



# Konut ve Konut Çevresi Memnuniyet Göstergeleri: Kaşüstü ve Yalınca Mahalleleri Örneği, Trabzon

\*

Beyza Karadeniz<sup>1</sup>  
ORCID: 0000-0002-2191-2346

Yelda Aydın Türk<sup>2</sup>  
ORCID: 0000-0002-1281-7478

## Öz

*Bu çalışmada, Trabzon kentinde son 10 yılda gelişen konut bölgelerinden örnek alan olarak seçilen Kaşüstü ve Yalınca mahallelerinde yaşayan hane halkı oturdukları konuttan memnuniyet düzeyleri ve konut edinimlerinde etkili olan faktörlerin neler olduğunun betimsel bir yöntemle ortaya konulması amaçlanmıştır. Bu bağlamda, yaşam kalitesi ile konut ve çevresinden memnuniyete ilişkin literatür incelenmesi sonucunda kullanıcı memnuniyetini değerlendirmeye yönelik göstergeler dört ana başlıkta ortaya konulmuştur. Bunlar; demografik göstergeler (yaş, eğitim durumu, meslek, hane halkı büyüklüğü), konut çevresi ve konutların nitel ve nicel özellikleri (önceki konut tipi, mevcut konut tipi, konut sahipliği, konutta ikamet süresi, konutun mimari niteliği, konut büyüklüğü, oda sayısı, kentsel altyapı, mekânsal donatı) konut alanının konumu ve erişilebilirliği (konum, ulaşım/yol altyapısı, doğal çevre) ve sosyal göstergelerdir (kimlik, güvenlik, mahremiyet, sosyal ilişkiler, statü, meta). Çalışma alanı olarak belirlenen Kaşüstü ve Yalınca mahallelerinde, hane halkı düzeyinde elde edilen veriler SPSS programında değerlendirilerek göstergelerin kullanıcı memnuniyeti üzerindeki etkisi alan çalışması özelinde ortaya konulmuştur. Çalışmanın sonucunda, çalışma kapsamındaki konut alanlarında yaşayanların yaş, gelir durumu ve medeni durum gibi demografik göstergeler bakımından benzer profilde olduğu ve konut ve konut çevreleri ve sosyal göstergelerin bireylerin konut ve konut çevresi memnuniyetlerinde belirleyici unsurlar oldukları ortaya konulmuştur.*

**Anahtar Kelimeler** Konut ve konut çevreleri, kullanıcı memnuniyeti, Trabzon, konut memnuniyeti göstergeleri.

<sup>1</sup> Dr. Öğr. Üyesi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, E-mail: bsen@ktu.edu.tr

<sup>2</sup> Prof. Dr., Karadeniz Teknik Üniversitesi, E-mail: aydinturkyelda@gmail.com



# Housing and Housing Environment Satisfaction Indicators: The Case of Kaşüstü and Yalıncak Neighborhoods, Trabzon

\*

Beyza Karadeniz<sup>3</sup>  
ORCID: 0000-0002-2191-2346

Yelda Aydın Türk<sup>4</sup>  
ORCID: 0000-0002-1281-7478

## Abstract

*This study's aim is to reveal the satisfaction levels of individuals and factors affecting their housing acquisition in Kaşüstü and Yalıncak neighborhoods of Trabzon through a descriptive method. The study area is selected among the residential areas that have been developed in the last 10 years. A literature survey on quality of life and satisfaction with housing and its environment is conducted and under four main headings indicators for evaluating user satisfaction were put forward. These indicators are demographic ones (age, education level, occupation, household size), housing environment and dwelling characteristics (previous and current house type, home ownership, duration of occupancy, number of rooms, etc.), location and accessibility of the housing area (location, transportation/road infrastructure, natural environment) and social indicators (identity, security, privacy, social relations, status, commodity). In Kaşüstü and Yalıncak neighborhoods, the data obtained at the household level were evaluated in the SPSS program and the effects of the indicators on user satisfaction were revealed. It has been revealed that occupants of the study area have similar profiles regarding age, income status and marital status, and physical and social indicators are determining factors in the satisfaction of individuals with their housing and residential environment.*

**Keywords:** *Housing and residential environments, housing areas, user satisfaction, Trabzon, housing satisfaction indicators.*

<sup>3</sup> Assist. Prof., Karadeniz Technical University, E-mail: bsen@ktu.edu.tr

<sup>4</sup> Prof., Karadeniz Technical University, E-mail: aydinturkyelda@gmail.com

## **Giriş**

Küreselleşme, kentleşme, sosyal ve ekonomik gelişmelere bağlı olarak konut talebi, tercihleri ve konut alanlarına yönelik yatırım ve planlama faaliyetleri değişim ve dönüşüm geçirmiştir. Bu süreç, kentlerde ve kent mekânları üzerinde baskıların artışı tetiklemiş ve arsa yatırımları ve tüketim toplumu kritik bir meseleye dönüşmüştür (Holton ve Keleş, 1999). Üretilen mekânlar da bir tüketim nesnesi olarak toplumsal ilişkiler örüntüsünün içinde tüketilen ve yeniden yaratılan bir özellik kazanmıştır (Harvey, 2012). Bu değişimler ve küreselleşme süreci, kentlerde ve kent mekânları üzerinde baskıların artışı tetiklemiş, kent mekânları en karlı yatırım alanlarına dönüşme eğilimine girmiştir. Bu da beraberinde kentsel mekânın tasarımında ve örgütlenmesinde değişikliğe neden olmuştur. Konut sektörü de etkin ve yaygın pazarlama stratejileriyle bu sürece dâhil olmuştur. Her türlü üretim nesnesini tüketim aracı olarak gören bu yeni düzende konutlar da bir tüketim nesnesine dönüşmüşlerdir. Bu anlayışla, konutlar toplu halde projelendirilip üretilmiş ve pazarlanmıştır. Ancak konut sadece bir tüketim nesnesi olarak algılanmamalıdır. Bir konutun satın alınması hem ekonomik hem de sosyal bir yatırımdır.

Tüketim nesnesi olarak görülen konut projeleri, hizmet sektörü gibi yeni sektörlerin de etkisiyle, günümüzde konsept projelere dönüşmüştür. Bu projeler; sahip olduğu diğer işlevler ile bir paket halinde hazırlanmakta; “özlenen yaşam”, “ideal ev” gibi söylemlerle pazarlanmakta (Bilgin, 2006) ve özellikle kent çeperlerindeki büyük parsellerde inşa edilmektedirler. Ancak, Swyngedouw ve Moulaert’ın da (2002) belirttiği gibi büyük konut projeleri, planlama disiplini kentsel gelişmenin yasal aracı olarak görmekte ve kentlerde bütüncül plan anlayışını zayıflatmaktadır. Dolayısıyla, birçoğu mekânla ilişki kurmaksızın, yerden bağımsız bir biçimde ortaya çıkan konut alanları kentsel saçaklanmaya neden olmaktadır (Berköz ve Kellekçi, 2007). Bu bağlamda, Ottensmann (1977) saçaklanmayı; yeni gelişen konut alanlarının, kentin mevcut yerleşim dokusu içindeki büyük parsellerde, kentten kopuk ve dağınık bir biçimde gelişmesi olarak tanımlamaktadır. Pendall da (1999) kentsel saçaklanmayı; plansız, kontrolsüz, tek tip arazi kullanım türünün olduğu, izole olarak gelişen yerleşmeler olarak tanımlamaktadır. Bu konut yerleşmeleri genellikle üst gelir grubuna hitap etmekte, rezidans, loft gibi yeni konut türleri olarak gündemde yer almakta; işaret ettikleri nitelikleri taşımaları da isimleri bir pazarlama aracı olarak kullanılmaktadır (Gülmez, 2008). Öyle ki, pazarlanma biçimleri, konutların mimari özelliklerinin ve kent dokusu içindeki duruşlarının önüne geçmektedir (Görgülü, 2006).

