

## Kentsel Mekândaki Değişimler ve Kişilerin Konut Tercihleri: Bursa Örneği

Elif Karakurt Tosun<sup>a</sup>

Zerrin Fırat<sup>b</sup>

**Özet:** 21. yüzyılda konut, bireylerin barınma ihtiyacını karşılayan bir araç olma özelliğinin yanında yatırım aracı, toplumsal yapıda statü göstergesi, ekonomik güvenceye yardımcı mal olma gibi çeşitli işlevlere sahiptir. Konutun sahip olduğu işlevlere paralel olarak bireylerin konut tercihlerini belirleyen kriterler de farklılık göstermektedir. Bu çalışmada küreselleşme süreçleriyle birlikte kentsel yapıda tanık olunan mekânsal ve kültürel değişimlerin konut algılaması üzerindeki etkileri ele alınarak konut olgusu ve konutun işlevleri değerlendirilmektedir. Bu bağlamda Bursa kentinde bireylerin konut tercihlerini etkileyen unsurların neler olduğunun tespit edilmesi hedeflenmektedir. Bursa'da yaşayan bireylerin konut olgusuna bakış açıları ve yaşayacakları konutları seçerken dikkate aldıkları veya alacakları kriterlerin neler olduğu yüzüze gerçekleştirilen anket yöntemi ile araştırılmaktadır. Bireylerin alacakları konuta ilişkin kriterlerin neler olduğunun tespit edilmesi, kentsel mekânın fiziksel olarak şekillenmesinin bireylerin ihtiyaçları doğrultusunda fakat kent planlarını destekleyici yönde gerçekleştirilmesi sürecinde kent yöneticilerine ve plancılarına karar alma ve uygulama sürecinde yardımcı olacaktır.

**Anahtar Sözcükler:** Küreselleşme süreçleri, konutun anlamı, konut tercihleri, Bursa.

**JEL Sınıflandırması:** R14, R21

## Changes in Urban Space and People's Residence Preferences: The Case of Bursa

**Abstract:** In the 21<sup>st</sup> century, housing has various functions such as investment, sign of status in social structure, auxiliary asset to financial assurance apart from meeting people's need of shelter. Criteria which determine individuals' choice of housing differ in parallel with the functions of housing. In this study, effects of spatial and cultural changes on housing perception witnessed in urban structure together with the process of globalization are mentioned; concept and functions of housing are evaluated. In this sense, it is aimed to determine the elements which influence housing choices of individuals in Bursa. Perspective of individuals living in Bursa towards the concept of housing and criteria they have considered or will consider in selecting residences are studied with face-to-face survey method. Determination of criteria about housing to be purchased by individuals helps city managers and planners in taking and implementing decision in the process of forming urban areas physically in parallel with the requirements of individuals, but in a way that supports city plans.

**Keywords:** Globalization processes, meaning of housing, housing preferences, Bursa

**JEL Classification:** R14, R21

<sup>a</sup> Lecturer, PhD, Uludag University, Vocational School of Social Sciences, Bursa, Türkiye, ekarakurt@uludag.edu.tr

<sup>b</sup> Lecturer, PhD, Uludag University, Vocational School of Social Sciences, Bursa, Türkiye,

## 1. Giriş

1970’li yıllardan itibaren kentin anlamı ve küresel düzlemde sahip olduğu rolü değişmeye başlamıştır. “Küreselleşme – yerelleşme süreçlerinin etkileşimiyle kentlerin, uluslararası düzlemdeki konumları ve fonksiyonları kadar kentsel mekânda da dönüşüm sürecine tanık olunmaktadır (Massey, 1993: 7).” Kentsel yapıda bireylerin birbirleriyle ilişkileri, kent mekânının biçimlenişi, mimari yapılanma, yaşam bölgelerinin ortaya çıkması, vb. bu dönüşümün birer örneğidir. Bu süreçte kişilerin yaşamlarının önemli bir bölümünü geçirdikleri “konutun” işlevleri ve sahip olduğu fonksiyonlarda da bir dönüşüm yaşanmaktadır. Konutun sahip olduğu işlevlerdeki değişime paralel olarak bireylerin konut tercihleri de değişmeye başlamıştır. “Bulunduğu dönemin yükünü ve izlerini bünyesinde barındıran ve zaman zaman bizzat bu izleri üreten bir tasarım nesnesi olarak konut, toplumun geçirdiği ekonomik, politik ve sosyo-kültürel evreleri günümüze dek aktarabilmektedir. Bu bağlamda konut, tarihsel bilgileri doğrudan günümüze taşıyan bir çeşit toplu iletişim aracı olarak da kabul edilebilir (Çıkiş, Ek 2009).”

Bu çerçevede çalışmanın hipotezi şu şekildedir: Günümüzde konut, barınma ihtiyacını karşılayan ekonomik bir araç olma özelliğinin yanında kişilerin yaşam tarzlarını belirledikleri ve toplumsal ilişkilerini düzenledikleri bir araç olarak kabul edilmeye başlanmıştır. Konuta yüklenen anlamın değişmesine paralel olarak Bursa kentinde yaşayan bireylerin yaşayacakları konutları belirlemede dikkate aldıkları kriterler değişmiştir.

Çalışmanın amacı şu şekildedir;

Bursa’da yaşayan bireylerin yaşayacakları konutları belirlerken dikkate alacakları kriterlerin neler olduğunun doğru bir şekilde tespit edilmesini sağlamak ve bu kriterlerin kent yöneticileri ve planlamacıları tarafından kent mekânının daha planlı bir şekilde yapılanmasına olanak verecek şekilde kullanılmasını sağlamaktır.

Bursa kentine yönelik olarak daha önceden özel gayrimenkul şirketleri tarafından bireylerin konut tercihlerini araştıran ticari amaçlı çeşitli araştırmalar yapılmasına rağmen, bu çalışma Bursa kentindeki bireylerin konut tercihlerini inceleyen bilimsel nitelikli tek çalışmadır. Ayrıca bu çalışma Türkiye’de konut ve konut tercihleri başlığı altında ele alınan alan çalışmaları arasında, ampirik olarak gerçekleştirilen en kapsamlı çalışmalardan bir tanesidir. Çalışmanın gerçekleştirildiği Bursa kentinin gerek sosyo – ekonomik gelişmişlik verileri, gerek nüfus yoğunluğu açısından ülkenin en önemli kentlerinden birisi olması çalışmanın önemini arttırmaktadır. Bu anlamda çalışma, kent yöneticileri yanında özel gayrimenkul şirketlerinin Bursa kentine yönelik gerçekleştirecekleri gayrimenkul projelerini doğru bir şekilde yönlendirilmesi sürecinde onlara önemli bilgiler sunmaktadır.

Çalışma iki ana bölümden oluşmaktadır. İlk olarak 21. yüzyılda kentsel yapıda tanık olunan mekânsal ve kültürel değişimler ele alınmaktadır. Ayrıca konut olgusu ve konutun işlevleri değerlendirilmektedir. İkinci olarak Bursa kentinde 21. yüzyılda tanık olunan yeniden yapılanma süreci mekânsal boyutları ile analiz edilerek bireylerin konut tercihlerinde meydana gelen değişimler irdelenmektedir. Ayrıca Bursa’da yaşayan bireylerin konut olgusuna bakış açıları ve yaşayacakları konutları seçerken dikkate aldıkları veya alacakları kriterlerin neler olduğu yüzüze gerçekleştirilen anket yöntemi ile araştırılmıştır.

Bu çalışmada nitel ve nicel araştırma teknikleri bir arada kullanılmıştır. Nitel araştırma tekniği aracılığıyla küreselleşme ile kentsel yapıda tanık olunan mekânsal – kültürel değişim

süreci, konut olgusu, konutun işlevleri, bireylerin yaşayacakları konutları belirlerken dikkate aldıkları kriterler ve 21. yüzyılda Bursa’da tanık olunan mekânsal değişim analiz edilmiştir. Nicel araştırma tekniği ise Bursa kent merkezinde yaşayan bireylerin yaşayacakları konutları seçerken dikkate aldıkları veya alacakları kriterlerin neler olduğunun tespit edilmesi amacıyla kullanılmıştır. Bu çerçevede 2011 yılının ilk üç ayında 1328 kişi ile yüzyüze anket çalışması gerçekleştirilmiştir.

## 2. 21. Yüzyılda Kentsel Yapıda Mekânsal ve Kültürel Değişim

Kentler, 20. yüzyılın başlarında sanayi devriminin başlattığı ivmeyle aldıkları göçlerden farklı olarak; günümüzde iletişim ve ulaşım teknolojilerindeki yaşanan gelişmeler neticesinde mekânsal engellerin daha rahat aşılabilir hale gelmesiyle gerek ülke içinden gerekse ülke dışından yoğun bir insan akınıyla karşı karşıya kalmışlardır. Aldığı iç ve dış göçlerle birlikte büyüyen kentlerin nüfusları milyonları, on milyonları ve hatta yirmi milyonları bulabilmektedir (Karakurt, 2007:49).

Küreselleşme süreçlerinin etkilerinin yoğunlaştığı 21. yüzyılda kentte; ulaşım ve iletişim teknolojisindeki gelişmelerin de etkisiyle kent mekânının sınırları belirginliğini kaybetmiştir. Gelişen yol yapım süreçleri ve araç teknolojisindeki gelişmelerle kent içinde yaşamaya gerek kalmamıştır, böylece bireylerin kent dışında yer alan mekânlara yerleşmeleriyle altkentleşme (banliyöleşme) süreçleri hızlanmıştır. (Karakurt, 2004:2) Toplu ulaşım, metropolün farklı alanlarını ve faaliyetlerini bütünleştirmekte, içsel dalgalanmaları katlanabilir bir zaman/mekân ilişkisine göre ayırmaktadır. Özellikle otomobil, kentsel yayılmaya katkıda bulunarak bütün bölgeye yayılan bireysel konut alanlarının oluşmasına ve bunların çeşitli işlevsel alanlara hızlı taşıt yollarıyla bağlanmasını sağlamıştır (Castell, 1997: 40).” Böylece bir yandan kentsel mekânda göçlere bağlı olarak nüfus artmış ve diğer yandan ulaşım teknolojisindeki gelişmelerle kent fiziksel olarak büyümüştür.

21. yüzyılda kentlerin hızlı bir şekilde büyümeleriyle birlikte kentte bilinmeyen olgusu giderek artmıştır. Bilinmeyen olgusu ise kentli bireylerin korkarak kamusal alandan çekilmelerine ve özel yaşamın yüceltilmesine neden olmuştur. Sennett’in (1996:176) “Kamusal İnsanın Çöküşü” adlı kitabında belirttiği gibi; “kentler insanlarla doldukça bu insanlar birbirleriyle işlevsel bağlarını yitirmeye başladılar. Bu yoğun insan akını ile kentsel yaşam gittikçe renksizleşmekte ve nihayet kamusal alan ortadan kaybolmaktadır Bilinmeyenin verdiği korkuyla yükselen özel yaşam anlayışı sonucunda insanlar kalabalıktan uzaklaşarak kendilerini güvenli mekânlara hapsedmişlerdir. Böylece kişilerin mahremiyetlerini koruyarak, kentin bilinmezliği ve kalabalıklığından kaçtıkları “ev”leri daha önemli hale gelmeye başlamıştır.”

Özel yaşamın önem kazanması ve bireylerin ev olgusuna verdikleri değer artmasında, 21. yüzyılda egemen hale gelen tüketim toplumu paradigmasının da önemli bir katkısı bulunmaktadır. Televizyonlardaki, gazetelerdeki ve dergilerdeki ilanlarda, yayınlanan broşürlerde kentin keşmekeşinden uzak, tertemiz, geniş, huzur dolu bir ortam yaratılmıştır. Artık sadece bir ev değil, aynı zamanda bir yaşam tarzı pazarlanan reklamlara oldukça sık rastlanır olmuştur. Reklamlar yoluyla üretilen “idealinizdeki ev” mitolojisinin en çarpıcı yönü, kentin dağınıklığından, kalabalıklığından, pislikten, trafikten uzak, steril sosyal mekanlarda, homojen bir yaşama biçimi olmuştur. (Öncü, 1999: 28) Böylece bireyler, kentin yukarıda belirtilen olumsuz özelliklerinden uzak fakat kente ulaşım imkânlarının geliştiği mekânlarda inşa edilen konutlarda yaşamayı tercih etmeye başlamışlardır. Neticede küreselleşme sürecinde konutun anlamı ve sahip olduğu fonksiyonları da değişmeye başlamıştır.

