., Yasak, Ü. (2009). Şehir içi ikametgâh hareketliliğine kuramsal bir bakış. *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 7(1), 39-50.
- Pacione, M. (2009). *Urban Geography A Global Perspective*. Third Edition, London: Routledge press.
- Pickles, A.R., Davies, R.B. (1991). The empirical analysis of housing careers: A review and a general statistical modelling Framework. *Environment and Planning A* 23, 465-484.
- Pickvance, C.G. (1974). Life cycle, housing tenure and residential mobility: A path analytic approach. *Urban Studies*, 11, 171-188.
- Rent, G. S., Rent, C. S. (1978). Low-income housing: factors related to residential satisfaction. *Environment and Behavior* 10, 459-488.
- Rossi, P.H. (1955). *Why Families Move*. Beverly Hills and London: Sage publication.
- Rotter, J.B. (1966). Generalized expectancies for internal versus external control of reinforcement. *Psychological Monographs: General and Applied*, 80 (1), 1-28.
- Sabagh, G., Van Arsdol, M.D., Butler, E.W. (1969). Some determinants of intrametropolitan residential mobility: Conceptual Considerations. *Social Forces*, 48 (1), 88-98.
- Schwirian, K.P., Schwirian, P.M. (1993). Neighboring, residential satisfaction, and psychological well-being in urban elders. *Journal of Community Psychology*, 21, 285-299.
- Speare, A. Jr. (1974). Residential satisfaction as an intervening variable in residential mobility. *Demography* 11, 173-188.
- South, S.J., Crowder, K.D. (1997). Residential mobility between cities and suburbs: Race, suburbanization, and back-to-the city Moves. *Demography*, 34 (4), 525-538.
- South, S.J., Deane, G.D. (1993). Race and Residential Mobility: Individual Determinants and structural Constraints. *Social Forces*, 72 (1), 147-167.
- Tognoli, J. (1987). *Residential environments, Handbook of Environmental Psychology*. In D. Stokols and I. Altman, Eds. New York: John Wiley and Sons, 655-690.
- Tümertekin, E., Özgüç, N. (2002). *Beşeri Coğrafya İnsan, Kültür, Mekan*. İstanbul: Çantay Kitabevi.
- Türkoğlu, H. (1997). Resident's satisfaction of housing environments: the case of Istanbul, Turkey. *Landscape and Urban Planning*, 39, 55-67.
- Vrbka, S.J., Combs, E.R. (1993). Predictors of neighborhood and community satisfactions in rural communities. *Housing and Society* 20(1), 41-49.

- Weidemann, S., Anderson, J. R. (1982). Residents' perception of satisfaction and safety: A basis for change in multifamily Housing. *Environment and Behavior*, 14, 695-724.
- Weidemann, S., Anderson, J. R. (1985). A conceptual framework for residential satisfaction. I. Altman ve C. H. Werner, (Ed.), *Home Environments* içinde, New York.:Plenum Press, 153-182.
- Wolpert, J. (1965). Behavioral aspects of the decision to migrate. *Papers of the Regional Science Association*, 15, 159-169.
- Wolpert, J. (1966). Migration as an adjustment to environmental stres. *Journal of Social Issues*, 22, 91-102.
- Yavan, N. (2006). *Türkiye'de Doğrudan Yabancı Yatırımların Lokasyon Seçimi*. Ünal Aysal Tez Deđerlendirme Yarışması Dizisi, İstanbul: İktisadi Araştırmalar Vakfı Yayınları.
- Yavan, N. (2012). Türkiye'de Yatırım Teşviklerinin Bölgesel Belirleyicileri: Mekânsal ve İstatistiksel Bir Analiz. *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 10 (1), 9-37.
- Yıldız, M.Y. (2006). Bolu il merkezinde hane halkının konut tercihine etki eden faktörlerin incelenmesi. Basılmamış Yüksek Lisans Tezi. Bolu: Abant İzzet Baysal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Yirmibesöđlu, F. (1997). İstanbul'da iskân alanlarının yer seçiminde hane halkı nitelikleri ve konut talebi. Basılmamış Doktora Tezi. İstanbul: İT.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü.