

BALIKESİR ŞEHİRİ'NDE KİRACILIK

Tenancy in Balıkesir City

Prof.Dr. Alpaslan ALIĞAOĞLU*



Özet

Konut insanoğlunun en eski ihtiyaçlarından biridir. Bu ihtiyacın karşılanması farklı şekillerde olmaktadır. Mülk sahibi olma bunlar arasında en yaygın olanıdır. Mülk sahibi olmayanlar, genellikle kiralama yoluyla konut ihtiyacını karşılamaktadırlar. Kuşkusuz bütün konutlar aynı kira değerine sahip değildir. Konut kiralarını etkileyen çok sayıda değişken vardır. Bu çalışmada konut kiralarını etkileyen mekânsal faktörler yanında, konut kira tercihlerini belirleyen şartlar ele alınmaktadır. Çalışmada istatistiki veriler yanında, anket uygulaması yapılmıştır. Sonuç olarak görülmektedir ki ülke yerleşe sistemindeki konum, şehirleşme hızı, madencilik faaliyetleri il ve bölge ölçeğinde kiracılığı etkileyen önemli faktörlerdir. Şehir ölçeğinde, merkeze yakınlık, ucuz kira konutlarının çokluğu, mahallelerin şehirselleşmedeki konumu kiracılığı mekânsal olarak etkilemektedir. Kiralık konut seçilirken en önemli faktör konutun yer aldığı çevrenin sosyo-ekonomik özellikleridir.

Anahtar kelimeler: Konut, konut politikası, kiralık konut, Balıkesir.

* Balıkesir Üniversitesi, Fen-Edebiyat fakültesi, Coğrafya Bölümü, alpaslan38ster@gmail.com

Dergiye Başvuru Tarihi: 27.01.2016

ABSTRACT

Housing is one of the oldest necessities of mankind. This need is covered in different ways. Being the owner of the property is the most common one among them. Those who do not own property, they usually satisfy their need for rental housing. Admittedly, all houses have not the same rent values. There are many variables that affect housing rent prices. In this study, in addition to discusses the conditions that determine the choice of housing rent, the spatial factors that affect housing are investigated. In addition to the statistical data, in the study, survey is done. In conclusion, it is seen taht location in countri's settlement system, the rate of urbanization, and mining activities on provincial and regional scale, are important factors that affect the tenancy. On the urban scale, proximity to the city center, the majority of cheap rental housing, spatial position in the growth of urban area spatially effect the tenancy. The socio-economic characteristics are the most important factor when selecting rental housing.

Keywords: *housing, housing policy, rental housing, Balıkesir.*

Giriş

Yerleşmeler konutların bir araya gelmesiyle oluşur. Konut yemek içmek ve dinlenmek gibi insanoğlunun en eski ihtiyaçlarından biridir. Konut insanların sahip olduğu teknoloji ve sosyo-kültürel özelliklere bağlı olarak kulübeden başlamakta, apartman ve rezidanslara kadar uzanan çeşitliliğe sahip olabilmektedir.

Konut sadece barınma ihtiyacının karşılandığı yer değil, bir tüketim malı, bir yatırım aracı, emeğin yeniden üretildiği yer, sosyal sınıf göstergesi, itibar kaynağı olan maldır. Kuşkusuz bütün insanlar bir konuta sahip değildir. Nüfusun hızlı artışı, tarımın makineleşmesi nedeniyle insanların kırdan kente göçü sonucu konut ihtiyacı artmaktadır. Kamu kesimi ülkemizde konut ihtiyacını karşılamak konusunda yetersiz kalmıştır. Konut ihtiyacı mülk edinme şeklinde olmuş, alternatif konut projeleri üretilmemiştir. Konutu olmayanlar farklı şekillerde ama daha çok kiralama yöntemi ile konut ihtiyaçlarını karşılamaktadırlar. Ülkemizde kira harcamaları, gıda ihtiyacından sonra en fazla harcama yapılan dilimler arasındadır.

Konut çalışmaları günümüzde disiplinler arası ve çok boyutlu olmak gibi temel özelliklere sahiptir. Emlak piyasasında her bir emlak satılır veya kiralanır. Emlak kirası ise temelde emlağın fiziksel ve çevresel karakteri sonucu ortaya çıkar. Bu çalışmada Balıkesir şehrinde kiracılığın mekânsal özellikleri ile kiracıların konut kiralarken tercih ettikleri özellikler araştırılmaktadır. Konut kira fiyatlarının etkileyen faktörlerin ülke, bölge ve yerleşmeler ölçeğinde farklılıklar göstermesi nedeniyle yapılan bu çalışmanın sonraki çalışmalar ve emlak piyasası ve yerel yönetimler için ışık tutması umulmaktadır.

Çalışma beş bölümde ele alınmaktadır. Kısa bir giriş bölümünden sonra, veri ve yöntem bölümüne geçilmektedir. Bu bölümde çalışmada kullanılan veriler ve yöntem ele alınmaktadır. İkinci bölümde ilgili kaynaklar ele alınmaktadır. Bu bölümde Türkiye ve yabancı kaynaklarda, kiracılığı etkileyen faktörleri açıklayan kaynaklar ele alınmaktadır. Türkiye’de konut politikası başka bir bölümün konusudur. Bu bölümde ülkemizde kamu kesiminin konut politikası ve bu politikanın sonuçları ele alınmaktadır. Balıkesir şehrinde kiracılık dördüncü bölümün konusudur. Bu bölümde genelden özele gidilerek Balıkesir şehrinde kiracılığı etkileyen faktörler, mekânsal analize tabii tutulmaktadır. Beşinci bölümde Balıkesir şehrinde konut kira değerini etkileyen koşullar dikkate alınmaktadır. Çalışma sonuç bölümü ile sona erektedir. Çalışmanın vardığı sonuçlar bu bölümde anlatılmaktadır.

1-Veri ve yöntem

Çalışmanın verileri TÜİK, DPT ve anket çalışmalarından elde edilmiştir. TÜİK (DİE) verileri 2000 yılına aittir. Çünkü sadece bu yılda mahalle bazında konut kiralalarıyla ilgili veri bulunmaktadır. İl çapında kiracılığı etkileyen faktörleri açıklarken, gelir düzeyi, gelişme indeksi ve şehirleşme oranı gibi veriler DPT’den alınmıştır. Mahalle bazında veriler (nüfus, mahalle alanları, ticari iş yeri sayısı) Çakır’dan (2005) alınmıştır. Çalışmada kullanılan kiracılık oranı toplam hane halkı içinde kirada yaşayan hane halkını ifade etmektedir. Bu oran hem ev sahibi hane halkını hem de kiracı hane halkını birlikte ifade etmektedir. Çalışmada Akalın (2005) tarafından hazırlanan anket formu kullanılmıştır.

Anket formunun Balıkesir şehrine uygunluğu ve geçerliliği pilot çalışmalarla test edilmiştir. Bu duruma bağlı olarak ankette bulunan bazı sorular kaldırılmıştır. Anket üç bölümden oluşmaktadır. Bu çalışmada 2. bölüm kullanılmaktadır. İkinci bölüm iki alt bölümden oluşmaktadır. Birinci alt bölümde konut iç mekân özellikleri ve bina özelliklerine ilişkin sorular vardır. İkinci alt bölümde konutun yer aldığı çevrenin özellikleri bulunmaktadır. Bu özellikler; doğal çevre özellikleri, yapılaşmış çevre özellikleri ve sosyo-ekonomik çevre özelliklerinden oluşmaktadır. Çalışmada anket formları konut piyasasındaki hareketliliği en iyi yorumlayacak kişiler olmaları nedeniyle emlakçılara uygulanmıştır. Yapılan ankette hedef kitlenin (70 emlakçı) %50'sinden fazlasına ulaşılmıştır. Anket sonucu elde edilen veriler SPSS programında, Friedman testi ile değerlendirilmiştir. Bu test ikiden fazla değişkenin karşılaştırılmasına ihtiyaç duyulduğunda kullanılan bir analiz yöntemidir. Ayrıca kullanılan istatistiki veriler korelasyon analizine tabii tutularak kiracılık oranı ile ilişkileri belirlenmiştir.