### 3. Konut

İnsanlığın ilk dönemlerinden beri insanoğlu, kendisini dış dünyadan gelecek olumsuzluklara karşı korumak amacıyla barınma ihtiyaçlarını gerçekleştirebilecekleri mekânlara gereksinim duymuştur. Bu gereksinimi doğal sığınaklarla karşılayan insanlar, daha sonraları kendi elleriyle birtakım konutlar inşa etmişlerdir. İnşa edilen bu konutlar, şartların değişmesi ve toplumun teknik ve kültürel yönlerden gelişmesine paralel olarak zamanla değişime uğramış, bugünkü şekillerini almışlardır (Yıldız, 2006: 6).

Toplumsal, ekonomik ve mekânsal dönüşümleri yansıtan en önemli elamanlardan biri olan konut, çeşitli bilim dallarında ki yazarların farklı yaklaşımları doğrultusunda farklı şekillerde tanımlanmaktadır (Yıldız, 2006: 6). Bu tanımlar ve konut olgusuna ilişkin farklı yaklaşımlardan birkaçı aşağıda ele alınmaktadır.

Ruşen Keleş tarafından konut; “bir ya da birkaç ev halkının yaşaması için yapılmış insan yaşamının gerekli kıldığı uyuma, yemek pişirme, soğuktan ve sıcaktan korunma, yıkanma ve ayak yolu gibi temel gereksinim konularında kolaylık sağlayacak barınak” olarak tanımlanmıştır (Keleş, 1980: 79). Konutun sadece fiziksel boyutuyla ele alındığı bir başka tanıma göre; “bireylerin yaşamlarını sürdürebilmeleri için barınmalarını sağlayan, gereksinim, girişim, projelendirme, inşaat, kullanım aşamalarından geçerek, bekâr, evli, tek veya çok çocuklu, yaşlı, özürsüz, özel konumlu (göçmenler, afetzedeler, vb.) bireylerin yaşam biçimine uygun olarak, kullanım kolaylıkları sağlayacak şekilde, kentlerde veya kırsal alanda inşa edilen yapılar” konuttur (Kıtay, 2002: 2). Konut sadece barınılacak yer değil, insanın dünyaya geldiği andan itibaren kendini içinde bulduğu, yaşamının sosyal, psikolojik ve kültürel boyutlarının temellerinin atıldığı, toplumsal ilişki kuralları ve toplumsal değerlerin edinildiği ve yeniden üretildiği, hane halkının özel yaşamını ve hatta bazen çalışmalarını sürdürdüğü bir fiziksel mekândır. (Kilerci, 2003:3)

#### 3.1. Konutun İşlevleri

Barınma ihtiyacını sağlayan fiziksel ortam olarak konut, aslında temel toplumsal birim olan aileyi bir arada tutan fiziksel ve moral mekânlar bütünüdür. Bu nedenle, 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi ile başlayarak konutun bir insan hakkı olduğu uluslararası düzeyde kabul edilmiştir. 1996 yılında yapılan Habitat II kapsamında ortaya konan temel hedeflerden biri ise herkese yeterli sayıda konut olmuştur (DPT, 2001: 1). Konut; sosyal, ekonomik, kültürel, hukuksal, teknolojik olmak üzere çok bileşkenli bir bütündür. Konutun; a) bir barınak olma, b) üretilen bir mal olma, c) bir tüketim malı olma, d) yatırım olarak spekülâtif değer artışlarına el koyma, e) ekonomik ve hukuksal güvence sağlama, f) toplumsal ilişkilerin yeniden üretilmesinde bir araç olma, g) kentsel çevrenin oluşturulmasında bir kültürel kurgu olma, h) toplum içinde bireyi güçlü kılma ve özgüven kazandırması gibi çok değişik işlevleri vardır (Tekeli,1998:103; Tekeli, 2001).

Konut, yukarıda belirtilen işlevlerinin yanında kendilerini yaptırmanın gücünü, varsıllığını, düşünce ve inanışlarını, duygu ve dünya görüşlerini, bilgi ve becerilerini yansıtan araçlardır, çoğu kez bu işlevi önde tutulmuş, tasarımları bu yönde ağırlık verilerek yapılmıştır (Alsaç, 1993a: 70). Özellikle 1990’lı yıllardan itibaren tüketim toplumu paradigmasının toplumsal yansımalarına paralel olarak konutun gösterilebilirliği sahibi için yeni bir statü göstergesi haline gelmiştir. Gösterilebilir, kamuya ilan edilebilir nitelikte bir konut iç mekânına sahip olmak, toplumsal hiyerarşide konum elde etmenin araçlarından biridir. (Tanyeli, 2004: 298)

Küreselleşme süreçleriyle konutun sahip olduğu simgesel anlamlar, onun bir tüketim aracı olarak görülmesine neden olmuştur. Konutun bir tüketim aracı olarak görülmesi; onu bağlamından koparmış ve kullanıcı ile yabancılaşmasına neden olmuştur. Bu anlayış, sakinler ile kent ilişkisine de yansımış ve kentlilik bilinci yerini bireyselliğe ve izolasyona bırakmıştır. Bu diyalektik süreçte konut, bir tüketim aracı olarak tanımlanır olmuştur. (Akbalık, 2004: 63) ‘Ev’ ile ilgili anlamlandırmalar oldukça uzun bir geçmişe sahip olmasına karşın, evin tüketimle özdeşleşerek kentsel orta sınıf kültürü ve yaşam tarzının en belirleyici ve ayrıştırıcı öğelerinden birisi haline gelmesi yakın zamanın ürünüdür. Tarihsel bir kurgu olarak ‘ideal ev’in konfor, rahatlık, saygınlık gibi sembolik çağrışımlarla orta sınıf kültürünün odak noktası haline gelmesi, 19. yüzyıl sonlarıyla 20. yüzyılın ilk çeyreğinde, değer ve özelemlerin tüketimle iç içe geçmeye başladığı döneme rastlamaktadır (Öncü, 1999: 29).

Bu süreçte, kişiler için maddi imkânları ölçüsünde kendilerine uygun bir ev almak, en önemli gereksinim haline gelmiştir. Sadece üst gelir grupları değil orta gelir grupları da kentin karmaşasından kaçabilmek için kentsel mekân dışında inşa edilen bölgelerde konut edinme yarışına girişmişlerdir. Kooperatifler ya da uzun vadeli – düşük faizli konut kredileri, orta gelir gruplarının bu gereksiniminin karşılanmasında önemli araçlardır. Üst gelir grupları da aynı mantık çerçevesinde hareket ederek ‘ideallerindeki ev’e ulaşmak için kent dışındaki yaşam bölgelerine taşınmaya başlamışlardır (Karakurt, 2007: 97). Böylece konutun geçirdiği dönüşüme paralel olarak kentsel mekânda farklı toplumsal grupların oturma bölgeleri arasındaki farklılıklar daha belirgin hale gelmiştir. 20. yüzyılın son çeyreğinden itibaren, kentler daha heterojen, katmanlı ve parçalanmış olma eğilimi göstermektedirler. (Ayata, 2003: 37)

Konutun tüketim toplumu paradigmasının etkisiyle statü göstergesi haline gelmesi ve kentsel yapıda göçlere bağlı olarak ‘bilinmeyen’ olgusunun verdiği güvensizlik duygusunun artışıyla birlikte, kentlerde farklı gelir gruplarının yaşam alanları birbirlerinden kesin çizgilerle ayrılmaya başlamış ve kent farklı toplumsal gruplar arasında parçalanmıştır. Özellikle bu dönemde üst ve orta gelir gruplarının kent merkezinin uzağında korumalı olarak inşa edilmiş apartman veya villalardan oluşan sitelerde yaşama isteği belirgin hale gelmiştir. Böylece kent merkezinin uzağında, güvenliği olan, sadece sakinlerinin yararlanabildiği sosyal ve kültürel donatılara sahip siteler, orta ve üst gelir grupları tarafından tercih edildikçe inşaat şirketleri bu talebe uygun konutlar üretmeye başlamışlardır. Bu şekilde üretilen konutların sayısı arttıkça bir site yaşamının sahiplerine sunacağı güvenli, huzurlu, konforlu ve ayrıcalıklı ortamına ilişkin reklamlar; dergi, gazete, televizyon ve reklam panolarında daha çok yer almaya başlamıştır.

Neticede; konutun anlamı bireysel ya da toplumsal belleğimizde yer etmiş olan imgeler, çağrışım ve etkilenmelerle oluşmuştur. “Bu anlam ve imgelerin değişimi, yalnızca konutun temel işlevlerinin belirlediği anlam ve normların (kültürel belirleyiciler) değil, aynı zamanda yapı kültürü, toplum ve ailenin refah düzeyi ve yaşam standartları (sosyal belirleyiciler) gibi önemli etkenlerin de değiştiği anlamını taşımaktadır (Çıkış, 2009)”. Konutun sahip olduğu anlam değişikliğine paralel olarak kişilerin, yaşayacakları konutları tercih ederken dikkate alacakları kriterler de farklılaşmaya başlamıştır.

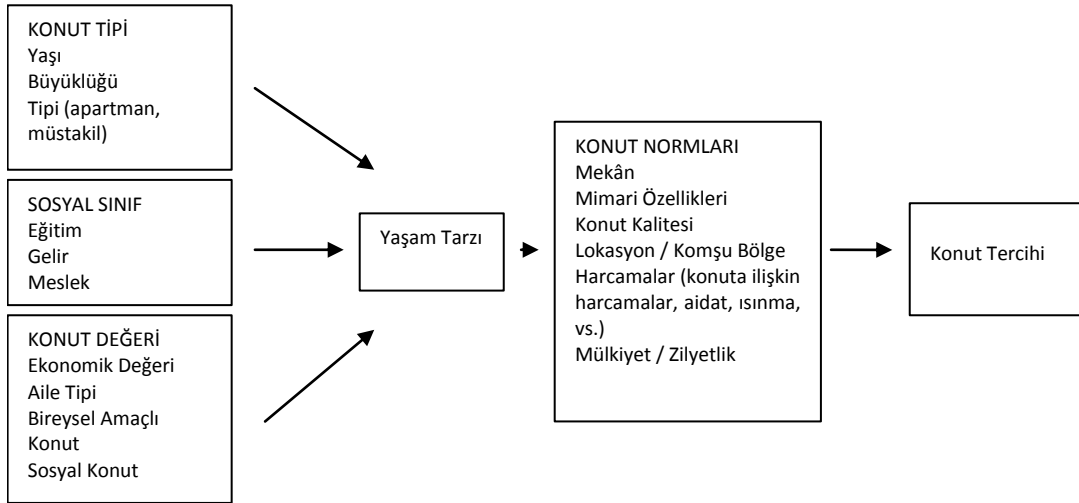
#### **4. Konut Sektöründen Bireylerin Tercihlerini Etkileyen Faktörler**

Kişilerin (hane halkının) konut ihtiyaçlarını gidermek amacıyla, belli bir konutun fiyatını ya da kirasını ödemeye istekli ve ödeme gücünde olmaları konut talebi olarak adlandırılmaktadır. Bu yönüyle konut talebi ekonomik nitelikli bir kavramdır.

Konut talebini belirleyen başlıca faktörler, gelir ve talep esnekliği, konut fiyatları, kullanıcı zevk ve tercihleri, konut üretimi, konut üretim teknolojisi, konut pazarının örgütlenmesi olarak sıralanabilir. Bununla birlikte Sürmeli (2003: 11) konut talebini belirleyen diğer faktörleri aşağıdaki gibi sıralamaktadır.

