

DOI: <http://doi.org/10.5281/zenodo.7360558>

Accepted: 24.11.2022

Finike İlçesinde Halkın Konut Talebi ve Talep Göstergelerinin Belirlenmesi Public Housing Demand and Determination of Demand Indicators in Finike District

Dilşen ONSEKİZ

Uşak Üniversitesi, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü,
Uşak/Türkiye.

dilsen.onsekiz@usak.edu.tr. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8361-8097>

Özet

Bu çalışmada, Finike İlçesi'nde halkının konut ve yaşam çevresine ilişkin talebinin öznel tercihler üzerinden sorgulanması ve konut talebini belirleyen göstergelerin ortaya konulması amaçlanmıştır. Elde edilecek sonuçlarının doğrudan kentsel planlamaya girdi oluşturması beklenmektedir. Araştırma 29 soruda belirlenen 110 değişken üzerinden anket çalışması uygulanarak gerçekleştirilmiştir. Çalışma sonuçlarına göre sessiz sakin olması, güvenli olması, temiz olması, sosyal alan ve aktivitesinin yüksek olması, özellikle park ve yeşil alanların varlığı, huzurlu olması, iyi ve uyumlu komşuların olması, ulaşım ve erişiminin kolay olması, altyapısının tamamlanmış ve sorunsuz olması, denize/sahile yakın olması konut alanı talebini belirleyen göstergelerdir. Geniş olması ve oda sayısının fazla olması, müstakil bahçeli ev olması, konforlu olması, yapının güvenli olması, uygun fiyatlı olması konut talebini belirleyen göstergelerdir. Tespit edilerek ortaya konulan tüm bu talep göstergeleri kentin geleceğine yönelik planlanmasında dikkate alınması gerekli planlama parametreleridir.

Anahtar Kelimeler: Finike İlçesi, Konut Talebi, Yaşam Çevresi, Talep Göstergesi, Konut.

Abstract

In this study, it is aimed to question the people's demand for housing and living environment in Finike District through subjective preferences and to reveal the indicators that determine the housing demand. It is expected that the results to be obtained will directly constitute an input to urban planning. The research was carried out by applying a questionnaire on 110 variables determined in 29 questions. According to the results of the study, it is quiet, safe, clean, has high social areas and activities, especially the presence of parks and green areas, being peaceful, having good and harmonious neighbors, easy transportation and access, complete and trouble-free infrastructure, being close to the beach are the indicators those determines the demand for housing area. The fact that it is large and has a large number of rooms, a house with a detached garden, being comfortable, being safe, being affordable are the indicators that determine the demand for

housing. All these demand indicators, which have been determined and put forward, are the planning parameters that should be taken into account in planning for the future of the city.

Keywords: Finike District, Housing Demand, Living Environment, Demand İndicator, Housing.

1. GİRİŞ

Konut talebini belirleyen unsurlar ve bunların değişkenlik özellikleri, kullanıcıların öznel tercihleri, kentin sunum olanakları, piyasa koşulları, üst ölçekli ekonomik gelişmeler ve politikalar gibi birçok faktörden etkilenmektedir. Dolayısıyla konut talebi birçok değişken kullanılarak ölçülmektedir. Farklı değişkenler farklı disiplinler ve araştırmalar çerçevesinde ele alınarak konut talebi ortaya konulmaya çalışılmıştır.

Konut talebini piyasa ve fiyatlar ekseninde ele alan Çalmaşur ve Aysin (2019), TRA1 Alt Bölgesinde 2017 yılının Ekim ve Kasım ayları içinde satışa çıkarılmış konutlar üzerinden fiyat araştırması yaparak, fiyatları belirlediği varsayılan değişkenler ile fiyat arasındaki ilişkiyi hedonik fiyatlama modeli üzerinden irdelemiştir. Konut fiyatlarını etkileyen faktörleri incelemiştir. Eryüzlü ve Ekici. (2020), konut sektörü ile bir makro değişken olan döviz kuru ilişkilerini ekonometrik yöntemlerle analiz etmiştir. Döviz kurunun konut fiyatları üzerine etkisini irdelemiştir. Tunçay (2020), arz-talep dengesini göz önünde bulundurarak ve iktisat kuramından yola çıkarak, konut fiyatları ile sektör karlılığı arasındaki ilişkiyi irdelemiştir. İğdeli (2020), 2010-2017 yılları arasında bölgesel konut talebinin belirleyicilerini Türkiye'nin Düzey II bölgeleri üzerinden irdelemektedir. Öztürk ve Fitöz (2009), ülkemizin konut piyasasında konut arz ve talebinin belirleyicilerini bir regresyon analizi ile ortaya koymaya çalışmıştır.