Özellikle son on yılda orta-üst ve üst gelir grubundaki kullanıcıların sosyal ve ekonomik olarak farklılaştığı konut alanları kentlerin bazı bölgelerinde belirgin bir biçimde ayrılmaya başlamıştır. Ancak, nitelikli konut alanları fiziksel ve mekânsal standartları karşılamayan yanı sıra kullanıcının sosyal ve kültürel isteklerine de cevap vermelidir. Çünkü konut ve konut alanları yaşayanların yaşam kalitelerini, davranışlarını ve memnuniyetlerini etkiler.

En temel ihtiyaç olan barınmanın karşılandığı konut ve konut alanlarının planlanması ve tasarlanması mimarlık ve planlamanın önemli konularından biridir. Çünkü konut ve konut çevreleri içinde yaşayanların ihtiyaçlarına cevap vermesi hem fiziksel hem de psikolojik açıdan sağlıklı olabilmeleri için temel bir yaşam alanıdır (Şahin ve Tereci, 2021). Bireyin yaşam kalitesi ve mutluluğu için en değerli unsur konut ortamıdır ve kentsel alanlarda konut ortamının kalitesi çok boyutlu bir algıdır (Shucksmith vd., 2009). Konut alanlarının nitelikleri yaşayanların memnuniyetlerini ve davranışlarını etkilemektedir. Çünkü iyi planlanmış konut ve konut çevreleri kullanıcı memnuniyetini güçlendirmektedir. Bu nedenle, konut politikaları ve planlaması, yalnızca insanlara yaşayabilecekleri bir yer sağlayarak gayrimenkul sektörünü ve ekonomiyi canlandırmak için değil, aynı zamanda sakinlerin yaşam kalitelerini ve mutluluklarını aktif olarak desteklemek için çerçevelenmeli ve kullanılmalıdır (Shucksmith vd., 2009).

Memnuniyet konut ve konut alanlarının niteliklerini değerlendirmede kullanılan bir kavramdır ve çevresel kalitenin ve yaşam kalitesinin de bir göstergesidir. Bireylerin kendi yaşam alanlarını ve konut çevrelerini değerlendirmeleri gereksinim ve beklentilerinin belirlenmesinde temel araçlardan biridir. Hızlı ve kontrolsüz kentsel gelişim, günümüz kentlerinde kullanıcıların yaşam alanlarına ilişkin değerlendirmelerini daha da önemli kılmıştır. Bu bağlamda kullanıcı katılımı ve memnuniyet değerlendirmesi, konut uygulamaları ve kentsel altyapının geliştirilmesinde bir yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak, konut üretiminde kullanıcı talepleri ve memnuniyetlerine ilişkin çalışmalar sınırlıdır. Bu tür çalışmaların ve uygulamaların çeşitliliği ve yaygınlığı özellikle yeni gelişen konut çevrelerinin planlanması ve tasarımında yönlendirici olması bakımından önemlidir. Bu kapsamda, bu çalışmada Trabzon kentinde son 10 yılda gelişen konut bölgeleri olan Kaşüstü ve Yalınca mahallelerinde yaşayanların oturdukları konut ve konut çevresinden memnuniyet düzeyleri ve konut edinimlerinde etkili olan faktörlerin neler olduğunun ortaya konulması amaçlanmıştır. Trabzon'un doğu gelişme koridoru olarak tanımlanabilecek bu bölge kapalı site niteliğindeki büyük ölçekli projeler için bir çekim alanı oluşturmuştur. Bu alanda çoğunlukla yerin

bağlamından kopuk, parsel bazlı uygulamalarla ve tarım arazileri üzerinde yüksek yoğunluklu konut çevreleri oluşmuştur. Çalışma kapsamında bu alandaki mevcut olan toplam 66 konut projesinden 10 proje seçilmiştir. Seçilen projeler özelinde konut çevresi memnuniyetine ilişkin incelemeler ve hane halkları ile görüşmeler yapılmıştır.

## **Yöntem**

Çalışmada öncelikle yaşam kalitesi, konut ve çevresi memnuniyeti ile ilgili konularda literatür araştırması yapılarak kullanıcı memnuniyetini değerlendirmeye ilişkin göstergeler belirlenmiştir. Daha sonra, belirlenen göstergeler ile ilişkili olacak biçimde görüşme soruları hazırlanmıştır. Görüşme formunda katılımcıların demografik özellikleri, yaşadıkları konuta ve konut çevresine ilişkin nitelikler, konutta ikamet süreleri, yaşadıkları konutu edinirken ne tür özelliklere dikkat ettikleri, konut ve konut çevresinden memnuniyetleri ve memnuniyet düzeylerini etkileyen unsurlara ilişkin sorular oluşturulmuştur.

## **Kullanıcı memnuniyetini etkileyen göstergelerin belirlenmesi**

Yaşam kalitesine yönelik araştırmalar ve göstergeler, konut ve konut çevresi kavramının bireylerin yaşam kalitesini belirleyen önemli bir parametre olduğunu göstermektedir (Şahin ve Tereci, 2021). Bu konu literatürde yer almış önemli çalışmalarla desteklenmektedir. Francescato vd. (1974) çalışmalarında konut ve çevresi memnuniyetine yönelik olarak, konut biriminin ve fiziksel çevre özelliklerinin, konut kullanıcılarının demografik yapısının, güvenlik, estetik/görünüm, arkadaşlara erişim, sitenin konumu, topluluğa erişim, bakım, ekonomik maliyet, mahremiyet gibi göstergelerin önemine vurgu yapmışlardır (Francescato vd., 1974).

Konut memnuniyetine yönelik bir diğer çalışmada da kullanıcının yaş, gelir düzeyi, çocuk sahipliliği, eğitim düzeyi gibi demografik özellikleri ve alt yapı, oda sayısı, büyüklük gibi konutun fiziksel özellikleri önemli göstergeler olarak tanımlanmaktadır (Galster ve Hesser, 1981). Benzer şekilde, konut büyüklüğü (Cho, 2020; Li vd., 2019; Huang ve Du, 2015;), konut kalitesi (Cho, 2020; Ciorici ve Dantzler, 2019), yönetim ve hizmet (Cho, 2020), komşularla sosyal ilişkiler (Berkoz ve Kellekci, 2007; Grange ve Yau, 2020) gibi göstergelerin de konut sakinlerinin memnuniyetini etkilediği belirtilmektedir.

Enosh ve arkadaşlarının geliştirdiği konut memnuniyeti modelinde; yerleşim özelliklerinin (hizmetlere yakınlık, açık alanlar ve parklar, oyun alanları), kişinin demografik özelliklerinin (eğitim, yaş, medeni durum, meslek, ikamet süresi, mülkiyet) ve yerleşim özelliklerinin (komşuluk ilişkileri, ağaçlar, parklar, hizmetler, güzellik ve estetik, temizlik, sessizlik, güvenlik gibi göstergelerin) önemli olduğu belirtilmiştir (Loo, 1986; Enosh vd., 1984). Je ve arkadaşlarının yaptığı çalışmada ise; konut ve çevresi memnuniyeti için kentsel altyapı (donatılar, sağlık, güvenlik), görsel kalite (manzara, çekicilik vb.), alan kullanımı (dolaşım, işlevler) sosyal çevre (çevre, sosyal ilişkiler) ve yönetim olarak beş farklı gösterge seti belirlenmiştir (Je vd., 2007).

