



Düzce Üniversitesi Bilim ve Teknoloji Dergisi

Araştırma Makalesi

Açık ve Yeşil Alanların Konut Seçimine Etkisinin Belirlenmesi Temelinde Bir Ölçek Geliştirme Çalışması

Aybike Ayfer KARADAĞ^{a*}, Yaşar Selman GÜLTEKİN^b, Serap MUTLU^c

^a Peyzaj Mimarlığı Bölümü, Orman Fakültesi, Düzce Üniversitesi, Düzce, TÜRKİYE

^b Orman Mühendisliği Bölümü, Orman Fakültesi, Düzce Üniversitesi, Düzce, TÜRKİYE

^c Peyzaj Mimarlığı Bölümü, Fen Bilimleri Enstitüsü, Düzce Üniversitesi, Düzce, TÜRKİYE

* Sorumlu yazarın e-posta adresi: ayferkaradag@duzce.edu.tr

ÖZET

Kent yaşamında konut seçimi önemli konulardan biridir. Konut, kentteki hareketliliği ve dolayısıyla kentin sosyo-kültürel ve ekonomik dağılımını yönlendirme gücüne sahip bir olgudur. Bu olgu kimi zaman kültürel yapının beklentisi, kimi zaman yapıya uygun konut nitelikleri, kimi zamansa konuta uygun kültürel dağılım ilişkisini gündeme getirmektedir. Bu çalışmanın amacı, Türkiye’de konut seçiminde etkili olan faktörlerin belirlenmesine yönelik bir ölçek geliştirmektir. Çalışma, Türkiye’nin başkenti Ankara’nın Dikmen vadisi çevresinde yer alan bazı mahallelerde yürütülmüştür. Çalışmada verilerin toplanması amacıyla anket çalışması yapılmıştır. Anket formu, konut seçiminde etkili olan değişkenler (52 değişken), katılımcıların demografik özellikleri (11 soru) ve konuta ilişkin özellikler (9 soru) olmak üzere üç bölüm ve toplam 21 sorudan oluşturulmuştur. Anket çalışması %95 güven düzeyi ve %5 hata payı göz önünde bulundurularak; temsil yeteneğini de artırmak amacıyla 415 kişiye rasgele ve yüz yüze görüşme tekniği ile yürütülmüştür. Veri analizleri SPSS22 istatistik paket programı aracılığı ile geçerlilik, güvenilirlik analizleri ve açımlayıcı faktör analizi (AFA) temelinde değerlendirilmiştir. Analiz sonuçlarına göre; konut seçimini etkileyen faktörler (KSEF)özdeğerleri1’den büyük olan 4 faktör ve bu faktörlerin altında yer alan 20 değişkenle tanımlanmıştır. Bu faktörler Rekreatyonel Ulaşılabilirlik ve Yeşil Alanlar (RUYA), Konut Alanının Çevre Kalitesi (KAÇK), Konutun Ekonomik Değeri (KED) ve Konutun Yapısal Özellikleri (KYO) isimleri ile adlandırılmıştır. Açımlayıcı faktör analizi sonucunda faktör yük değerlerinin 0.652 ve 0.967 arasında değiştiği, toplam varyansın da %68,499’unu açıkladığı belirlenmiştir. Konut seçimini etkileyen faktörlerin belirlenmesine yönelik yapılan bu ölçek geliştirme çalışmasının Türkiye’nin farklı bölgelerinde yapılacak araştırmalarda kullanılabilecek geçerlilik ve güvenilirlik değerlerine sahip bir ölçme aracı olduğu söylenebilir.

Anahtar Kelimeler: Ankara, Dikmen Vadisi, Konut Seçimi, Ölçek Geliştirme

A Scale Development Study Based on Determining the Effect of Open and Green Areas on Housing Choice

ABSTRACT

Housing choice in urban life is one of the important issues. Housing is a force that has the power to direct the mobility of the city and therefore the socio-cultural and economic distribution of the city. Sometimes this

phenomenon brings about the anticipation of cultural construction, sometimes the characteristics of suitable housing for the building, and the relationship of cultural distribution suitable for the housing at some time. The aim of this study was to develop a scale for determining the factors affecting the choice of housing in Turkey. Work in the vicinity of Turkey's capital Ankara's Dikmen valley was carried out in some neighborhoods. In the study, a survey was conducted to collect data. The questionnaire was composed of 21 questions in three sections, which are the variables (52 variables), the demographic characteristics of the participants (11 questions) and the properties related to the residence (9 questions). Considering the 95% confidence level and the 5% error margin; it was conducted with random and face-to-face interview technique to 415 people in order to increase the representation. Data analyzes were evaluated on the basis of validity, reliability analyzes and explanatory factor analysis (EFA) through the SPSS 22 statistical package program. According to the analysis results; Factors affecting housing choice (KSEF) are defined by 4 factors with eigenvalues greater than 1 and 20 variables under these factors. These factors are named with Recreational Accessibility and Green Areas (RUYA), Environmental Quality of Housing Area (KAÇK), Economic Value of Housing (KED) and Housing Structural Properties (KYO). As a result of the exploratory factor analysis, it was determined that the factor load values changed between 0.652 and 0.967 and the total variance explained 68.499%. Housing choice to determine the factors affecting the validity of this scale can be used in research of the development work to be done in different regions of Turkey and said to be a tool with reliability values.

Keywords: Ankara, Dikmen Valley, Housing Choice, Scale Development

I. GİRİŞ

Kentleşme, sanayileşmenin, üretimin, ticaretin ve hizmetlerin hızlı bir şekilde büyümesini sağlayan, nüfusun kentlerde birikmesine ve kent sayısının artmasına neden olan, aynı zamanda buralarda yaşayanların hayatlarını, ekonomik, sosyal ve siyasal yönden değiştiren [1,2] kimi zaman kırsal toplumu, kentsel bir topluma dönüştüren, kentsel mekân ve toplumsal pratiğin değiştiren evrimleşme sürecidir [3, 4]. Bu sürecin sonunda, nüfusun etkisiyle yeni topluluklar [5] değişen ekonomiyle göçler; kente özgü insan davranış ve ilişkiler, artan sorunlar çerçevesinde yeni yönetsel örgütlenmeler [6] ve yeni yaşam alanı olan kentler oluşmaktadır [7]. Kentler, tarımsal uğraşların yok denecek kadar az olduğu, toprak kabiliyeti ve çevre kapasitesinin kullanımıyla oluşan, sanayi ve hizmetler sektörlerinin yoğunluk kazandığı, devamlı toplumsal gelişme içinde bulunan ve toplumun barınma, yerleşme, çalışma, dinlenme, eğlenme gibi sosyal gereksinimlerini gerçekleştirdiği yoğun yerleşme birimleridir [2, 8-11].

Kentlerdeki nüfus artışı, birçok konuyu, özellikle konutu en önemli konulardan birine dönüştürmüştür [12, 13]. Konut, barınma ihtiyacının ötesinde değişen insan ihtiyaçları doğrultusunda güvenlik, sosyalleşme, konfor, saygınlık görme, kendini ifade etme, farklı sosyo-kültürel yapıya sahip kullanıcıların zaman içinde değişebilecek gereksinimlerine cevap verme, aileyi de bir arada tutma ve estetik ihtiyaçları karşılamaya yönelik bir araç olmuştur [14-19]. Bu çerçevede konut, tek bir bireyin ya da aile fertlerinin bir arada yaşadığı ve dolayısıyla aralarında ilişkilerin kurulduğu “sosyal”; hayatın sürdürülmesi için gereken fonksiyonların gerçekleştirilmesine olanak sağlayan “fiziksel”; bireylerin ve/veya ailelerin toplumu oluşturan önemli yapı taşı olması ve toplumsal ilişkilerin yeniden üretilmesi nedeniyle “toplumsal”; kentleşme politikalarının belirlenmesinde ve uygulanmasında bir temel oluşturmasından “yönetsel”; bir yatırım aracı olarak kullanılmasından “ekonomik” bir birim olarak kabul edilebilir [20].