2-İlgili Kaynaklar

Dünya ve Türkiye genelinde kent arazi değerleri, konut değerleri, ofis ve konut kira değerlerini etkileyen koşulları ele alan çok sayıda çalışma yapılmıştır. Bu çalışmalarda çoklu regresyon ve hedonik fiyat modeli kullanılmaktadır. Hedonik fiyatlandırma modeli, homojen olmayan bir malın, konut gibi, onu oluşturan özelliklerin her birinin fiyat üzerinde etkili olduğu esasına dayanır.

Türkiye'de konut piyasasını yerel düzeyde ele alan çok sayıda çalışma yapılmıştır. Türel'in (1981) Ankara ile ilgili çalışması ilklerden sayılır. İstanbul üzerine çok sayıda çalışma (Varlıkler, 2005, Mirasyedi 2006, Erna 2009, Kül 2009, Güler 2011) vardır. Yapılan diğer çalışmalar, İzmir (Üçdoğru 2001), Mersin (Gül 2012), Muğla (Baldemir vd. 2007) ve TR38 bölgesi (Yayar ve Karaca 2014) ile ilgilidir.

Şehirlerde ofis kira değerlerinin belirleyen şartlar konusunda da çalışmalar yapılmıştır. Pekdemir (2002) İstanbul'da ofis kira değerleri ile ilgili çalışma yapmıştır. Aksoy 2005, Demircioğlu 2010 ve Kerimov 2010 İstanbul'da ofis kira değerlerini belirleyen diğer çalışmalar arasındadır.

Konut kira değerlerini belirleyen şartları bulmaya yönelik ulusal ve uluslararası düzeyde çok sayıda çalışma yapılmıştır. Kuşkusuz bunların bütünü burada ele almak mümkün değildir. Bu çalışmaların bazıları aşağıda verilmektedir. Bunların vardığı sonuçlar çalışmanın kavramsal çerçevesini de oluşturacaktır.

Özge (2001), Isparta şehrini ele aldı. Bu çalışmaya göre konutun mahallelere göre konumu, konutun şehir merkezine ve okullara yakın oluşu, okulların kalitesi konut kira bedelini etkilemektedir. Çevresel faktörler, yani trafik ve işyeri yoğunluğu nedeniyle ortaya çıkan gürültü kirliliği, kira değerlerinin azalmasına neden olmaktadır. Suç oranlarının kira değerlerini olumsuz yönde etkilediği de görülmüştür. Konutun büyüklüğü arttıkça kira değerlerinin arttığı, oda sayısının çoğalmasıyla da kiraların düştüğü tespit edilmektedir. Bu durum oda sayısını artırmasıyla oda büyüklüğünün düşmesinin bir sonucudur. Hane halkının gelir artışı, kiraya ödenecek miktarı olumlu yönde etkilemektedir.

Akalin (2005), Beşiktaş ilçesi örneğinde konut kira bedelini etkileyen faktörleri inceledi. Bu yerleşmede kira bedelini etkileyen çeşitli faktörler arasında, konutun kullanım alanı, deprem yönetmeliğine uygun inşa edilmesi, denize manzaralı oluş, ana ulaşım arterlerine yakınlık ve kiracı hane halkının gelir düzeyi en önemliler olarak ortaya çıkmaktadır.

D' Arcangelo ve Percoco (2005) tespitlerine göre, Milan'da şehir içi ulaşımın neden olduğu yüksek hava kirliliği ve ulaşım tıkanıklığı gidermek için bazı şehir içi yollarda ücretle geçişin sağlanması ev kiralarda artırıcı yönde etki yapmıştır.

Arıkan'a göre(2008), Konutun Avrupa yakasında olması ve site içinde bulunması kiralarda azalmasına neden olmaktadır. Altyapı, oda sayısının çokluğu, depozite ve aidatın miktarı, konut mutfağında aspiratörün bulunması kira fiyatlarında artışa neden olmaktadır.

Hanink vd. (2012), apartman kiralari ve konut fiyatlarının Çin'deki mekânsal dağılımını ele aldılar. Bu ülkede konut piyasasının yeni olmasına bağlı olarak, fiyatları belirleyen nedenlerin mekânsal olarak birbirinden çok farklı nedenleri olduğunu ifade etmişlerdir.

Efthymiou ve Antoniou (2013), Atina'da ulaşım altyapısı ve politikalarının konut ve kira fiyatlarını nasıl etkilediğini araştırdı. Ulaşım alt yapısı, ulaşım sistemlerine göre konut fiyatlarını olumlu ve olumsuz yönde etkilemektedir. Metro, tramvay, alt kent demiryolu ve otobüs duraklarının fiyatları olumlu yönde etkilemesi söz konusu iken, Attica'nın eski şehir demiryolu, ulusal demiryolu istasyonları, hava alanı ve limanlar fiyatlar üzerinde olumsuz yönde etki yapmaktadır.

Uğurlar (2013), Ankara Şehrinde konut talep ve kullanımını doktora düzeyinde çalıştı. Varılan sonuçlardan biri de kiralık konut piyasasının mekânsal özellikleriydi. Yazar kiracıları düşük ve yüksek gelirli olarak ikiye ayırmakta; kiracıların kiralık konut tercihlerinde dikkat ettikleri mekânsal özellikleri ele almaktadır. Düşük gelirli grubu için iş yerine yakınlık ve kira değerinin düşük olması, ulaşım ve kira maliyetlerini azaltmaktadır. Başka bir özellik de yerlilik duygusu şeklinde ortaya çıkmaktadır. Yaşanılan mahalleye ait olma hissi kiralık konut seçiminde etkili olan başka bir faktördür. Yüksek gelirli grubuna dâhil kiracılar benzer sosyo-ekonomik hane halklarına sahip mahalle de yaşamak istemektedirler. Yani kiralık konutun şehir içindeki konumu, yani şehrin görelisi olarak daha itibarlı mahallesinde olması önemli bir tercih nedenidir.

Schlapfer vd. (2015), İsviçre'de şehrsel ve kenar şehrsel alanlarda ev kirası fiyatlarını belirleyen nedenleri analiz ettiler. Manzara, rekreasyonel alt yapının varlığı, göl, sulak alan, çevresel olarak bozulmamış alanlara yakınlık, ulusal bakımdan önemli coğrafi görünüm ve sit alanlarına yakınlık ev kiralari olumlu yönde etkilerken, yol gürültüsü, demiryolu gürültüsü, sanayi faaliyetleri ve enerji üretim istasyonları olumsuz yönde etkilemektedir.

