



Atıf/Citation

Aliğaoglu, A., Çiti, N., (2021), Bornova ilçesinde kiracılığı etkileyen nedenler. Doğu Coğrafya Dergisi 26(45), 1-18

## BORNOVA İLÇESİNDE (İZMİR) KIRACILIĞI ETKİLEYEN NEDENLER

Reasons Affecting Tenancy in Bornova District (İzmir)

Prof.Dr. Alpaslan ALIĞAOĞLU\*

Necla ÇİTİ\*\*



### Öz

*Konut en eski ihtiyaçlardan biridir. İnsanlar konutu mülk edinmenin yanında başka seçeneklerle konut ihtiyaçlarını karşılamaktadırlar. Bütün konutlar aynı kira bedeline sahip değildir. Bu çalışmada İzmir'in Bornova ilçesinde kiracılığın coğrafi dağılışı ve kira bedelinin değişimi emlakçıların bakış açısıyla ele alınmaktadır. Çalışmada veriler nicel yöntemlerden anket tekniği ile elde edilmiş ve anketler yüz yüze uygulanmıştır. Sonuçta görülmektedir ki genel özellikler yanında kiracılık mahalle düzeyinde farklı nedenlerden etkilenmektedir. Şehirde kiracılık, sosyo-ekonomik düzey, yani gelir seviyesi, binaların farklı (yapı yılı ve depreme dayanıklılık) özellikleri, konut alanlarına yakın çeşitli hizmetlerin sunumu (üniversite, hastane gibi), konut alanlarının konumu (deniz manzaralı oluşu gibi) ve zemin özellikleri, konut çevresinde yapılmış çevrenin özellikleri ve konut iç mekân özellikleri gibi faktörlerden etkilenmektedir.*

**Anahtar kelimeler:** Konut, kiracılık, gelir seviyesi, bina özellikleri, Bornova

### Abstract

*Housing is one of the oldest needs. In addition to acquiring the property, people meet their housing needs with other options. Not all residences have the same rental value. In this study, the geographical distribution of tenancy in Bornova district of Izmir and the change of rental price are discussed from the point of view of real estate agents. In the study, the data were obtained from quantitative methods using the questionnaire technique and the questionnaires were applied face to face. After all, it appears that tenancy is affected by different reasons at the neighborhood level. Tenancy in the city, socio-economic level, ie income level, different (construction year and earthquake resistant) characteristics of the buildings, the provision of various services close to the housing areas (such as university, hospital), the location of the residential areas (such as the sea view), the environment built around the residence factors such as properties, residential interior features, affect the tenancy.*

**Keywords:** Housing, tenancy, income level, building characteristics, Bornova

\* Balıkesir Üniversitesi, Fen-Edebiyat Fakültesi, Coğrafya Bölümü, [alpaslan38ster@gmail.com](mailto:alpaslan38ster@gmail.com), ORCID ID: 0000-0002-6198-3878

\*\* YL öğrencisi, [necla\\_citi@hotmail.com](mailto:necla_citi@hotmail.com), ORCID ID: 0000-0002-3743-4609

## 1. Giriş

Yerleşmeler konutlardan oluşmaktadır. İnsanoğlunun en temel ihtiyaçlarından biri barınma dolayısıyla konuttur. Kulübelerden başlayan konutlar, modern zengin toplumlarda, sosyo-ekonomik ve teknolojik seviyeye bağlı olarak rezidanslara kadar değişen boyutlara ulaşmış durumdadır. Konut sadece barınma ihtiyacının karşılandığı yer değil, bir tüketim malı, bir yatırım aracı, emeğin yeniden üretildiği yer, sosyal sınıf göstergesi, itibar kaynağı olan maldır (Aliğaoğlu, 2016: 185). Kuşkusuz herkes konuta sahip değildir. Hızlı, sağlıksız şehirleşme konuta olan ihtiyacı artırmıştır. Konutu olmayanlar sıklıkla kiralama yoluyla barınma ihtiyaçlarını karşılamaktadırlar. Kiracılık bir mülkün geçici olarak sahiplenilmesidir ve bu sahiplenme genel ve mekânsal olarak farklılık göstermektedir. Bu çalışma kiracılığın genel ve mekânsal farklılaşmanın nedenleriyle ilgilidir.

Kiracılığın mekânsal dağılımını etkileyen sebeplerin anlaşılması için Bornova ilçesi ele alınmıştır. Araştırmanın konusu mekânsal toplanmayı etkileyen faktörlerin neler olduğunun ortaya konulmasıdır. Araştırma konut kira değerini etkileyen faktörleri ortaya koymaktadır. Bunları; konutun iç mekân özellikleri, bina özellikleri, doğal çevre özellikleri, yapılaşmış çevre özellikleri ve sosyo-ekonomik çevre özellikleri şeklinde sıralamak mümkündür.

Bu araştırmanın amacı, konut kiralanırken konutun hangi özelliklerine dikkat edildiği kiracılar ve emlakçıların gözüyle ortaya koymaktır. İlave olarak, konut kiralanırken en fazla tercih edilen fiziki ve çevresel özelliklerin neler olduğu üzerinde durulmaktadır.

Araştırma sahası "konut ve arsa piyasalarında metalaşma ve piyasalaşma dinamiklerinin yüksek ölçüde yaşandığı" için İzmir ili Bornova ilçesi seçilmiştir (Harita 1). Bu kapsamda çalışma, alan yazına katkıda bulunacak ve gelecekte yapılacak coğrafi çalışmalara metodolojik yönde altyapı sağlayacaktır. Yine, çalışmanın yerel yönetimler ve emlak sektörüne de yol göstermesi umulmaktadır.



Harita 1: Çalışma Alanı Lokasyonu

## 2. Kavramsal Çerçeve

### 2.1- Konut Sorunu

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

20. yy. tartışma konuları arasında, şehirler ve şehirleşme evreleri yer alırken, gelişmekte olan ülkelerde kırsaldan şehre göç, metropol kentlerde konut ve kentsel altyapı sorunlarına neden olmaktadır. Kentleşme evrelerini bitirmiş gelişmiş ülkelerde başka sorunlar ortaya çıkmaktadır. Kentsel ayrımlaşma, düşük gelir düzeyine sahip bireylerin kentin sunduğu hizmetlerden yeteri kadar faydalanamamaları ve kentin dışına taşınan ekonomik ve üretim faaliyetlerden ötürü şehir merkezlerinde karşılaşılan sorunlar bunların başlıcalarıdır. Konut sorunu, bugün evrensel boyutlara erişmiştir. Ekonomik, sosyal, teknik ve siyasi pek çok sorunu kapsayan konut sorunu, toplumsal bir sorun olmaktan çok ekonomik kalkınma problemidir. Herhangi bir ülkede talep edilen özellikteki konut sayısının yeterli olmaması, bu tarz konutların satış ya da kira bedellerinin yüksek oranda artış göstermesine yol açmaktadır. Bu şekilde sorun, yüksek kira problemini ortaya çıkarmaktadır. Başka bir ifadeyle kaliteli konut sayısında mevcut yetersizlikler gerekçesiyle bazı grupların modern yaşam düzeyi ya da sağlıklı ve uygun olmayan konutlarda yaşamları söz konusudur. Kaliteli konutlarda yaşamayı talep edenler ise yüksek bedel ödemek zorunda kalmaktadır (Arıcan, 2010: 20).

Birleşmiş Milletlere göre, 2007 yılından beri yaklaşık 3,3 milyar insanın kentlerde yaşamlarını sürdürdüğü ve 2030'a kadar belirtilen bu nüfus miktarının yaklaşık 5 milyara erişmesi beklenmektedir (Olgun, 2014). Söz konusu kentsel büyümenin büyük çoğunluğu Afrika ve Asya'nın az gelişmiş bölgelerinde gerçekleşecektir. Yapılan hesaplamalar, 2030 yılından sonra öncelikli olarak az gelişmiş bölgelerde olmak üzere 3 milyar insanın daha konut ihtiyacının olacağını göstermektedir. Diğer bir ifadeyle bu durum her gün 96 bin 150, her saat 4 bin yeni konuta ihtiyaç olacağını göstermektedir. Konut sorunları özellikle yoksul olan az gelişmiş ve gelişmekte olan bölgelerde önemli ölçüde artacaktır (Olgun, 2014: 22).