Kentsel estetik, nitelikli kentsel çevreler, yerleşim düzeni ve tasarım, güvenli çevre ve sistemler (Parkes vd., 2002; Buys ve Miller, 2012; Wang ve Wang, 2015; Lee vd., 2016; Mouratidis, 2018; Ciorici ve Dantzler, 2019), geniş otopark alanı, inşaat kalitesi, iç bakım hizmetinde etkinlik, rekabet gücü, konum, ulaşım sistemi, elektrik ve su temini yeterliliği gibi konut olanakları konut sakinlerinin memnuniyetini önemli ölçüde etkilemektedir (Clapham vd., 2018; Karacor ve Parlar, 2017; Ibem ve Alagbe, 2015; Odum, 2015; Huang ve Du, 2015, Permentier vd., 2010, Shucksmith vd., 2009). Bunun yanı sıra, sosyal altyapıların çocuk ve yaşlılar için uygunluğu, çocuklara yönelik eğitim olanaklarının olması, yerleşim alanları içinde ve çevresinde bulunan alışveriş, sosyal ve sağlık tesisleri gibi sosyal altyapı unsurlarının varlığı (Cao ve Wang, 2016; Wang ve Wang, 2015), sakinlerin konut memnuniyetine ve mutluluğuna etki etmektedir (Kumar vd., 2021).

Literatür araştırmasında, konut çevrelerinin kalitesinin temel belirleyicisinin; farklı sosyal gruplara yönelik nitelikte konut çözümlerini içeren, estetik ve çekici bir fiziksel çevre olduğu görülmektedir (Fried, 1982; Bajunid vd., 2017; Savasdisara, 1988). Ayrıca tasarım ve yerleşim düzeni (Adams, 1992), estetik ve yeşil alan varlığı da (Leslie ve Cerin, 2008, Lee vd., 2016; Cao ve Wang, 2016; Mouratidis, 2018; Grange ve Yau, 2020) diğer etkili faktörlerdir. Grange ve Yau (2020) çalışmalarında, konut alanlarındaki kullanıcı memnuniyetini etkileyen fiziksel çevre ve güvenlik parametrelerinin yanı sıra, statü ve okulların varlığının da etkili olduğunu vurgulamaktadır.

Ülkemizde de konut çevreleri ve bu çevrelerin konut sakinlerinin memnuniyeti üzerindeki etkileri hakkında yapılmış pek çok güncel çalışmaya rastlanmaktadır (Aksel ve İmamoğlu, 2020; Türkoglu vd., 2019; Gür vd., 2019, Karacor ve Parlar, 2017). Türkoğlu, İstanbul'da konut kullanıcılarının memnuniyetine yönelik yaptığı çalışmada; konutun büyüklüğünün ve fiziksel koşullarının, iş merkezleri, hastane gibi kentsel hizmetlerle, kent merkezine

erişimin, sosyal çevre ve komşuluk ilişkilerinin önemli kullanıcı memnuniyeti göstergeleri olduğunu ortaya koymuştur (Türkoğlu, 1997). Benzer bir çalışmada, kişisel özellikler, fiziksel çevre özellikleri, sosyal çevre özellikleri önemli göstergeler olarak tanımlanmıştır (Kellekci ve Berköz, 2007).

Literatürdeki konut ve konut çevresi memnuniyeti ve yaşam kalitesine ilişkin araştırmalardan çıkarımlar yapılarak çalışmada kullanılacak memnuniyet göstergeleri tanımlanmıştır (Tablo 1).

**Tablo 1.** Konut ve konut çevresi memnuniyeti göstergeleri

|  |   |                                |
|--|---|--------------------------------|
| DEMOGRAFİK<br>GÖSTERGELER  | ▪ Yaş   | <i>Francescato vd., 1974</i>   |
|  | ▪ Cinsiyet  | <i>Galster ve Hesser, 1981</i> |
|  | ▪ Eğitim durumu   | <i>Enosh vd., 1984</i>         |
|  | ▪ Hane halkı geliri   | <i>Karacor ve Parlar, 2017</i> |
|  | ▪ Hane halkı büyüklüğü  | <i>Turkoglu vd., 2019</i>      |
|  | ▪ Meslek  | <i>Gür vd., 2019</i>           |
| KONUT ÇEVRESİ<br>VE KONUTLA-<br>RIN NİTEL VE Nİ-<br>CEL ÖZELLİK-<br>LERİ |   | <i>Francescato vd., 1974</i>   |
|  |   | <i>Galster ve Hesser, 1981</i> |
|  |   | <i>Enosh vd., 1984</i>         |
|  | ▪ Önceki konut tipi   | <i>Parkes vd., 2002</i>        |
|  | ▪ Mevcut Konut tipi   | <i>Je vd., 2007</i>            |
|  | ▪ Konutta ikamet süresi   | <i>Leslie and Cerin, 2008</i>  |
|  | ▪ Konutun mimari niteliği   | <i>Permentier et al., 2010</i> |
|  | ▪ Konut büyüklüğü   | <i>Buys ve Miller, 2012</i>    |
|  | ▪ Oda sayısı  | <i>Huang ve Du, 2015</i>       |
|  | ▪ Kentsel altyapı (Kanalizasyon, Doğalgaz, internet vb.)                          | <i>Ibem ve Alagbe, 2015</i>    |
|  | ▪ Konut Sahipliği   | <i>Odum, 2015</i>              |
|  | ▪ Mekansal Donatı (Konutun lüks ve konforlu olması)                               | <i>Wang ve Wang, 2015</i>      |
|  | ▪ Teknoloji (Konutların yeni teknolojiler ve akıllı ev sistemlerine sahip olması) | <i>Cao ve Wang, 2016</i>       |
|  |   | <i>Lee ve diğerleri, 2016</i>  |
|  | <i>Karacor ve Parlar, 2017</i>  |                                |
|  | <i>Clapham ve diğ., 2018</i>  |                                |
|  | <i>Mouratidis, 2018</i>   |                                |
|  | <i>Ciorici ve Dantzler, 2019</i>  |                                |
|  | <i>Li ve diğerleri, 2019</i>  |                                |
|  | <i>Cho, 2020</i>  |                                |
|  | <i>Grange ve Yau, 2020</i>  |                                |

---

|   |  |   |
|---|--|---|
| KONUT ALANININ KONUMU VE ERİŞİLEBİLİRLİĞİ | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Konum (Havalimanı, alışveriş merkezleri, hastane, okul gibi hizmetlere ve donatı alanlarına erişimin kolay olması, kent merkezine ulaşımının kolay olması)</li><li>▪ Ulaşım/yol Altyapısı konut alanı ve yakın çevresindeki taşıt ve yaya yollarının nitelikli olması</li><li>▪ Doğal çevre (yakın çevresinde deniz, orman, yeşil alan gibi doğal alanların bulunması, topoğrafya, rüzgâr ve güneş gibi fiziksel çevre özelliklerinin dikkate alınmış olması)</li></ul>  | <i>Francescato vd., 1974</i><br><i>Adams, 1992</i><br><i>Türkoğlu, 1997</i><br><i>Kellekci ve Berköz, 2007</i><br><i>Leslie ve Cerin, 2008</i><br><i>Cao ve Wang, 2016</i><br><i>Grange ve Yau, 2020</i>                                    |
| SOSYAL GÖSTERGELER                        | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Kimlik (Yaşam tarzına uygun olması)</li><li>▪ Güvenlik (Sitenin 24 saat kamera sistemi ile izleniyor olması)</li><li>▪ Mahremiyet (Sitenin; ailem için rahat ve güvenli bir yaşam çevresi sunması)</li><li>▪ Sosyal ilişkiler (Komşuluk ilişkilerinin iyi olması, sosyal aktivite olanaklarının bulunması)</li><li>▪ Statü (Prestijli bir proje olması, Benzer statüdeki kişilerin siteden konut edinmiş olması)</li><li>▪ Meta (Konutun yatırım değerinin yüksek olması, Konutun yalnızca barınma ihtiyacını karşılaması)</li></ul> | <i>Francescato vd., 1974</i><br><i>Fried, 1982</i><br><i>Loo, 1986</i><br><i>Savasdisara, 1988</i><br><i>Adams, 1992</i><br><i>Kellekci ve Berköz, 2007</i><br><i>Je vd., 2007</i><br><i>Bajunid vd, 2017</i><br><i>Grange ve Yau, 2020</i> |

---

Oluşturulan göstergeler çerçevesinde 15 soruluk bir görüşme formu hazırlanarak hane halklarının konut ve konut çevresinden memnuniyet düzeyleri ve etkili olan faktörlere ilişkin görüşleri sorgulanmıştır.