3-Türkiye'de Konut Politikası

Konut, "İnsanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken, ikametgâh" olarak tanımlanmaktadır (Türkçe Sözlük, 2011: 1478). Keleş'e göre (1998: 89) konut, "bir

veya birkaç ev halkının yaşaması için yapılmış, insan yaşamasının gerekli kıldığı uyuma, yemek pişirme, soğuktan ve sıcaktan korunma, yıkanma ve ayakyolu gibi temel gereksinme konularında kolaylıklar bulunan barınak” demektir. İnsanların konut ihtiyacının geçmişi çok eski olmakla birlikte, konunun devletler tarafından ele alınışının geçmişi Sanayi Devrimine kadar gitmektedir. Batılı gelişmiş ülkelerde konut sorunu refah devleti politikalarının bir parçası olmuştur. Türkiye’de Cumhuriyetin ilk yıllarından beri devlet konut ihtiyaçlarının karşılanması için çeşitli politikalar geliştirmiş ve kurumlar oluşturmuştur (Ersoy 2012).

Türkiye’de konut ve konut politikası üzerine çok sayıda yayın (Keleş 1978, Balamir 1994, Güzer 1995, Işık 1995, Öztürk ve Doğan 2010, Alkan 2014, Alkan ve Uğurlar 2015) yapılmıştır. Bu çalışmalardan biri de Çoban’a (2012) aittir. Çoban, Şengül’ün (2011) Türkiye’de kentleşmenin gelişim sürecini açıklamak için oluşturduğu dönemeleşirmeyi benimseyerek Türkiye konut politikası sürecini üç dönemde ele almaktadır. Bu dönemler ve başlıca özellikleri özet olarak aşağıda görülmektedir:

3.1-1923-1950: Devlet Memurlarının Konut Sorunu

Bu dönemde kentsel nüfusun artışı önemli değildir. Yine de mübadele ile gelen nüfusun yerleştirilmesi ve yeni devletin örgütlenmesi ile sayıları giderek artan memurların konut ihtiyaçlarının karşılanması için çeşitli düzenlemeler yapılmıştır. Özellikle Ankara’nın konut sorunuyla ilgilenilmiştir. Bu dönemde girişilen çeşitli çabalar başarısızlıkla sonuçlanmıştır. Çünkü Türkiye’nin örnek kenti olarak adlandırılan Ankara’da bile 1950 yılında nüfusun 1/3’ü gecekondualarda yaşamaktaydı.

3.2-1950-1980 Dönemi: Emekçinin Barınma Sorunu

Bu dönem hızlı kentleşmenin yaşandığı dönem olarak ortaya çıkmıştır. Ancak kentleşme sanayileşmenin gerisinde kalmıştır. Bu durum tarımın makineleşmesine bağlı olduğu gibi, kentlerdeki sanayileşme, işçi ve memur kesiminin ücretlerindeki artış gibi nedenlerden kaynaklanmaktadır. Barınma sorunu bu dönemde ağırlaşmıştır. Çünkü devlet barınma sorununu bireylerin kendi girişimlerine bırakmıştır. Bu dönemde konut piyasasına yeni aktörlerin girdiği görülmektedir. Bunlar 1965 tarihinde çıkarılan Kat Mülkiyeti Kanunu ile yapsatçılardır. Bunların yüksek gelir grubuna yönelik çabası, konut sorunun çözümünde bir seçenek olma kapasitelerinin olmaması sonucunu doğurmuştur.

Çeşitli kurum ve bankalar tarafından konut kredisi verilmesi çabaları söz konusu olmuştur. Sosyal Güvenlik fonlarının elindeki fonları konut üretiminde kullanması 1980’li yılların ortalarına kadar süren bir uygulama olmuştur. Bu uygulama da yetersiz kalmıştır.

1961 Anayasası dar gelirlilerin konut sorununu ilk kez konu edinmiştir.

Dönem sonucunda kamu kesimi konut yapımında yetersiz kalmış, kente göç edenler barınma sorununun çözümünde gecekondualara başvurmuş, büyük kentlerde yaşayan nüfusun yüzde elliden çoğu gecekondualarda yaşar duruma gelmiştir.

3.3-1980 Sonrası Dönem: Sermaye Birikiminin Kurtarıcısı Olarak Konut

Dönem neoliberal politikaların yoğun olarak yaşandığı dönemdir. 1982 Anayasasının 57.maddesine göre devlet konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik tedbirler almak zorundadır. 1961 Anayasasında ifade edilen yoksul ve dar gelirlilerin konut ihtiyacının karşılanması şeklindeki toplumsal sınıf önceliği 1980 sonrası neoliberal kapitalizmin ekonomik düşüncesine uygun olarak terk edilmiştir. Konut politikası orta ve üst gelir gruplarına yönelmiş, onların konut ihtiyacı karşılanır oluştur. Devlet bu dönemde toplu konut ihtiyaçlarını, 2487 sayılı Toplu Konut Kanununu 1981 yılında çıkararak desteklemeye çalışmıştır. İkinci Toplu Konut Kanunu (2958 sayılı kanun) 1984 yılında çıkarmıştır. Ancak yapı kooperatiflerinin konut üretimindeki payı sınırlı kalmıştır. 1980'li yıllarda yüzde 30'u geçen pay, 1990 ve 2000'li yıllarda gerilemiştir. 1990'lı yıllarda yüzde 20'ler düzeyinde olan bu pay, 2009 yılında yüzde 6'ya gerilemiştir. Bu durumun en önemli sebebi kredi imkânlarının daralmasıdır. Dönemin başka özellikleri de vardır.

TOKİ bu dönemde konut üretimine doğrudan giren bir aktör haline gelmiştir. Aynı kurum 2004 yılında yapılan yasa değişikliği ile kentsel dönüşüm projelerinde aktif rol oynamaya başlamıştır. Kentsel dönüşüm projeleri ve soylulaştırma adı verilen süreç ile kentsel sınıf kutuplaşması daha belirgin hal almıştır.

İpotekli konut kredisi verilmiş ve konut sektöründe yaşanan durgunluğun önüne geçilmiştir. Ancak bu tür krediler daha çok üst gelir grubunu desteklemiş, hedeflenen geniş kitleyi harekete geçirmemiştir.

Sonuç olarak bu dönemde izlenen konut politikası inşaat sektörünün canlandırılmasına yönelik hedeflerine büyük ölçüde ulaşmış olmakla beraber, nitelik ve nicelik açısından konut sorununa çözüm kavuşturacak bir politika olmaktan uzak kalmıştır.

4-Balıkesir Şehrinde Kiracılık

Bugün dünya ölçüsünde 1,2 milyon insan kiracı olarak yaşamaktadır. 1970'li yıllardan bu yana genel eğilim ev sahipliğinin artırılması yönünde olmuştur. Bugün dünyada genel olarak kiracı sayısında azalma görülmektedir. Ancak bütün ülkeler aynı konumda değildir. Gelişmekte olan ülkelerde kiracıların sayısı, şehirlere göç nedeniyle artmaktadır (Gilbert 2015).

Türkiye'de kentsel ve kırsal hane halkının önemli bir kısmı (%68) ev sahibidir. Ancak nüfusun önemli bir kısmı kiracı (%23,91) olarak ve %2,05'i lojmanda yaşamaktadır. Hane halkının bir bölümü ev sahibi olmayıp ta kira ödemeyenler (%4,84), diğerlerinden oluşmaktadır (Tablo 1).

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

	Şehrsel	Kırsal	Toplam
Ev sahibi	59,77	86,75	68,28
Kiracı	31,69	7,04	23,91
Lojmanda oturan	2,20	1,74	2,05
Kira ödemeyen	5,46	3,50	4,84
Diğer	0,88	0,97	0,92
TOPLAM	100	100	100

Kaynak: Uğurlar, 2013: 135.