Konut sahibi olmak ya da barınma gereksiniminin giderilmesi, yalnızca ev almak üzerine kurulu bir durum değildir. Konut, yönetsel, sosyal, toplumsal, fiziksel, teknolojik, hukuki ve siyasi bir birim olarak önemli işleve sahiptir. Bu duruma bağlı olarak sosyal bir yaşam alanı şeklinde ele alınması gereken, fizyolojik ihtiyaçlardan sonra bireyin en önemli ihtiyaçlarından biridir (Akın, 2015). Konut gereksinimi ya da sorunu, sosyal farklılıklar sergilemenin yanında bütün gelişmişlik düzeyini kapsayan ülkelerde gerçekleşmesinden kaynaklı evrensel bir öneme sahiptir. Dünya çapında çözüm yöntemleri üzerine düşünülen konulardan biri olan konut sorunu, barınma ihtiyacının yeterli düzeyde karşılanmaması ya da hiçbir şekilde karşılanmaması olarak değerlendirilmektedir. "Küreselleşmenin hızla ilerlediği dünyada ortaya çıkan konut sorunu, gerçekleşen politik, sosyal ve ekonomik değişiklikler ile soruna ilişkin politikaları da farklı çerçevelerde değiştirmektedir. Değişik politikalar ile söz konusu soruna çözüm yolları bulmaya çalışan ülkelerde çoğunlukla kullanılan politikalarından biri de sosyal konut politikalarıdır" (Akın, 2015: 1).

### 2.2- Konut Politikaları

İnsanların başlıca ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacının bir hak olarak kabul edilmesi oldukça gecikmiş, ancak 20. yy'nin ortalarında kabul görmüştür (Çoban, 2012: 76). Kentleri oluşturan esas bileşen olan konut, bütün ülkelerde devamlı gündemde olan konu olmuştur. Değişik ülkelerde, farklı konut problemlerinden dolayı ortaya çıkan çeşitli yaklaşımlar vardır. Ülkelerin esas amaçlarından biri nüfus artışına eş değer oranda yeterli konut inşa etmek, çeşitli sosyo-ekonomik gruplar adına konuta ulaşmada fırsat eşitliğine imkân sunmak ve farklı ve sağlıklı ihtiyaçları karşılayacak türlerde konut sunumu gerçekleştirmektir. Ülkelerin yaşamış oldukları tarihi süreçler ve içerisinde yer aldıkları dönemin ekonomik, sosyal ve kültürel şartları, söz konusu amaçların önceliğinin değişmesi üzerinde etkili olabilmekte veya yeni amaçlar gelişmektedir. Yüksek refah düzeyine sahip olan ülkelerde ve gelişmiş konut finansman sistemi bulunan toplumlarda, farklı gelir gruplarının konuta ulaşabilirliği oldukça kolaydır (Alkan ve Uğurlar, 2015: 5).

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

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

### 2.3- Kiracılığın Mekânsal Dağılışı

Konut yalnızca, barınma ihtiyacını sağlayan bir yer değil, aynı zamanda bir yatırım aracı, tüketim malı, emeğin tekrardan üretildiği yer, itibar kaynağı ve sosyal sınıf göstergesi niteliğine sahip bir maldır. Nüfusun hızlı artış, sanayileşme sonucu makineleşmenin tarım alanında artması gibi sebeplerden dolayı insanların kırsal alanlardan kente göç etmekte; buna bağlı olarak konut ihtiyacında da hızlı bir artış yaşanmaktadır. Konutu olmayan bireyler, barınma ihtiyaçlarını genellikle kiralamaya başvurarak gidermektedirler (Aliağaoğlu, 2016: 185).

Bugün, kentsel mekân sadece tüketim, üretim ve dolaşım ilişkilerinin bütünleştiği bir yer olmaktan ziyade bir mana kazanmış, mekânın bizzat kendisi de tüketim, dolaşım ve üretim ilişkilerine dâhil edilen bir meta olarak değerlendirilmeye başlanmıştır. Siyasi ve ekonomik yapıların değişmesi sonucunda kent mekânlarının bileşenleri de değişime uğramaktadır. Söz konusu durum değişik mekânsal niteliklerin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Bu doğrultuda kentsel mekânları var eden kent üstü ve kentsel yapılar, süreçler bütünü olarak değerlendirilmektedir (Dikçınar ve Yazgan, 2009: 79). Bireylerin mekânsal algısını fiziksel çevrenin yapısal niteliklerinin ve mekânı estetik bakımdan değerlendiren bireyin bireysel niteliklerinin etkilediği belirtilmektedir (Çetintahra ve Çubukçu, 2011: 5). Bu doğrultuda ortaya çıkan sosyal ayrışma, yalnızca sosyal eşitsizliğin neden olduğu bir olgu değil, aynı zamanda paralel bir biçimde mekânsal ve sosyal eşitsizliğe neden olan mekânsal ve sosyal süreçler arasındaki mevcut etkileşimin bir neticesi şeklinde değerlendirilmektedir. Söz konusu durum, birbiri ile ilgili yeterli bilgi sahibi olmayan grupların yine birbirlerine karşı duyarsızlaşması neticesinde toplumsal hoşgörünün ve empatinin kaybedilerek tahammülsüzlüğün ve yabancılaşmanın kendini gösterdiği bir toplumsal yapının ortaya çıkmasına neden olmaktadır (Andersen, 2003: 14).

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

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

Buradan hareketle kiracılığın mekânsal dağılımının en temel etkenlerinden birinin sosyo-ekonomik düzey olduğu söylenebilir. Bu noktada bireylerin, kendilerini rahat hissedebilecekleri, kültürel farklılıklardan

dolayı sorun yaşamayacakları, ekonomik gelirlerinin yeterli olduğu mekânlarda kiracı olmayı tercih edecekleri söylenebilir. Deprem yönetmeliğine uygun yapılaşma, konutun alan büyüklüğü, ana ulaşım yollarına ve önemli işlevlere veya çalışma alanlarına yakınlık, konutun manzarası, yerlilik duygusu ve ikametgah hareketliliği kiracılığı etkileyen diğer belirleyicilerdir.

### 3. İlgili yayımlar

Emür (1999) “*Türkiye’de Kentsel Kiralık Konut ve Kiracı Hane Halkları: Kiralık Konut Sektörü İçin Geçerli Alternatif Politikalar*” isimli çalışmada farklı konuları ele almıştır. Bunlardan biri yüksek oranı olan kiralık stokun özel durumudur. İlave olarak yazar, Türkiye geneli kapsamında düzensiz bir yapıya sahip olan dağılımının, kiracıların durumunun ve söz konusu sistem içerisinde gerekli ve mümkün olan müdahale şekillerinin araştırılmasını amaçlamıştır. Çalışma kapsamında gerçekleştirilen analiz sonucunda Türkiye genelinde kiracılık oranlarının 1970 yılında % 13,39’dan 1990’da %24,61 oranına yükseldiği ifade edilmektedir.