Konut bireysel bir haktır. İnsan Hakları Evrensel Bildirisi [21] ve Avrupa Sosyal Hakları Sözleşmesi [22] ile güvence altına alınmıştır. Konut hakkı bireye, asgari niteliklere sahip uygun, yeterli bir konutu gerekli kılmaktadır. Her insanın güvenli sağlam bir konut edinme hakkı bulunduğu gibi, devletin de konutta seçenек, çeşitlilik, ulaşılabilirlik sunma görevi bulunmaktadır [21]. Bireylerin konuta ilişkin gereksinimleri, fiziksel (mekânsal, ısısal, işitsel, görsel, sağlık, güvenlik) psiko-sosyal, mahremiyet, kişisel mekân, egemenlik alanı ve ortak kullanım alanı olmak üzere çeşitli sınıflarda değerlendirilmektedir [11, 22-24]. Birleşmiş Milletler Ekonomik, Toplumsal ve Kültürel Haklar Komitesi'ne göre yeterli bir konut, yasal yararlanma güvenceliğini içeren, yeterli hizmet, malzeme, kolaylık ve altyapıya sahip, ödenebilirlik, oturulabilirlik, erişilebilirlik, konum ve kültürel yeterlilik unsurlarını içermektedir. Bu bağlamda konut seçiminde, gelir ve talep esnekliği, konut fiyatları, kullanıcı zevk ve tercihleri, sosyal talep, yenileme ve ıslah ihtiyacı, konut üretim teknolojisi, konut pazarının örgütlenmesi, vb. faktörler etkili olabilmektedir [25].

Konut seçiminde, ihtiyaç ve talepler etkili olmaktadır. Bu ihtiyaç ve talepler, ülkeden ülkeye hatta şehirden şehre değişim göstermektedir [26]. Bu durumda ise toplumun gelir ve kültür düzeyi etkili olmaktadır [27-28]. Konut ihtiyacı, kişilerin en düşük düzeyde barınabilmelerini sağlayabilen mekân için gerekli konut sayısı ve kalitesini anlatan bir kavramdır [29]. Aslında konut ihtiyacı kavramını nitel ve nicel konut ihtiyacı olarak iki bölümde incelemek de mümkündür. Keleş [29]'a göre; nicel konut ihtiyacı "belirli bir zaman içerisinde konut koşullarının ulusal olarak seçilmiş standartlara yükseltilmesi için inşa edilmesi veya tamir edilmesi gereken barınma birimleri" olarak tanımlanmıştır [29]. Ungan'a göre nitel konut ihtiyacı ise, "konut koşullarının, toplumsal anlamda sağlık, mahremiyet ve normal aile yaşam koşullarının gelişimi için gerekli seviye veya normların ne kadar altına düştüğünün göstergesi olarak ele alınmaktadır". Konut ihtiyacı ve konut talebi kavramları genellikle birbirleri ile karıştırılmaktadır. Bu çerçevede talep, satın alma arzusunun ve gücünü göstermektedir. Talebin varlığı için ihtiyacın varlığı gerekli, ama yeterli değildir. İhtiyacın talebe dönüşebilmesi için satın alma kudreti ile desteklenmesi gerekmektedir. İhtiyaç sonsuz olabilir ama talep satın alma gücüyle sınırlıdır. İhtiyaç, sayısal açıdan konut talebini de içermesi nedeniyle daha geniş bir anlam taşımaktadır [17].

Bu çalışmanın amacı, Türkiye'de konut seçiminde etkili olan faktörleri belirlemeye yönelik bir ölçek geliştirmektir.

II. MATERYAL VE YÖNTEM

A. MATERYAL

Çalışma, 39°53'00.21'K ve 32°50'35.78'D koordinatlarında yer alan, Ankara'nın merkez ilçelerinden olan Çankaya'nın Güzeltepe, S. Osman Temiz, Naci Çakır, İlkadım, Harbiye, Sokullu mahallerinin bazı bölümleri ve Dikmen Vadisi'nin de yer aldığı alanda yürütülmüştür. Çalışma alanı kuzeyinde Çetin Emeç Bulvarı (eski adıyla Tanyeli Caddesi), güneyinde Sinan Caddesi, doğusunda Hoşdere Caddesi ve batısında Hürriyet Caddesi bulunmaktadır. Çalışma alanında farklı niteliklerde 7000 konut tespit edilmiştir. Bu konutlarda ise yaklaşık 30.970 kişinin yaşadığı belirlenmiştir (Şekil 1).



Şekil 1. Çalışma alanının konumu.

Çalışma alanının seçilmesinde, toplumsal yararı ve ticari karlılığı yüksek bir kentsel dönüşüm alanı olması, kent merkezinde çok farklı konut tiplerine (rezidans, villa, apartman, gecekondü) sahip olması, önemli bir kentsel açık yeşil alan sistemini barındırması, farklı sosyo-kültürel ve ekonomik yapıyı bir arada bulundurması etkili olmuştur. Ayrıca, çalışma alanında kent-konut-yeşil alan ilişkisi konusunda çeşitli araştırmaların yapılması ve halkın bu anlamda bilgi sahibi olmaları diğer bir etken olmuştur.

Çalışma alanının doğal peyzaj özellikleri incelendiğinde, kent içinde özel bir peyzaj alanı olduğu görülmüştür. Çalışma alanı, 300 m eninde 6 km uzunluğunda kuzey-güney doğrultusunda Dikmen vadisi boyunca uzanmaktadır [30]. Alanın temel kaya birimini, paleozoik döneme ait güney kesimlerde izlenen fillit ve metagrovaklardır [31]. Vadi kuzeyde Dikmen deresi ve küçük derelerle yarılan, güneye doğru yükselen dalgalı bir topografyaya sahiptir. Vadinin en yüksek noktası 1180 kotu ile Turan Güneş Bulvarı'nın çevre yoluyla kesiştiği kavşaktır [31,32].

Çalışma alanında yamaçlardaki ortalama eğim %20-30, tabandaki eğim %3'tür [31]. Çalışma alanının yer aldığı Dikmen vadisi havzası kahverengi topraklar grubuna sahiptir. Bu topraklarda bütün profil kireçlidir. Ayrıca Vadi, II, IV, VI, VII. arazi yetenek sınıfı niteliğindedir. Çalışma alanı, Ankara'daki özel mikroklimalardan biridir. Bu bağlamda, Ankara geneline oranla yağış miktarı ve nem oranı daha fazla, ortalama rüzgâr hızı ve yıllık ortalama sıcaklığı daha düşük, donlu ve kar yağışlı gün sayısı daha azdır [33].