- Nüfus artışı,
- Aile yapısında meydana gelen değişiklikler,
- Kentleşme,
- Sosyal ve kültürel gelişmeler,
- Gelir seviyesi – barınma maliyeti ilişkisi,
- Sosyal talep,
- Yenileme ve islah ihtiyacıdır.

**Şekil 1: “Konut Seçiminde Etkili Olan Unsurlar”**



Kaynak : (O. Beamish, R. C. Goss, and J. Emmel, 2001: 4)

Ertürk (2009)'e göre konut talebini belirleyen faktörler, kısa ve uzun dönemde olmak üzere iki ayrı bölümde ele alınabilir. Konut talebini, kısa dönemde ekonomik faktörler, uzun dönemde ise hem ekonomik hem de sosyo – demografik faktörler etkilemektedir. Buna göre hane halkının konut talebine etki eden faktörler; konut fiyatları, tüketicinin zevk ve tercihleri, tüketicinin servetinin ve gelirinin düzeyi ve diğer malların fiyatlarından oluşmaktadır. Günümüzde hane halkının konut talebinin karşılanması sürecinde, bireylerin ellerindeki kıt kaynaklarla faydalarını maksimize edebilecek en uygun konutları tercih etmek yerine toplumsal yapıdaki eğilimlerin ve dayatmaların da etkisiyle ellerindeki kıt kaynakların onlara sunduğu konut standartlarının oldukça üzerinde konut satın alma yönünde bir eğilim içinde oldukları görülmektedir. Bu duruma olanak veren en önemli unsur, uzun dönemli ve düşük faizli konut kredilerinin varlığıdır. Serbest piyasa koşulları içinde konut edinebilmede en önemli araçlardan biri olan ‘İpoteğe Dayalı Konut Finansmanı Sistemi’, bireylerin ellerinde

yeterli kaynakları bulunmasa bile “ideallerindeki ev”e ulaşması noktasında alternatif bir araç olarak ortaya çıkmaktadır.

Beamish, Goss ve Emmel (2001) konut tercihinde etkili olan unsurlara ilişkin yaptıkları analizde ailenin – ülkenin ekonomik durumu, kültürel normlar ve ailelerin yaşam döngülerinde ortaya çıkacak farklı durumlar için ortaya çıkan konut ihtiyaçlarına vurgu yapmaktadırlar. Ayrıca konuta sahiplik olgusuna verilen öneme paralel olarak kişilerin konut tercihinde dikkate aldıkları kriterler de farklılık göstermektedir (Lee, 2005: 36). Kişilerin yaşam tarzlarını, ailelerin yapısını ve kentsel mekanı etkileyen konut tercih kriterlerini etkileyen unsurlara ilişkin olarak Beamish, Goss, ve Emmel tarafından 2001 yılında geliştirilen “Konut Seçiminde Etkili Olan Unsurlar” başlıklı model konut tercih kriterlerini açıklaması bakımından önemlidir.

Yukarıdaki veriler ışığında bireylerin konut tercihlerini (taleplerini) etkileyen faktörler aşağıdaki gibi özetlenebilir:

#### **4.1. Demografik Faktörler**

Demografik faktörler; cinsiyet, yaş, medeni durum, etnik grup, eğitim ve gelir seviyesi, kişinin işi, aile büyüklüğü, statüsü, ailedeki çocuk sayısı, varsa bunların yaşları, dini inanışları, yaşama alışkanlıkları, ev sahibi olup olmadıkları gibi unsurları kapsamaktadır.

Tremblay ve Dillman (1983: 59) bireylerin konut tercihlerini etkileyen sosyo – ekonomik faktörleri üç grupta incelemektedir: Birinci grupta gelir seviyesi yer almaktadır. Buna göre yüksek gelir grubundaki bireylerin konut tercih kriterlerini etkileyen unsurlar düşük gelir gruplarına göre daha kapsamlı ve karmaşıktır. İkinci grupta yer alan kriter eğitim seviyesidir. Eğitim seviyesi yüksek olan kişilerin konut tercihleri uluslar arası eğilimlere ve gelişmelere daha yatkındır. Son grupta ise, meslek faktörü gelmektedir. Buna göre ise mavi yakalılar çalışma saatlerinin daha uzun ve yorucu olması nedeniyle işyerlerine daha yakın konutlarda yaşamayı tercih ederken, beyaz yakalılar ise kent merkezinin kaosundan uzak, nispeten sakin ve huzurlu mekânlar olan banliyölerde yaşamayı tercih etmektedirler.

Farklı sosyo – demografik özelliklere sahip bireylerin konutları ve konut tercihleri birbirlerinden farklılık göstermektedir (Roske, 1981: 100). Morris ve Winter (1978) ise konut tercihinde etkili birimler olan ‘ailelerin’ sosyo – ekonomik değişimlere paralel olarak sürekli değişim içinde oldukları ve bu değişimin de konut tercih kriterlerini de sürekli olarak değiştirdiğini vurgulamaktadırlar

#### **4.2. Nüfus Artışı ve Nüfusun Değişkenliği**

Bir ülkedeki nüfus artışı dolaylı olarak ihtiyaç duyulan konutun da artmasına neden olmaktadır. Fakat burada doğrudan nüfus artışı değil, hanehalkı kavramı dikkate alınmaktadır. Hanehalkı kavramı, bir çatı altında hep beraber yaşayan bütün insanları kapsamaktadır. Fakat birlikte yaşayan bir hanehalkı kadar, yalnız başına yaşayan insanlar ya da aynı evi paylaşan ve akraba olmayan insanlar grubu da bir hanehalkını oluşturabilmektedir.

Bir ülkedeki nüfus artışı kadar ülkedeki nüfusun yaş ortalaması, cinsiyet oranı, evlenme oranları, hane halkı büyüklüğü ve aile tipi, vb. konut tercihlerini etkilemektedir. Örneğin geniş – çekirdek ailelerin, çocuklu – çocuksuz ailelerin, genç – orta – yaşlı kişilerin konut tercihleri birbirlerinden farklılık gösterebilir. Buna göre çocuklu aileler banliyölerde güvenli, bahçeli,



geniş ve prestijli konutları tercih ederken; çocuksuz ve/veya genç ailelerde ise ulaşılabilirlik (yaya – toplu taşıma araçları vasıtasıyla), sosyo – kültürel aktivitelere yakınlık unsuru ön plana çıkmaktadır (Litman, 2009: 16).

#### **4.3. Hane Halkının Konut Satın Alma veya Kiralama Davranışlarındaki Değişimler**

Hane halklarının yaşayacakları konutları tercih ederken dikkate alacakları unsurlar; içinde buldukları toplumun sosyo – kültürel algılaması, siyasal yapı, ekonomik konjonktürdeki değişimler ve teknolojiye gelişmelerden direkt olarak etkilenmektedir.

#### **4.4. Coğrafi Dağılım**

Nüfustaki büyüme ve hane halkı bireylerinin yaş dağılımlarının yanı sıra yaşamak isteyecekleri coğrafik yer de oldukça önemlidir. Kişilerin hangi kentte yaşamak istedikleri, yaşamak istenilen bölgenin iklim yapısı; kent merkezinde veya kentin dışında, deniz – göl kenarı, kırsal alan, vb. mekânlarda yaşama tercihi yaşanılacak konutun mimarisini ve özelliklerini doğrudan etkilemektedir. Buna göre kişilerin konut tercihleri coğrafi koşullar, iklimsel durum, farklı kültürel inanışların etkisiyle bölgeden bölgeye veya ülkeye göre değişiklik gösterebilmektedir (Purcell, 1998:374).

#### **4.5. Ekonomik Fonların Varlığı**

Ülkelerin ekonomik, sosyal ve politik koşullarına göre uygulanan konut finansman modelleri, bireylerin ihtiyaç duydukları konutlara sahip olmasına imkân vermektedir. Bireyler bugünkü şartlar altında sahip oldukları gelir durumlarının ötesinde ileriye dönük olarak gelecekte sahip olacakları gelirleri teminat göstererek konut sahibi olmaktadır.

### **5. Bursa Kenti ve Bursa’da Yaşayan Bireylerin Konut Tercihlerini Belirlemeye Yönelik Alan Araştırması**

Bursa, 2.550.645 il nüfusu ve 1.854.200 kent merkezi nüfusu ile bugün Türkiye’nin dördüncü büyük kentidir. Bursa kenti, Organize Sanayi Bölgesi’nin kurulmasına kadar küçük, sakin bir kent görünümüne sahiptir. 1966 yılında Türkiye’de ilk Organize Sanayi Bölgesi’nin Bursa’da kurulmasıyla, Bursa’nın ülke içindeki önemi artmış ve ilin kentsel gelişim süreci hızlanmıştır. Kentte sanayi faaliyetlerinin yoğunlaşmasıyla, Bursa göçler açısından çekim merkezi haline gelmiştir. 1960’tan sonra kent nüfusu, neredeyse her on yılda iki katına çıkarak hızlı bir şekilde büyümeye başlamıştır. Göçlerle birlikte kent, yoğunlaşan nüfusu taşımakta zorlanmış ve bu durum kentsel mekânda doğu – batı ekseninde ortaya çıkan konut ve işyeri projelerine dayanan yeni oluşumları beraberinde getirmiştir (Karakurt, 2007: 157).

Bursa kent mekânı, özellikle 1990’lı yıllardan itibaren şekillenme sürecine girmiştir. Kentsel mekânda ortaya çıkan şekillenme süreci; yerleşim bölgelerinde ve tüketim mekânlarında belirgin olarak gözlemlenebilmektedir. Kentin kuzey aksında Sönmez Alışveriş Merkezi’nin ve Özdilek’in açılması, batı aksında ise özellikle üst ve orta gelir gruplarının taleplerine yönelik olarak inşa edilen villalar ve apartmanlar, doğu aksında ise göçlerle birlikte kente gelen kişilerin imar kurallarına aykırı bir şekilde inşa ettikleri hisseli parsellere dayalı yapılar bu şekillenme sürecinin somut örneklerini oluşturmaktadırlar. Böylece Bursa’daki sanayileşme, göç ve hızlı nüfus artışıyla birlikte kent çeperinde yeni yerleşim bölgeleri oluşmuştur.



Günümüzde Bursa’da kent nüfusunun artmasına paralel olarak; farklı gelir gruplarına yönelik çeşitli konut projeleri ortaya konmuştur. Bu konut projeleriyle ortaya çıkan yeni yerleşim bölgeleri, kentte mekânsal, sosyal ve kültürel dönüşüm sürecinin hem sonucu ve hem de sebebidirler. Aşağıdaki Tablo 1’de Bursa kentinde üretilen konut sayısı ve ihtiyaç duyulan konut sayısına ilişkin veriler yer almaktadır.

**Tablo 1: 1990 – 2010 Döneminde Bursa’da Konut İhtiyacı ve Konut Üretimi**

Yıllar	Konut İhtiyacı	Üretilen Konut Sayısı
1990–2000	192.341	68.552
2000–2010	555.726	139.044

Kaynak: İnşaat Mühendisleri Odası Konut Raporu, 2008

Türkiye’de İstanbul, Ankara ve İzmir’den sonra en çok konut üretilen kentlerden birisi Bursa olmasına rağmen\*, Bursa’da üretilen konutlar mevcut nüfusun ihtiyaçlarını karşılayamamaktadır. Üretilen konutlar ihtiyaca cevap verebilecek durumda olamasalar bile 1990’lı yıllardan itibaren Bursa’da gerçekleştirilen gayrimenkul yatırımları, Bursa’nın bugünkü mekânsal deseninin oluşmasına katkıda bulunmuştur.

1990’lı yıllardan itibaren Bursa’da tanık olunan mekânsal değişim süreci bu çalışmada üç merkez ilçe olan Osmangazi İlçesi, Yıldırım İlçesi, Nilüfer İlçesi kapsamında analiz edilmiştir.