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

Akkurt (2004) “*19. Yüzyıl Batılılaşma Kesitinde, Bornova ve Buca Levanten Köşkleri Mekânsal Kimliğinin İrdelenmesi*” isimli çalışmada, mekânsal kimlik kavramının, sistem-toplum-mekân bağları üzerinden tanımlanmasına ilişkin bir yöntem önerisi sunmayı amaçlanmıştır. Ortaya konulan bu yöntemle toplum ve sistemin oluşturduğu mekânsal kimliğe ve söz konusu mekânsal kimliğin ortaya çıkmasına neden olan kültürel değerlere yönelik veri elde edilmiştir. Çalışma çerçevesinde ele alınan sistem, içinde yaşanan yerleşim yerlerinin biçimlenmesi üzerinde etkili bir rol oynayan 19. yüzyıl Batılılaşma sürecini kapsamaktadır. Toplum girdisi, söz konusu olan sistemi bilinçsiz veya bilinçli bir şekilde temsil eden, sahip olduğu kültürel ve sosyal değerler dolayısıyla model olarak görülen batılı topluluk; İzmir Levantenleridir. Tartışma çerçevesinde ortaya konan mekân ise, aidiyet ve kimlik olgularını yoğun bir şekilde yansıtan konuttur. Çalışma Buca ve Bornova ilçeleri kapsamında gerçekleştirilmiştir. Çalışma sonucunda Buca ve Bornova Levanten köşklarinin mekânsal kimliğine yönelik esas saptamaların, mekân ve kitle yönelimlerdeki kurgu, kat kullanımları arasındaki net ayırım, kullanım-mekân süsleme bağlarının ortaya çıkardığı iç mekânlar ve yapı ölçeği ve kullanıcı milliyetinin ön plana çıktığı gösterişli cephe düzenlemeleridir. Bu doğrultuda toplumsal, siyasi ve ekonomik gücü olan Levanten grupların konut yapılanmaları üzerinden sermaye, iktidar vurgusu, güç, ayrıcalıklı konumları, bu topraklar üzerindeki varlıklarının devamlılığı, özerk alanları dâhilinde gizemli, ulaşılmaz ve dışa kapalı duruşları vurgulanmıştır.

Akalın (2005) Beşiktaş’ta (İstanbul) kiracılığı etkileyen faktörleri ele almaktadır. Araştırmada, konut kira değerinin belirlenmesinde konutun yapısal özelliklerinin yanı sıra içinde yer aldığı çevre özelliklerinin de etkin rol oynadığı görülmüştür. Kullanım alanı büyüklüğü, binanın deniz manzaralı oluşu, bina zemininin özellikleri veya deprem yönetmeliğine uygunluğu ve ana ulaşım yollarına yakınlık kira bedelini etkileyen diğer nedenlerdir.

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

Aliağaoğlu (2016) “*Balıkesir Şehri’nde Kiracılık*” isimli çalışmada, konut kiralarnı etkileyen mekânsal unsurlar ve konut kira tercihlerini belirleyen koşulların incelenmesi amaçlanmıştır. Çalışma kapsamında analizi yapılacak veriler anket yoluyla toplanmıştır. Elde edilen bulgular sonucunda konut kira tercihlerini etkileyen faktörlerin, madencilik faaliyetleri, yerleşmelerin kentleşme hızı ve ülke yerleşme sistemindeki konumun olduğu

saptanmıştır. Kent ölçeğinde ucuz kira konutlarının sayıca fazla olması, merkeze yakınlık, mahallelerin kentsel büyümedeki konumu gibi faktörlerin kiracılığın mekânsal dağılımı üzerinde etkili olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca kiracılığı etkileyen en önemli faktörün konutun bulunduğu çevrenin sosyo-ekonomik nitelikleri olduğu belirlenmiştir.

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

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

#### 4. Yöntem

Çalışmada nicel araştırma modeli kullanılmıştır. Araştırmanın evrenini İzmir Bornova’da faaliyet gösteren emlakçılar oluşturmaktadır. Bornova’da yer alan 157 emlakçıdan 132’siyle anket yapılmıştır. Örneklemde Erzene, Ergene, Kazım Dirik, Atatürk, Evka 3, Evka 4, Barbaros, İnönü, Yeşilova, Birlik, Rafet Paşa, Merkez, Egemenlik, Mevlana, Yıldırım Beyazıt, Naldöken, Doğanlar, Kızılay ve Meriç mahallelerindeki emlakçılar bulunmaktadır. 2012 yılında kabul edilen 6360 Sayılı Büyükşehir Yasası ile mahalle statüsü kazanan 12 köyde ve diğer mahallelerde emlakçı bulunmaması nedeniyle bu bölgeler araştırmaya dâhil edilmemiştir.

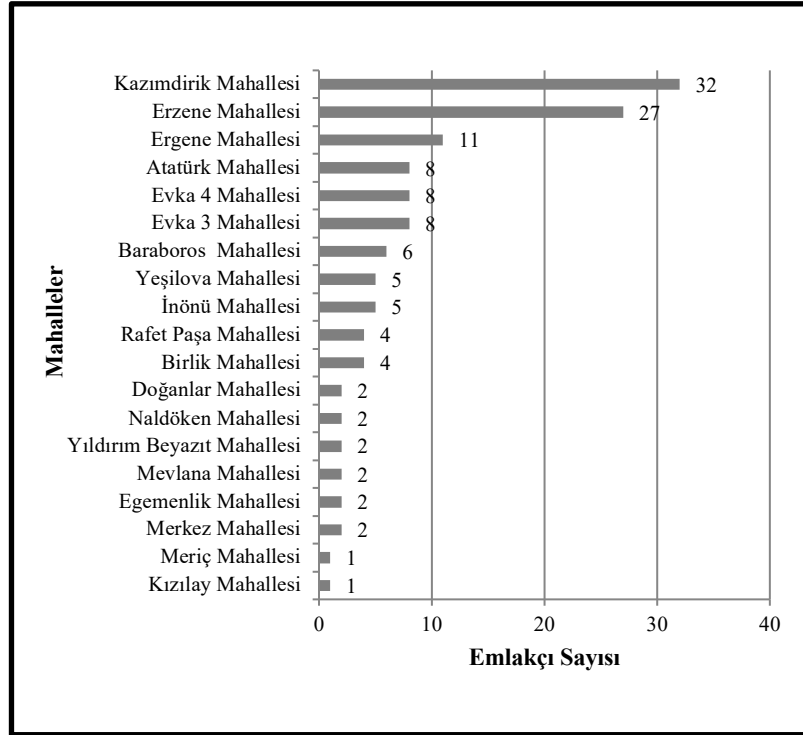
Çalışmada örneklemin seçilmesinde nicel yöntemlerden tabakalı örnekleme yöntemi kullanılmıştır. Tabakalı örnekleme, araştırma evreninin belirli tabakalara bölünerek her tabakadan birimlerin basit tesadüfi veya sistematik olarak seçilmesidir. Genellikle yaş, cinsiyet, gelir düzeyi gibi demografik değişkenler araştırmalardaki tabakaları oluşturmaktadır. Bu yöntem, örneklemin temsil gücünü artırmakta ve doğru verilere ulaşmayı sağlamaktadır. Tabakalı örneklemin en önemli avantajı, evreni oluşturan grupların örnekleme dışında kalmamasını sağlamaktır (Baştürk ve Baştepe, 2013). Bu çalışmadaki tabaka ikamet edilen yer, diğer bir ifadeyle farklı coğrafi konumlarda faaliyet gösteren emlakçıların yer aldıkları bölgelerdir. Bu bölgelerden her biri kendi içerisinde farklı sayıda örnekleme birimine sahiptir (Tablo 1).

**Tablo 1:** Bornova’da mahallelere göre emlakçı sayısı (2020) ve kiracı oranı (2000)

MAHALLELER	EMLAKÇI SAYISI	KİRACI ORANLARI %
Birlik	4	36,70
Yeşilova	5	35,64
Barbaros	6	35,00
Ergene	11	34,55
İnönü	5	34,54
Kazım Dirik	32	34,15
Yıldırım Beyazıt	2	34,03
Kızılay	1	33,87
Rafet Paşa	4	33,87
Evka-4	8	33,21
Meriç	1	33,15
Egemenlik	2	33,07
Erzene	27	32,97
Atatürk	8	32,40
Evka-3	8	31,70
Mevlana	2	27,37

Doğanlar	2	26,28
Merkez	2	19,75
Naldöken	2	15,48

Araştırma kapsamında Şekil 1’de Bornova mahallelerinde görüşülen emlakçı sayıları görülmektedir. Anket yapılan 19 mahalle bulunmaktadır. Araştırma sonucunda en yoğun emlakçının Kazım Dirik Mahallesi’nde yer aldığı ve ardından Erzene Mahallesi’ne geldiği görülmektedir. En fazla emlakçı sayısına sahip mahalleler bireysel olarak değerlendirilmiştir. Çalışmaya eklenmeyen 8 mahallenin de analizi yapılmış, ancak anlamlı sonuçlar elde edilmemiştir. Bu nedenle bunlar bireysel değerlendirmeye alınmamıştır.