Balıkesir ili Marmara Bölgesinde bulunmaktadır. Bölgede ev sahipliği açısından en düşük oran Yalova'ya (%50,7) aitken, Kırklareli (%62,9) en yüksek ev sahipliği oranına sahip il konumundadır (Tablo 1). Edirne (%61,9) ve Tekirdağ (%60,5) Yalova'yı takip ederler ve bölge ve Türkiye ortalamasının üzerinde ev sahipliği oranına sahiptirler. Balıkesir ili (%59,2) ev sahipliği açısından Türkiye ortalamasının (%59,8) altında, Marmara Bölgesi ortalamasının (%57,8) üzerinde yer almaktadır. Bölgenin ve Türkiye'nin en önemli ili olan İstanbul (%57,3), ev sahipliği açısından Türkiye ve Marmara Bölgesi ortalamasının altında bir değere sahiptir (Tablo 2).

Marmara Bölgesinde kiracılık % 33,7'lik bir oranla Türkiye ortalamasının (%31,6) üzerinde bulunmaktadır (Tablo 2). Kiracılık oranının en düşük olduğu il, %24,5'lik değerle Düzce'dir. İstanbul dışında diğer iller bölge ortalamasının altında değere sahiptirler. İstanbul %35,6'lık değeriyle kiracılık oranının en yüksek olduğu il konumundadır. Bu durum yüksek ölçüde göç alışına bağlıdır. Balıkesir ilinin kiracılık oranı %31'lik bir değer göstermektedir. Bu değer hem bölge hem de Türkiye ortalamasından düşüktür. Bu durum şehirleşme hızının düşük oluşuyla açıklanabilir (Tablo 2).

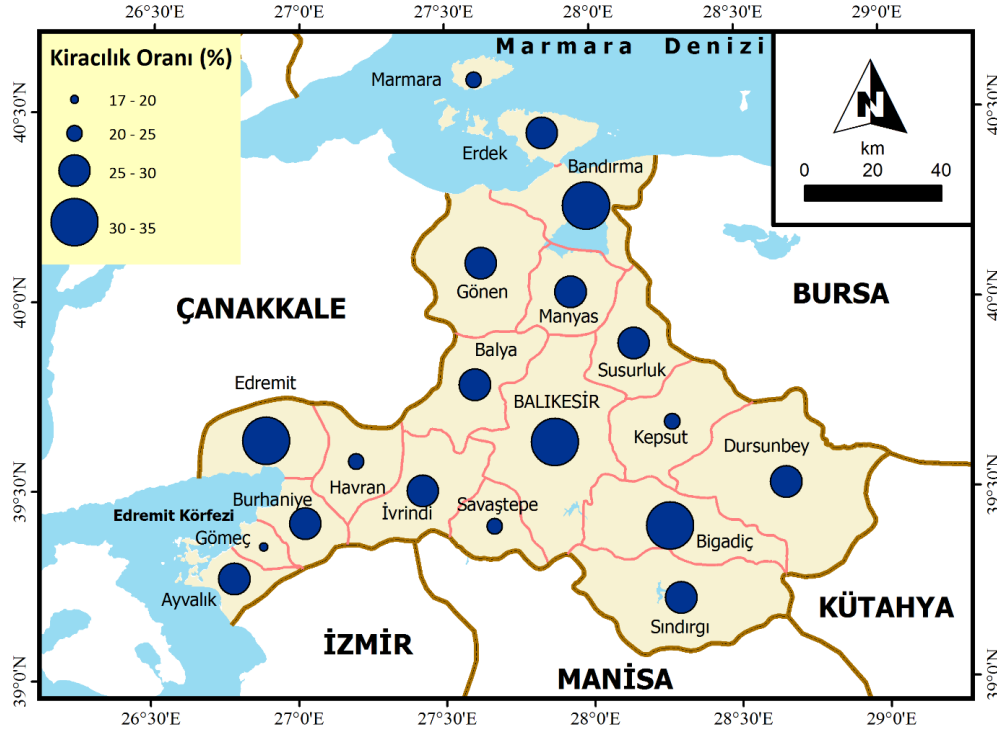
Tablo 2: Marmara Bölgesinde Kentsel Konut Kullanım Biçimi ve Oranları (2000)

İller	Ev Sahibi	%	Kiracı	%	Lojmanda Oturan	%	Ev sahibi değil Kira Ödemeyen.	%	Diğer	%	Bilinmeyen	%
Balıkesir	101264	59,2	53103	31,0	4130	2,4	11646	6,8	927	0,5	52	0,0
Bilecik	18189	58,4	10022	32,2	1154	3,7	1626	5,2	143	0,5	20	0,1
Bursa	254428	59,4	131483	30,8	4605	1,1	34925	8,2	2069	0,5	264	0,1
Çanakkale	34966	56,9	19903	32,4	2202	3,6	4037	6,6	350	0,6	25	0,0
Düzce	14520	56,1	6358	24,5	397	1,5	3403	13,1	1188	4,6	37	0,1
Edirne	37283	61,9	15202	25,3	2826	4,7	4405	7,3	456	0,8	26	0,0
İstanbul	1340032	57,3	833557	35,6	24406	1,0	122675	5,2	15571	0,7	3306	0,1
Kırklareli	31240	62,9	13073	26,3	2158	4,3	2996	6,0	210	0,4	24	0,0
Kocaeli	99621	56,1	55619	31,3	3116	1,8	14386	8,1	642	2,6	68	0,0
Sakarya	61854	58,4	28303	26,7	2281	2,2	9715	9,2	3750	3,5	74	0,1
Tekirdağ	63114	60,5	31004	29,7	3079	3,0	6060	5,8	964	0,9	74	0,1
Yalova	13492	50,7	8368	31,1	289	1,1	3532	13,3	1005	3,8	3	0,0
Mar. Böl. Toplam	2070003	57,8	1206265	33,7	50643	1,4	219406	6,1	31275	0,9	3973	0,1
Türkiye Toplam	6205927	59,8	3282853	31,6	228085	2,2	568192	5,5	79825	0,8	8891	0,1

Kaynak: DİE, 2000, Akalın 2005: 18.

Balıkesir ili dâhilinde ilçe merkezlerinde kiracılığın coğrafi dağılışı farklılıklar sergilemektedir (Şekil 1). Balıkesir %35 oranıyla en yüksek kiracısı olan şehir konumundadır. Edremit %32,5'lik değerle il ortalaması üzerinde kiracı hane halkına sahip başka bir şehirdir. Bandırma (%30,9) il ortalamasına yakın (%31) bir değere sahiptir. Yukarıda ifade edilen üç yerleşmede kiracı oranının yüksek oluşu ülke yerleşme merkezlerinde alt bölge merkezi olmalarıyla ilgilidir. Bu yerleşmeler gelişme oranı yüksek, çok nüfuslu, çevrelerine hizmet eden yerleşmelerdir. Nitekim yapılan korelasyon analizi de

bu ifadeyi doğrular niteliktedir. Bu analize göre, kiracı hane sayısı oranı ile araştırma kapsamında ele alından diğer parametreler arasındaki korelasyon test edilmiştir. Böylece, kiracı hane oranı ile nüfus ve gelir arasında yönde %99 anlamlılık düzeyinde pozitif yönde güçlü korelasyon olduğu görülmektedir. Balıkesir ilçeleri kapsamında yapılan bu çalışmada nüfus sayısı ve gelir düzeyi artarken anlamlı bir biçimde kiracı oranları da artmaktadır. Nüfus sayısı ve gelir düzeyi arasındaki ilişki incelendiğinde ise çok daha güçlü bir seviyede pozitif korelasyon olduğu görülmektedir. Bu değişkenlerin kiracı oranı ile olan korelasyon sonuçlarını destekler niteliktedir. Kiracı hane oranı dışındaki bütün değişkenler arasında ise anlamlı pozitif ilişkiler belirlenmektedir. Ancak nüfus ile gelişme indeksi arasında anlamlı bir ilişki belirlense de buradaki ilişki diğerlerinden daha düşük seviyede olduğu test edilmektedir (Tablo 3).