18.06.1987 tarih ve 3391 sayılı kanunla kurulan Osmangazi İlçesi, 26 Mart 1989 tarihinde yapılan Mahalli İdareler Seçimleri sonucu seçilen başkan ve meclis üyeleri ile fiilen oluşmuştur.(<http://www.osmangazi-bld.gov.tr>). Osmangazi İlçesi; konut, ticaret, trafik ve yerleşme açısından Bursa Büyükşehir Belediyesi’nin en büyük, nüfusu en yoğun, buna paralel olarak da problemleri en fazla olan ilçesi durumundadır. Osmangazi İlçesi, Bursa’nın en eski yerleşim bölgesidir. Osmangazi İlçesi’nde, yeni yerleşim oluşumlarından ziyade yıpranmış, köhneleşmiş kent dokusunun rehabilitasyonunu amaçlayan kentsel dönüşüm projeleri uygulanmıştır. Bunun temel nedeni, kentin en eski yerleşim bölgesi olan Osmangazi İlçesi’nde yeni konut projelerini gerçekleştirecek yeterli alanın bulunmamasıdır. Bu nedenle bölgede daha çok, çöküntü bölgeleri olarak tanımlanabilecek yerleşim alanlarının rehabilite edilerek kente kazandırılması hedeflenmektedir. 2008 yılında gerçekleştirilen Kanberler Parkı Dönüşüm çalışması, 2008 yılında gerçekleştirilen Yunuseli Kentsel Dönüşüm çalışması, 2007 - 2010 yıllarında gerçekleştirilen Hamitler Toki Kentsel Dönüşüm çalışması, 2006 yılında başlayarak halen devam eden ve Bursa kent merkezindeki en kapsamlı kentsel dönüşüm çalışması niteliğinde olan Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi Osmangazi İlçesi’nde gerçekleştirilen dönüşüm projelerinin örneklerini oluşturmaktadır.

Yıldırım İlçesi ise 1960’lı yıllarda Bursa’da yoğunlaşan sanayileşme faaliyetlerine paralel olarak göç eden kişilerin yerleştikleri ve düzensiz yapılaşma örneklerine en çok rastlanılan yer olma özelliğine sahiptir. Bugün Yıldırım İlçesi’nde sağlıksız ve düzensiz yapılaşma sorununa çözüm bulmak, mevcut yapılaşmada kentsel dönüşümü sağlamak, kaçak yapılaşmayı engellemek, belediye sınırları içindeki konut talebini karşılamak ve toplu konut ve düzenli yapılaşmayı gerçekleştirmek amacıyla Toplu Konut ve Kentsel Dönüşüm çalışmaları gerçekleştirilmektedir. 1966 – 1977 yılları arasında kentin doğu bölgesinde toplam 405,2 hektarlık Gecekondu Önleme Bölgesi oluşturulması (Bursa Hâkimiyet Gazetesi, 15.07.1980) ile başlayan çalışmalar halen Yıldırım Belediyesi – Bursa Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ işbirliğiyle gerçekleştirilen projelerle devam etmektedir.

\*İnşaat Mühendisleri Odası’nın 1 Aralık 2008 tarihli raporuna göre 2000 – 2009 yılları arasında Türkiye genelinde toplam 2.860.343 konut üretilmiştir. Bu rakamlar İstanbul’da 756.353, İzmir’de 203.312 ve Ankara’da 201.762 şeklinde gerçekleşmiştir.

Nilüfer İlçesi, Bursa kent merkezinin en yeni yerleşim bölgesidir ve kent merkezinden farklı olarak Uludağ'ın eteklerinde değil, Bursa ovasında konumlanmaktadır. Yeni bir yerleşim bölgesi olmasının bir sonucu olarak; bölgedeki konutlar daha büyük, ferah ve modern bir görünüme sahiptir. Ayrıca bölgedeki sokaklar kent merkezindeki sokaklara oranla daha geniş ve düzenlidir. Nilüfer İlçesi'nde yüksek yoğunluklu apartman tarzı yerleşimlerden, villa / müstakil konut tarzı düşük yoğunluklu yerleşimlere kadar çok çeşitli yapılanmalara rastlamak mümkündür. Nilüfer İlçesi, Bursa'nın planlı gelişen bir bölgesi olarak tanımlanmaktadır. Bölge, düzenli ve sağlıklı bir yapılaşmanın ortaya çıkmasıyla birlikte Bursalıların yaşamayı tercih ettiği bir yer haline gelmiştir. Bu bölgeye ilginin artmasına paralel olarak inşaat şirketleri tarafından gerçekleştirilen konut projeleriyle, Nilüfer İlçesi, yeni yaşam alanı olarak orta – orta üst gelir grupları tarafından sahiplenilmiştir. Bugün Nilüfer İlçesi'nde, farklı konut projelerine rastlamak mümkündür. Literatürde “korunaklı yaşam bölgeleri” olarak bilenen yaşam alanları, İstanbul'dan sonra Bursa'da, özellikle Nilüfer İlçesi'nde de hızla gelişmeye başlamıştır. Bu yapılar az katlı müstakil konutlar şeklinde olabileceği gibi çok katlı apartmanlar şeklinde de olabilmektedirler. Bu konutlarda yaşayan kişiler, güvenlik kaygısı ile kendilerini korumak adına, çevrelerinden izole olmaktadır. Bu konutlarda alışveriş ve spor aktivitelerinden, temizlik hizmetlerine kadar birçok hizmet sunulmaktadır. Ayrıca burada yaşayanlara kentin içinde fakat kentsel problemlerin uzağında bir yaşam vaat edilmektedir. Bu mekânlara ilişkin reklamların gazete, dergi ve televizyonlarda artması ve reklamlar yoluyla kişilere yeni bir yaşam tarzının vaat edilmesiyle birlikte, Bursa'da bu tip konutlara talep artmıştır. İnşaat şirketleri tarafından taleplere cevap verebilmek amacıyla gerçekleştirilen projeler sonucunda, özellikle Nilüfer İlçesi sınırlarında korunaklı yaşam bölgeleri olarak adlandırılan konutların sayısı hızla artmaktadır.

Bursa kent merkezinde yer alan Osmangazi, Yıldırım ve Nilüfer ilçelerindeki mevcut konut yapılanmaları ve konut türleri birbirlerinden farklılık göstermektedir. Bu farklılık bireylerin yaşamayı tercih ettikleri veya edebilecekleri bölgeleri tespit etme sürecinde etkili bir faktör olmaktadır. Fakat kişilerin Bursa kent merkezinde yaşadıkları ilçelere göre konut seçim kriterlerinin saptanması gerek zaman ve maliyet gerekse çalışmanın kapsam alanı açısından çalışmanın sınırlarını aşmaktadır. Dolayısıyla bu çalışmada bireylerin kent merkezinde yaşadıkları ilçelerden bağımsız bir şekilde dikkate aldıkları veya alacakları konut seçim kriterlerinin neler olduğu analiz edilmiştir.

### **5.1. Araştırmanın Amacı**

Türkiye'nin dördüncü büyük kenti olan Bursa kentinde kişilerin konut tercihlerini etkileyen unsurların neler olduğunun ortaya konulması hedeflenmektedir. Bu çerçevede Bursa'daki kişilerin sosyo – demografik özellikleri ile konut tercihlerini etkileyen kriterler arasındaki ilişki bir anket çalışması vasıtasıyla araştırılmıştır.

### **5.2. Araştırmanın Yöntemi**

Araştırma 2011 ilk üç ayı içerisinde, Bursa kent merkezinde yüzyüze anket yöntemi kullanılarak gerçekleştirilmiştir. Hedef ana kütlenin geniş kapsamlı ve heterojen bir yapıya sahip olması nedeniyle tam sayım yapmak mümkün değildir. Bu nedenle yapılan çalışmada örneklem hacmi mümkün olduğunca büyük tutulmaya çalışılmıştır. “Örnek kütle büyüdükçe evren hakkında yapılan genellemelerde yanılma olasılığı azalmaktadır (Altunışık vd., 2004:124).” Sözkonusu örneklem birimlerinin seçilmesinde ise, Bursa'nın üç merkez ilçesinde yaşayan ve ilçe içinde farklı sosyal ve ekonomik özelliklere sahip birimlerin çalışmaya dâhil edilmesine dikkat edilmiştir.  $\alpha=0.05$  anlamlılık düzeylerine göre örneklem büyüklüğünü

belirlerken ana kütle büyüklüğü baz alınarak oluşturulan örneklem büyüklüğü tablosundan yararlanılmıştır.

**Tablo 2:  $\alpha=0.05$  için Örneklem Büyüklükleri**

Evren Büyük- lüğü	$\pm 0.05$ örnekleme hatası (d)		
	p=0.5 q=0.5	p=0.8 q= 0.2	p=0.3 q=0.7
100	80	71	77
500	217	165	196
750	254	185	226
1000	278	198	244
2500	333	224	286
5000	357	234	303
10000	370	240	313
25000	378	244	319
50000	381	245	321
100000	383	245	322
1000000	384	246	323
100 Milyon	384	245	323

Kaynak: Yazıcıoğlu ve Erdoğan, 2004 : 50

Yukarıdaki tablodan hareketle Bursa kent merkezinde gerçekleştirilecek bir anket için 384 olarak hesaplanan örneklem büyüklüğü, temsil yeteneğini artırmak amacıyla 1328'e çıkartılmıştır. Örnekleme yönteminde "olasılıklı olmayan kolayda örnekleme tekniği" seçilmiştir. Bu örnekleme yönteminde, örnek içinde yer alan unsurlar istatistiksel olarak olasılıklı olmayan yollarla belirlenmektedir. Bu çalışmada da olduğu gibi, anakütle içinde yer alan unsurlara ve unsurların sayılarına ilişkin kesin bir bilgi olmadığı durumlarda, mevcut durum hakkında birtakım kestirimlerde bulunabilmek için "kolayda örnekleme" yönteminden yararlanılabilir (Robson, 2002: 48 aktaran, Karamustafa ve Yıldırım, 2007: 67). Ayrıca kolayda örnekleme yöntemi hızlı ve ucuz yoldan veri elde etmenin en kestirme yoludur (Nakip, 2003: 183).

1328 kişi ile yapılan anketin güvenilirliği de araştırılmıştır. Buna göre SPSS 15,0 sürümü ile yapılan anketin güvenilirlik testi için, anket çalışmasında her sorunun diğer sorularla korelasyonları ele alınmış ve Alfa güvenilirlik katsayısı hesaplanmıştır. Buna göre, anket çalışmasının Alfa Güvenirlik Katsayısı; %91,3'dir. Bu değer 0.80 ve yukarı olması anket sorularının yüksek güvenilirlik düzeyinde olduğunu göstermektedir (Özdamar, 1998:500).

Anket çalışmasında toplam 24 soru bulunmaktadır. Bu çalışmada elde edilen bulgular iki ayrı grupta ele alınmıştır.

- Anket çalışmasına katılan kişilerin sosyal ve demografik özellikleri ile ilgili bulgular,
- Anket çalışmasına katılan kişilerin yaşayacakları konutu tercih kriterlerine ilişkin bulgular.

### 5.3. Araştırmanın Bulguları

Anket çalışması kapsamında görüşülen kişilerle ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir.

**Tablo 3: Ankete Katılanların Cinsiyet –Yaş – Hane Halkı Büyüklüğü – Konut Türü – Aylık Gelirlerine İlişkin Bilgiler**

Cinsiyet	Frekans	%	Konut Türü <sup>1</sup>	Frekans	%
Erkek		57,3	Apartman	829	62,4
Kadın		42,5	Blok	18	1,4
<b>Yaş</b>	<b>Frekans</b>	<b>%</b>	Site	59	4,4
18-24		12,7	Gecekondu	25	1,9
25-34		31,4	Müstakil ev	374	28,2
35-44		28,5	Villa	18	1,4
45-54		19,5	Diğer	5	0,4
55 +		7,8	<b>Aylık Gelir<sup>2</sup></b>	<b>Frekans</b>	<b>%</b>
<b>Hane Halkı Büyüklüğü</b>	<b>Frekans</b>	<b>%</b>	Asgari ücretten az	16	1,2
1	62	4,8	Asgari ücret	43	3,2
2	162	12,2	Asgari ücret -1000 TL	227	17,1
3-4	770	58	1001- 2000	532	40,1
5-8	304	22,9	2001 – 4000	404	30,4
9-12	6	0,5	4001 -7500	72	5,4
Cevapsız	24	1,8	7500 +	34	2,6
<b>TOPLAM</b>	<b>1328</b>	<b>100,0</b>	<b>TOPLAM</b>	<b>1328</b>	<b>100,0</b>

Yukarıdaki tabloya göre anket çalışmasına katılanların çoğu 25 – 44 yaş aralığında (%59,9) olup, hane halkı büyüklüğünün %58 oranında 3 – 4 kişiden oluştuğu, %62,4 oranında kişinin apartman tarzı konutta yaşadığı ve aylık gelirlerin ise 1000 – 2000 ve 2001 – 4000 aralığında olduğu (%70,5) görülmektedir.