Şekil 1: Bornova mahallelerinde görüşülen emlakçı sayısı

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

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

## 5. Anketlerin Analizi

Anketlerden elde edilen verilerin çözümlenmesinde SPSS (Statistical Package for Social Sciences) 24.0 programı kullanılmıştır. Araştırmanın temel problemine yönelik soruların analizinde tanımlayıcı istatistiklerden aritmetik ortalama ve standart sapma değerleri kullanılmıştır. Kılıç’a (2016) göre Cronbach Alpha’s değerleri ve karşılıkları Tablo 2’de verilmiştir.

**Tablo 2:** Cronbach's Alpha Değerlerine Göre Güvenirlik Katsayıları ve Karşılıkları (Kılıç, 2016).

GÜVENİRLİK KATSAYISI (CRONBACH'S ALPHA)	KARŞILIĞI
$\geq 0,9$	Mükemmel
$0,7 \leq \alpha < 0,9$	İyi
$0,6 \leq \alpha < 0,7$	Kabul edilebilir
$0,5 \leq \alpha < 0,6$	Zayıf
$\alpha < 0,5$	Kabul edilemez

Güvenirlik analizinde kullanılan sorularda ilk kısmını oluşturan iç mekân özelliklerinin Cronbach's Alpha ortalama değeri 0,572 bulunmuştur. Bu değere göre soruların güvenilir olup olmadığı tartışılabilir. Bunun nedeni alpha değerinin istenilen kadar yüksek olmamasıdır. Bu nedenle Cronbach's Alpha toplam madde istatistiklerine bakılması ve kullanılan maddelerin anketin güvenilirliğini yükseltmesi durumunda çıkarılması önerilmiştir. Tablo 3'te maddeler çıkarıldığında Alpha değerinin alacağı yeni güven düzeyleri incelenmiştir. Bu durumda konutun eşyalı olması maddesinin çıkarılması durumunda güvenilirlik 0,649 olarak belirlenmiş olup anketin güvenilirliğinin yeterli olduğu söylenebilir.

**Tablo 3:** Konutun iç mekân özelliklerine ilişkin istatistikleri değerler

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

Güvenirlik analizinde kullanılan maddelerde ikinci kısmı oluşturan bina özelliklerinin Cronbach's Alpha değeri 0,728 bulunmuştur. Bu değere göre maddelerin güvenilir olduğu söylenebilir. Konutun iç mekân özelliklerine ilişkin sonuçlarıyla karşılaştırılacak olursa bina özelliklerinin kira rayiçleri üzerinde daha fazla etkisi olduğu söylenebilir. Tablo 4'te görüldüğü gibi güvenilirliği yükselten maddeler olmasına rağmen güvenilirliğin yeterliliği nedeniyle çıkarılmasına ihtiyaç duyulmamıştır.

**Tablo 4:** Konutun bina özelliklerine ilişkin istatistikleri

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

Güvenirlik analizinde kullanılan maddelerde üçüncü kısmı oluşturan doğal çevre özelliklerinin Cronbach's Alpha değeri 0,680 bulunmuştur. Bu değere göre maddelerin güvenilir olduğunu söylemek mümkündür. Tablo 5'te tüm Cronbach's Alpha değerleri ve madde çıkarılınca elde edilecek sonuçlar görülmektedir.



**Tablo 5:** Konutun doğal çevre özelliklerine ilişkin istatistiki değerler

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

Güvenirlilik analizinde kullanılan maddelerde dördüncü kısmı oluşturan yapılaşmış çevre özelliklerinin Cronbach's Alpha değeri 0,874 bulunmuştur. Bu değere göre maddelerin güvenilir olduğunu söylemek doğrudur. Tablo 6'da tüm Cronbach's Alpha değerleri ve madde çıkarıldığında elde edilen sonuçlar gösterilmiştir.

**Tablo 6:** Konutun yapılaşmış çevre özelliklerine ilişkin istatistiki değerler

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

Güvenirlilik analizinde kullanılan maddelerde beşinci kısmı oluşturan hane halkı özelliklerinin Cronbach's Alpha değeri 0,824 bulunmuştur. Bu değere göre maddelerin güvenilir olduğunu söylemek mümkündür. Tüm analiz değerleri Tablo 7'de gösterilmiştir.

**Tablo 7:** Konutun hane halkı özelliklerine ilişkin istatistiki değerler

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

Kira rayiçleri üzerine yapılan güvenilirlik analizi sonucunda Cronbach's Alpha değeri 0,801 bulunmuştur. Bu değere bakılarak maddelerin güvenilir olduğunu söylenebilir. Tüm rayiçlerin ankette olup olmamasının güvenilirliği nasıl etkileyeceği Tablo 8'de gösterilmiştir.

**Tablo 8:** Konutun kira rayiçlerine ilişkin istatistikleri

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

## 6. Korelasyon Testi

Konut rayiçlerinin kira alt limiti ve üst limitini etkilediği düşünülerek aralarındaki ilişkiyi ölçmek amacıyla uygulanan testin normal dağılması nedeniyle Pearson korelasyon katsayısı (r) değerleri Tablo 9'da gösterilmiştir. En yüksek ilişki katsayısının 0,875 ile 2+1 alt limit ile üst limit arasında, en düşük anlamlı korelasyonun ise 0,181 ile 1+1 üst limit ile alt limit arasında olduğu belirlenmiştir. Buna göre 2+1 üst limit kira rayiçleri bölgesinde artışın alt limitin artışına neden olduğu ve aralarında yüksek düzeyde bir ilişkinin olduğu 0,01 anlamlılık düzeyinde söylenebilir. 1+1 üst limit kira rayiçlerinin artışında ise alt limitin düşeceği ve aralarında düşük düzeyde bir ilişkinin olabileceği 0,05 anlamlılık düzeyinde söylenebilir (Tablo 9).

**Tablo 9:** Konut kira rayiçlerine göre korelasyon analiz bulguları

Pearson Korelasyon		Alt Limit	Üst Limit
Konut Rayiçleri 1+1 Alt Limit	r	-,183*	-,138
	p	,036	,115
Konut Rayiçleri 2+1 Alt Limit	r	,875**	,429**
	p	,000	,000
Konut Rayiçleri 3+1 Alt Limit	r	,778**	,293**
	p	,000	,001
Konut Rayiçleri 4+1 Alt Limit	r	-,388**	-,351**
	p	,000	,000
Konut Rayiçleri 1+1 Üst Limit	r	-,181*	-,129
	p	,038	,141
Konut Rayiçleri 2+1 Üst Limit	r	,649**	,769**
	p	,000	,000
Konut Rayiçleri 3+1 Üst Limit	r	,404**	,860**
	p	,000	,000
Konut Rayiçleri 4+1 Üst Limit	r	-,382**	-,332**
	p	,000	,000

\*Korelasyon 0,05 düzeyinde anlamlıdır.  
\*\*Korelasyon 0,01 düzeyinde anlamlıdır.