Çalışma alanının kültürel peyzaj elemanları incelendiğinde, Ankara'nın kentleşme sürecinden en fazla etkilenen peyzajlardan biri olduğu gözlemlenmiştir. Dikmen Deresi havzası, Ankara kentsel planlama sürecinin dışında plansız ve kontrolsüz gelişmelere sahip olmuştur. Bunun nedeni, 1923 yılında Atatürk'ün Çankaya'ya yerleşmesi ve kentin gelişme yönünün güneye doğru hızlanmış olmasıdır. 1957'den sonraki uygulamalarda vadiler denetim altına alınarak kent parklarına (Seymenler, Botanik, vd.) dönüştürülmeye başlanmıştır. Ancak Dikmen vadisi kontrolsüz bırakılmış ve alan ruhsatsız yapılaşmaya uğramıştır [33]. Özellikle 1933'lü yıllarda Ankara'da gecekondü yerleşme başlamış, 1950'lerde ise sıkıntılı durumlar gündeme gelmiştir. Gecekondular öncelikle Altındağ çevresinde gelişmiş, sonra da kontrolsüz bir duruma sahip olan Dikmene sıçrayarak ikinci gecekondü bölgesini oluşturmuştur [34]. 1982 yılında onanan 1/50000 ölçekli Ankara Nazım İmar Planı da, Dikmen vadisinin

yeşil bir vadi olarak korunmasını önermiştir. Bu öneriyi gerçekleştirmek amacıyla Ankara Büyükşehir Belediyesi, 1986 yılında 1/5000 ölçekli Dikmen Deresi Yeşil Alan Projesini onaylamıştır [31]. 1989 Nazım İmar Planı'nda Dikmen Deresi yeşil doku olarak korunmuştur. 1989 yılında Dikmen projesine öncelik verilmiş ve bu proje "Dikmen vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi" adı altında yeniden ele alınmıştır. Bölgeye bütüncül bir planlama anlayışı ile yaklaşılmasından kaynaklanan çok boyutlu sorunları çözmek amacıyla, Dikmen vadisi Projesi Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin 1989 Ankara Programına en öncelikli ve en kapsamlı projelerinden biri olarak dahil edilmiştir. 1989'da Metropol İmar A.Ş. bünyesinde başlatılan hazırlık çalışmalarından sonra tamamlanan 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planları Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 02.08.1990 tarih ve 290 sayılı kararı ile onanmıştır [33]. Bu tarihten sonra Dikmen vadisi, parça halinde (I., II., III., IV., V. ve VI. etap) yapılaşmaya açılmış ve günümüzdeki haline ulaşmıştır.

Çalışmanın ana materyalini geliştirilen ölçeğe ilişkin anket formundan elde edilen veriler oluşturmaktadır. Anket formu ölçeğin geliştirilmesi hedefiyle hazırlanmıştır. Anket formu, ölçeğe ilişkin değişkenler ve çalışmaya katılanlara ilişkin demografik özelliklerinin sorgulandığı iki bölümden oluşmaktadır. Formun ilk bölümünde (konut seçiminizi etkileyen faktörler nelerdir) ölçeğe ilişkin değişkenler, bir soru altında sorgulanmıştır. Değişkenlerin belirlenmesinde bazı bilimsel çalışmalarından [17, 35-40] yararlanılmıştır. Değişkenlerin, sade ve anlaşılır olmasına, bir değişkenin birden fazla yargı ve düşünce ifadesine sahip olmamasına özen gösterilmiştir. Bu kapsamda, ölçeğe ilişkin 53 değişken belirlenmiştir. Değişkenlerin değerlendirilmesinde, 5'li likert tipi derecelendirme (hiç etkili değil=1, az etkili=2, orta düzeyde etkili=3, çok etkili=4, tam etkili=5) kullanılmıştır. Anket formunun ikinci bölümünde katılımcıların demografik özellikleri (11 soru) ve üçüncü bölümünde konuta ilişkin özellikler (9 soru) sorgulanmıştır. Anket toplam üç bölüm ve 21 sorudan oluşmaktadır.

Çalışma evreni 30.970 kişiden oluşmaktadır. Çalışmanın örneklem büyüklüğü ise %95 güven düzeyi ve %5 hata payı göz önünde bulundurularak örneklem büyüklüğü 380 olarak [41]. Temsil yeteneğini artırmak amacıyla, anket formunu 415 kişinin doldurulmasına karar verilmiştir.

Örneklem büyüklüğünün belirlenmesinde Lemeshow, Hosmer, KlarveLwanga'nın önerdiği $n = Nt^2pq/d^2(N1) + t^2 pq$ formülü ile (N=evrendeki birey sayısı, n=örnekleme alınacak birey sayısı, p=incelenen olayın görüş sıklığı, q=incelenen olayın görülme sıklığı, t=belirli serbestlik derecesinde ve saptanan yanılma düzeyinde t tablosundan bulunan kuramsal değer, d = olayın görülme sıklığına göre yapılmak istenen \pm sapma) formül kullanılmıştır [42].

Anket formu gönüllülük usulüne göre, tesadüfi örnekleme yoluyla seçilen hane halkına, yüz yüze görüşme yöntemi ile doldurularak elde edilmiştir. Seçim esnasında ankete doğru cevaplar verilebilmesi noktasında 18 yaş üstünde olmaları istenmiştir. Veriler SPSS 22 yazılımı ile bilgisayar ortamına aktarılmıştır.

B. YÖNTEM

Çalışma, geçerlilik, güvenilirlik analizleri ve açımlayıcı faktör analizi (AFA) temelinde geliştirilmiştir.

Geçerlilik analizinde, ölçme aracının ölçmeyi amaçladığı özelliği, başka herhangi bir özellikle karıştırmadan, doğru ölçebilme derecesi değerlendirilmiştir. Ölçeklerin geçerlik düzeyi, geçerlik katsayısının hesaplanmasıyla anlaşılmaktadır. Geçerlilik katsayısı, ölçekten elde edilen değerlerle ölçeğin kullanım amacına göre belirlenen kriter ya da kriterler takımı arasındaki ilişki katsayısıdır ve –

1.00 ile +1.00 arasında değerler almaktadır. İlişki katsayısı yüksek olması, ölçeğin amaca o kadar iyi hizmet ettiği anlamına gelmektedir. Geçerlilik katsayısının düşük bulunması, sadece ölçekten elde edilen değerlerle kriter değerleri arasındaki ilişkinin zayıflığından kaynaklanmaz, aynı zamanda elde edilen değerlerin güvenilirliklerinin tam olmayışından da kaynaklanabilir. Güvenilir bir ölçek her zaman geçerli olmayabilir. Bu nedenle geçerlilik katsayıları güvenilirlik katsayılarıyla birlikte yorumlanmalıdır. Faktör analizinin yorumlanabilir olduğuna da Kaiser-Mayer-Olkin (KMO) ve Bartlett Testi sonuçlarına bakılarak karar verilmiştir. Tavşancıl (2010)'a göre, faktör analizinde, örneklemeden elde edilen verilerin yeterliliğini belirlemek için KMO testi yapılmalıdır. KMO, bulunan değer 1'e yaklaştıkça mükemmel, 0.50'nin altında ise kabul edilemeyeceğini göstermektedir. Öte yandan faktör analizinde evrendeki dağılımın normal olması gerekir. Verilerin çok değişkenli normal dağılımdan gelip gelmediği Bartlett's testi ile test edilmektedir. Bartlett's değerinin anlamlılığı ($p < 0.05$) verilerin çok değişkenli bir normal dağılımdan geldiğini ortaya koymaktadır. Bu bağlamda son olarak madde-toplam, madde-kalan ve madde ayırt edicilik işlemleri yapılmıştır [43].