### Çalışma Alanı

Çalışma kapsamında, Trabzon kentinde son yıllarda hem Körfez ülkeleri hem de yerli sermaye yatırımları ile kentin doğusunda yeni bir alt merkez olarak gelişen Kaşüstü ve Yalınca Mahallelerindeki yeni gelişen konut alanları seçilmiştir. Bu bölge Trabzon'un doğu gelişme koridoru olarak tanımlanabilir. Bu alan, Karadeniz Sahil Yolu üzerinde, bölge hastanesi, adliye, AVM, zincir oteller gibi büyük



ölçekli yatırımların yoğunlaştığı bir bölgedir (Şekil 1). Bu gibi yatırımlar kapalı site niteliğindeki büyük ölçekli konut projeleri için de bir çekim etkisi yaratmıştır. Özellikle son on yılda bu mahallelerde yüksek yoğunluklu konut çevreleri oluşmuştur. Oluşan konut çevrelerinin çoğunlukla boş tarım arazileri üzerinde, yerin bağlamından (doğal çevre, yapılaşmış çevre, topografya vb.) kopuk, daha çok parsel bazlı uygulamalarla gelişmekte olduğu görülmektedir. Çalışma kapsamında bu konut çevreleri içerisinde yer alan 66 farklı konut projesinden tamamlanmış 10 konut projesi seçilmiş ve burada yaşayan 1560 hane halkından %5 örneklem ile seçilen toplam 78 hane ile görüşülmüştür. Seçilen 10 projede görüşülecek hane halkı sayısı belirlenirken, konut projesinin kaç daireden oluştuğu göz önünde bulundurulmuştur. Buna göre görüşmeler her projeden en az %5 örneklem olacak şekilde gerçekleştirilmiştir. Alan Çalışması 2019 yılı, Şubat ve Mayıs ayları arasında gerçekleştirilmiştir. Yabancılarla (Farklı Milletlerden bireylerle) görüşme yapılmamıştır (Şekil 2).



Şekil 1. Çalışma Alanı ve Kent İçindeki Konumu (Kaynak: Yazarlar tarafından hazırlanmıştır.)



Şekil 2. Çalışma Kapsamında Seçilen Konut Projeleri (Kaynak: Yazarlar tarafından Google Earth görüntüsü kullanılarak hazırlanmıştır.)

Görüşmelerden elde edilen veriler SPSS istatistik programında betimleyici analizlerle değerlendirilerek memnuniyet düzeyleri demografik, konut çevresi ve konutların nitel ve nicel özellikleri, konut alanının konumu ve erişilebilirliği ile sosyal göstergeler bağlamında yorumlanmıştır.

## Bulgular

Çalışmanın bulguları dört ana başlıkta ele alınmıştır:

- Demografik göstergelere ilişkin bulgular
- Konut çevresi ve konutların nitel ve nicel özelliklerine ilişkin bulgular
- Konut alanının konumu ve erişilebilirliğine ilişkin bulgular
- Sosyal göstergelere ilişkin bulgular

## Demografik göstergelere ilişkin bulgular

Demografik olarak; görüşülen hane halklarının %94'ü evli ve %7'si bekârdır. Ayrıca %80'i tek çocuk sahibi %14'ü 2 çocuk sahibi ve %5'inin ise çocuk sahibi olmadığı belirlenmiştir. Görüşmeye katılanların yaş dağılımları Tablo 2'de sunulmaktadır.

**Tablo 2.** Katılımcıların yaş dağılımları

| Yaş Dağılımı   | f  | Yüzde |
|----------------|----|-------|
| 29 Yaş ve Altı | 15 | %20   |
| 30-39 Yaş      | 27 | %35   |
| 40 Yaş ve Üstü | 36 | %45   |
| Toplam         | 78 | %100  |

Eğitim durumları bakımından katılımcıların %76'sının yükseköğretim, %19'unun orta öğretim mezunu olduğu ve %5'inin ise ilköğretim düzeyinde eğitime sahip oldukları görülmüştür. Meslek dağılımları olarak ise; görüşülen kişilerin oldukça çeşitli mesleklerde gruplarında olduğu görülmüştür. Örnek olarak; sağlık sektörü çalışanları (%18), ev hanımı (%10), öğretmen (%10), serbest meslek (%7) ve akademisyen (%5) verilebilir.

Hane halkı büyüklüğü dağılımına göre katılımcıların çoğunluğunun 3 kişilik hane halklarında yaşadığı anlaşılmaktadır (Tablo 3). Bu durum çalışma kapsamında çoğunlukla çekirdek aile yapısının olduğunu göstermektedir.

**Tablo 3.** Hane halkı büyüklüğü

| Hane halkı<br>Büyüklüğü | f  | Yüzde |
|-------------------------|----|-------|
| 2 Kişi                  | 4  | 5,1   |
| 3 Kişi                  | 62 | 79,5  |
| 4 Kişi                  | 11 | 14,1  |
| 5 Kişi                  | 1  | 1,3   |
| Toplam                  | 78 | 100,0 |

Çalışma kapsamında görüşülen hane halklarının demografik özelliklerinin bir kısmı Trabzon'un demografik özellikleri ile benzerlik gösterirken bir kısmı da farklılaşmaktadır. Buna göre, çalışma kapsamında hesaplanan ortalama hane halkı büyüklüğü (3,10) Trabzon ili ortalamasına (3.20) yakındır. Fakat medeni durum özellikleri bakımından çalışma kapsamında evli oranı (%100) il ortalamasının (%49,19) üzerindedir. Eğitim düzeyinin (%76 yükseköğretim ve %19 orta öğretim) ise yine il ortalamasının (%16 yükseköğretim ve %69 orta öğretim) üzerinde olduğu tespit edilmiştir (Endeksa, 2022, 24 Aralık).

### **Konut çevresi ve konutların nitel ve nicel özelliklerine ilişkin bulgular**

Katılımcı hane halklarının çoğunluğu (%86) daha önce de tekil veya bir site içerisindeki apartman dairesinde yaşadıklarını, %19'u ise müstakil bir evde yaşadığını belirtmiştir (Tablo 4). Görüşülen hane halklarının %87'si 5 yıldan az, %13'ü ise 5 yıldan uzun süredir mevcut konutlarında ikamet etmektedir. Konut sahipliği bakımından homojen bir dağılım gösteren hane halklarının tamamı ev sahibidir.

**Tablo 4.** Daha önceki konut tipi

| Konut Tipi         | f  | Yüzde |
|--------------------|----|-------|
| Apartman Dairesi   | 44 | 56,4  |
| Müstakil Ev        | 15 | 19,2  |
| Toplu Konut / Site | 18 | 23,1  |
| Markalı Proje      | 1  | 1,3   |
| Toplam             | 78 | 100,0 |

Konut büyüklüğü bakımından görüşülen hane halklarının %47'sinin 150-199 m<sup>2</sup>, %36'sının 100-149 m<sup>2</sup>, %12'sinin 200 m<sup>2</sup> ve üstü ve %5'inin ise 100 m<sup>2</sup>'den küçük konutlarda ikamet ettikleri belirlenmiştir. Mevcut konut büyüklükleri ile bir önceki konut büyüklükleri karşılaştırıldığında, hane halkla-

rının %40'ının şu andaki konutlarının daha büyük olduğu görülmektedir. Örneğin 200 m<sup>2</sup> ve üstü büyüklükteki konutta yaşama oranının daha önce yaşadıkları konut büyüklüğü ile karşılaştırıldığında %17'den %30'a çıktığı görülmektedir (Tablo 5).

Ancak, görüşülen kişilerin ideallerindeki konut büyüklüğünün 200 m<sup>2</sup> ve üzeri olmadığı, ideal bir konut için katılımcıların %47'sinin 100-149 m<sup>2</sup>, %30'unun da 150-199 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olması gerektiğine vurgu yaptığı görülmektedir. Katılımcıların %20'si ise 100 m<sup>2</sup>'den daha küçük bir konutta yaşamak istediklerini belirtmiştir (Tablo 5). Ortaya çıkan tablo, hane halkı konut eşleşmesinde konut büyüklüğü açısından bir uyumsuzluk olduğunu göstermektedir.