Konut özelliklerinin birbirlerini etkilediği düşünülerek aralarındaki ilişkiyi ölçmek amacıyla uygulanan testin normal dağılması nedeniyle Pearson korelasyon katsayısı (r) değerleri Tablo 10'da görülmektedir. En yüksek ilişki katsayısının 0,655 ile doğal çevre özellikleri ile bina özellikleri arasında, en düşük anlamlı korelasyonun ise 0,188 ile kira alt limiti ile yapılaşmış çevre arasında olduğu belirlenmiştir. Böylece emlakçılara göre kiralanacak konutların doğal çevre ortalaması ile bina özellikleri ortalaması arasında kuvvetli bir ilişki vardır. Korelasyon testinde çıkan sonuçlar içerisinde kira alt limiti ile üst limitinin artması ile iç mekân, bina, doğal çevre ve sosyo-ekonomik çevre özelliklerinin aralarında bir ilişkinin olmadığı, yalnızca yapılaşmış çevre

özellikleri ile kira alt limiti arasında 0,188 düzeyinde pozitif ve düşük bir ilişkinin olması (0,05 anlamlılık düzeyinde) en dikkat çekici sonuçlardan birisidir. Buna göre kira fiyatının alt limitinin belirlenmesinin yapılaşmış çevreyle ilişkili olduğu ve yapılaşmış çevre özellikleri arttıkça alt limitinde artabileceği söylenebilir. Yapılaşmış çevre özelliklerinden binanın sokak ya da cadde üzerinde bulunması, ana ulaşım arterlerine, toplu taşıma sistemine, ticaret merkezlerine, çocuk oyun alanlarına, sağlık ve alışveriş merkezlerine, eğitim kurumlarına yakınlığı ve konutun bulunduğu bölgedeki nüfus yoğunluğunun yüksek olması da konut kirasının alt limitinin yüksek olmasına neden olmaktadır. Bu durumda emlakçıların görüşlerine göre ayrıca bir konutun iç mekândaki kalitesinin yüksek olması o konutun bina, doğal çevre, yapılaşmış çevre ve sosyo-ekonomik çevre kalitesinin yükselmesine neden olmaktadır. Ayrıca bir konutun iç mekân kalitesinin yükselmesi doğal çevrenin ve yapılaşmış çevrenin daha uygun olmasına neden olmaktadır. Ayrıca bir konutunun doğal çevresinin uygun olması yapılaşmış çevre ve sosyo-ekonomik düzeyinin daha uygun olmasını sağlamaktadır. Ayrıca emlakçılara göre bir konutun yapılaşmış çevresinin uygun olması ise sosyo-ekonomik düzeyinin ve kira alt limitinin yükselmesine neden olmaktadır. Diğer bir durum ise bir konutun alt limit fiyatlarının yüksek olması ise üst limitinin yükselmesine neden olmaktadır.

**Tablo 10:** Konut özelliklerine göre korelasyon analiz bulguları

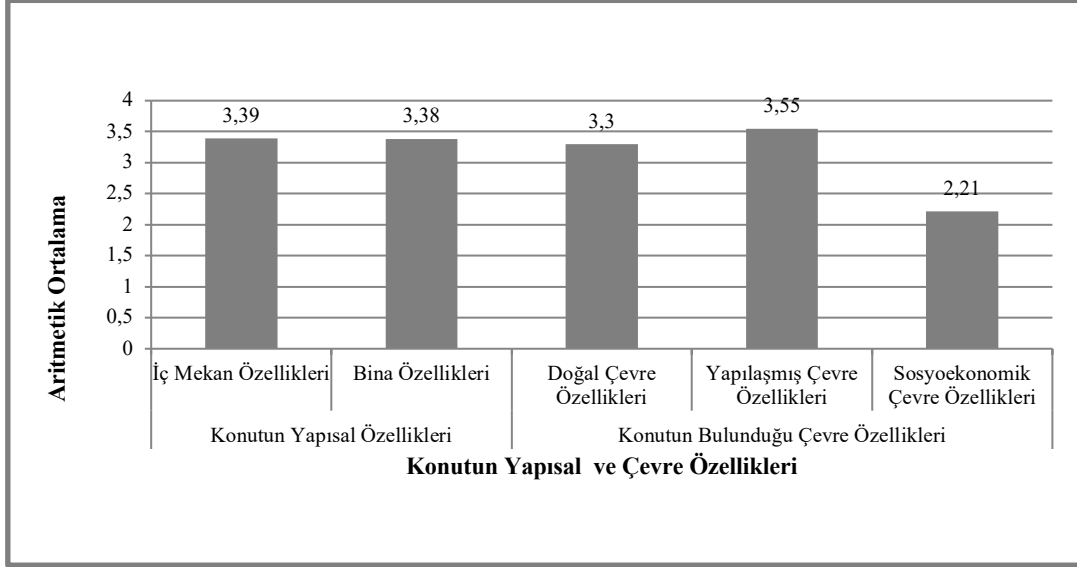
Pearson Korelasyon	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
(1) İç Mekân	1						
(2) Bina	,524**	1					
	,000						
(3) Doğal Çevre	,415**	,655**	1				
	,000	,000					
(4) Yapılaşmış Çevre	,522**	,502**	,509**	1			
	,000	,000	,000				
(5) Sosyo-ekonomik Çevre	,236**	,127	,208*	,443**	1		
	,006	,148	,017	,000			
(6)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

\*Korelasyon 0,05 düzeyinde anlamlıdır. \*\* Korelasyon 0,01 düzeyinde anlamlıdır.

## 7. Araştırmanın Bulguları

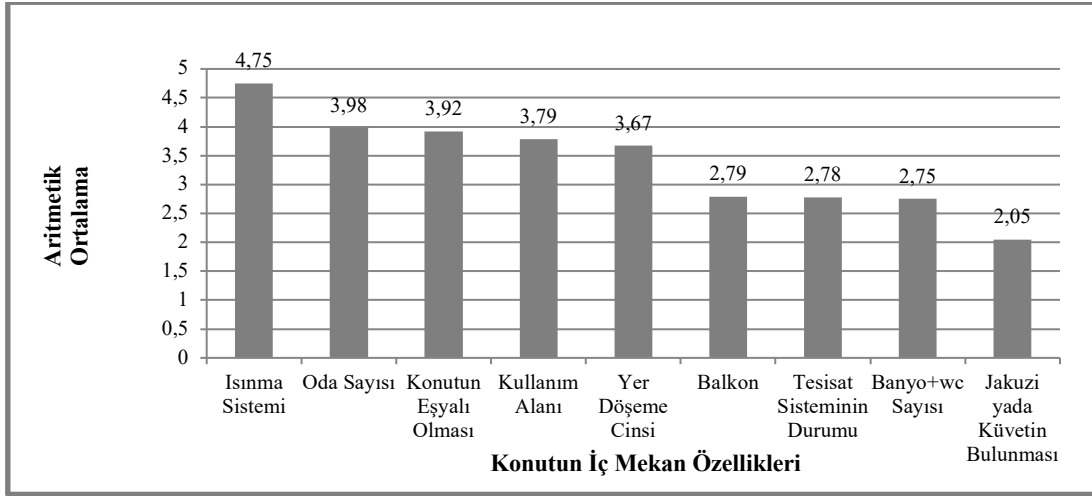
Anketlerde elde edilen veriler IBM SPSS STATISTICS 24 programı ile araştırmanın konusuna ve ulaşmak istenilen amaca yardımcı olması adına bazı analiz ve testlere tabi tutulmuştur. Öncelikle anket uygulanan her çalışmada yapılması gereken *güvenilirlik analizi* ve *normallik testi* kullanılmıştır. Normallik testi uygulandığında konut kiralalarının ve tüm etkenlerin normal dağılıma sahip olduğu gözlemlenmiştir. Güvenirlilik analizinde Cronbach's Alpha değerleri hesaplanmıştır. Her bir birimin ortalaması IBM SPSS programı üzerinden hesaplanmıştır.