Güvenilirlik analiz, ölçme aracının, ölçmek istediği değişkenini tutarlılıkla ölçtüğünün ya da ölçme sonuçlarının hatalardan arınmış olmasının derecesini ortaya koymaktadır. Güvenilirlik sadece ölçme aracına ait bir özellik değildir, ölçme aracı ve aracın sonuçlarına ilişkin bir özelliktir. Bu yüzden testin ya da ölçme aracının güvenilirliği yanlış bir tanımlama olup ölçüm güvenilirliği olarak adlandırma yapılması daha uygundur. Likert tipi ölçeklerin güvenilirliğini ölçmek için Cronbach Alpha katsayısı kullanılmıştır. Bu değer uyarlanan ölçek ve ölçeğin alt ölçekleri için iç tutarlılığı/homojenliği hakkında bilgi verir. Bu katsayı ölçekte yer alan k maddenin varyansları toplamının genel varyansa oranlanması ile bulunan bir ağırlıklı standart değişim ortalamasıdır. Hesaplanan katsayı için genel kabul en az 0.70 olmasıdır [43].

Faktör analizi, katılımcıların geliştirilmekte olan ölçme aracındaki maddelere verdiği cevaplar arasında belli bir düzen olup olmadığını ortaya koymak için kullanılan bir yapı geçerliği tekniğidir. Faktör analizi ile birçok değişken, birkaç başlık altında toplanabilir. Bu süreçte 3'ten daha az veya birbirinden farklı faktörün olup olmadığı ortaya da çıkmış olmaktadır. Ölçek geliştirme sürecinde, hazırlanan araç, araştırma evreninden yansız olarak seçilen örnekleme verilir ve maddelere verilen cevaplar puanlandırılarak faktör analizi uygulanır. Analiz sonuçlarına göre maddelerin araçtan eklenmesi sonrası analiz tekrar edilir. Bu süreç, ölçülecek alanı ölçmede yeterli sayıda madde içeren uygun bir çözüme ulaşıncaya dek devam eder. Faktör analizi tüm değişkenlerin ve bu değişkenlerin lineer kombinasyonlarının normal dağıldığını varsayar. Bu varsayım karşılanıyorsa çözümün değeri artar. Ayrıca örneklem büyüklüğünün, ilişkilerin güvenilir bir şekilde kestirilebilmesini sağlayacak büyüklükte olması önemlidir. Bu sayı hakkında ilişki güvenilirliği ve belirgin faktör sayısına göre farklı tanımlamalar yapılmaktadır. Genel bir kural olarak ise, örneklem büyüklüğünün en az gözlenen değişken sayısının beş hatta on katı olması gerektiği de ifade edilmektedir. Faktör analizinde değişken çiftleri arasındaki ilişki doğrusal olmadığında analizin değeri azalır [44]. Faktör analizlerinde elde edilen yük değeri, bir maddenin tanımlanacak olan bir alt boyutta (faktörde) yer alıp almamasında kullanılan kritik değeridir ve maddenin söz konusu faktörle olan ilişkisini gösterir. Yük değerinin yüksek olmasına bağlı maddenin söz konusu faktör altında yer almasını meşrulaştıran bir değerdir. Belli bir grup madde bir faktörün altında yüksek yük değeri ile bulunuyorsa, bu maddeler ilgili faktörü tanımlayan/ölçen maddeler olarak yorumlanırlar. Faktör yapılarının belirlenmesi amacıyla kullanılacak farklı teknikler bulunmakla birlikte temel bileşenler analizi literatürde çok sık kullanılan yöntem olarak göze çarpmaktadır [43]. Bu çalışmada faktör yükü alt kesme noktası 0.50 ve daha büyük olması ile bir faktörün en az üç maddeden oluşması kabul edilmiştir. Verilere uygulanan en çok olabilirlik (ML) analizinde faktörlerdeki değişkenler arasındaki ilişkilerin (korelasyonun) daha düşük olabilmesini sağlamak amacıyla varimax döndürme yöntemi (dikey döndürme yöntemi) kullanılmış ve elde edilen

serpilme diyagramı dağılımına göre özdeğerleri (eigenvalue) 1'in üzerinde olan veriler değerlendirmeye alınmıştır [44].

III. BULGULAR VE TARTIŞMA

A. BETİMLEYİCİ İSTATİSTİKLER, DEMOGRAFİK VE KONUT ÖZELLİKLERİ

Katılımcıların, %51'i bayan ve %74'ü 25-49 yaş aralığındadır. Katılımcıların %52'si lisans mezunudur, %66'sı çalışmakta olup ve %78'nin aylık geliri 2000TL ve üzeridir. Katılımcıların %56'sı Ankaralı olmadığını, ancak %74'ü büyükşehirde büyüdüğünü belirtmiştir. Ayrıca %60'ı eşi ve/veya çocuklarıyla yaşadığını, %58'i çocuğu olduğunu ifade etmiştir (Tablo 1).

Tablo 1. Demografik özellikler

		Ankete Katılanlar	Oran (%)
Cinsiyet	Bayan	210	51
	Bay	205	49
Yaş	18-24	40	10
	25-34	120	29
	35-49	147	35
	50-64	84	20
	65-Üstü	24	6
	Eğitim	İlkokul	8
	Ortaokul	25	6
	Lise	81	20
	Önlisans	69	17
	Lisans	180	43
	Yüksek Lisans	36	9
	Doktora	16	4
Çalışma Durumu	Çalışıyor	275	66
	Emekli	57	14
	Ev Hanımı	40	10
	Öğrenci	33	8
	Çalışmıyor	10	2
	Aylık gelir	7000 üstü	26
	4000-7000	108	26
	2000-4000	163	39
	1000-2000	107	25
	0-1000	11	3
Nerelisiniz	Farklı bir şehir	210	56

Tablo 1.(devam). Demografik özellikler

	Ankara	205	44
Nerede büyüdüğünüz	Büyükşehir	307	74
	İl	70	17
	İlçe	33	8
	Köy	5	1
	Kiminle yaşıyorsunuz	Eşim ve çocukları	177

	Eşimle	71	17
	Diğer	68	16
	Ev Arkadaşım	37	9
	Yalnız	33	8
	Geniş Aile	29	7
Çocuğunuz var mı?	Var	242	58
	Yok	173	42
Çocuk sayısı	1	58	24
	2	140	57
	3	39	16
	4-6	7	3

Katılımcılara ait konutlar incelendiğinde, katılımcıların %48'i konutun kendine ait olduğunu, %73'ü 1-10 yıldır bu konutta yaşadığını ifade etmiştir. Konutun bulunduğu bina incelendiğinde, %78'i 1-6 kat sayısına, %54'ü toplam 11-20 daireye, %35'i 21-30 yaş aralığına sahip olduğu belirlenmiştir. Konutlar incelendiğinde ise; %58'i 90-119 m2 toplam alana, %77'si 3+1 oda sayısına, %47'si iki balkona sahip olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca konutların %52'sinin kendine ait bir bahçesi bulunmamaktadır (Tablo 2).