**Tablo 4: Ankete Katılanların Kendileri İçin Uygun Gördükleri Konut Büyüklüğü**

	Frekans	Yüzde Değeri	Kümülatif Değeri
<b>Stüdyo daire</b>	11	0,8	,8
<b>1+1 daire</b>	8	0,6	1,5
<b>2+1 daire</b>	212	16,2	17,6
<b>3+1 daire</b>	752	57,4	75,1
<b>4+1 daire</b>	164	12,5	87,6
<b>Çatı dubleks</b>	35	2,7	90,3
<b>Bahçe dubleks</b>	127	9,7	100,0
<b>Toplam</b>	1309	98,6	
<b>Cevapsız</b>	19	1,4	
<b>Toplam</b>	1328	100,0	

<sup>1</sup>Çalışmada konut türü apartman, blok, site, gecekondu, müstakil ev, villa ve diğer şeklinde bir ayrıma tutulmaktadır. Bu ayrımın sebebi, küreselleşme süreçlerinin etkisiyle birlikte Türkiye’de başta İstanbul olmak üzere büyük kentlerde apartmanlardan ve villalardan oluşan site tarzındaki konut yapılanmalarının sayısı hızla artmıştır. Sitelerin diğer müstakil apartmanlardan veya konutlardan farkı bireylere barınma işlevinin yanında sahip oldukları sosyal tesisleri aracılığıyla bir yaşam tarzını da sunuyor olmalarıdır. Dolayısıyla bir kişinin konut tercihinde siteyi tercih etmesi, küreselleşme süreçleri ile konut yatırımları arasındaki ilişkiyi göstermesi bakımından önemlidir. Bu çalışmada ‘apartman’ müstakil tek bir bloktan oluşan apartmanları, ‘blok’ sadece iki bloktan oluşan apartmanları, ‘site’ en az üç yapıdan oluşan ve bünyesinde sosyal tesisleri barındıran apartman veya villalardan oluşan siteleri, ‘gecekondu’ imar kurallarına aykırı olan inşa edilen yapıları, ‘müstakil ev’ bireysel bir veya iki katlı evlerden oluşan yapıları, ‘villa’ ise bireysel bir veya iki katlı lüks evlerden oluşan yapıları ifade etmektedir.

<sup>2</sup>Çalışma yapıldığı sırada asgari ücret 629,96 TL düzeyindeydi. Dolayısıyla ‘asgari ücretten az’ ifadesi 629,96 TL’den az geliri olanları, ‘asgari ücret’ 629,96 TL geliri olanları, ‘asgari ücret – 1000 TL’ ifadesi ise 629,96 - 1000TL geliri olanları ifade etmektedir.

Tablo 4'e göre, anket çalışmasında kişilere kendileri için uygun gördükleri konut büyüklüklerinin ne olduğu sorulduğunda %57,4'ü 3 oda 1 salon tarzındaki konutları, %16,2'si 2 oda 1 salon tarzı konutları %12,5'i ise 4 oda 1 salon tarzındaki konutları tercih edebileceklerini belirtmişlerdir.

**Tablo 5: Ankete Katılan Kişilerin Gelir Düzeyleri İle Kendileri İçin Uygun Gördükleri Konut Büyüklüğü (%)**

Konut Tipi/Gelir	Asgari Ücretten az	Asgari Ücret	Asgari Ücret - 1000TL	1001–2000	2001–4000	4001–7500	7500+	Toplam
Stüdyo Daire	0	0	0	0,8	1,0	2,8	3,1	0,8
1+1 Daire	12,5	0,9	0,9	0,6	0,0	1,4	0,0	0,6
2+1 Daire	25,0	19,0	23,9	18,0	12,3	4,2	0,0	16,2
3+1 Daire	31,3	50,0	55,3	59,8	63,7	38,0	21,9	57,4
4+1 Daire	12,5	11,9	11,1	10,5	12,8	28,2	18,8	12,5
Çatı Dupleks	6,3	2,4	1,3	2,5	3,0	4,2	6,3	2,7
Bahçe Dupleks	12,5	16,7	7,5	7,8	7,3	21,1	50,0	9,7
<b>TOPLAM</b>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

$$\chi^2=184,110$$

$$sd=36$$

$$p=,000$$

Ankete katılan kişilerin gelir düzeyleri ile kendileri için uygun gördükleri konut büyüklüğü arasında bir ilişki olup olmadığı  $\chi^2$  istatistiği kullanılarak belirlenmeye çalışılmıştır. Pierson  $\chi^2=184,110$  36 serbestlik derecesiyle 0,05 düzeyinde ( $p=0,00<0,05$ ) anlamlı bulunmuştur. Buna göre ankete katılanlar arasında aylık geliri 7500 lira ve daha fazla olan kişiler, en büyük konut türü olan çatı ve bahçe dupleksleri tercih etmektedirler.

**Tablo 6: Cinsiyet İle Tercih Edilen Konut Büyüklüğü**

Konut Tipi / Cinsiyet	Kadın	Erkek	Toplam
Stüdyo Daire	3 (%0,5)	8 (%1,1)	11 (%0,8)
1+1 Daire	4 (%0,7)	4 (%0,5)	8 (%0,6)
2+1 Daire	76 (%13,6)	135 (%18,0)	211 (%16,1)
3+1 Daire	316 (%56,6)	435 (%58,1)	751 (%57,5)
4+1 Daire	85 (%15,2)	79 (%10,5)	164 (%12,5)
Çatı Dupleks	13 (%2,3)	22 (%2,9)	35 (%2,7)
Bahçe Dupleks	61 (%10,9)	66 (%8,8)	127 (%9,7)
<b>TOPLAM</b>	558 (%100,0)	749(%100,0)	1307(%100,0)

$$\chi^2=12,717$$

$$sd=6$$

$$p=,048$$

Ankete katılan kişilerin cinsiyet ile tercih edilen konut büyüklüğü arasında bir ilişki olup olmadığı  $\chi^2$  istatistiği kullanılarak belirlenmeye çalışılmıştır. Pierson  $\chi^2=12,717$  6 serbestlik derecesiyle 0,05 düzeyinde anlamlı bulunmuştur. Buna göre ankete katılan kadınların %56,6'sı 3+1 büyüklüğündeki konutları, %15,2'si 4 + 1 büyüklüğündeki konutları; erkeklerin % 58,1'i 3+1 büyüklüğündeki konutları, % 18'i, %10,5'i 4+1 büyüklüğündeki konutları tercih etmektedirler.

Tablo 7: Kişilerin Konut Tercihinde Etkili Olan Kriterler (Konutun çevresi )

	Frekans	Yüzde Değeri	Kümülatif Değeri
Yüzme havuzu	63	4,8	4,8
Yeşil alan	110	8,3	13,1
Otopark	45	3,4	16,5
Güvenlik	197	14,9	31,3
Spor olanakları	12	,9	32,2
İş yerine uzaklığı	92	6,9	39,2
Fiyat	395	29,8	69,0
Konutun Mimari Planı	45	3,4	72,4
Sessizlik	34	2,6	74,9
Alışveriş Kolaylığı	11	,8	75,8
Ulaşım kolaylığı	43	3,2	79,0
Depreme dayanıklılık	182	13,7	92,8
Kentsel imkânlar yakınlık	12	,9	93,7
Çocuk oyun alanı	3	,2	93,9
Dost – akrabaya yakınlık	10	,8	94,6
Konutun bulunduğu bölge	71	5,4	100,0
Toplam	1325	99,8	
Cevapsız	3	,2	
Toplam	1328	100,0	

Ankete katılan kişilere sadece konutla ilgili dışsal faktörleri değerlendirerek gayrimenkul seçiminde dikkate alacakları kriterlerin neler olacağı sorulduğunda % 29,8 oranında ilk sırada fiyatı, ikinci sırada %14,9 oranında güvenlik ve üçüncü sırada %13,7 oranında ise depreme dayanıklılık olduğu belirtilmiştir.

Tablo 8: Cinsiyet İle Konut Tercihinde Dikkate Alınan Kriterler

Kriterler/Gelir	Kadın	Erkek	Toplam
Yüzme Havuzu	27 (%4,8)	36 (%4,7)	63 (%4,8)
Yeşil Alan	43 (%7,7)	67 (%8,8)	110 (%8,3)
Otopark	11 (%2,0)	34 (%4,5)	45 (%3,4)
Güvenlik	92 (%16,4)	105 (%13,8)	197 (%14,9)
Spor imkânı	6 (%1,1)	6 (%0,8)	12 (%0,9)
İşe yakınlık	25 (%4,4)	67 (%8,8)	92 (%7,0)
Fiyat	142 (%25,3)	252 (%33,1)	394 (%29,8)
Konutun Planı	26 (%4,6)	19 (%2,5)	45 (%3,4)
Sessizlik	18 (%3,2)	16 (%2,1)	34 (%2,6)
Alışveriş olanakları	9 (%1,6)	2 (%0,3)	11 (%0,8)
Ulaşım Kolaylığı	25 (%4,4)	18 (%2,4)	43 (%3,3)
Depreme Dayanıklılık	96 (%17,1)	86 (%11,4)	182 (%13,8)
Kentsel imkânlar yakınlık	4 (%0,7)	8 (%1,1)	12 (%0,9)
Çocuk oyun alanı	3 (%0,5)	0 (%0,5)	3 (%0,2)
Dost- akrabaya yakınlık	5 (%0,9)	5 (%0,7)	10 (%0,8)
Bulunduğu bölge	30 (%5,3)	40 (%5,3)	70 (%5,3)
TOPLAM	562 (%100,0)	761(%100,0)	1323 (100,0)

 $\chi^2 = 53,408$ 

sd=15

p=,000

Tablo 8’de, ankete katılan kişilerin cinsiyetleri ve konut tercihlerinde dikkate alınan kriterler arasındaki bir ilişki olup olmadığı  $\chi^2$  istatistiği kullanılarak belirlenmeye çalışılmıştır. Pierson  $\chi^2=53,408$  15 serbestlik derecesiyle 0,05 düzeyinde ( $p=0,00 < 0,05$ ) anlamlı bulunmuştur. Buna göre kadınların ve erkeklerin konut tercihlerini etkileyen kriterlerin başında konutun fiyatı gelmektedir. Kişilerin konut tercihlerini etkileyen kriterler arasında en son sıralarda ise dost - akrabaya yakınlık unsuru (%0,8) yer almaktadır. Günümüz koşullarında bireyler için yaşadıkları konut bölgesindeki ilişki düzeyi veya tanıdığı kişilere yakın olma isteği ikinci plana atılmaktadır. Böylece yaşanan konutun etrafında sosyal bağların geliştirilmesi anlayışı önemini kaybetmeye başlamaktadır.