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



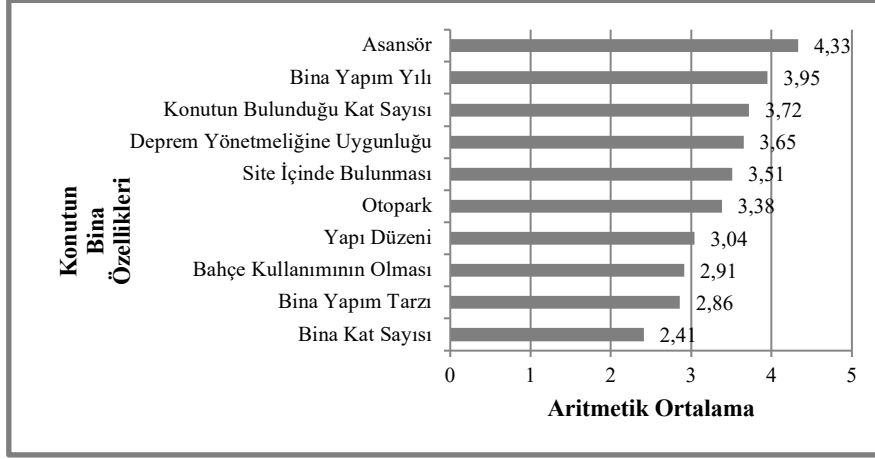
Şekil 2: Bornova’da konutun yapısal özellikleri ve yer aldığı çevre özelliklerine ilişkin katılımcı görüşleri (dikey eksen verilen cevapların aritmetik ortalamasını ifade etmektedir)

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



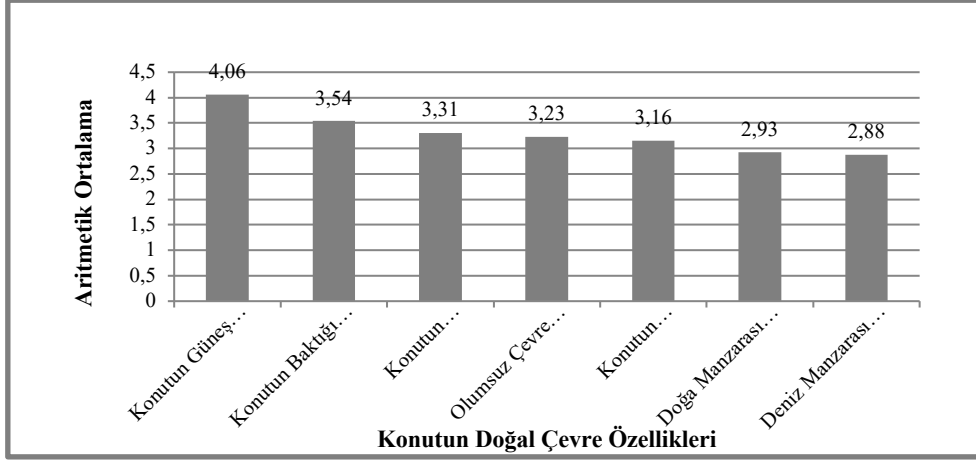
Şekil 3: Bornova’da konutun iç mekân özelliklerine ilişkin katılımcı görüşleri

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



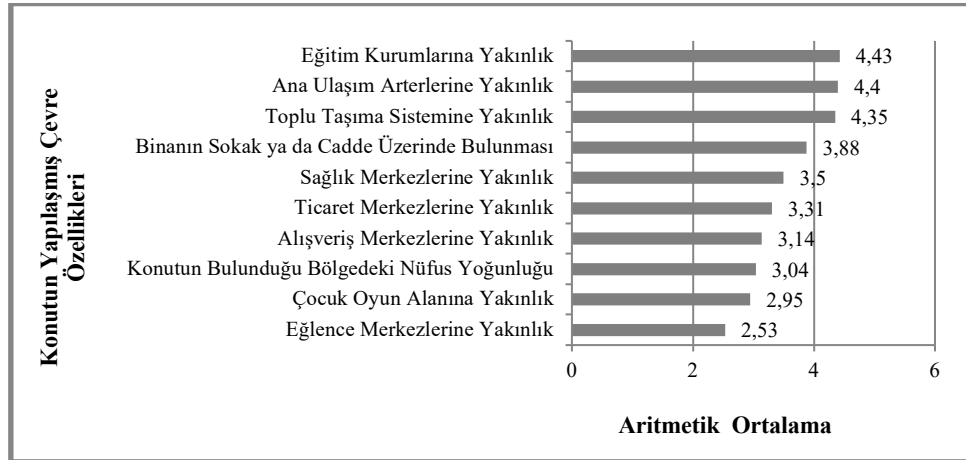
Şekil 4. Bornova’da konutun bina özelliklerine ilişkin katılımcı görüşleri

Emlakçılar a göre, kiralanacak konutun doğal çevre koşullarına bakıldığında, kira değeri üzerinde en çok etkili olan faktörün konutun güneş alması (4,06) olarak gösterilirken; konutun kira değeri açısından önem düzeyi en az olan faktör deniz manzarası görebilmesi (2,88)’dir (Şekil 5).



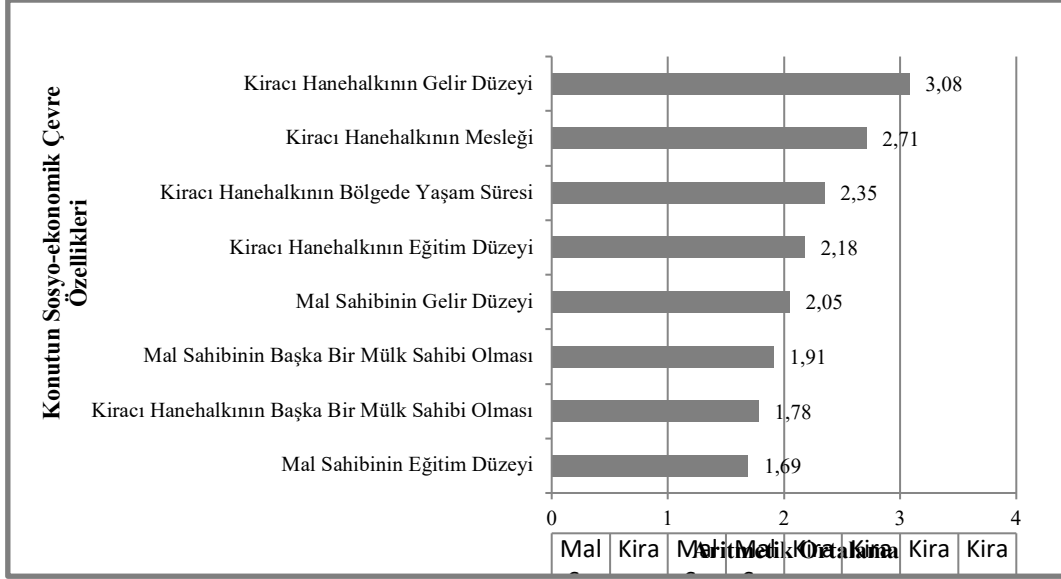
Şekil 5: Bornova’da konut doğal çevre özelliklerine ilişkin katılımcı görüşleri

Araştırmada kiralık konutun kira değeri üzerinde eğitim kurumlarına yakınlık (4,43) yapılaşmış çevre özellikleri içinde en önemli etken iken, eğlence merkezlerine yakınlık (2,53) önem düzeyi en düşük etken olarak görülmektedir. (Şekil 6).