Tablo 2. Konut nitelikleri

		Ankete Katılanlar	Oran (%)
Konut kime ait	Kendinin	198	48
	Kira	178	43
	Lojman	2	1
	Ailesinin	37	9
Konutta yaşanan süre	1-10	301	73
	11-20	78	19
	21-30	29	7
	31-40	7	2
Kat sayısı	1-6	323	78
	7-16	54	13
	17-36	38	9
	11-20	225	54
Toplam daire sayısı	1-10	51	12
	11-20	225	54
	21-30	59	14
	31-40	9	2
	41-50	2	1
	51-60	69	17
Yaş	1-10	9	2

Tablo 2. (devam). Konut nitelikleri

	11-20	134	32
	21-30	143	35
	31-40	109	26
	41-50	10	2
	Cevaplamayan	10	2

Alanı (m ²)	60-89	20	5
	90-119	239	58
	150-üstü	31	8
	120-149	125	30
Oda sayısı	1+1	1	0
	2+1	44	11
	3+1	321	77
	4+1	48	12
	5+1	1	0
Balkon sayısı	1	178	43
	2	195	47
	3	16	4
	Yok	26	6
Konut bahçesi	Var	198	48
	Yok	217	52

B. ÖLÇEK GELİŞTİRME SÜRECİ

Çalışmaya ilişkin veri setinin geçerliliği, KMO ve Bartlett Küresellik Testi sonuçlarına göre değerlendirilmiştir. KMO değerleri, örneklem büyüklüğünün ve elde edilen verilerin seçilen analiz için uygun ve yeterli olduğunu (0.898), Bartlett küresellik testi değerlerinin anlamlılığı da ($p < 0.001$) verilerin çok değişkenli normal dağılımdan geldikleri hipotezini destekler niteliktedir (Tablo 3).

Tablo 3. KMO ve Bartlett Küresellik Testi Değerleri

KMO Yeterliliği		0.898
<i>Bartlett's test of sphericity</i>	<i>Ki-kare değeri</i>	6499.930
	<i>S. derecesi</i>	190
	p	0.000

Çalışmaya ilişkin veri setinin güvenilirliği Cronbach Alpha kat sayısına göre değerlendirilmiştir. Cronbach's Alpha (α) güvenilirlik düzeyi 0.898 olarak bulunmuştur. Kalaycı [45] ve Field [46]'ya göre bu düzey, faktör analizi için çok iyi düzeyde bir değer olarak hesaplanmıştır [45].

Yapılan ilk faktör analizinde, faktör sayısına herhangi bir sınır getirilmemiş ve özdeğeri 1.00 den büyük faktör belirlenmiştir. Oluşan sekiz faktörün açıklanan toplam varyans miktarı ise % 61,153'dur. Bu işlemin ardından Varimax Dik Döndürme Tekniği kullanılarak maddelerin faktörlere dağılımına bakılmış ve bazı maddelerin birden fazla faktörde yüksek değer (< 0.30) verdiği görülmüştür. Birden fazla faktörden 0.30'dan fazla yük alan maddelerde, yük farkının miktarına bakılmış, bu farkın %10'dan daha düşük olduğu maddeler elenmiştir. Bu aşamada sırasıyla "güvenilir bir çevre olması, güvenli olması, konutun depreme dayanıklı inşa edilmesi, konut fiyatının ekonomik olması, ekonomik ve kültürel durumu benzer insanların oturması, açık ve yeşil alanlara yakınlık, ailelerin oturması, altyapının kaliteli olması, apartmanların birbirinden açık olması, balkonun bulunması ve kullanışlı olması, binanın az katlı olması, gerekli dolapların bulunması, işyerine yakınlık, komşuluk ilişkilerinin olması, konut bahçesinde çocuk oyun alanlarının bulunması, konut bahçesinde oturma mekânlarının bulunması, konuta ait bahçenin bulunması, konutun bakisi, konutun büyüklüğü, konutun manzarasının güzel olması, konutun site içinde bulunması, konutun vadiyi görmesi, konutun yaşı, market vb. günlük ihtiyaçlara yakınlık, odalarının kullanışlı olması, okul alanlarına yakınlık, önemli noktalara yakınlık, otoparkların bulunması, prestijli bir çevre olması, toplu taşıma duraklarına yakınlık, vadiye çeşitli kültürel

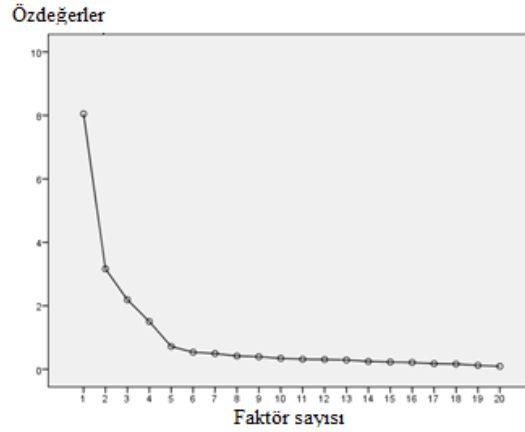
etkinliklerin düzenlenmesi, vadide çocuk oyun alanlarının olması, yakın akraba ve tanıdıkların oturması"maddeleri ölçekten çıkarılarak analiz yeniden yapılmıştır. Ayrıca Vadide bisiklet yollarının bulunması maddesi analiz esnasında tek başlarına bir faktör oluşturması nedeniyle analizden çıkarılmıştır. Varimax dik döndürme tekniği kullanılarak maddelerin faktörlere dağılımına bakıldığında ölçeğin özdeğerleri 1'den büyük 4 faktörde toplandığı, tüm maddelerin girdikleri faktörde kabul edilebilir yük değerlerine sahip (en düşük madde yük değerinin 0.48; en yüksek madde yük değerinin 0.90) olduğu görülmüştür. Ayrıca birden fazla faktörde yüksek değer veren bir madde bulunmadığı görülmüştür. Sonuç olarak, özdeğerleri 1'den büyük olan konut seçimini etkileyen faktörler (KSEF), 4 faktör ve bu faktörlerin altında yer alan 20 değişkenle tanımlanmıştır (Şekil 2) (Tablo 4). Bu faktörler;

Faktör 1:Rekreasyonel Ulaşılabilirlik ve Yeşil Alanlar (RUYA)

Faktör 2:Konut Alanının Çevre Kalitesi (KAÇK)

Faktör 3:Konutun Ekonomik Değeri (KED)

Faktör 4:Konutun Yapısal Özellikleri (KYO), isimleri ile adlandırılmıştır.



Şekil 2. KSEF Ölçeği Faktörlerine İlişkin Özdeğerler (Screen Plot Grafiği)

4 faktörün KMO değeri 0.898 ve Barlett küresellik testi (df/sd: 190) değeri 6.500E3'tür. Faktörler toplam varyansın %68.499'ünü açıklamaktadır. Birinci faktör varyansın %26.304'ünü, ikinci varyans %16,571, üçüncü varyans %15.363 ve dördüncü varyans %10.261'ini açıklamaktadır. 4 faktörün güvenilirlikleri sırasıyla, 0.920, 0.832, 0.803 ve 0.713'tür. 20 değişkenin yük değeri 0.652 ve 0.967 arasında değişmektedir.