Şekil 1: Balıkesir ilinde kiracılık oranının coğrafi dağılışı (2000)

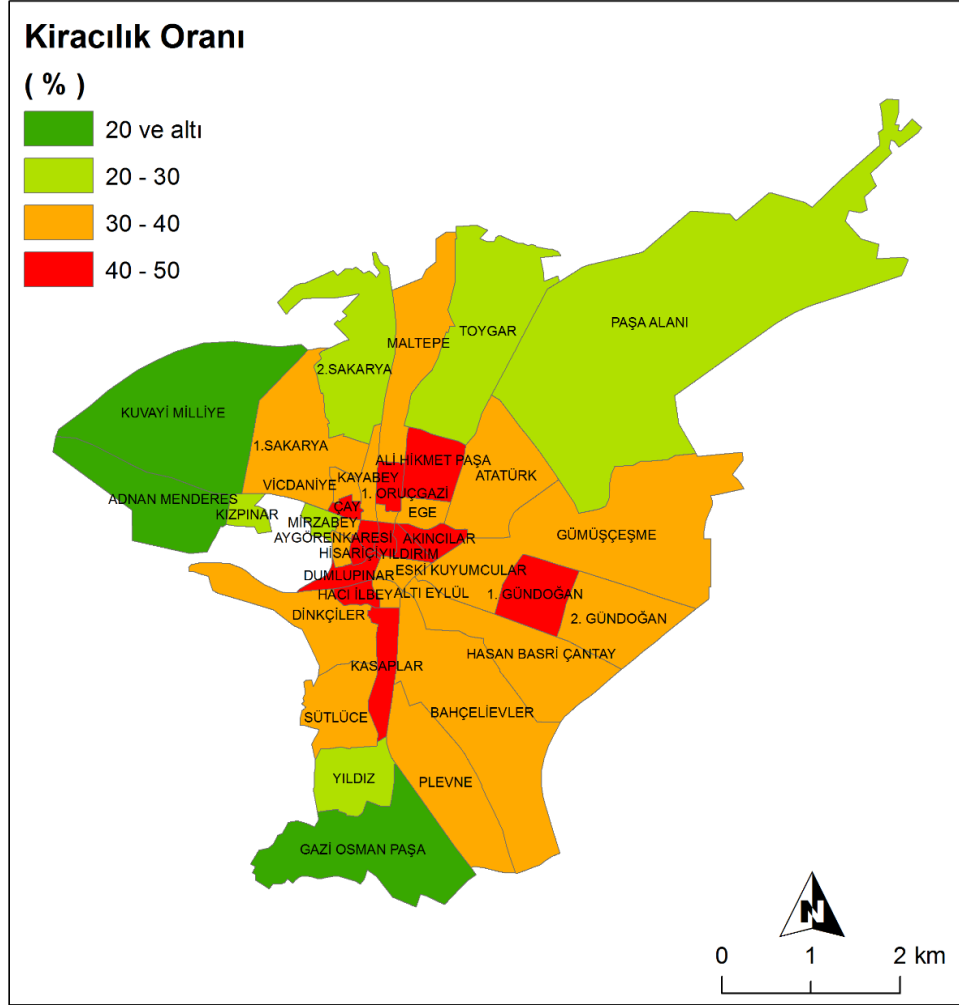
Bigadiç il ortalamasının üzerinde kiracı ortalamasına sahip başka bir yerleşmedir. Yukarıda ifade edilen yerleşmelerle aynı özelliklere sahip olmayan Bigadiç'te kiracılığın yüksek oluşu madencilik ile ilgilidir. İlçe merkezine yakın konumda bor madeni işletilmektedir. Bu duruma bağlı olarak, şehirde "Emek" isimli bir mahalle de vardır. Mahallede daha çok madende çalışan işçi nüfus oturmaktadır. İlde kiracılığın en düşük olduğu ilçe merkezi Gömeç'tir.

Tablo 3: Korelasyon Analizi

Spearman's rho		Kiracı Oranı (%)	Nüfus	Gelir Düzeyi	Gelişme İndeksi	Şehirleşme Oranı (%)
Kiracı_Oranı	Cor. Coefficient	1,000	,698**	,635**	,416	,340
	Sig. (2-tailed)	.	,001	,003	,077	,154
	N	19	19	19	19	19
Nüfus	Cor. Coefficient	,698**	1,000	,842**	,735**	,822**
	Sig. (2-tailed)	,001	.	,0007	,0001	,0001
	N	19	19	19	19	19
Gelir_Düzeyi	Cor.Coefficient	,635**	,842**	1,000	,861**	,804**
	Sig. (2-tailed)	,003	,0007	.	,0003	,0002
	N	19	19	19	19	19
Gelişme_İndeksi	Cor.Coefficient	,416	,735**	,861**	1,000	,858**
	Sig. (2-tailed)	,077	,0001	,0003	.	,0002
	N	19	19	19	19	19
Şehirleşme_Oranı	Cor. Coefficient	,340	,822**	,804**	,858**	1,000
	Sig. (2-tailed)	,154	,0001	,0002	,0001	.
	N	19	19	19	19	19

** . Korelasyon anlamlılık düzeyi 0.01 seviyesinde (2-tailed).

Kiracılık, özellikle konut kiracılığı, daha çok şehirlere özgü bir özelliktir. Mahalle bazında ele alındığında kiracılık oranının şehir bütününe eşit dağılmadığı görülmektedir. Balıkesir nüfusunun %35'i kiracı hane halkı durumundadır. Şehir genelinde kiracılık oranı %18.5 (Adnan Menderes Mahallesi) ile %48 (Akıncılar Mahallesi) arasında uç değerlere sahiptir. 12 mahallede kiracılık oranı şehir ortalamasının altında yer almaktadır. **Şekil 2'ye** bakıldığında mekânsal olarak iki özellik dikkati çekmektedir. Kiracılık oranının yüksek olduğu alanlar şehir merkezinde ortaya çıkmaktadır. Bu durum şehir merkezine dolayısıyla iş alanların yakınlıkla ilgili olabileceği gibi, bu alanlarda yer alan yapı stokunun eski ve yetersiz kalması nedeniyle ev sahiplerinin bu alanları terk etmeleri ile de ilgili olmalıdır. Zaten yapılan korelasyon analizinde de bu özellik görülmektedir (**Tablo 4**). Kiracı oranı ile mahalle alanı arasında yapılan korelasyonda %99 anlamlılık seviyesinde orta derecede negatif korelasyon belirlenmiştir. Bunun anlamı iki değişken arasındaki ilişkinin birinin artarken diğerinin azalması şeklinde olmasıdır. Buna göre, kiracı oranı arttıkça mahalle alanı küçülmektedir. Kiracı oranı değişkeni ile toplam iş yeri sayısı arasında ise en yüksek anlamlılık düzeyinde orta derecede pozitif doğrusal bağlantı bulunmuştur. Bunun anlamı kiracı oranları artarken iş yeri sayısının da artmasıdır. Kent merkezinde ortaya çıkan yüksek kiracılık oranının bir başka nedenleri de vardır. Kasaplar Mahallesi'nde görülen yükseklik, bu mahalle yakınında yer alan Necatibey Eğitim Fakültesiyle ilgilidir. Yaklaşık 4000 öğrencinin eğitim gördüğü bu faaliyet alanı öğrenci evleri nedeniyle kiracılığı teşvik etmektedir. 1. Gündoğan Mahallesi'nde görülen yüksek kiracılık oranı, alanın ucuz kira evlerine sahip olması ile açıklanabilir.