**Tablo 5.** Konut büyüklüklerinin karşılaştırılması

| Konut<br>Büyüklüğü            | Önceki Konut |           | Mevcut Konut |           | İdeal Konut |           |
|-------------------------------|--------------|-----------|--------------|-----------|-------------|-----------|
|                               | f            | Yüzde (%) | f            | Yüzde (%) | f           | Yüzde (%) |
| 100 m <sup>2</sup> 'den küçük | 4            | 5,1       | 1            | 1,3       | 16          | 20,5      |
| 100-149 m <sup>2</sup>        | 28           | 35,9      | 6            | 7,7       | 37          | 47,4      |
| 150-199 m <sup>2</sup>        | 37           | 47,4      | 48           | 61,5      | 24          | 30,8      |
| 200 m <sup>2</sup> ve üstü    | 9            | 11,5      | 23           | 29,5      | 1           | 1,3       |
| Toplam                        | 78           | 100,0     | 78           | 100,0     | 78          | 100,0     |

Katılımcıların mevcut konutlarındaki oda sayısı ile ideal konut oda sayısı bakımından da görüşleri alınmıştır. Buna göre tercihlerinde çok belirgin bir farklılık olmadığı, özellikle 3 odalı konut tipinin mevcuda göre tercihlerinde %10 oranında öne çıktığı tespit edilmiştir (Tablo 6). Genel olarak mevcut konutlarındaki 4 odalı konut tipinin en çok tercih edildiği söylenebilir.

**Tablo 6.** Tercih edilen konut oda sayısı

|        | Mevcut Konut Oda Sayısı |           | İdeal Konut oda Sayısı |           |
|--------|-------------------------|-----------|------------------------|-----------|
|        | f                       | Yüzde (%) | f                      | Yüzde (%) |
| 3 oda  | 11                      | 14,1      | 19                     | 24,4      |
| 4 oda  | 53                      | 67,9      | 44                     | 56,4      |
| 5 oda  | 14                      | 17,9      | 15                     | 19,2      |
| Toplam | 78                      | 100,0     | 78                     | 100,0     |

Mekânsal donatı ve teknolojiye ilişkin bulgular incelendiğinde, hane halklarının çoğunun konutun lüks ve konforlu oluşunun önemli (%50) ya da çok önemli (%26,9) olduğunu belirttiği görülmektedir. Teknoloji göstergesinin ise

konut memnuniyetinde çok belirleyici olmadığı; farklı büyüklük ve tipte konutların olmasının katılımcıların çoğunluğu tarafından kesinlikle önemsiz (%26,6), önemsiz (%28,2) veya kararsız (23,1) kategorilerinde değerlendirildiği görülmüştür (Tablo 7).

**Tablo 7.** Mekânsal donatı ve teknolojiye ilişkin bulgular

|   | Kesinlikle önemsiz |      | Önemsiz |      | Kararsızım |      | Önemli |      | Son derece önemli |      |
|---|--------------------|------|---------|------|------------|------|--------|------|-------------------|------|
|   | f                  | %    | f       | %    | f          | %    | f      | %    | f                 | %    |
| Konutun lüks ve konforlu olması<br><b>(Mekânsal Donatı)</b>                               | 7                  | 9    | 6       | 7,7  | 5          | 6,4  | 39     | 50,0 | 21                | 26,9 |
| Konutların yeni teknolojiler ve akıllı ev sistemlerine sahip olması<br><b>(Teknoloji)</b> | 10                 | 12,8 | 7       | 9,0  | 23         | 29,5 | 26     | 33,3 | 12                | 15,4 |
| Farklı büyüklük ve tipte konutların olması<br><b>(Teknoloji)</b>                          | 20                 | 25,6 | 22      | 28,2 | 18         | 23,1 | 13     | 16,7 | 5                 | 6,4  |

Konutların yeni teknolojiler ve akıllı ev sistemlerine sahip olması ise diğer iki göstergeye göre daha önemli görülmeyle birlikte çoğunluğun (%51,3) kararsız olduğu ya da önemsiz ve kesinlikle önemsiz bulunduğu belirlenmiştir (Tablo 7). Bunun sebebi olarak teknoloji göstergelerinin konut alanlarında yaygın bir kullanım bulmayışı gösterilebilir.

### **Konut alanının konumu ve erişilebilirliğine ilişkin bulgular**

Bu başlıkta konum ve erişilebilirlik (ulaşım/yol altyapısı, donatı alanları ve doğal çevre) göstergelerine ilişkin bulgular incelenmiştir. Çalışma alanının daha önce sözü edilen Trabzon'un doğusunda yeni bir alt merkez olarak gelişmesinin çeşitli donatılar ve hizmetlere erişim imkânları sunduğu bilinmektedir. Bu durum konum bağlamındaki sorgulamalara da yansımıştır. Kullanıcıların %37,2'si kent merkezine ulaşımının kolay olmasının ve %35,9'u da hizmetlere ve donatı alanlarına erişimin son derece önemli olduğunu belirtmişlerdir. Bu da konumun önemli bir konut memnuniyet göstergesi olduğunu destekler bir bulgu niteliğindedir.

**Tablo 8.** Konut alanının konumu ve erişilebilirliğine ilişkin bulgular

|   | Kesinlikle Önemli |     | Önemsiz |     | Kararsızım |      | Önemli |      | Son derece önemli |      |
|---|-------------------|-----|---------|-----|------------|------|--------|------|-------------------|------|
|   | f                 | %   | f       | %   | f          | %    | f      | %    | F                 | %    |
| Havalimanı, alışveriş merkezleri, hastane, okul gibi hizmetlere ve donatı alanlarına erişimin kolay olması ( <b>Konum</b> ) | 6                 | 7,7 | 6       | 7,7 | 8          | 10,3 | 30     | 38,5 | 28                | 35,9 |
| Kent merkezine ulaşımının kolay olması ( <b>Konum</b> )   | 8                 | 9,3 | 3       | 3,8 | 7          | 9,0  | 31     | 39,7 | 29                | 37,2 |
| Ulaşım sağlayan taşıt ve yaya yollarının nitelikli olması ( <b>Ulaşım/Yol altyapısı</b> )                                   | 6                 | 7,7 | 1       | 1,3 | 3          | 3,8  | 42     | 53,8 | 26                | 33,3 |
| Yakın çevrede deniz, orman, yeşil alan gibi doğal alanların bulunması. ( <b>Doğal çevre</b> )                               |                   |     | 6       | 7,7 | 7          | 9,0  | 27     | 34,6 | 38                | 48,7 |
| Topoğrafya, rüzgâr ve güneş gibi fiziksel çevre özelliklerinin dikkate alınmış olması. ( <b>Doğal çevre</b> )               | 7                 | 9   | 4       | 5,1 | 6          | 7,7  | 31     | 39,7 | 30                | 38,5 |

Konut memnuniyetinde doğal çevre en önemli gösterge olarak karşımıza çıkmaktadır. Katılımcıların %49'u *yakın çevrede deniz, orman, yeşil alan gibi doğal alanların bulunmasını*, %39'u konut alanı tasarımında *topoğrafya, rüzgâr ve güneş gibi doğal niteliklerin özelliklerinin dikkate alınmış olmasını* konut memnuniyeti açısından son derece önemli görmekteyirler. Bunun yanı sıra ulaşım/yol altyapısı da yine konum ve erişilebilirlik göstergeleri arasında önemli olarak karşımıza çıkmaktadır; kullanıcıların %53,8'ü altyapının önemli ve %33,3'ü ise son derece önemli bir gösterge olduğunu belirtmişlerdir (Tablo 8).