Tablo 4. KSEF Ölçeğine İlişkin AFA Bulguları

Önermeler	Faktör 1	Faktör 2	Faktör 3	Faktör 4	Güvenilirlik
RUYA1: Dikmen vadisinin açık ve yeşil alanlara yakın olması	0.885				0.920
RUYA2: Dikmen vadisinde su yüzeylerinin bulunması	0.878				
RUYA3: Dikmen vadisinde yeşil alanların yoğun olması	0.874				
RUYA4: Konut bahçesinde yeşil alanların yoğun olması	0.857				

RUYA5: Dikmen vadisinde sosyal imkânların (kafe, vb.) bulunması	0.815			
RUYA6: Dikmen vadisinde spor alanlarının bulunması	0.776			
RUYA7: Dikmen vadisinde yürüyüş yollarının bulunması	0.731			
RUYA8: Dikmen vadisinde bisiklet yollarının bulunması	0.652			
KACK1: Konutun bulunduğu alanda hava kirliliği olmaması	0.868			0.832
KACK2: Konutun bulunduğu alanda trafik-ulaşım sorunun olmaması	0.820			
KACK3: Konutun bulunduğu alanda gürültü kirliliğinin olmaması	0.810			
KACK4: Konutun bulunduğu alanda kötü koku (çöp alanı, vb.) bulunmaması	0.775			
KACK5: Belediye hizmetlerinin düzenli yürütülmesi	0.733			
KED1: Konut alanının değerinin artışı olması	0.967			0.803
KED2: Finansman bulmanın kolay olması	0.901			
KED3: Konutun kiraya verildiğinde gelirinin yüksek olması	0.811			
KED4: Konuta ilişkin piyasasının (kira ya da satımda) hareketli olması	0.805			
KYO1: Konutun zemin döşemelerinin (ıslak zemin, parke vb.) kaliteli olması			0.894	0.713
KYO2: Konutun yalıtımının (ses, ısı, vb.) iyi olması			0.826	
KYO3: Konutun ısıtma sisteminin iyi olması			0.721	
Öz Değeri	8.050	3.163	2.192	1.505
Varyansı açıklama oranı (%)	26.304	16.571	15.363	10.261
Toplam varyansı açıklama oranı (TVAO)	68.499			
KMO	0.898			
Barlett Küresellik Testi (df/sd: 190)	6.500E3			

* (1) hiç etkili değil, (2) az etkili, (3) orta düzeyde etkili, (4) etkili, (5) çok etkili

IV. TARTIŞMA VE SONUÇ

Kent yaşamında konut seçimi önemli konulardan biridir. Konut, kentteki hareketliliği ve dolayısıyla kentin sosyo-kültürel ve ekonomik dağılımını yönlendirme gücüne sahip bir olgudur. Bu olgu kimi zaman kültürel yapının beklentisi olan konut, kimi zaman yapıya uygun konut nitelikleri, kimi zaman ise konuta uygun kültürel dağılım ilişkisini gündeme getirmektedir. Bu çalışma, bu ilişkiyi açıklama amacıyla gündeme gelmiştir. Bu kapsamda çalışmada kullanıcıların konut seçiminde etkilendikleri faktörler ortaya konulmuş ve bu amaçla bir ölçek geliştirilmiştir. Ölçek, 4 faktör ve faktörlere ait 20 değişkenle tanımlanmıştır. Faktörler toplam varyansın oldukça yüksek oranını (%68.499) açıklama yeteneğine sahiptir.

Çalışma sonuçlarına göre katılımcıların konut seçiminde en etkili faktör %26.304 açıklama oranıyla Rekreatif Ulaşılabilirlik ve Yeşil Alanlar (RUYA) faktörüdür. Bu faktör değişkenleriyle birlikte incelendiğinde, konut seçiminde açık ve yeşil alanlara yakınlığın, bu alanlarda su yüzünün bulunmasının, yeşil örtünün yoğunluğu, sosyal imkânların (kafe, vb.) bulunması, spor alanlarının bulunması, yürüyüş yollarının bulunması ve bisiklet yollarının bulunmasının, diğer bir ifadeyle kentsel alanda peyzaj

tasarımının önemini ortaya koymuştur. İnsanlar konutlarını seçerken açık ve yeşil alanların varlığını en önemli kriter olarak görmekte dirler. Bu durum diğer faktörlerden bile daha etkili olarak değerlendirilmektedir [35, 47, 48]. de konutlarda peyzaj düzenlemeleri, açık ve yeşil alan imkanları, rekreasyon fırsatları ve bu alanlara erişilebilirliğin kullanıcı memnuniyeti açısından önemli olduğunu vurgulamıştır.

Katılımcıların konut seçiminde etkili olan ikinci faktör ise %16,571 oranı ile Konut Alanının Çevre Kalitesi (KAÇK) olmuştur. Bu faktör değişkenleriyle birlikte incelendiğinde, konutun bulunduğu alanda hava kirliliği olmaması, trafik-ulaşım sorunun olmaması, gürültü kirliliğinin olmaması, kötü koku (çöp alanı, vb.) bulunmaması ve Belediye hizmetlerinin düzgün yürütülmesi, kısacası çevre re sorunlarının bulunmaması önemli bir kriter olarak görülmüştür. Konutun bulunduğu ortamın sessiz olması, konut memnuniyeti açısından Kaleli ve Özgür [49], Pamukçu [48] tarafından da önemli bir kriter olarak değerlendirilmiştir [48, 49]. Çınar ve ark. [50] tarafından hava kalitesi, konut memnuniyetinde önemli bir parametre olarak görülmüştür [50].

Katılımcıların konut seçiminde etkili olan üçüncü faktör ise %15.363 açıklama oranıyla, Konutun Ekonomik Değeri (KED) olmuştur. Faktöre ait değişkenler, konut alanının değerinin artışta olması, finansman bulmanın kolay olması, konutun kiraya verildiğinde gelirin yüksek olması ve konuta ilişkin piyasasının (kira ya da satımda) hareketli olmasıdır. Konuta ait bu değişkenler tamamen ekonomik beklentileri ve kaygıları içermektedir. Aslında bu durum konuta yatırımcı gözüyle bakmanın verebileceği bir seçimin ifadesidir. Bu bağlamda bu faktörün, diğer iki faktörden (toplam varyansı % 42,875) sonra gelmesi ve daha az açıklama oranına sahip olması, kullanıcıların konutlarını ekonomik bir bakış açısıyla değil, sağlıklı ve doğala yakın bir ortamda yaşama arzusuyla seçiyor oldukları şeklinde yorumlanabilir. Altun [51] konutun fiyatına katkı sağlayan niteliklerin konut tercihinde önemli olduğunu vurgulamıştır [51].

Katılımcıların konut seçiminde etkili olan son faktör, %10.261 açıklama oranıyla konutun Yapısal Özellikleri (KYO) olmuştur. Faktöre ait değişkenler, konutun zemin döşemelerinin (ıslak zemin, parke vb.) kaliteli olması, yalıtımının (ses, ısı, vb.) iyi olması ve ısıtma sisteminin iyi olmasıdır. Bu değişkenler enerji tasarrufu, iyi ısınma isteğinin birçok konut özelliğinden daha önemli kabul edildiği şekilde değerlendirilebilir. Yüksek ve ark. [52]'de, ısıtma ve ısı yalıtımının konut memnuniyetinde önemli olduğunu vurgulamıştır [52]. Pamukçu [48], Kara ve ark [53] aksine Yayar ve Gül'de [54] konutlarda oda, balkon, boya, işe uzaklık, vb. niteliklerin konut memnuniyetinde öncelikli olmadığı ifade edilmiştir [48, 53, 54].