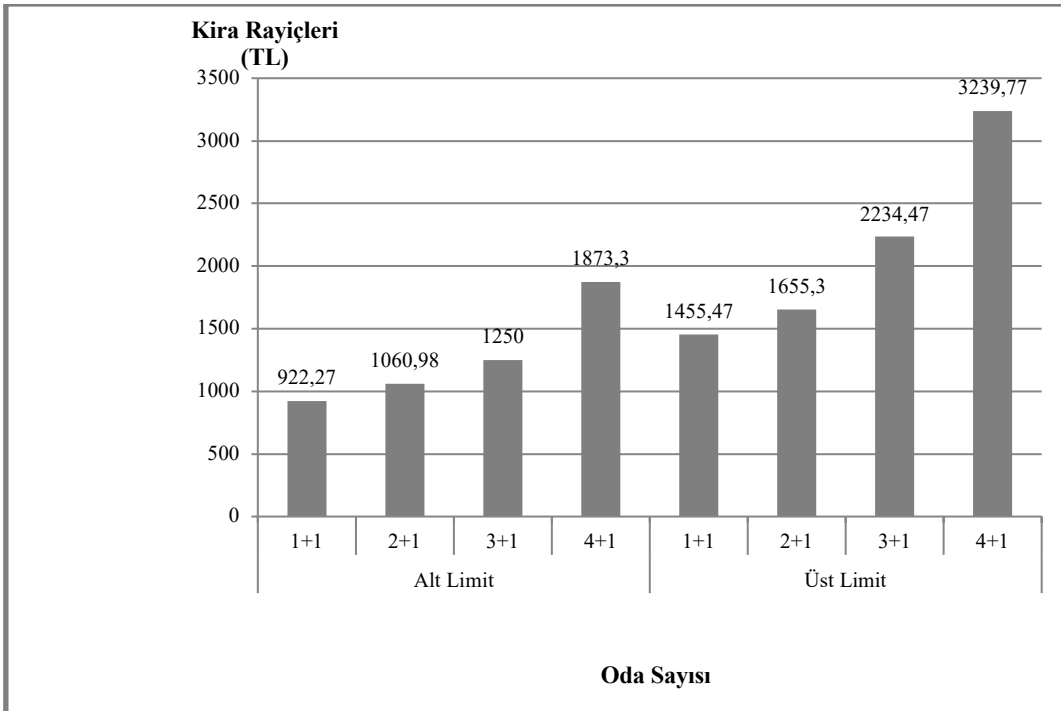
Şekil 6: Bornova’da konutun yapılaşmış çevre özelliklerine ilişkin katılımcı görüşleri

Son olarak kiralık konutun sosyo-ekonomik çevre özelliklerine bakıldığında, kiracı hane halkının gelirinin (3,08) kira değeri üzerinde en önemli etken olduğu görülürken, kiracı hane halkının mesleğinin (2,71) önem sırası bakımından ikinci sırada geldiği görülmektedir. Mal sahibinin eğitim düzeyinin (1,69) kiralanacak konutu seçmesindeki payı en düşüktür (Şekil 7).



Şekil 1: Bornova'da konutun sosyo-ekonomik çevre özelliklerine ilişkin katılımcı görüşleri

Bornova'da kira rayiçlerinin oda sayılarına göre alt ve üst limitlerinin ortalama değerleri Şekil 8'de görüldüğü gibidir. Buradan çıkarılacak en önemli sonuç; oda sayısı arttıkça limit değerlerinde de bir artış görülmektedir.



Şekil 8. Bornova'da konutun oda sayısına göre kira rayiçlerine ilişkin katılımcı görüşleri

## 8. Sonuç

Fizyolojik ihtiyaçlardan sonra konut, insanoğlunun en temel ihtiyacıdır. Kulübeden başlayan rezidanslara kadar uzanan çeşitlikte konut türleri vardır. Ortak yaşam alanı, itibar göstergesi, yatırım aracı, mal ve yerleşmeleri oluşturan en küçük birim olan konuta herkes sahip değildir. Konutu olmayanlar sıklıkla konut kiralamakta ve kiracı olarak hayatlarını devam ettirmektedirler. Konut kiralari hep aynı değildir. Konutun ve çevresinin doğal özellikleri, insanların sosyo-ekonomik ve kültürel özellikleri, şehirselle faaliyetlerin yani işlevlerin mekansal dağılışı, deprem yönetmeliği, konutun iç mekan özellikleri gibi faktörler kira bedelini etkileyebilmektedir. Buna bağlı olarak kira bedelinde mekansal farklılıklar çıkabilmektedir. Bu bağlamda çalışmada Bornova'da kiracılığı etkileyen genel özellikler ile mekansal dağılışı etkileyen faktörler ele alınmaktadır.

Kuşkusuz kiracılığı etkileyen çok sayıda neden vardır. Bunlardan en önemlisi şehirlerin göç yoluyla büyümesidir. Göçle gelen nüfusun gelir seviyesinin düşüklüğü, konut fiyatlarının büyük şehirlerimizde toplanmaya bağlı olarak yüksek oluşu kiralık konut talebini artıracaktır. Hele İzmir gibi ülke şehirleşmesinin odak noktasında bulunan ve en önemli göç hedeflerinden bir olan bir yerleşme için bu durum şaşırtıcı değildir. Şehirde yakın zamanlı meydana gelen deprem olayını da kiracılığı etkileyen nedenler arasında saymak ihtiyacı vardır. Ancak kiracılığı etkileyen başa nedenler de vardır. Bunlar arasında gelir seviyesinin dışında, konutun büyüklüğü, oda sayısı, asansörün varlığı, konutun ara katta bulunması, ısınma sistemi olarak doğalgazlı kalorifer kullanılması, konutun güneş alması, eğitim kurumlarına yakınlık, otoparkın bulunması gibi özelliklerin konut kira fiyatlarında etkili olan nedenlerin bazılarıdır. Konutlarda jakuzi veya küvetin varlığı, bina kat sayısı, manzara (denizi görebilme), eğlence merkezlerine yakınlık, mal sahibinin eğitim düzeyi kira fiyatlarını en az etkileyen nedenler olarak ortaya çıkmaktadır. Kuşkusuz bu özellikler ilçe bütününde tekdüze değildir.

Çalışma alanında kiracılığın mekansal dağılışına etki eden faktörler mahalle bazında farklılıklar sergilemektedir. Binanın yapı düzeni kira bedelini etkilemektedir. Bu konuya en iyi örnek Atatürk Mahallesi'dir. Bu mahallede kiralık konutun bina özellikleri içinde kira değerini etkileyen en önemli unsurun diğer mahallelerden farklı olarak binanın yapı düzenidir. Bu durum Atatürk Mahallesi'nin gecekondulaşma tarzında değil, planlı bir şekilde İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından planlı yerleşim alanı olarak pilot bölge seçilip düzenli yapılaşmaya imkân vermesinden kaynaklanmaktadır. Bu alanda bina kat sayısının az olması, binanın dört bir tarafının açık olması gibi özellikler vardır. Bu nedenle Atatürk Mahallesi'nde yapı düzeninin ayrık olması kira değerini büyük ölçüde etkilemiştir. Ayrıca mahalle Bornova'nın yüksek yerlerinde konumlanmıştır. Bu nedenle İzmir körfez manzarası diğer mahallelerden farklı olarak Atatürk Mahallesi'nde daha belirgindir. Bu da kira değeri üzerinde etkili olan doğal çevre özellikleri arasında önemli bir etkidir. Aynı özellik Beşiktaş'ta da (İstanbul) ortaya çıkmaktadır (Akalın, 2005). Oysa yukarıda ifade edildiği gibi genel olarak bakıldığında bu durum kiracılığı en az etkileyen bir özelliktir.

Binaların depreme dayanıklılığı kiracılığı etkilemektedir. Örnek olarak, İnönü ve Rafet Paşa Mahallesi'nde kiralık konutun bina özellikleri içinde diğer mahallelerden farklı olarak en önemli unsurların bina yapım yılı ve binanın deprem yönetmeliğine uygun inşa edilip edilmediğidir. Ayrıca bu mahallelerde kiralık konutun sosyo-ekonomik çevre özellikleri içinde Kazım Dirik, Evka-3, Evka-4 ve Barbaros Mahallesi'nde de olduğu gibi en önemli unsur kiracı hane halkının gelir düzeyidir.