Şekil 2: Balıkesir şehrinde kiracılık oranının coğrafi dağılışı (2000)

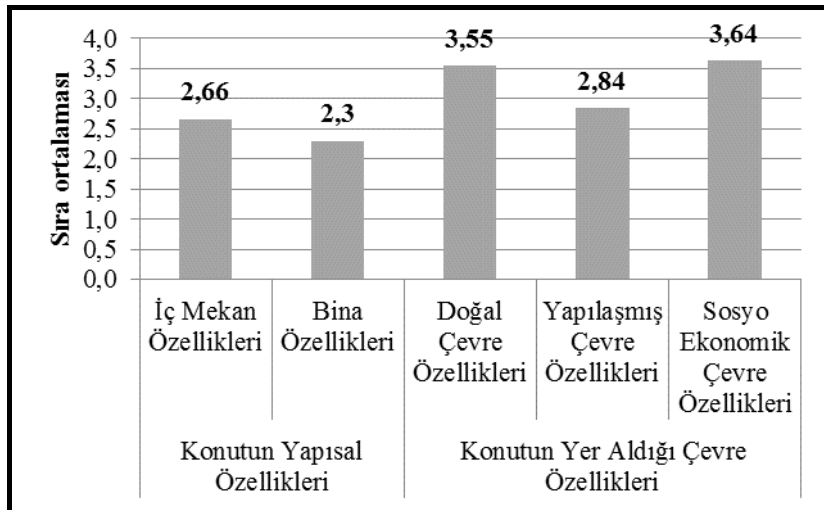
Tablo 4: Korelasyon Analizi

		Korelasyon				
		Kiracı Oranı (%)	Toplam Hane Halkı	Mahalle Alanı (ha)	Toplam İş Yeri Sayısı	Nüfus Miktarı
Kiracı Oranı (%)	Korelasyon Katsayısı	1,000	-,248	-,456**	,485**	-,269
	P (2-tailed)	.	,133	,004	,002	,103
	N	38	38	38	38	38

Kent çevresi kiracılık oranlarının düşük olduğu alanları barındırmaktadır. Bu durum bunaların yeni yapılaşmaya sahne olmasıyla (Kuvayi Milliye ve Paşaalı mahalleleri) ilgili olduğu kadar başka nedenleri de vardır. Yapı stokunun yeni oluşu, konutların daha geniş olması nedeniyle kalabalık ailelerin isteklerin karşılanması diğer nedenler arasındadır.

5-Balıkesir şehrinde konut kira değerlerini etkileyen değişkenler

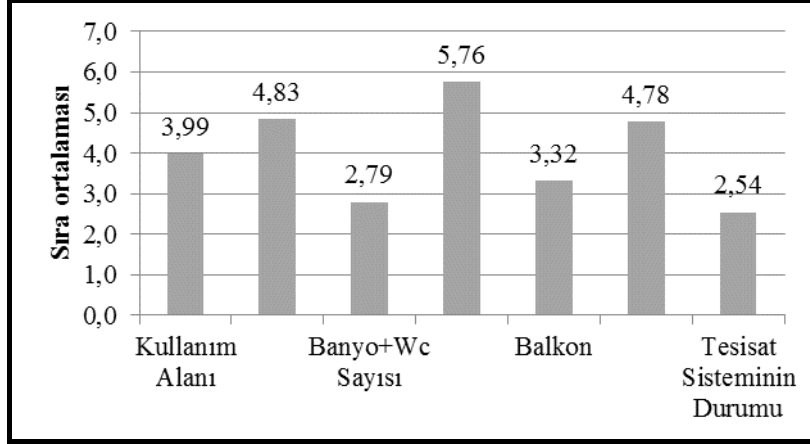
Balıkesir şehrinde emlakçılara yapılan anketlerin sonuçları, kiracılığı etkileyen değişkenleri ortaya koymaktadır. Genel olarak bakıldığında, konutun yer aldığı çevre özelliklerinin daha önemli olduğu görülmektedir. Ayrıntılı olarak bakıldığında, konutun yer aldığı sosyo-ekonomik çevre özelliklerinin 3,64 sıra ortalaması ile en önemli değişken olduğu görülmektedir. En düşük sıra ortalaması, konutun yapısal özelliklerinden bina özelliklerine (2,30) ait olduğu görülmektedir (**Grafik 1**).



Grafik 1: Balıkesir şehrinde kira değerlerini etkileyen değişkenler

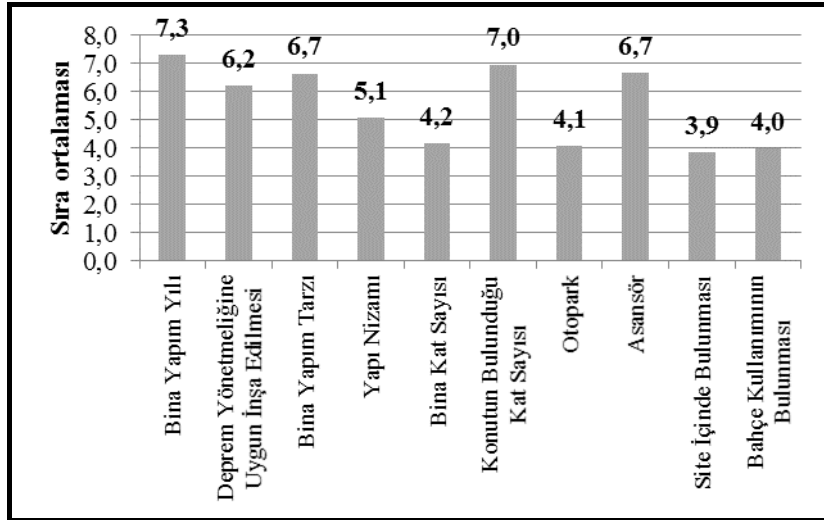
Konut kira fiyatlarının etkileyen değişkenler tek tek incelendiğinde aşağıdaki durumlar ortaya çıkmaktadır:

İç mekân özelliklerinde, konut kirasını belirleyen en önemli değişken ısıtma sistemidir (5,76). 4,83'lük sıra ortalaması ile oda sayısı ikinci önemli değişken konumundadır. Banyo-WC sayısı (2,79) önem bakımından son sırada gelmektedir (**Grafik 2**).



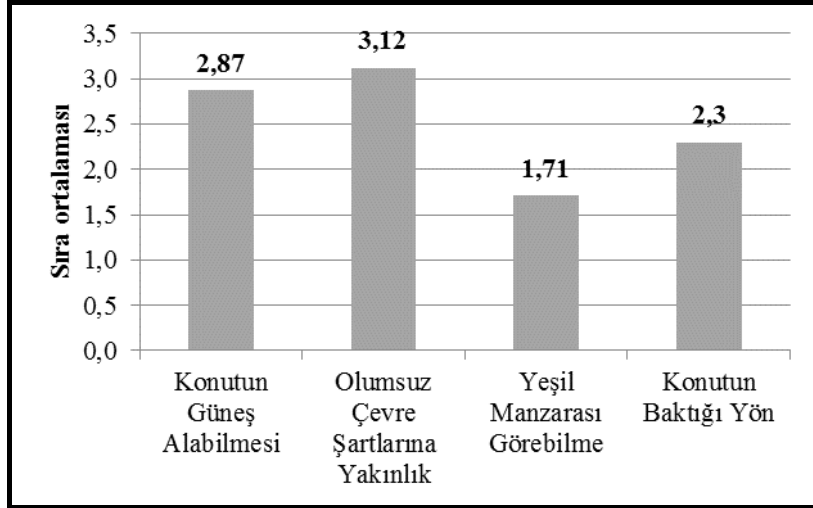
Grafik 2: Balıkesir şehrinde kira fiyatlarını etkileyen iç mekân özellikleri

Bina özellikleri arasında, binanın yapım yılı (7,30) en önemli değişken iken, konutun site içinde bulunması (3,9) önemli olmayan değişken konumundadır. Bahçe kullanımının bulunması, oto park alanının varlığı, bina kat sayısı önemli olmayan diğer değişkenlerdir (**Grafik 3**).