V. ÖNERİLER

Katılımcıların konut seçiminde, açık ve yeşil alan alanların (Dikmen vadisi) birinci sırada etkili faktör olması, açık ve yeşil alan sistemlerinin kentsel planlama ve tasarım, emlak piyasası ve inşaat sektöründeki önemini ortaya koyma noktasında önemli bir sonuç olarak değerlendirilmelidir. Ayrıca Türkiye'nin nüfusu büyük kentlerinden olan Ankara da ve kentin odak noktalarından birinde yer alan çalışma alanında, böyle bir durumun tespiti, kentsel yaşamda açık ve yeşil alanın önemi ve gerekliliğini de ortaya koyar bir nitelik taşımaktadır. Katılımcıların Dikmen vadisindeki rekreasyonel imkânlardan yararlanma isteği, alanın görsel ve çevre kalitesi de yine açık ve yeşil alan sistemlerinin konut seçimine etkilerini ortaya koymaktadır. Kentlerde, açık ve yeşil alan çevresindeki konutların tercihindeki artış ise konut ve arsa piyasasını etkiler bir özellik taşımaktadır. Çalışma alanı Ankara kentinde konut piyasasının

oldukça değerli olduğu bir alandır. Özellikle Vadiyi gören konutların fiyatı oldukça fazladır ve her geçen gün inşaat sektörü bu alanda daha lüks konutlar inşa etmektedir.

Araştırma sonuçları, açık ve yeşil alanların ekolojik, estetik (görsel), ekonomik, rekreasyonel, çevre kalitesini olumlu etkileyen özellikleriyle kentler için önemini her geçen gün artıran özelliğini açıkça ortaya koymuştur. Bu etkilerin, sektör, alan kullanımı, vb. temelinde ortaya konulması ve elde edilen sonuçların alan seçimi, planlama, tasarım, uygulama, vb. aşamalarına yansıtılması gerekmektedir. Böylece gerçekçi, akılcı işler ve işleyişler üretilebilecektir.

“Konut seçimini etkileyen faktörler (KSEF) Ölçeği” Türkiye’nin farklı bölgelerinde ve farklı örneklerde yapılacak konut seçimini etkileyen faktör ve değişkenleri belirlemeye yönelik araştırmalarda kullanılabilir. KSEF ölçeğinin yüksek geçerlilik ve güvenilirlik değerlerine sahip bir ölçme aracı olduğu söylenebilir. İleriki çalışmalarda KSEF ölçeğinin faktörler ve değişkenler arası ilişkileri bütün olarak tek bir modelde görebilme olanağı veren yapısal eşitlik modellemesi ve doğrulayıcı faktör analizleri ile revize edilmesi yararlı olacaktır.

TEŞEKKÜR: Bu çalışma Düzce Üniversitesi Bilimsel Araştırma Projeleri tarafından desteklenmiştir (Proje no: 2013.02.01.141).

VI. KAYNAKLAR

- [1] B. Duru ve A. Alkan, *20. Yüzyıl Kenti*, 1. baskı, Ankara, Türkiye: İmge Kitabevi, 2002, ss. 306.
- [2] N. Küyük, “Yerel yönetimlerin Kürt kökenli grupların büyükşehirlere göç sonrası entegrasyon sorunlarına yaklaşımı: Ankara örneği”, Yüksek Lisans tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Atılım Üniversitesi, İstanbul, Türkiye, 2011.
- [3] H. Bal, *Kent Sosyolojisi*. 1. baskı, Isparta, Türkiye: Fakülte Kitapevi, 2002, ss.400.
- [4] R. Erkan, *Kentleşme ve Sosyal Değişme*, 3. baskı, Ankara, Türkiye: Bilim Adamı Yayınları, 2002, ss. 264.
- [5] S. Aksoylu, *Mimarlık Tarihi, Türkiye’de Modernleşme Sürecinde Kentleşme ve Kent Planlaması*, Eskişehir, Türkiye: Anadolu Üniversitesi Yayını, 2013.
- [6] İ. Aslanoğlu, *Erken Cumhuriyet Dönemi Mimarlığı*, 1. baskı, Ankara, Türkiye: ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayınları, 2001.
- [7] H. Perçin ve A. Akay, “Plansız Kentleşme ve Sonuçları”, Peyzaj Mimarlığı Kongresi, Peyzaj Mimarları Odası, Ankara, Türkiye, 2000.
- [8] R. Keleş, *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*, 1. Baskı, Ankara, Türkiye: Türk Dil Kurumu Yayınları, 1998, ss.196.
- [9] H. Bal, *Kentsel Yapı ve Kentleşme Süreci*, 1. baskı, Isparta Türkiye: Fakülte Kitabevi, 2003.

- [10] M. Ergen, “Avrupa birliğine entegrasyon sürecinde Türkiye’deki kentleşmenin ekolojik yapıya etkisinin araştırılması: Yozgat örneği”, Yüksek Lisans tezi, Gebze İleri Teknoloji Enstitüsü Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü, Gebze Teknik Üniversitesi, Gebze, Türkiye, 2005.
- [11] C. K. Şahin, “Isparta kent merkezi konut bahçelerindeki bitkisel materyalin incelenmesi üzerine bir araştırma”, Doktora Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Süleyman Demirel Üniversitesi, Isparta, Türkiye, 2008.
- [12] M. C. Sayan, “Ankara’da yeni yerleşim alanlarındaki uygulamaların peyzaj tasarım ilkeleri açısından irdelenmesi”, Basılmamış Yüksek Lisans tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara Üniversitesi, Ankara, Türkiye, 2002.
- [13] T. Akayoğlu, “İzmir kentinde örnek olarak seçilen toplu konut alanları dış mekânlarının irdelenmesi”, Yüksek Lisans tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ege Üniversitesi, İzmir, Türkiye, 2008.
- [14] J. Lang, *Urban Design, The Amerikan Experience*, 1st. ed, New York, USA: Van Nostrand Reinhold, 1994, pp. 509.
- [15] E. F. Arcan ve F. Evcı, *Mimari Tasarıma Yaklaşım*, 1. baskı, İstanbul, Türkiye: Tasarım Yayın Grubu, 1999.
- [16] Ö. L. Kellekçi, “Kullanıcıların konut ve çevresel kalite memnuniyetin belirleyicileri: İstanbul metropoliten alanı örneği”, Doktora tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul, Türkiye, 2005.
- [17] M. Y. Yıldız, “Bolu il merkezinde hane halkının konut tercihine etki eden faktörlerin incelenmesi,” Yüksek Lisans tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Abant İzzet Baysal Üniversitesi, Bolu, Türkiye, 2006.
- [18] M. Es ve Ö. Akın, “Konut Memnuniyeti”, *Yerel Siyaset Dergisi*, c. 25, ss. 73-80, Türkiye, 2008.
- [19] M. Yalvaç, “İstanbul’da 2000 yılı sonrası gelişen yeni konut alanlarının değerlendirilmesi”, Yüksek Lisans tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul, Türkiye, 2008.
- [20] M. Durkaya ve R. Yamak, “Türkiye’de Konut Piyasasının Talep Yönlü Analizi,” *İktisat İşletme ve Finans Dergisi*, c. 19, s. 217, ss. 75-87, 2004.
- [21] Z. G. Bakır, “Konut Hakkı ve İhlalleri: Kentli Haklarının Doğuşu”, Sosyal Haklar Ulusal Sempozyumu, Kocaeli, Türkiye, 2010.
- [22] M. Sur, *İş Hukukunun Uluslararası Kaynakları*, 1. baskı, İzmir, Türkiye: Dokuz Eylül Hukuk Fakültesi Döner Sermayesi İşletmesi Yayınları, 1995, ss. 200.
- [23] K. Erata, “Toplu konutlarda kullanıcı isteklerini sistematize eden bir tasarım rehberi”, Yüksek Lisans tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trakya Üniversitesi, Trakya, Türkiye, 1998.
- [24] F. Fırat, “Konya merkez ve çevresindeki konut alanlarının irdelenmesi,” Yüksek Lisans tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gazi Üniversitesi, Ankara, Türkiye, 2001.