**Tablo 9: Ankete Katılan Kişilerin Gelir Düzeyleri Ve Konut Tercihinde Dikkate Alınan Kriterler Arasındaki İlişki**

Kriterler/Gelir	Asgari Ücretten az	Asgari Ücret	Asgari Ücret - 1000TL	1001– 2000	2001– 4000	4001– 7500	7500+	Toplam
Yüzme Havuzu	4 %25,0	3 %7,0	8 %3,5	19 %3,6	18 %4,5	3 %4,2	8 %23,5	63 %4,8
Yeşil Alan	5 %31,3	7 %16,3	15 %6,6	54 %10,2	23 %5,7	3 %4,2	3 %8,8	110 %8,3
Otopark	0 %0	1 %2,3	9 %4,0	17 %3,2	11 %2,7	5 %6,9	2 %5,9	45 %3,4
Güvenlik	0 %0	2 %4,7	44 %19,4	82 %15,5	54 %13,4	9 %12,5	6 %17,6	197 %14,9
Spor olanakları	0 %0	0 %0	5 %2,2	2 %0,4	3 %0,7	1 %1,4	1 %2,9	12 %0,9
İş Yerine Uzaklık	0 %0	5 %11,6	19 %8,4	40 %7,5	26 %6,5	1 %1,4	1 %2,9	92 %6,9
Fiyat	5 %31,3	13 %30,2	72 %31,7	164 %30,9	124 %30,8	15 %20,8	2 %5,9	395 %29,8
Konutun Planı	0 %0	1 %2,3	7 %3,1	18 %3,4	14 %3,5	5 %6,9	0 %0	45 %3,4
Sessizlik	0 %0	2 %4,7	11 %4,8	12 %2,3	9 %2,2	0 %0	0 %0	34 %2,6
Alışveriş olanakları	0 %0	0 %0	1 %0,4	1 %0,2	7 %1,7	2 %2,8	0 %0	11 %0,8
Ulaşım Kolaylığı	0 %0	1 %2,3	3 %1,3	22 %4,2	15 %3,7	2 %2,8	0 %0	43 %3,2
Depreme Dayanıklılık	2 %12,5	5 %11,6	22 %11,6	65 %12,3	64 %15,9	17 %23,6	7 %20,6	182 %13,7
Kentsel imkânlarla yakınlık	0 %0	2 %4,7	2 %0,9	2 %0,4	3 %0,7	3 %4,2	0 %0	12 %0,9
Çocuk oyun alanı	0 %0	0 %0	0 %0	1 %0,2	1 %0,2	0 %0	1 %2,9	3 %0,2
Dost- akrabaya yakınlık	0 %0	1 %2,3	1 %0,4	4 %0,8	4 %1,0	0 %0	0 %0	10 %0,8
Konutun bulunduğu bölge	0 %0	0 %0	8 %3,5	27 %5,1	27 %6,7	6 %8,3	3 %8,8	71 %5,4
TOPLAM	16 %100,0	43 %100,0	227 %100,0	530 %100,0	403 %100,0	72 %100,0	34 %100,0	1325 100,0

$$\chi^2=184,363$$

$$sd=90$$

$$p=,000$$

Ankete katılan kişilerin gelir düzeyleri ve konut tercihlerinde dikkate alınan kriterler arasındaki bir ilişki olup olmadığı  $\chi^2$  istatistiği kullanılarak belirlenmeye çalışılmıştır. Pierson  $\chi^2=184,363$  90 serbestlik derecesiyle 0,05 düzeyinde ( $p=0,00 < 0,05$ ) anlamlı bulunmuştur. Buna göre kişilerin gelir düzeyleri arttıkça, konut seçimini belirleyen kriterler arasında konutun fiyatı kriterine verilen önem azaltılmaktadır. Örneğin gelir düzeyi 7500 TL ve daha fazla olanların % 23,5’ü yüzme havuzunun varlığını, %20,6’sı depreme karşı dayanıklılığı ve % 17,6’sı güvenlik unsurunu dikkate alacaklarını belirtmişlerdir.



Tablo 10: Ankete Katılanların Konut Satın Alma Tercihlerindeki İlk Kriterleri (Konutun içi)

	Frekans	Yüzde Değeri	Kümülatif Değeri
Geniş mutfak	596	44,9	44,9
Geniş balkon	54	4,1	49,0
Manzara	202	15,2	64,3
Geniş salon	261	19,7	83,9
Ardiye	4	,3	84,2
Rezidans hizmetleri	18	1,4	85,6
Ebeveyn banyo	35	2,6	88,2
Giyinme odası	10	,8	89,0
Geniş banyo	6	,5	89,4
Kapalı otopark	23	1,7	91,2
İç dekorasyon	117	8,8	100,0
Total	1326	99,8	
Cevapsız	2	,2	
Toplam	1328	100,0	

Ankete katılan kişilere sadece konutun içini değerlendirerek gayrimenkul seçiminde dikkate alacakları kriterlerin neler olacağı sorulduğunda %44,9'u geniş bir mutfağının olmasını, %19,7'si geniş bir salonun olmasını, %15,2'si ise manzarasını dikkate alacaklarını belirtmişlerdir.

Tablo 11: Ankete Katılan Kişilerin Gelir Düzeyleri Ve Konut Satın Alma Tercihlerindeki Dikkate Alınan Kriterler Arasındaki İlişki (Konutun içi)

Kriterler/Gelir	Asgari Ücretten az	Asgari Ücret	Asgari Ücret - 1000TL	1001-2000	2001-4000	4001-7500	7500+	Toplam
Geniş Mutfak	9 %56,3	17 %40,5	126 %55,5	255 %47,9	155 %38,5	23 %31,9	11 %32,4	596 %44,9
Geniş Balkon	1 %6,3	1 %16,7	10 %4,4	23 %4,3	17 %4,2	1 %1,4	1 %2,9	54 %4,1
Manzara	2 %12,5	7 %16,7	33 %14,5	84 %15,8	57 %14,1	12 %16,7	7 %20,6	202 %15,2
Geniş Salon	0 %0	9 %21,4	36 %15,9	93 %17,5	104 %25,8	15 %20,8	4 %11,8	261 %19,7
Ardiye	0 %0	0 %0	0 %0	2 %0,4	2 %0,5	0 %0	0 %0	4 %0,3
Rezidans Hizmetleri	1 %6,3	1 %2,4	3 %1,3	5 %0,9	7 %1,7	0 %0	1 %2,9	18 %1,4
Ebeveyn Banyosu	0 %0	1 %2,4	5 %2,2	14 %2,6	7 %1,7	5 %6,9	3 %8,8	35 %2,6
Giyinme Odası	0 %0	0 %0	1 %0,4	2 %0,4	4 %1,0	2 %2,8	1 %2,9	10 %0,8
Geniş Banyo	2 %12,5	0 %0	1 %0,4	2 %0,4	1 %0,2	0 %0	0 %0	6 %0,5
Kapalı Otopark	0 %0	0 %0	1 %0,4	8 %1,5	12 %3,0	2 %2,8	0 %0	23 %1,7
İç Dekorasyon	1 %6,3	6 %14,3	11 %4,8	44 %8,3	37 %9,2	12 %16,7	6 %17,6	117 %8,8
TOPLAM	16 %100,0	42 %100,0	227 %100,0	532 %100,0	403 %100,0	72 %100,0	34 %100,0	1326 100,0

 $\chi^2=135,300$ 

sd=60

p=,000

Ankete katılan kişilerin gelir düzeyleri ile konut seçiminde konutun iç özellikleri açısından dikkate alacakları kriterler arasındaki bir ilişki olup olmadığı  $\chi^2$  istatistiği kullanılarak belirlenmeye çalışılmıştır. Pierson  $\chi^2=135,300$  60 serbestlik derecesiyle 0,05 düzeyinde ( $p=0,00<0,05$ ) anlamlı bulunmuştur. Buna göre bütün gelir düzeylerinde olan kişiler ilk kriterin geniş mutfak olduğu konusunda uzlaşıırken diğer kriterler konusunda farklı görüşler ortaya çıkmaktadır. Örneğin geliri asgari ücretin altında olan kişiler için geniş mutfaktan sonra ikinci önemli unsur %12,5 oranı ile manzara ve geniş bir banyonun varlığıdır. Geliri 7500 TL'den fazla olan kişiler ise %20,6 oranı ile manzarayı, %17,6 oranı ile iç dekorasyona dikkat edeceklerini belirtmişlerdir.

**Tablo 12: Cinsiyet İle Konut Satın Alımında Dikkate Alınan Kriterler**

Kriterler/Cinsiyet	Kadın	Erkek	Toplam
Geniş Mutfak	320 (%56,9)	276 (%36,2)	596 (%45,0)
Geniş Balkon	11 (%2,0)	43 (%5,6)	54 (%4,1)
Manzara	50 (%8,9)	152 (%19,9)	202 (%15,3)
Geniş Salon	82 (%14,6)	178 (%23,4)	260 (%19,6)
Ardiye	2 (%0,4)	2 (%0,3)	4 (%0,3)
Rezidans Hizmetleri	6 (%1,1)	12 (%1,6)	18 (%1,4)
Ebebeyn Banyosu	14 (%2,5)	21 (%2,8)	35 (%2,6)
Giyinme Odası	4 (%0,7)	6 (%0,8)	10 (%0,8)
Geniş Banyo	0 (%0)	6 (%0,8)	6 (%0,5)
Kapalı Otopark	8 (%1,4)	14 (%1,8)	22 (%1,7)
İç Dekorasyon	65 (%11,6)	52 (%6,8)	117 (%8,8)
<b>TOPLAM</b>	<b>562 (%100,0)</b>	<b>762 (%100,0)</b>	<b>1324 (%100,0)</b>

$\chi^2=93,976$

sd=10

p=,000

**Tablo 13: Ankete Katılanların Bursa'da Yaşam Koşulları Açısından Prestijli Kabul Ettikleri Bölge<sup>3</sup>**

Bölge	Frekans	Yüzde Değeri	Kümülatif Değeri
Altıparmak-Çarşamba-Heykel	101	7,6	7,6
Yeşil-Setbaşı-Teleferik	40	3,0	10,6
Çekirge-Acemler	111	8,4	19,0
Beşevler- İhsaniye-Ataevler	541	40,8	59,8
Bademli - Çağrışan	229	17,3	77,1
Balat- Korupark	90	6,8	83,9
Ertuğrulkent- Özlüce	153	11,5	95,5
İstanbul yolu ustuz	4	0,3	95,8
Erikli-Mimarsinan-Siteler	24	1,8	97,6
Değirmenlikızık- Fidyekızık	6	0,5	98,0
Diğer	26	2,0	100,0
<b>Toplam</b>	<b>1325</b>	<b>99,8</b>	
<b>Cevapsız</b>	<b>3</b>		
<b>Toplam</b>	<b>1328</b>		

<sup>3</sup>Çalışma kapsamında Bursa kent merkezi, konut türleri ve kişilerin gelir düzeylerinin benzerliği açısından on bir yerleşim bölgesine ayrılmıştır. "Altıparmak – Çarşamba – Heykel" merkezi iş ve ticaret bölgesidir, 'Yeşil – Setbaşı – Namazgâh' kent merkezinde yer alan Bursa kentinin eski yerleşim bölgesidir; 'Çekirge – Acemler' 1970'lerde Bursa'ya yönelen göçlere paralel olarak kent merkezinde yaşayan üst gelir grupların öncelikli olarak yaşamayı tercih ettikleri yerleşim bölgesidir; 'Beşevler – İhsaniye – Ataevler' 1990'lı yılların sonlarından itibaren kent merkezi nüfusunun artmasına paralel olarak orta – üst gelir gruplarının yaşamayı tercih ettikleri, genellikle müstakil apartmanlardan ve apartman sitelerden oluşan konut bölgesidir; 'Bademli – Çağrışan' 1980'li yılların sonlarından itibaren kent merkezi nüfusunun artmasına paralel olarak üst gelir gruplarının yaşamayı tercih ettikleri ve genellikle villa sitelerden oluşan konut bölgesidir; 'Balat – Korupark' bölgesi yaklaşık son beş yıl içinde üst gelir gruplarının yaşamayı tercih ettikleri, villa ve apartman tarzı sitelerden oluşan bir yerleşim bölgesidir; 'İstanbul yolu üstü' genellikle otel – alışveriş merkezi gibi ticari aktivitelerin konumlandığı, gecekondular yapılanmalardan lüks sitelere kadar uzanan çeşitli konut tiplerini barındıran bir yerleşim bölgesidir; "Erikli – Mimarsinan – Siteler" kentin doğusunda yer alan, genellikle alt ve orta gelir gruplarının yaşamayı tercih ettikleri bir yerleşim bölgesidir; " Değirmenlikızık – Fidyekızık" ise kentin doğusunda yer alan, genellikle alt ve orta gelir gruplarının yaşamayı tercih ettikleri bir yerleşim bölgesidir.