Üniversitenin yakın çevrede bulunuşu kiracılığı etkilemektedir. Bornova'da Ege ve Yaşar üniversitelerinin varlığı, bu üniversitelere yakın olan Kazım Dirik, Erzene ve Ergene mahallelerinde kiralık konuta olan talebi etkilemektedir. Talep öğrenci nüfustan gelmektedir. Bu nedenle diğer mahallelerden farklı olarak bu üç mahallede kiralanacak konutun iç mekân özellikleri arasında en önemli unsur konutun eşyalı olmasıdır.

Kiralık konutun sosyo-ekonomik çevre özelliklerinin kira değeri üzerinde etkili olduğu görülmektedir. Örneğin; Evka-3 Mahallesi'nde çoğunlukla konutların site içinde bulunması, konutların çoğunlukla cadde ve geniş sokaklar üzerinde yer alması, ulaşım alternatiflerinin fazla olması ve ayrıca lüks sayılabilecek yeni konutların ve villaların bulunması bu mahalleye daha çok gelir seviyesi yüksek olan kesimi çekmektedir. Ayrıca bu mahallenin konut kiralamada tercih edilme sebeplerinden biri de doğal çevre özelliklerinden biri olan konutun bulunduğu zemin durumudur. Kiracıların bu bölgeyi seçme nedeni mahallenin bir yamaç üzerindeki konumu dolayısıyla zeminin sağlam olduğunu düşünmeleridir.

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

## KAYNAKLAR

- Akalın, S. (2005). *Konut kira değerlerini etkileyen faktörler: Beşiktaş İlçesi örneği*. Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Akın, R. (2015). *Türkiye’de sosyal politika ve sosyal konut politikası*. Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Edirne: . Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Akkurt, H. B. (2004). *19. yüzyıl batılılaşma kesitinde, Bornova ve Buca levanten köşkleri mekânsal kimliğinin irdelenmesi*. Basılmamış Doktora Tezi, İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Aliağaoğlu, A. (2016). Balıkesir Şehri’nde kiracılık. *Doğu Coğrafya Dergisi*, 36, 183-200.
- Alkan, L. (2014). 1980 sonrası konut politikalarının mekânsal yansımaları: Ankara örneği. *İdeal Kent, Kent ve Politika*, 12, 103-131.
- Alkan, L. ve Uğurlar, A. (2015). Türkiye’de konut sorunu ve konut politikaları. *Kent Araştırmaları Enstitüsü Raporu*, 1-62, Ankara.
- Andersen, H. S. (2002). Excluded places: The interaction between segregation, urban decay and deprived neighbourhoods. *Housing, Theory and Society*, 19 (3-4), 153-169.
- Andersen, H. S. (2003). *Urban sores. On the interaction between segregation*. Farnham: Ashgate.
- Arıcan, F. A. (2010). *Türkiye’de konut sorunu ve toplu konut uygulamaları: Eskişehir örneği*. Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara: Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Arıkan, F.E. (2008). *Ev kiralarını etkileyen nedenlerin hedonik fiyat yöntemi ile belirlenmesi*. Basılmamış Lisans Tezi, İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Baştürk, S., ve Taştepe, M. (2013). Evren ve örneklem. S. Baştürk (Ed.), *Bilimsel Araştırma Yöntemleri* (129-159). Ankara: Vize Yayıncılık.
- Castells, M. (1983). *The city and the grassroots: Across-cultural theory of urban social movements* (No.7).Erişim tarihi: 22.11.2019 Univ of California Press, [https://books.google.com.tr/books?hl=tr&lr=&id=rUbZLcYsA\\_QC&oi=fnd&pg=PR11&dq=Castells,+Manual+\(1983\)+The+City+and+The+Grassroots,+A+Cross-Cultural+Theory+of+Urban+Social+Movement,+Edvard+Arnold,+London.+s.103.+&ots=yYhilvA7aM&sig=NMgH6HnPwecivHtZc47pWj3Z2Wc&redir\\_esc=y#v=snippet&q=103&f=false](https://books.google.com.tr/books?hl=tr&lr=&id=rUbZLcYsA_QC&oi=fnd&pg=PR11&dq=Castells,+Manual+(1983)+The+City+and+The+Grassroots,+A+Cross-Cultural+Theory+of+Urban+Social+Movement,+Edvard+Arnold,+London.+s.103.+&ots=yYhilvA7aM&sig=NMgH6HnPwecivHtZc47pWj3Z2Wc&redir_esc=y#v=snippet&q=103&f=false).
- Çetintahra, E.G., Çubukçu, E. (2011). Çevre estetiğinin konut fiyatlarına etkisi. *İTÜ Dergisi Mimarlık, Planlama, Tasarım*, 10 (1), 3-12.
- Çırak, A. A. (2018). Bir kentsel koruma planlaması deneyimi: İzmir Bornova tarihsel kent merkezi. *BİF-Bornova İçin Fikirler Dergisi*, 1-91.
- Çoban, A.N. (2012). Cumhuriyetin ilanından günümüze konut politikası. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 67 (3), 75-108.
- Dikçınar S. B. ve Yazgan G. A. (2009). Kentsel mekânların aynışması: Midyat örneği. *Megaron*, 4(2), 79-89.
- Eceral, T. Ö. ve Uğurlar, A. (2017). Hane halkı konut hareketliliğini etkileyen faktörler: Ankara örneği. *Planlama*, 27(3), 347-361.
- Ekşioğlu, G. (2010). *Çevre estetiğinin konut fiyatları üzerindeki etkisinin hedonik fiyat yöntemi ile modellenmesi*. Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Emür, A. (1999). *Urban rental housing and tenant households in Turkey: Towards viable alternative policies for the rental sector*. Unpublished Master Thesis, Ankara: Middle East Technical University Natural and Applied Sciences.
- Keleş, R. (1997). *Kentleşme Politikası* (4. Baskı). Ankara: İmge Kitabevi.
- Kılıç, S. (2016). Cronbach’ın alfa güvenirlik katsayısı. *Journal of Mood Disorders*, 6 (1), 47-48.
- Koç, H. (2009). İzmir’de konut çevrelerinde nitelikli yapılaşma üzerine görüşler. *TMMOB İzmir Kent Sempozyumu*, 515-526, İzmir.



- Mutluer, M. (1999). Bornova Atatürk Mahallesi'nde yeni yerleşim alanları. *Ege Coğrafya Dergisi*, 10, 219-238.
- Olgun, H. (2014). *Türkiye'de sosyal konut politikası: Seçilmiş Avrupa ülkeleriyle karşılaştırmalı bir analiz*. Basılmamış Doktora Tezi, Ankara: Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- TDK (2019). (Erişim tarihi: 07.12.2019).Kiracılık, <https://sozluk.gov.tr/?kelime=K%C4%B0RACI>
- TMMOB- Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği (1998). Kentleşme, konut sorunu, barınma hakkı ve demokrasi.(Erişim tarihi: 01.11.2019).<https://www.tmmob.org.tr/etkinlik/tmmob-demokrasi-kurultayi-1998/kentlesme-konut-sorunu-barinma-hakki-v-e-demokrasi>
- TÜİK (2019). (Erişim tarihi: 07.12.2019).<http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=15843>
- Uğurlar, A.,Eceral Ö., T., (2012), Türkiye'de konut politikalarının gelişim süreci ve Ankara metropol kentinde mevcut kiralık konut piyasasına ilişkin bir değerlendirme. *Kentsel ve Bölgesel Araştırmalar Ağı 3. Sempozyumu, Kent Bölgeler, Alanlar ve Büyükşehirler: Değişen Dinamikler ve Sorunlar*, 6-7 Aralık, 225- 246, Ankara.
- Yavan, N. (2014). Nicel Araştırmalardan Veri ve Veri Toplama Teknikleri, İçinde Yılmaz Arı ve İlhan Kaya, *Coğrafya Araştırma Yöntemleri*, 219-266.
- Yüceşahin, M., Tuysuz, S. (2011). Ankara Kentinde Sosyo-mekansâl Farklılaşmanın Örüntüleri: Ampirik Bir Analiz. *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 9( 2), 159-188.