- [25] D. Savaş, B. Oğuz, N. Çetinkaya ve Ü. Şimşek, “İğdır Konut Karakteristiği ve Konut Eğilimleri Analizi”, İğdır Valiliği Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü, İğdır, Türkiye, 2014.
- [26] İ. Karaduman ve N. K. Yılmaz, “Rezidans Dairesi Satışında Müşteri Tercihlerini Etkileyen Faktörler ve Pazar Payı Analizinde Konjoint Yönteminin Kullanımı”, *Giresun Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, c. 1, s. 2, ss. 65-82, 2015.
- [27] H. I. Uçar, “Dünya Savaşı’ndan sonra Avrupa’da toplu konut planlamasının ve mimarisinin gelişimi”, Basılmamış Yüksek Lisans tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul, Türkiye, 2002.
- [28] H. Koç, “İzmir’de Konut Çevrelerinde Nitelikli Yapılaşma Üzerine Görüşler”, TMMOB İzmir Kent Sempozyumu, ss. 515-526, İzmir, Türkiye, 2009.
- [29] R. Keleş, *Kentleşme Politikası*, 16. baskı, Ankara, Türkiye: İmge Kitabevi, 1984, ss. 703.
- [30] *Dikmen Vadisi Konut Geliştirme Projesi Fizibilite Raporu*, Türkiye, 1991.
- [31] M. Demirci, “Kent planlamada uygulama anlayışına eleştirel bir yaklaşım: Dikmen Vadisi projesi örneği”, Doktora tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara Üniversitesi, Ankara, Türkiye, 2004.
- [32] G. Sayın, “Yerleşim alanlarında peyzaj kalitesini artıracak ölçütlerin saptanması ve dikmen vadisi örneğinde incelenmesi”, Yüksek Lisans tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara Üniversitesi, Ankara, Türkiye, 2011.
- [33] Ş. Şahin, “Dikmen Vadisi peyzaj potansiyelinin saptanması ve değerlendirilmesi üzerine bir araştırma”, Doktora tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara Üniversitesi, Ankara, Türkiye, 1996.
- [34] Z. Güngör, “Türkiye’de yaşanan gecekondulaşma süreci ve çözüm arayışları: Ankara Dikmen Vadisi örneği”, Kentsel tasarım ödevi, Okan Üniversitesi, Fen bilimleri Enstitüsü, Kentsel Dönüşüm Yüksek Lisans Programı, İstanbul, Türkiye, 2012.
- [35] Ö. L. Kellekci ve L. Berköz, “Konut ve Çevresel Kalite Memnuniyetini Yükselten Faktörler,” *İTÜ Mimarlık, Planlama ve Tasarım Dergisi*, c. 5, c. 1, ss. 167-178, 2006.
- [36] H. Je, J. Lee, S. Cheong and S. A. Shin, “A Study on Residential Quality Index of Super High-Rise Apartment Housing Through Survey With Experts,” Proceedings of the International Conference on Sustainable Building Asia, Seoul, Korea, 2007.
- [37] A. G. Salleh, “Neighbourhood Factors in Private Low-cost Housing in Malaysia”, *Habitat International*, vol.2, no.1, pp.1-9, 2008.
- [38] H. Türkoğlu, “Residents’ Satisfaction of Housing Environments: The Case of Istanbul, Turkey,” *Landscape and Urban Planning*, vol. 39, no. 1, pp. 55-67, 1997.
- [39] B. Li and S. Chen, “A Study of Residential Condition and Satisfaction of The Elderly in China”, *J. Housing Forthe Elderly*, vol. 25, pp. 72-88, 2011.

- [40] K. Dekker, S. Vos, S. Musterd and R. Kempen, “Residential Satisfaction in Housing Estates in European Cities: A Multi-Level Research Approach”, *Housing Stud.*, vol. 26, no. 4, pp. 479-499, 2011.
- [41] R. Altunışık, R. Coşkun, S. Bayraktaroğlu ve E. Yıldırım, *Sosyal Bilimlerde Araştırma Yöntemleri: SPSS Uygulamalı*, 9. baskı, Sakarya, Türkiye: Sakarya Kitapevi, 2017.
- [42] T. Baş, *Anket: Anket Nasıl Hazırlanır? Anket Nasıl Uygulanır? Anket Nasıl Değerlendirilir?* Ankara, Türkiye: Seçkin Yayıncılık, 2010.
- [43] M. Otrar ve F. S. Argın, “Öğrencilerin Sosyal Medyaya İlişkin Tutumlarını Belirlemeye Yönelik Bir Ölçek Geliştirme Çalışması”, *Eğitim ve Öğretim Araştırmaları Dergisi*, c. 4, s. 1, ss. 391-403, 2015.
- [44] F. Y. Karakoç ve L. Dönmez, “Ölçek Geliştirme Çalışmalarında Temel İlkeler”, *Tıp Eğitimi Dünyası Dergisi*, s. 40, ss. 39-49, 2014.
- [45] Ş. Kalaycı, *SPSS Uygulamalı Çok Değişkenli İstatistik Teknikleri*, Ankara, Türkiye: Asil Yayın Dağıtım, 2008.
- [46] A. Field, *Discovering Statistics Using IBM SPSS Statistics*, London, UK: Sage Publication, 2013.
- [47] T. Zorlu ve A. Sağsöz, “Müstakil Konut Sitelerinde Kullanıcı Tercihlerine Bağlı Fiziki Müdahaleler: Trabzon Örneği,” *ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi*, c. 27, s. 2, ss. 189-206, 2010.
- [48] A. E. Pamukçu, “Konut ve yakın çevresinde memnuniyet ve aidiyetin irdelenmesi: Bakırköy örneği,” Yüksek Lisans tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü İç Mekân Tasarımı, Bahçeşehir Üniversitesi İstanbul, Türkiye, 2015.
- [49] M. R. Kaleli ve E. M. Özgür, “İkametgâh Memnuniyeti Bağlamında Konut Yeri Seçimi ve İkametgâh Hareketliliği: Bolu Kenti Örneği,” *Coğrafi Bilimler Dergisi*, c. 11, s. 2, ss. 149-168, 2013.
- [50] H. Çınar, N. Döngel, M. Atar ve İ. Aydın, “Konutlarda Hava Kalitesini Etkileyen Kirleticiler ve Kullanıcı Memnuniyetinin Tespit Edilmesi”, *Türk Bilim ve Araştırma Vakfı*, c. 9, s. 3, ss. 31-40, 2016.
- [51] D. Altun, “Konut satın alma kararını belirleyen faktörler; karaman iline yönelik bir araştırma”, Yüksek Lisans Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Karamanoğlu Mehmet Bey Üniversitesi, Karaman, Türkiye, 2017.
- [52] İ. Yüksek, E. Mıhlayanlar ve T. E. Tıkansak, “Konut Kullanıcılarının İç Ortam Konfor Koşullarından Memnuniyetlerinin Tespitine Yönelik Bir Çalışma”, Bina Fiziği Sempozyumu, ss. 2141-2149, Türkiye, 2015.
- [53] Y. Kara, İ. H. Demir ve M. Torun, “TOKİ Konutlarında Son Kullanıcı Memnuniyetinin Belirlenmesi”, 5th International Symposium on Innovative Technologies in Engineering and Science, ss. 1476-1482, Bakü, Azerbaycan, 2017.
- [54] R. Yayar ve D. Gül, “Mersin Kent Merkezinde Konut Piyasası Fiyatlarının Hedonik Tahmini,” *Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, c. 14, s. 3, ss. 87-100, 2014.