Ankete katılan kişilerin cinsiyetleri ile konut seçiminde konutun iç özellikleri açısından dikkate alacakları kriterler arasındaki bir ilişki olup olmadığı  $\chi^2$  istatistiği kullanılarak belirlenmeye çalışılmıştır. Pierson  $\chi^2=93,976$  10 serbestlik derecesiyle 0,05 düzeyinde ( $p=0,00<0,05$ ) anlamlı bulunmuştur. Cinsiyet ile gayrimenkul seçiminde (konutun içi) dikkate alınan kriterler karşılaştırıldığında kadınlar ilk sırada %56,9'u bir konutun geniş mutfağı olmasına, erkekler ise %36,2'si geniş mutfağın varlığına dikkat edeceklerini belirtmişlerdir.

Ankete katılan kişilere göre Bursa'da yaşam koşulları açısından en prestijli bölge birinci sırada %40,8'i Beşevler- İhsaniye-Ataevler bölgesi, ikinci sırada %17,3 oranında Bademli – Çağrısan bölgesi, üçüncü sırada ise % 11,5 oranında Ertuğrulkent – Özlüce bölgesi cevabı verilmiştir. Bu üç bölgede Bursa'nın yeni gelişen ilçesi olan Nilüfer sınırları içerisinde yer almaktadır.

**Tablo 14: Ankete Katılanların Yeterli Birikimleri Olması Halinde Tercih Edecekleri Konut Tipi**

	Frekans	Yüzde Değeri	Kümülatif Değeri
<b>Apartman dairesi</b>	321	24,2	24,2
<b>Blok daire</b>	68	5,1	29,4
<b>Site daire</b>	258	19,5	48,8
<b>Site villa</b>	266	20,1	68,9
<b>Villa</b>	412	31,1	100,0
<b>Toplam</b>	1325	99,8	
<b>Cevapsız</b>	3	0,2	
<b>Toplam</b>	1328		

Ankete katılan kişilere eğer elinizde yeteri kadar birikiminiz olsa idi, nasıl bir konutta yaşamayı tercih edersiniz diye sorulmuştur. Bu soruya cevap verenlerin %31,1'i villada, % 20,1'i site içerisinde yer alan villada, %19,5'i site içerisinde bulunan bir apartman dairesinde yaşamayı tercih edeceklerini belirtmişlerdir.

Kişilerin yaşamak istedikleri konut tipini belirlemeyi gösteren bu soru göstermektedir ki; Bursa'da site tarzı bir yaşam biçimi yavaş yavaş gelişmeye başlamıştır. Bu eğilimin bir sonucu olarak Bursa'da tek bir blok şeklinde inşa edilen konut projeleri yerine site şeklindeki konut projelerinin sayısı da artmaktadır.

**Tablo 15: Ankete Katılanların Yeterli Birikimleri Olması Halinde Tercih Edecekleri Konut Türü ile Gelir Düzeyleri Arasındaki İlişki**

Konut Tipi/Gelir	Asgari Ücretten az	Asgari Ücret	Asgari Ücret - 1000TL	1001– 2000	2001– 4000	4001– 7500	7500+	Toplam
<b>Apartman dairesi</b>	7 %43,8	14 %32,6	89 %39,2	131 %24,6	70 %17,4	9 %12,7	1 %3,0	321 %24,2
<b>Blok daire</b>	0 %0	2 %4,7	11 %4,8	29 %5,5	22 %5,5	3 %4,2	1 %3,0	68 %5,1
<b>Site daire</b>	3 %18,8	4 %9,3	38 %16,7	111 %20,9	89 %22,1	11 %15,5	2 %6,1	258 %19,5
<b>Site villa</b>	2 %12,5	7 %16,3	32 %14,1	99 %18,6	94 %23,3	19 %26,8	13 %39,4	266 %20,1
<b>Villa</b>	4 %25,0	16 %37,2	57 %25,1	162 %30,5	128 %31,8	29 %40,8	16 %48,5	412 %31,1
<b>TOPLAM</b>	16 %100,0	43 %100,0	227 %100,0	532 %100,0	403 %100,0	71 %100,0	33 %100,0	1325 100,0

$$\chi^2 = 76,897$$

$$sd=24$$

$$p=,000$$

Yukarıdaki tabloda ankete katılan kişilerin yeterli birikimleri olması halinde tercih edecekleri konut türü ile gelir düzeyleri arasında bir ilişki olup olmadığı  $\chi^2$  istatistiği kullanılarak belirlenmeye çalışılmıştır. Pierson  $\chi^2=76,897$  24 serbestlik derecesiyle 0,05 düzeyinde ( $p=0,00<0,05$ ) anlamlı bulunmuştur. Ankete katılan kişilerin gelir düzeyleri arttıkça yaşamak istedikleri konut tipleri de değişmektedir. Buna göre; asgari ücretten az gelire sahip olanların %43,8'i bir apartman dairesinde, geliri asgari ücretle 1000 TL arasında olanların %39,2'si bir apartman dairesinde, geliri 2000 – 4000 TL arasında olanların %31,8'i bir villada ve geliri 7500 TL ve daha fazla olanların ise %48,5'i bir villada yaşamak istemektedirler.

**Tablo 16: Ankete Katılanların Aile Yapıları İle Ankete Katılanların Yeterli Birikimleri Olması Halinde Tercih Edecekleri Konut Türü**

Aile Tipi	Tercih Edilen Konut Türü					Toplam
	Apartman Dairesi	Blok Daire	Site Daire	Site Villa	Villa	
Yalnız	37 %33,3	8 %7,2	16 %14,4	15 %13,5	35 %31,5	111 %100,0
Eş ve Çocuk	205 %24,5	41 %4,9	181 %21,6	157 %18,8	253 %30,2	837 %100,0
Anne – Baba	58 %21,6	11 %4,1	42 %15,6	71 %26,4	87 %32,3	269 %100,0
Anne – Baba- Eş – Çocuklar	8 %11,4	5 %7,1	12 %17,1	16 %22,9	29 %41,4	70 %100,0
Kardeş - Eş – Çocuklar	5 %45,5	0 %0	1 %9,1	3 %27,3	2 %18,2	11 %100,0
Akrabalar ile birlikte	2 %14,3	2 %14,3	2 %14,3	4 %28,6	4 %28,6	14 %100,0
Arkadaşlarla birlikte	5 %41,7	1 %8,3	4 %33,3	0 %0	2 %16,7	12 %100,0
<b>Toplam</b>	320 %24,2	68 %5,1	258 %19,5	266 %20,1	412 %31,1	1324 %100,0

$$\chi^2 = 42,488 \quad sd=24 \quad p=,011$$

Ankete katılan kişilerin aile yapıları ile yeterli birikimleri olması halinde tercih edecekleri konut türü arasında bir ilişki olup olmadığı  $\chi^2$  istatistiği kullanılarak belirlenmeye çalışılmıştır. Pierson  $\chi^2=42,488$  24 serbestlik derecesiyle 0,05 düzeyinde ( $p=0,011<0,05$ ) anlamlı bulunmuştur. Buna göre yalnız yaşayan kişilerin birinci sırada bir apartman dairesini (%33,3) tercih edeceklerini, anne – baba – eş – çocuklarıyla yaşayan geniş aile tipine sahip olan kişiler ise birinci sırada villa tarzı konutlarda (%41,4) yaşamayı tercih edeceklerini ifade etmektedirler.

## 6. Sonuç

21. yüzyılda bireyler için konut, barınma ihtiyacını karşılayan bir araç olmasının yanında kişilerin yaşam tarzlarını, ait oldukları veya olmak istedikleri toplumsal statüyü de tanımlayan bir fonksiyona sahip olmaya başlamıştır. Dolayısıyla bireylerin yaşamak istedikleri konutları belirlerken dikkate alacakları kriterler de farklılaşmaya başlamıştır.

Bursa kentindeki konut tercihlerinin belirlenmesinde, 1990'lı yıllardan itibaren kentte tanık olunan mekânsal değişim süreci önemli bir yer tutmaktadır. Bursa kent mekânında tanık olunan dönüşüm süreci özellikle, yerleşim bölgelerinde ve tüketim mekânlarında izlenebilir niteliktedir. Bursa'daki sanayileşme hareketlerine bağlı olarak yaşanan göç ve hızlı nüfus artışıyla birlikte orta ve üst gelir grupları açısından, kent merkezinin çekiciliği azalmaya başlamıştır. Söz konusu süreçte kentsel mekânın çevresinde bulunan, görece olarak daha ucuz

arsalarda yapılaşmanın yoğunlaşması ve otoyolların iyileştirilmesi neticesinde kentin batı bölgesinde, Nilüfer İlçesi'nde banliyöleşme süreci hızlanmıştır. Nilüfer İlçesi'nde genellikle bir sitenin içinde yer alan apartman ve bahçeli konut projeleri inşa edilmektedir. İnşa edilen sitelerde kişilerin yaşayacakları konutlar yanında günlük yaşamlarını geçirecekleri sosyal donatı alanları (yüzme havuzu, spor tesisleri, oyun parkları, yürüyüş parkurları, vb.) da önemli hale gelmişlerdir. Hatta bir konutun satın alınmasında, o konutun sahip olduğu donatılar birinci dereceden etkili hale gelmeye başlamaktadır.

Bursa'da yaşayan bireylerin konut tercihlerinin neler olduğunun tespit edilmesi amacıyla gerçekleştirilen anket çalışmasında elde veriler şu şekilde özetlenebilir:

Ankete katılan kişilerin kendileri için uygun gördükleri konut tipi genellikle 3 + 1 tarzındaki (%57,4) konutlardır. Bir diğer ifade ile bireyler geniş ve ferah konutlarda yaşama yönünde bir tercihte bulunmaktadırlar. Kişilerin konut çevresi dikkate alındığında konut tercihlerini etkileyen en önemli kriterler konutun fiyatı (%29,8), konuttaki güvenlik önlemleri (%14,9) ve konutun depreme dayanıklılığıdır (%13,7). Bursa kentinde sanayileşme sürecine bağlı olarak nüfusun hızla artmasıyla kişiler kentteki bilinmeyen unsurlara karşı kendilerini güvensiz hissetmeye başlamışlardır. Bu nedenle yaşadıkları veya yaşayacakları konut bölgelerinde huzur ve güvenlik duygusuna mevcudiyetine önem vermektedirler. Bireylerin bu yöndeki eğilimlerini fark eden inşaat şirketleri, inşa ettikleri konutların pazarlama stratejilerinde, mutlaka konutun güvenli olduğuna ve güvenliğinin sürekli olarak çeşitli ekipmanlar aracılığıyla sağlandığına vurgu yapmaktadırlar. Kişilerin depreme dayanıklı konut tercih etmelerinin temelinde ise, 17 Ağustos 1999 tarihinde yaşanan depremin acı hatıralarının bireylerin zihninde hala canlı olmasına dayanmaktadır. Ayrıca bireylerin yaşayacakları konutları seçerken dikkate alacakları kriterler arasında yaşamayı istedikleri konutun akraba, dost, tanıdıklarına yakınlığı veya konut bölgesindeki komşuluk ilişkileri artık belirleyici bir unsur olmaktan çıkmıştır. Bu durum ise özellikle 1950'li yıllardan itibaren büyük kentlerde kentleşme olgusunu açıklamada anahtar kavram olarak kullanılan "hemşehrilik" olgusunun 2000'li yıllardan itibaren önemini yitirmeye başladığını göstermektedir.