## Sosyal göstergelere ilişkin bulgular

Bulguların bu bölümünde kimlik, güvenlik, mahremiyet, sosyal ilişkiler, statü ve meta alt göstergelerine ilişkin sorgulamalara yer verilmiştir. Konut ve konut çevresinden memnuniyete ilişkin en önemli gösterge olarak mahremiyet diğer sosyal göstergelerden ayrılmaktadır. Buna göre katılımcıların %57,7'si için mahremiyet (*ailem için rahat ve güvenli bir yaşam çevresi sunması*) son derece önemli ve %34,6'sı ise önemlidir. Mahremiyetin yanı sıra sosyal ilişkiler ve güvenlik en önemli sosyal göstergelerdendir. *Komşuluk ilişkilerinin iyi olması* (%43,6), 24 saat kamera sisteminin olması (%38,5), görüşülen hane halklarının konut ve çevresinden memnuniyetlerinde son derece önemli olarak belirttikleri konulardır.

**Tablo 9.** Sosyal göstergelere ilişkin bulgular

|   | Kesinlikle önemsiz |      | Önemsiz |      | Kararsızım |      | Önemli |      | Son derece önemli |      |
|---|--------------------|------|---------|------|------------|------|--------|------|-------------------|------|
|   | f                  | %    | f       | %    | f          | %    | f      | %    | f                 | %    |
| Yeni ve özgün bir yaşam alanı sunması<br><b>(Kimlik)</b>                      | -                  | -    | 4       | 5,1  | 5          | 6,4  | 51     | 65,4 | 18                | 23,1 |
| Yaşam tarzıma uygun olması<br><b>(Kimlik)</b>                                 | 4                  | 5,1  | 1       | 1,3  | 3          | 3,8  | 48     | 61,5 | 22                | 28,2 |
| 24 saat kamera sistemi<br><b>(Güvenlik)</b>                                   | 4                  | 5,1  | 3       | 3,8  | 7          | 9,0  | 34     | 43,6 | 30                | 38,5 |
| Ailem için rahat ve güvenli bir yaşam çevresi sunması.<br><b>(Mahremiyet)</b> | 4                  | 5,1  | 1       | 1,3  | 1          | 1,3  | 27     | 34,6 | 45                | 57,7 |
| Konutun yatırım değerinin yüksek olması<br><b>(Meta)</b>                      | 7                  | 8,9  | 2       | 2,6  | 16         | 20,5 | 38     | 48,7 | 15                | 19,2 |
| Prestijli bir proje olması<br><b>(Statü)</b>                                  | 7                  | 9    | 6       | 7,7  | 13         | 16,7 | 40     | 51,3 | 12                | 15,4 |
| Benzer statüdeki kişiler ile bir arada yaşama<br><b>(Statü)</b>               | 11                 | 14,1 | 11      | 14,1 | 9          | 11,5 | 40     | 51,3 | 7                 | 9,0  |
| Komşuluk ilişkilerinin iyi olması<br><b>(Sosyal İlişkiler)</b>                | 5                  | 6,4  | 1       | 1,3  | 6          | 7,7  | 32     | 41,0 | 34                | 43,6 |

Kimlik ve statü de önemli sosyal göstergeler olarak belirtilmiştir. Örneğin katılımcıların memnuniyet düzeylerinde; konutun ve konut çevresinin *yeni ve özgün bir yaşam alanı sunması* (%65,4), *yaşam tarzına uygun olması* (%61,5), prestijli bir proje olması (%51,3) ve benzer statüdeki kişiler ile bir arada yaşama (%51,3) konularının önemli olduğu tespit edilmiştir (Tablo 9).

## Tartışma ve Sonuç

Bu çalışmada konut ve konut çevresi memnuniyetine yönelik literatüre referansla memnuniyet göstergeleri tanımlanmış, bu göstergeler örnek bir çalışma alanında sorgulanmıştır. Çalışmadaki hane halkı görüşmelerinin sayısının sınırlı oluşu çalışmanın genellebilirliğini sınırlandıran en temel kısıttır. Ancak yine de, çalışmada elde edilen sonuçların ilgili literatürdeki diğer çalışmalarla karşılaştırılarak tartışılması ilgili alana katkı sağlayacaktır.

Çalışma kapsamında, konut ve konut çevresi memnuniyetinde konum ve erişilebilirlik ile sosyal göstergelerin etkili olduğu tespit edilmiştir. Sosyal göstergeler arasında önemli farklılıklar bulunmamakla birlikte, mahremiyetin (*ailem için rahat ve güvenli bir yaşam çevresi sunması*) bütün göstergeler arasında katılımcılar tarafından %92,3 oranında önemli ve son derece önemli kategorilerinde değerlendirildiği görülmüştür. Literatürde Francescato vd. (1974) tarafından yapılan çalışmada da mahremiyetin konut ve çevresi memnuniyetinde önemli bir gösterge olduğu vurgulanmaktadır. Ayrıca, sosyal göstergelerden statü (benzer statülerdeki kişilerle bir arada yaşama) katılımcıların %28'ine göre önemsiz ve kesinlikle önemsiz kategorilerinde değerlendirilmiştir. Bu yönü ile statü göstergesi diğer göstergelerden ayrılmaktadır.

Çalışmanın sonuçlarında, sosyal göstergelerden; *konutun yeni ve özgün bir yaşam alanı sunması* (%88,5), *konut çevresinin yaşam tarzına uygun olması* (%89,7) ile *konut alanının aileler için rahat ve güvenli bir yaşam çevresi sunması* (%92), *komsuluk ilişkilerinin iyi olması* (%84,6) ve *24 saat güvenliğin olması* (%82,1) önemli ve son derece önemli kategorilerinde değerlendirilen en belirgin faktörler olarak ortaya çıkmıştır. Kellekci ve Berköz (2007) ile Grange ve Yau'nun (2020) çalışmalarında da bu faktörlerin önemine vurgu yapılmaktadır.

Çalışma sonuçlarına göre, konut alanının konumu ve erişilebilirliği göstergelerinden ulaşım/yol altyapı ve doğal çevre konut ve konut çevresi kullanıcı memnuniyetinde en çok öne çıkan faktörlerdir. Özellikle *konut alanına ulaşım sağlayan taşıt ve yaya yollarının nitelikli olması* (%87,1) kullanıcılar tarafından önemli ve son derece önemli olarak değerlendirilmiştir. Bunu *konut alanının yakın çevresinde deniz, orman, yeşil alan gibi doğal alanların bulunması*



(%83,3) ve altyapı ve kanalizasyon sisteminin iyi olması (%82,1) izlemektedir. Konutun yalnızca barınma ihtiyacını karşılaması ve konut alanlarında farklı büyüklük ve tipte konutların olması (%23,1) bireylerin konut tercihlerinde daha düşük oranda etkili olmuştur. Havalimanı, alışveriş merkezleri, hastane, okul gibi hizmetlere erişimin kolay olması gibi göstergelerin de yine çalışma sonucunda konut memnuniyeti bakımından öne çıktığı görülmüştür. Çalışmanın bu bulguları literatürde yer alan; Parkes vd. (2002), Buys ve Miller (2012), Wang ve Wang (2015), Lee vd. (2016), Mouratidis (2018), Ciorici ve Dantzler (2019), Clapham vd. (2018), Ibem ve Alagbe (2015), Permentier vd. (2010), Odum (2015), Huang ve Du (2015), Shucksmith vd. (2009) çalışmalarının bulguları ile örtüşmektedir.