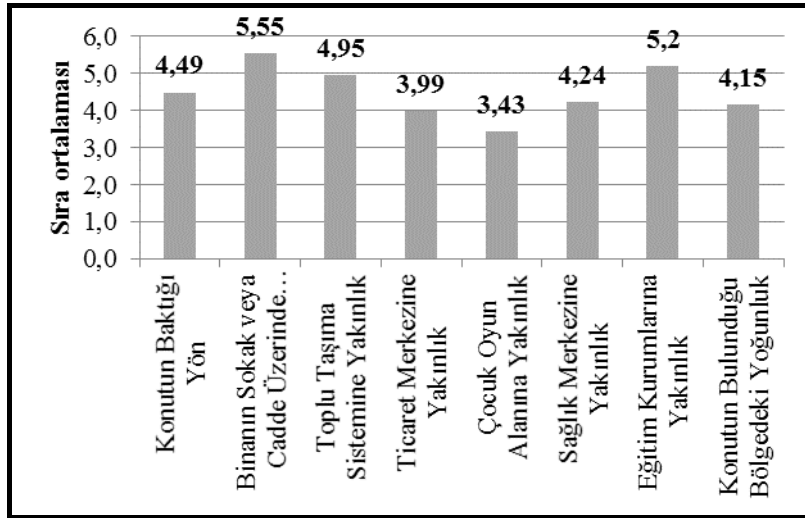
Grafik 3: Balıkesir şehrinde kira fiyatlarını etkileyen bina özellikleri

Doğal çevre koşulları içinde, en önemli değişken 3,12'lik sıra ortalaması ile olumsuz çevre koşullarına yakınlıktır. Yeşil alanları görebilme 2'nin altında (1,71) ortalama sıralamaya sahiptir (**Grafik 4**).



Grafik 4: Balıkesir şehrinde kira fiyatlarını etkileyen doğal çevre şartları

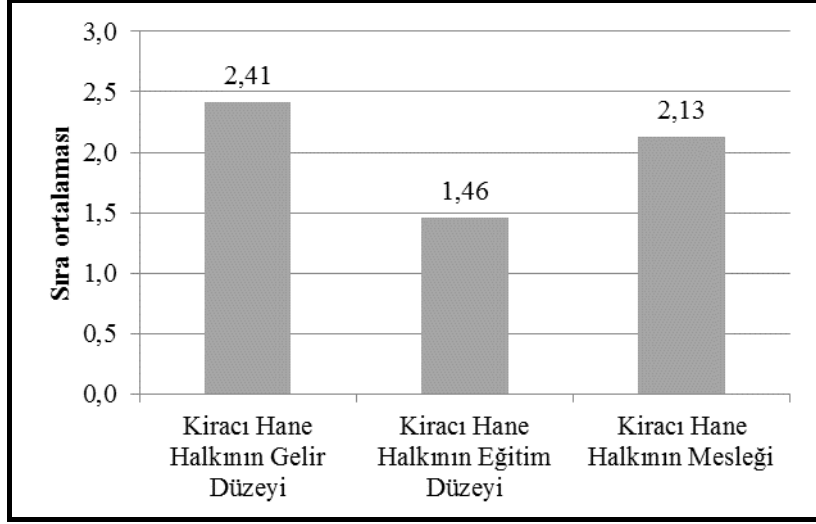
Binanın sokak veya cadde üzerindeki konumu, yapılaşmış çevre içinde en önemli belirleyici iken, çocuk oyun alanlarına yakınlık (3,43) önemli olmayan değişken konumundadır (**Grafik 5**).



Grafik 5: Balıkesir şehrinde kira fiyatlarını etkileyen yapılaşmış çevre özellikleri

Son olarak sosyo-ekonomik çevre özelliklerine bakıldığında, kiracı hane halkının gelir seviyesinin (2,41) ön plana çıktığı, onu kiracı hane halkının mesleğinin (2,13) izlediği

görülmektedir. Kiracı hane halkının eğitim seviyesinin önemli olmayan bir değişken olduğu görülmektedir (**Grafik 6**).



Grafik 6: Balıkesir şehrinde kiracılığı etkileyen sosyo-ekonomik çevre özellikleri

Sonuç

Konut sorunu bütün dünyayı ilgilendiren önemli bir sorundur. Ancak konunun gelişmekte olan ülkelerde daha ciddi boyutlarda var olduğu da bilinmektedir. Konutu olmayan için farklı seçenekler (lojmanda oturma, ev sahibi olup da kira vermeme gibi) var olsa da kiracılık bu seçeneklerden en önemlisidir. Kiracılığı etkileyen faktörler çeşitlidir. Konutun iç mekân özellikleri, bina özellikleri, komşuluk çevresi özellikleri, konum özellikleri ve konutun yer aldığı yerleşmenin çeşitli özellikleri etkileyen başlıca özelliklerdir. Bu çalışmada Balıkesir şehrinde kiracılığı etkileyen mekânsal ve diğer özellikler ele alınmıştır. Sonuç olarak aşağıda sıralanan özellikler Balıkesir’de kiracılığın özellikleri ve kiracılığı etkileyen değişkenler olarak ortaya çıkmaktadır:

Türkiye ve Marmara Bölgesi ile karşılaştırıldığında, kiracılık oranı Balıkesir ilinde düşüktür. Bu durum görece olarak yüksek olmayan şehirleşme hızıyla ilgilidir.

İl dâhilinde kiracılık oranı yüksek olan yerleşmeler, geniş bir alana hizmet eden, alt bölge merkezi konumundaki yerleşmelerdir. Madencilik kiracılığı etkileyen başka bir özelliktir.

Şehirde kiracılık oranı merkez ve çevredeki mahallelerde farklılaşmaktadır. Kiracılık oranı merkez mahallelerde yüksek iken, kenar mahallelerde bu oran azalmaktadır.

Kiracılar konut seçerken bazı özelliklere dikkat etmektedirler. Bu özellikler aşağıda sıralanmaktadır:

Konutun yer aldığı çevrenin özellikleri önem bakımından, konutun yapısal özelliklerinden önde gelmektedir. Sosyo-ekonomik özellikler en yüksek sıra ortalamasına sahiptir.

Konu ayrıntılı olarak incelendiğinde, konut kira değerlerini etkileyen en önemli değişken şu şekilde sıralanabilir: Isınma sistemi, oda sayısı, binanın yapım yılı, olumsuz çevre koşullarına yakınlık, konutun sokak veya cadde üzerinde konumu ve kiracı hane halkının gelir seviyesi.

Konut kira değerlerin etkileyen önem olmayan değişkenler de vardır. Banyo-WC sayısı, otoparkın mevcut olup olmaması, bina katsayısı, yeşil alanları görebilme, çocuk oyun alanlarına yakınlık ve kiracı halkının eğitim seviyesi kira değerlerini en az etkileyen değişkenlerdir.