Kişilerin konutun içi dikkate alındığında konut tercihlerini etkileyen en önemli kriterler ise; geniş bir mutfağa sahip olması (%44,9), geniş bir salona sahip olması (%19,7), manzarası (%15,2) ve iç dekorasyonudur (%8,8). Ayrıca kadınlar ve gelir düzeyi yüksek olan kişiler için konutun iç dekorasyonu konut tercihinin belirleyici bir unsur olarak ortaya çıkmaktadır. Böylece bireyler, sadece "başını sokacakları" ve maddi – manevi olarak güvence olarak gördükleri konut anlayışından bir adım daha ileri giderek konforlu ve donatılı konutları talep etmeye başlamaktadırlar

Ankete katılan kişilere Bursa kentinin yaşam koşulları açısından en prestijli yerleşim bölgesinin neresi olduğu sorulduğunda birinci sırada Beşevler – İhsaniye – Ataevler bölgesi (% 40,8), ikinci sırada Bademli – Çağrısan bölgesi (%17,3) cevabı verilmiştir. Ankete katılan kişilerin prestijli olarak kabul ettikleri bu bölgeler Bursa'nın yeni gelişen ilçesi olan Nilüfer sınırları içerisinde yer almaktadır. Nilüfer İlçesi'nde özellikle 1990'lı yıllardan itibaren bir site içinde yer alan çok katlı apartman tarzı yapılardan, bahçeli yapılara kadar birçok konut projelerinin gerçekleştirildiği görülmektedir. Bu bölgede inşa edilen sitelerde özellikle sosyal donatı alanlarına, güvenliğe, depreme karşı dayanıklılığa ve otoparka vurgu yapılmaktadır. Site tarzı konut projelerinin artmasıyla birlikte Bursa kentinde site içinde konutlara olan ilginin arttığı da gözlenmektedir. Anket çalışmasında kişilere yeterli birikiminiz olması halinde nasıl bir konut almayı tercih edersiniz diye sorulduğunda ankete katılan kişilerin %39,6'sı özellikle bir site içerisinde bulunan blok veya villa tarzı yapıları tercih edeceklerini belirtmişlerdir.

Bursa kentinde yaşayan bireylerin konut tercihlerini belirlemeye yönelik bu alan araştırmasının; Türkiye’de bu alanda gerçekleştirilen en kapsamlı alan araştırmalarından bir tanesi olması, Bursa’da ise bilimsel nitelikli olarak gerçekleştirilen tek çalışma olması bakımından öncelikle bu alanda çalışma yapan akademisyenlere, daha sonra kentin planlanmasından sorumlu olan yöneticilere ve Bursa’da gayrimenkul yatırımı yapacak gayrimenkul şirketleri için önemli bir veri niteliğindedir.

İnşaat Mühendisleri Odası verilerine göre 2010 yılı itibari ile Bursa’da 38.000 konut açığı bulunmaktadır. Bu noktada İstanbul’un hinterlandında yer alan Bursa kenti, gayrimenkul şirketleri tarafından cazip bir yatırım merkezi olarak görülmektedir. Bu koşullarda Bursa’da gerçekleştirilecek gayrimenkul projelerinde mevcut kaynakların tüketicilerin istek ve ihtiyaçları doğrultusunda yönlendirilmesi kaynakların verimli ve etkin bir şekilde kullanılmasını sağlayacaktır. Yapılan alan çalışmasının verilerinden hareketle gayrimenkul sektöründe faaliyette bulunacak inşaat şirketleri ve gayrimenkul pazarlama faaliyetinde bulunan işletmelere ilişkin öneriler şu şekilde özetlenebilir;

Bursa’da yaşayan bireyler kentin batı bölgesini, prestijli bir yaşam bölgesi olarak gördükleri için bu bölgede inşa edilecek konut projeleri diğer bölgelere nispeten daha tercih edilir olacaktır.

Konut satın alma – kiralama sürecinde kadınların birinci derecede etkili faktör olduklarını göz önünde bulunduracak olan gayrimenkul şirketleri, konutun iç mimarisinde geniş mutfak ve salona verilecek öncelik, konutun satın alınma veya kiralanma sürecinde bir avantaj olacaktır.

Bursa’da yaşayan bireyler, site içerisinde inşa edilmiş, çeşitli sosyal donatılara sahip, depreme karşı dayanıklı ve güvenli apartman ve villa tarzı yapıları tercih ettikleri için özellikle orta ve üst gelir gruplarına yönelik gayrimenkul projelerinde bu unsurlara dikkat edilmelidir.

Bursa’da yaşayan bireyler büyük bir oranda 3+1, 2+1 ve 4+1 tarzındaki geniş konutlarda yaşamayı tercih edeceklerini ifade ettikleri için, gayrimenkul projelerinde 1+1 veya stüdyo tarzı konutlara daha az yer verilmesi konutun satın alınması veya kiralanması sürecinde kaynakların atıl kalmasını engelleyecektir.

Bu çalışmada ele alınan Bursa kentinin oldukça geniş kapsamlı, heterojen bir yapıya sahip olması ve araştırmacının kısıtlı bir bütçe – zamana sahip olması bu çalışmanın en önemli kısıtıdır. Bu nedenle bu alanda gerçekleştirilecek başka bir alan araştırmasında genç – yaşlı – öğrenci – evli ve çocuklu – bekar – üst gelir grubu, vb. spesifik bir örneklem kümesi seçilerek çalışma alanının daraltılması konunun farklı açılardan ve daha detaylı bir şekilde ele alınmasını sağlayacaktır ve bu durum araştırmacıya zaman – bütçe açısından önemli avantajlar sunacaktır.

### Kaynaklar

- Akbalık, E. (2004). Tüketim Kültürünün Etkisinde Değişen Kentsel Yaşam Biçimleri ve Küresel Kentler: İstanbul Örneği, İstanbul Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul.
- Akçay, B. (2005). "Modernleşme Ekseninde Bursa'nın Kimliği". Olay Gazetesi: Bursa'da Yaşam Eki. Mayıs, ss.44-52.
- Akkılıç, Y. (2002). Bursa Ansiklopedisi. Bursa: BURDEF Yayınları No:3.
- Alsaç, Ü.(1993a). Türk Mimarlığı. İstanbul: Cep Üniversitesi İletişim Yayınları.
- Alsaç, Ü. (1993b). Türk Kent Düzenlemesi ve Konut Mimarlığı. İstanbul: Cep Üniversitesi İletişim Yayınları.
- Altunışık, R. ve Diğ. (2004) Sosyal Bilimlerde Araştırma Yöntemleri Spss Uygulamalı. Sakarya: Sakarya Kitapevi.
- Ayata, S. (2003). "Yeni Orta Sınıf Ve Uydu Kent Yaşamı", Kültür Fragmanları: Türkiye'de Gündelik Hayat. (Haz. Deniz Kandiyoti – Ayşe Saktanber). Ankara: Metis Yayınları.
- Aydın, M., & Atacan, V., & Kaplanoğlu, R. (2003). Bursa: Ekonomik ve Sosyal Göstergeler, Bursa Valiliği 80. Yıl Yayını. Bursa: Bursa Valiliği – Çevre Koruma Vakfı Basımı.
- Bali, R. (2002). Tarz-ı Hayat'tan Life Style'a: Yeni Seçkinler, Yeni Mekânlar, Yeni Yaşamlar. İstanbul: İletişim Yayınları.
- Bali, R. (1999). "Çılgın Kalabalıktan Uzak...", Birikim Dergisi, Temmuz, 123. 35-46.
- Beamish, O., Goss, R.C. and Emmel, J. (2001). Lifestyle Influences on Housing Preferences. Housing and Society, 28(1&2), 1-28.
- Castells, M. (1997). Kent Sınıf İktidar. (Çev. Asuman Erendil). Ankara: Bilim ve Sanat Yayınları.
- Çıkış, Ş. & Ek, F. İ. (2009). "Konutta Lüks Kavramının İmgesel Dönüşümü: İzmir Kent Merkezinde Çok Katlı Lüks Konutlar". Mimarlık Dergisi. Temmuz –Ağustos. 348.
- Ertürk, H. (2009). Kent Ekonomisi, 3. Baskı, Bursa: Ekin Kitabevi
- Karakurt Tosun, E. (2007). "Küreselleşme Sürecinde Mekânsal, Sosyal ve Kültürel Değişim: Bursa Örneği". Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü (Yayınlanmamış Doktora Tezi). Bursa.
- Karakurt, E. (2004). "Bilgi Toplumu Sürecinde Yeniden Yapılanan Kentsel Mekânı Okumak". 3. Bilgi, Ekonomi ve Yönetim Kongresi. Osmangazi Üniversitesi. Eskişehir.
- Karamustafa, K.& Yıldırım, M. (2007). "Tüketicilerin Bireysel Banka Tercihlerine İlişkin Kayseri İlinde Yapılan Bir Araştırma". Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi. 2. 3: 56-92.
- Lee, H. J. (2005) Influence of Lifestyle on Housing Preferences of Multifamily Housing Residents. Unpublication Doctoral Thesis. Virginia Polytechnic Institute and State University. Virginia.
- Litman, T. (2009). "Where We Want To Be: Home Location Preferences And Their Implications For Smart Growth". The Congress for New Urbanism Transportation Summit. 4 November 2009, Portland, Oregon.
- Öncü, A. (1999). "'İdealinizdeki Ev' Mitolojisi Kültürel Sınırları Aşarak İstanbul'a Ulaştı". Birikim Dergisi. 123(Temmuz). 26-34.



- Massey, D. (1993). "Power-Geometry and A Progressive Sense of Place". Mapping The Futures Local Cultures Global Change. (Ed. J.Bird-B.Curtis). London: Routledge Publications.
- Morris, E.W. and Winter, M. (1978). Housing, Family and Society. NewYork: John Wiley.
- Nakip, M. (2003). Pazarlama Araştırmaları Teknikler ve SPSS Destekli Uygulamalar. Ankara: Seçkin Kitabevi.
- Purcell, A.T. (1998). Subcultural and Cross Cultural Effects on the Experiences of Detached Housed. Journal of Enviromental Behaviour. 30 (3) :348- 377.
- Robson, C. (2002). Real World Research. Oxford: Blackwell Publishers.
- Roske, M.D. (1983) Housing in Transition. New York: Halt, Rinehart and Winston Publications.
- Sennett, R. (1996). Kamusal İnsanın Çöküşü. (Çev. Serpil Durak - Abdullah Yılmaz). İstanbul: Ayrıntı Yayınları.
- Shi, L. (2005). "Housing Preferences of Residents in Stellenbosch, South Africa". University of Stellenbosch, Unpublications Master Thesis, Stellenbosch.
- Sürmeli, M. (2003). "Türkiye'de 1990 Sonrası Uygulanan Konut Politikaları Ve Sorunları". (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi) Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü. Konya.
- Short, John Rennie – Kim, Yeong Hyun (1999). Globalization And The City. NewYork: Addison Wesley Longman Limited.
- Tanyeli, U. (2004). İstanbul: 1900–2000 Konutu ve Modernleşmeyi Metropolden Okumak. İstanbul: Ofset Yayınevi.
- Tekeli, İ. (2001). Modernite Aşılırken Kent Planlaması. Ankara: İmge Kitabevi.
- Tekeli, İ. (1998). "Türkiye'de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması". 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık. (Ed. Yıldız Sey). İstanbul: Türkiye İş Bankası- Türkiye Ekonomi ve Toplumsal Tarih Vakfı Yayını. 1–24.
- Trembley, K.R. and Dillman, D.A. (1983). Beyond the America Dream: Accommodation to the 1980s, London: University Press of America.
- Waters, Malcolm (1995) Globalization, Routledge Publisher, London.
- Yazıcıoğlu, Y. ve Erdoğan, S. (2004). Spss Uygulamalı Bilimsel Araştırma Yöntemleri. Ankara: Detay Yayıncılık.
- İnşaat Mühendisleri Odası (1 Aralık 2008) Konut Raporu <http://www.rehamedin.com/foto/makale/konutsorunu.pdf> (Erişim Tarihi: 01.03.2010)
- <http://www.osmangazi-bld.gov.tr> (Erişim Tarihi: 05.03.2010)
- Bursa Hâkimiyet Gazetesi 15 Temmuz 1980

**This Page Intentionally Left Blank**