Diğer yandan, katılımcıların eğitim düzeyinin %76 oranında yükseköğretim ve hane halkı büyüklüğünün de yine %80 oranında 3 kişilik ailelerden oluşması, görüşme yapılan grubun bu iki gösterge bakımından oldukça homojen olduğunu göstermektedir. Bu durum çalışmanın bulgularına da yanısırdır. Genel olarak eğitim düzeyi ve hane halkı büyüklüğü ile görüşme formundaki konut çevresi ve konutların nitel ve nicel özellikleri (önceki konut tipi, mevcut konut tipi, konut sahipliği, konuttaki ikamet süresi, konutun mimari niteliği, konut büyüklüğü, oda sayısı, kentsel altyapı, mekânsal donatı) teknoloji, konut alanının konumu ve erişilebilirliği (konum, ulaşım/yol altyapısı, donatı alanları, doğal çevre) ve sosyal (kimlik, güvenlik, mahremiyet, sosyal ilişkiler, statü, meta) göstergelere ilişkin kullanıcı memnuniyetine yönelik sorular arasında benzer eğilimler saptanmıştır. Demografik özellikler ile konut memnuniyeti ilişkisi sorgulanmış ve görüşülen kişiler arasında belirgin farklılıklar saptanamamıştır. Bu da görüşme yapılan kişi sayısının sınırlı olmasından kaynaklanmakta ve çalışmanın kısıtını ortaya koymaktadır.

Gerek literatürde gerekse çalışma sonucunda elde edilen bulgular konut ve konut çevresinden memnuniyet ve yaşam kalitesi bakımından demografik ve sosyal göstergeler ile konut çevresi ve konutların nitel ve nicel özellikleri, konut alanının konumu ve erişilebilirliğine ilişkin göstergelerin önemli olduğunu göstermektedir. Dolayısıyla, konut alanları tasarımı ve planlamasında bu göstergelerin dikkate alındığı politikaların, planlama ve tasarım ilkelerinin ve uygulama araçlarının tanımlanması önemlidir. Kullanıcı memnuniyetine yönelik çalışmaların yaygınlaştırılması ile konut ve konut çevrelerinden memnuniyeti etkileyen faktörler yere özgü çözümlerin geliştirilmesinde ve eylem ve stratejilerin geliştirilmesinde katkılar sağlayacaktır.



## Extended Abstract

# Housing and Housing Environment Satisfaction Indicators: The Case of Kaşüstü and Yalıncaak Neighborhoods, Trabzon

\*

Beyza Karadeniz

ORCID: 0000-0002-2191-2346

Yelda Aydın Türk

ORCID: 0000-0002-1281-7478

The globalization process has triggered pressures on urban spaces as profitable investment areas, which has led to a change in the design and organization of urban space. Effective and widespread marketing strategies of the housing sector are involved in this process. In this new order, which sees any production object as a consumption tool, the construction sector considers houses in a similar way. As a result, housing areas are designed, produced, and marketed as masses. However, housing should not be perceived only as an object of consumption. The purchase of a house is both an economic and social investment. Especially in the last ten years, residential areas, where users in the middle-upper and upper-income groups have differentiated socially and economically, have started to differ significantly in some parts of the cities. However, qualified residential areas must meet the physical and spatial standards while responding social and cultural demands of the users because housing and residential areas affect the quality of life, behavior, and satisfaction of the residents. Satisfaction is a concept used to evaluate the quality of housing and residential areas and is an indicator of environmental quality and quality of life. Evaluation of individuals' living spaces and residential environments is one of the fundamental tools in determining their needs and expectations. User participation and satisfaction assessment has emerged as a method in housing research. Yet, studies on user demands and satisfaction in housing production are limited. The diversity and prevalence of such studies and practices are

critical in planning and designing new developing residential environments. This study's aim is to reveal the satisfaction levels of individuals and factors affecting their housing acquisition in Kaşüstü and Yalıncağ neighborhoods of Trabzon through a descriptive method. The study area is in the eastern development corridor of Trabzon, has created an attraction area for large-scale gated community projects. Within the scope of the study, 10 housing projects are selected from a total of 66 housing projects in this area.

A literature survey on quality of life and satisfaction with housing and its environment is conducted and under four main headings indicators for evaluating user satisfaction were put forward. These indicators are demographic ones (age, education level, occupation, household size) housing environment and dwelling characteristics (previous and current house type, home ownership, duration of occupancy, number of rooms, etc.), location and accessibility of the housing area (location, transportation/road infrastructure, natural environment) and social indicators (identity, security, privacy, social relations, status, commodity).

Within the framework of the indicators created, a survey consisting of 15 questions is prepared. In Kaşüstü and Yalıncağ neighborhoods, the data obtained at the household level were evaluated in the SPSS program and the effects of the indicators on user satisfaction were revealed.

The findings of the study are discussed following the four primary indicators.

- Findings on demographic indicators
- Findings on the residential environment and the qualitative and quantitative characteristics of the houses
- Findings on the location and accessibility of the residential area
- Findings on social indicators

The limited number of household interviews in the study is the main limitation that limits the generalizability of the study. It has been determined that location and accessibility, and social indicators are effective in satisfaction with housing and the housing environment. Although there were no significant differences between social indicators, privacy (providing a comfortable and safe living environment for my family) was considered important and extremely important among all indicators by the participants.

Important by the participants such as; the house offers a new and unique living space, the housing environment is suitable for my lifestyle, the housing area offers a comfortable and safe living environment for my family, good neighbors, and existence of 24-hour security.

Among the indicators of location and accessibility of the housing area, transportation/road infrastructure, natural environment, housing and residential environment were the most prominent factors in user satisfaction. Quality roads providing access to the residential area was considered important and extremely important by the users. This is followed by the presence of natural areas such as sea, forest, and green areas near the residential area and the good infrastructure and sewerage system indicators.

The fact that the house only meets the need for shelter and that there are different sizes and types of houses in the housing areas has been less effective in the housing preferences of the individuals. Indicators such as easy access to services such as airport, shopping malls, hospitals, and schools also came to the fore in terms of housing satisfaction as a result of the study. On the other hand, the fact that the education level of the participants is 76% higher education and 80% of the household size consists of families of 3 people shows that the interviewed group is quite homogeneous in terms of these two indicators. This situation is also reflected in the findings of the study. In general, education level and household size, the residential environment in the interview form, and the qualitative and quantitative characteristics of the houses (previous house type, current house type, house ownership, residence time in the house, architectural quality of the house, house size, number of rooms, urban infrastructure, spatial reinforcement). Similar trends were found among questions regarding user satisfaction regarding technology, location and accessibility of housing (location, transportation/road infrastructure, equipment areas, natural environment) and social (identity, security, privacy, social relations, status, commodity) indicators. It has been revealed that occupants of the study area have similar profiles regarding age, income status and marital status, and physical and social indicators are determining factors in the satisfaction of individuals with their housing and residential environment.

### **Kaynakça / References**

- Adams, R. (1992). Is happiness a home in the suburbs? The influence of urban versus suburban neighbourhoods on psychological health, *Journal of Community Psychology*, 20 (4), 353-359.
- Aksel, E. ve İmamoglu, C. (2020). Neighborhood location and its association with place attachment and residential satisfaction", *Open House International*, 45 (3), 327-340. doi: 10.1108/OHI-05-2020-0035