Kaynaklar

- Akalın, S., (2005), *Konut Kira Değerlerini Etkileyen Faktörler: Beşiktaş İlçesi Örneği*, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi.
- Alkan, L., (2014), “1980 Sonrası Konut Politikalarının Mekânsal Yansıması: Ankara Örneği”, *İdeal Kent, Kent ve Politika*, S. 12, s. 103-131.
- Alkan, L, Uğurlar, A., (2015), *Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut Politikaları*, Rapor, Kent Araştırmaları Enstitüsü, Ankara.
- Aksoy, S., (2005), *İstanbul Metropolitan Alanında Ofis Kira Değerini Etkileyen Faktörlerin Analizi*, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi.
- Arıkan, F.E., (2008), *Ev Kiralarını Etkileyen Nedenlerin Hedonik Fiyat Yöntemi İle Belirlenmesi*, T.C. Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Basılmamış Yüksek Lisans Tezi.
- Balamir, M., (1994), “Kira Evi’nden Kat Evleri’ne Apartmanlaşma: Bir Zihniyet Dönüşümü Tarihçesinden Kesitler”, *Mimarlık* 260, s. 29-33.
- Baldemir, M., Kesbiç, C.Y., İnci, M., (2007), “Emlak Piyasasında Hedonik Fiyat Parametrelerinin Tahminlenmesi”, *8. Türkiye Ekonometri ve İstatistik Kongresi*, Malatya.
- Çakır, C., (2005), *Cumhuriyet Döneminde Balıkesir Şehir Nüfusunun Gelişimi*, Balıkesir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi.
- Çetintahra, E.G., Çubukçu, E., (2011), “Çevre Estetiğinin Konut Fiyatlarına Etkisi”, *İTÜ Dergisi/a Mimarlık, Planlama, Tasarım*, Cilt 10, S. 1, s. 3-12.
- Çoban, A.N., (2012), “Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası”, *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, Cilt 67, No. 3, s. 75-108.

- D’Arcangelo, F.M., Percoco, M., (2005), “Housing rent and road pricing in Milan: Evidence from a geographical discontinuity approach” *Transportation Policy*, Vol. 44, s. 108-116.
- Demircioğlu, E., (2010), *İstanbul’da Alışveriş Merkezlerinin Kira Değerlerinin Dağılımının Modellenmesi*, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Basılmamış Doktora Tezi.
- DİE., (2000), Devlet İstatistik Enstitüsü, www.die.gov.tr.
- DPT, (2004), İlçelerin Sosyo-ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması, Ankara.
- Efthymiou, D., Antoniou, C., (2013), “How do transport infrastructure and policies effect house prices and rents? Evidence from Athens, Greece”, *Transportation Research Part A*, Vol 52, s. 1-22.
- Erna, L., (2009), *İstanbul Kentsel Gelişim Alanlarında Üst-Orta ve Üst Gelir Grubu Konut Fiyatlarına Etki Eden Faktörler*, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Basılmamış Yüksek Lisans Tezi,
- Ersoy, M., (2012), *Kentsel Planlama, Ansiklopedik Sözlük*, Nivona, İstanbul.
- Feng., H., Ming, L., (2013), “School Quality and Housing Prices: Emperical Evidence From A Natural Experiment in Shanghai, China”, *Journal of Housing Economics*, Vol 22, s. 291-307.
- Gilbert, A., (2015), “Rental Housing: The International Experiance”, *Habitat International*, XXX, s. 1-9.
- Gül, D., (2012), *Konut Fiyatlarına Etki Eden Faktörlerin Hedonik Modelle Belirlenmesi: Mersin İli Örneği*, Gazi Osmanpaşa Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Tokat.
- Güler, S., (2011), *Cadde Düzenleme Faaliyetlerinin Taşınmaz Mal Değerlerine Etkilerinin İncelenmesi*, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Basılmamış Yüksek Lisans Tezi.
- Gündoğdu, Ö., (2001), *Sosyo-ekonomik ve Mekânsal Değişkenlerin Hane Halkı Kira Harcamaları Üzerine Etkilerinin Hedonik Fiyat Fonksiyonu İle Tahmin Edilmesi*, T.C. Süleyman Demirel Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi.
- Güzer, C. A., (1995), “Konut Sorunu” Sorunu”, *Mimarlık*, 262, s. 20-21.
- Hanink, D.M., Cromley, R.G., Ebenstein, A. Y. (2012), “Spatial Variation in the Determinants of House Prices and Apartment Rents in China” *Journal of Real Estate Finance and Economics*, Vol 45, s. 347-363.
- Işık, O., (1995), “Yapısal Değişimin Yazılmamış Tarihi: Türkiye’de Konut Kesiminde Küçük Üreticiliğin Varlık Koşulları ve Gelişimi Üzerine Gözlemler ”, *Mimarlık*, 261, s. 43-45.

- Karimov, A., (2010), *Office Rent Variation in Istanbul CBD: An Application of Mamdani and TSK –Type Fuzzy Rule Based Sytem*, Middle East Technical University, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi.
- Keleş, R., (1978), *Türkiye'de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu*, Genişletilmiş 2. Baskı, Gerçek Yayınevi, İstanbul.
- Keleş, R., (1998), *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*, İmge Kitabevi, Ankara.
- Kül, B., (2009), *İstanbul Beylik Düzü Bölgesinde Taşınmaz Değerlemesine Yönelik Kira Bedeli Belirlenmesi ve Analizi*, Gebze İleri teknoloji Enstitüsü, Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi.
- Mirasyedi, A., (2006), *Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin İncelenmesi Üsküdar Örneği*, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Basılmamış Tüksek Lisans Tezi.
- Pekdemir, D., (2010), *İstanbul Metropoliten Alanında Ofis Kira Değeri Tahmin Modeli Geliştirilmesi*, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Basılmamış Doktora Tezi.
- Öztürk, N., Doğan, A., (2010), “Konut Sektörünün Sorunları ve Çözüm Önerileri”, *Bütçe Dünyası Dergisi*, S. 33/1, s. 139-154.
- Schlapfer, F., Waltert, F., Segura, L, Kienast, F., (2015), Valuation of landscape amenities: A Hedonic pricing analysis of housing rent in urban, suburban, and periurban Switzerland”, *Landscape and Urban Planning*, Vol 141, s. 24-40.
- Türel, A., (1981), “Ankara’da Konut Fiyatlarının Farklılaşması”, *ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi*, Cilt 7, S. 1, s. 97-109.
- Türkçe Sözlük. (2011), Türk Dil Kurumu, Ankara.
- Uğurlar, A., (2013), *Türkiye’de Kiralık Konut: Ankara Örneğinde Talep ve Kullanım Özellikleri*, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Basılmamış Doktora Tezi.
- Üçdoğruk, Ş., (2001), “İzmir İlinde Emlak Fiyatlarına Etki Eden Faktörler ‘Hedonik Yaklaşım’”, *D.E.Ü. İ.İ.B.F. Dergisi*, Cilt 16, S. 2, s. 149-161.
- Varlıker, K., (2005), *İstanbul’da Zemin Yapısının Konut Fiyatlarına Olan Etkisi*, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi.
- Yayar, R, Karaca, S.S., (2014), “Konut Fiyatlarına Etki Eden Faktörlerin Hedonik Modelle Belirlenmesi TR83 Bölgesi Örneği”, *Ege Akademik Bakış*, Cilt 14, S. 4, s. 509-518.
- Yayar, R., Gül, D., (TY), “Mersin Kent Merkezinde Konut Piyasası Fiyatlarının Hedonik Tahmini”, *Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, Cilt 14, S.3, s. 87-100.