- Bajunid, A.F.I., Abbas, M.Y. ve Nawawi, A.H. (2017). Tessellation planning: relationships between the physical environment and the neighbourhood, *Asian Journal of Environment-Behaviour Studies*, 2 (5), 85-95.
- Berkoz, L. ve Kellekci, O.L. (2007). Mass housing: residents satisfaction with their housing and environment, *Open House International*, 32 (1), 41-49.
- Bilgin, İ., (2006). Kent üretiminin ve kamu yaşamının örgütlenmesinde güncel eğilimler, *Toplum ve Bilim*, 105, 166-177.
- Buyts, L. ve Miller, E. (2012). Residential satisfaction in inner urban higher-density Brisbane, Australia: role of dwelling design, neighbourhood and neighbours, *Journal of Environmental Planning and Management*, 55 (3), 319-338.
- Cao, J. ve Wang, D. (2016). Environmental correlates of residential satisfaction: an exploration of mismatched neighborhood characteristics in the twin cities, *Landscape and Urban Planning*, 150, 26-35. doi: 10.1016/j.landurbplan.2016.02.007
- Chen, Y., Dang, Y. ve Dong, G. (2019). An investigation of migrants' residential satisfaction in Beijing, *Urban Studies*, 57 (3), 1-20. doi: 10.1177/0042098019836918
- Cho, M. (2020). Residential satisfaction among low-income single-mother households: the case of residential welfare facilities in South Korea, *Archmet-IJAR: International Journal of Architectural Research*, 14 (3), 359-378, doi: 10.1108/ARCH-09-2019-0218
- Ciorici, P. ve Dantzler, P. (2019). Neighborhood satisfaction: a study of a low-income urban community, *Urban Affairs Review*, 55 (6), 1702-1730. doi: 10.1177/1078087418755515
- Clapham, D., Foye, C. ve Christian, J. (2018). The concept of subjective wellbeing in housing research, *Housing Theory and Society*, 35 (3), 261-280. doi: 10.1080/14036096.2017.1348391
- Dekker, K., de Vos, S., Musterd, S. ve Kempen, R. (2011). Residential satisfaction in housing estates in European cities: a multi-level research approach, *Housing Studies*, 26 (4), 479-499.
- Dovey, K., (2010). *Becoming places: urbanism/architecture/identity/power*. Routledge. New York.
- Endeksa, (2022, 24 Aralık). Türkiye, Trabzon Nüfusu, Gelir Düzeyi ve Eğitim Seviyesi hakkında bilgi... [Mekânsal Veri Temelli İstatistik Bilgi Sitesi]. Erişim adresi: <https://www.endeksa.com/tr/analiz/trabzon/demografi>, Erişim tarihi:24.12.2022
- Fried, M. (1982). Residential attachment: sources of residential and community satisfaction, *Journal of Social Issues*, 38 (3), 107-119.
- Grange, A.L. ve Yau, Y. (2020). Neighbourhood attachment and satisfaction: a Hong Kong's case study, *Open House International*, 46 (1), 96-113, doi: 10.1108/OHI-04-2020-0009
- Görgülü, T., (2006). Mimar – işveren - kullanıcı ilişkisinin satış sloganları bağlamında sorgulanması ve sonuç ürünler, *Mimarist*, 21, 32-36.
- Gülmez N.Ü, (2008). *Metropolde çeşitlenen hane halkları ve konut*. (Yayımlanmamış Doktora Tezi), İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.

- Gur, M., Murat, D. ve Sezer, F.S. (2019). The effect of housing and neighborhood satisfaction on perception of happiness in Bursa, Turkey, *Journal of Housing and the Built Environment*, 35 (2), 1-19, doi: 10.1007/s10901-019-09708-5
- Harvey, D. (2012). *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution*. New York: Verso, Print.
- Hatiopoğlu Şahin, B. ve Tereci, A. (2021). Konut ve Çevresi Kavramına Yaşam Kalitesi Bağlamındaki Yaklaşımların Değerlendirilmesi. *İDEALKENT*. 33 (12), 852-872. <https://doi.org/10.31198/idealkent.84525>
- Holton, R. J. ve Ruşen Keleş, (1999). *Kentler kapitalizm ve uygarlık*. Ankara: İmge Kitabevi.
- Huang, Z. and Du, X. (2015). Assessment and determinants of residential satisfaction with public housing in Hangzhou China, *Habitat International*, 47, 218-230. doi: 10.1016/j.habitatint.2015.01.025
- Ibem, E.O. ve Alagbe, O.A. (2015). Investigating dimensions of housing adequacy evaluation by residents in public housing, *Facilities*, 33 (7/8), 465-484. doi: 10.1108/F-02-2014-0017
- Karacor, E.K. ve Parlar, G. (2017). Conceptual Model of the Relationship between Neighbourhood Attachment, Collectively Efficacy and Open Space Quality, *Open House International*, 42 (2), 68-74. <https://doi.org/10.1108/OHI-02-2017-B0010>
- Kumar, P., Kumar, P., Garg, R.K. ve Garg, R. (2021). Urban housing: a study on housing environment, residents' satisfaction and happiness, *Open House International*, 46 (4), 528-47. <https://doi.org/10.1108/OHI-12-2020-0179>
- Lee, S.M., Conway, T.L., Frank, L.D., Saelens, B.E., Cain, K.L. ve Sallis, J.F. (2016). The relation of perceived and objective environment attributes to neighborhood satisfaction, *Environment and Behavior*, 49, (2). 136-160. doi: 10.1177/0013916515623823
- Leslie, E. ve Cerin, E. (2008). Are perceptions of the local environment related to neighbourhood satisfaction and mental health in adults, *Preventive Medicine*, 47 (3). 273-278.
- Li, J., Li, D., Ning, X., Sun, J. ve Du, H. (2019). Residential satisfaction among resettled tenants in public rental housing in Wuhan, China, *Journal of Housing and the Built Environment*, 34 (4), 1125-1148.
- Loo, C. (1986). Neighborhood satisfaction and safety: a study of a low-income ethnic area. *Environment and Behavior*, 18 (1), 109-131.
- MacLean, L. ve Salama, A.M. (2019). Towards a context specific and multidimensional quality of urban life model, *Open House International*, 44 (1), 25-33. doi: 10.1108/OHI-01-2019- B0004
- Mohit, M.A. and Azim, M. (2012). Assessment of residential satisfaction with public housing in Hulhumale, Maldives, *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 50, 756-770
- Mouratidis, K. (2018). Is compact city livable? The impact of compact versus sprawled neighbourhoods on neighbourhood satisfaction, *Urban Studies*, 55 (11). 2408-2430, doi: 10.1177/0042098017729109

- Odum, C.O. (2015). Residents' satisfaction with integration of the natural environment in public housing design, *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 8 (1), 73-96. doi: 10.1108/IJHMA-03-2014-0005
- Ottensmann, J. R. (1977). Urban Sprawl, Land Values and the Density of Development." *Land Economics*, 53 (4). 389, 10.2307/3145984.
- Parkes, A., Kearns, A. ve Atkinson, R. (2002). What makes people dissatisfied with their neighbourhoods? *Urban Studies*, 39 (13), 2413-2438.
- Pendall, R. (1999). Do land-use controls cause sprawl? *Environment and Planning B: Planning and Design*, 26 (4), 555-571. <https://doi.org/10.1068/b260555>
- Permentier, M., Bolt, G. ve Van Ham, M. (2010). Determinants of neighbourhood satisfaction and perception of neighbourhood reputation, *Urban Studies*, 48 (5), 977-996.
- Pishgahi, S. ve Partovi, P. (2020). Evaluating the effects of cross neighborhood facilities on residential satisfaction by developing importance-satisfaction rate method (case study: Jahanshahr neighborhood of Karaj, Iran), *Journal of Housing and the Built Environment*, 2, 1-34. doi: 10.1007/s10901-020-09761-5
- Savasdisara, T. (1988). Residents' satisfaction and neighbourhood characteristics in Japanese urban communities, *Landscape and Urban Planning*, 15 (3/4), 201-210.
- Shucksmith, M., Cameron, S., Merridew, T. ve Pichler, F. (2009). Urban-rural differences in quality of life across the European Union, *Regional Studies*, 43 (10), 1275-1289, doi: 10.1080/00343 40080 23787 50
- Swyngedouw, E., Moulaert, F. ve Rodriguez, A. (2002). Neoliberal Urbanization in Europe: Large-Scale Urban Development Projects and the New Urban Policy. *Antipode*, 34(3), 542-577. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00254>
- Türkoglu, H., Terzi, F., Salihoğlu, T., Bolen, F. ve Okumus, G. (2019), Residential satisfaction in formal and informal neighborhoods: the case of İstanbul, Turkey, *Archnet-IJAR: International Journal of Architectural Research*, 13 (1), 112-132. doi: 10.1108/ARCH-12-2018-0030
- Wang, D. ve Wang, F. (2015). Contributions of the usage and affective experience of the residential environment to residential satisfaction, *Housing Studies*, 31 (1), 42-60. doi: 10.1080/ 02673037.2015.1025372.