Konuyu iller bazında ele alan çalışmalardan Akay vd. (2019), panel veri kümeleme analizi yöntemi ile ülkemizde konut talebine göre benzer özellik gösteren illeri belirlemeye çalışmıştır. Çelik ve Kıral (2018), ülkemiz illerinde yurtdışı yerleşiklerin ve dış ülkelerin konut taleplerini panel kümelenme analizi ile irdelemiştir. Gurbetçilerin Türkiye'den konut taleplerinde benzer özellik gösteren illerin kümelenmesi ile dış ülkelerin Türkiye illerinden konut taleplerine göre kümelenmelerini ortaya koymaya çalışmıştır. Bu iki çalışma illerin kümelenmesine odaklanırken, örneklem olarak belirli bir ili, hanehalklarını ya da belirli grupları ele alan farklı değişkenleri göz önünde bulunduran çalışmalar da mevcuttur.

Arvas vd. (2020), Van İli üzerinden konut talebinin dinamiklerini araştırmıştır. Kangallı Uyar ve Kılıç (2017), yabancıların konut talebinin ülkemizdeki bölgesel konut talebi üzerine etkisini, ikamet izni olan yabancı sayısı, konut fiyatları, nüfus artış hızı ve gelir dağılımının konut satışlarına olan etkisi kapsamında Düzey 2 bölgeleri çerçevesinde mekânsal ekonometrik modeller üzerinden analiz edilmiştir. Hayrulloğlu vd. (2021), kentsel yayılma alanlarındaki konut talebini, konut talebine etki eden sosyoekonomik ve mekânsal faktörler kapsamında ele almıştır. Memiş, S. (2019), Giresun İli'nde tüketicilerin konut tercihini etkileyen faktörleri AHP yöntemiyle ölçerek irdelemiştir. Ergöz Karahan (2009), hane halklarının konut kariyerlerinin incelenmesinin konut talebinin nasıl yönlendiğinin ortaya konulmasında etkili olduğu görüşünden yola çıkarak, hanehalkı ve konut pazarı dinamiklerinin bütünsel modelini geliştirmeyi ve konut talebinin nasıl yönlendii sorusuna yanıt bulmayı amaçlamıştır. Çamoğlu ve Çakır (2020), konut talebini hanehalkının sosyodemografik, ekonomik yapısı ve konutun nitelikleri kapsamında piyasanın talep yönünü dikkate alarak analiz etmeye çalışmıştır. Aktürk ve Tekman (2016), Erzurum kent merkezinde tüketicilerin konut edinme kararlarını etkileyen faktörleri belirlemeye çalışmıştır.

Çelik vd. (2019), konut talebi için nüfus yoğunluğu, alınan ve verilen göç sayısı, konut üretim ortalama endeksi, kentleşme oranları, evlenme ve boşanma istatistikleri gibi bazı demografik faktörleri dikkate alarak ülkemizdeki illeri uygun kümeleme yöntemiyle sınıflandırmaya çalışmıştır. Ünlü Öztürk ve Yılmaz Bayram (2021), Trabzon İli özelinde yabancı coğrafyada konut talebinin sosyal ve ekonomik etkilerini 2012 yılı sonrasında yabancıların ikinci konut edinimi kapsamında irdelemiştir. Karadağ vd. (2019). Yapısal Eşitlik Modellemesi üzerinden konut seçimini etkileyen faktörler veri setinin değerlendirilmesini, doğrulanmasını ve konut seçim ölçeğinin geliştirilmesini amaçlamışlardır. Bilik ve Aydın (2019), hane halklarının konut sahibi olma kararlarını etkileyen faktörleri belirlemek amacıyla iki farklı ekonometrik yöntemi lojistik regresyon ve destek vektör makinelerini karşılaştırmaktadır. Özker (2020), İstanbul’da kent içi, kent çeperlerine yayılan konutların kentsel ve mekânsal değişimini, yeni konut eğilimleri ve konut sunum biçimleri üzerinden incelenmiştir.

Bu çalışmanın konusu, Finike halkının (yerel kullanıcıların) konut/konut alanı talebinin araştırılmasıdır. Konut/konut alanı bir başka deyişle, konut ve yaşam çevresine ilişkin talep araştırması, Finike halkının öznel tercihleri üzerinden sorgulanacaktır. Bu sorgulamada “yer”e ve “yerleşikler”e özgü konut/konut alanı tercihleri irdelenerek, talep belirleyicileri/göstergeleri analiz edilecektir. Antalya İli sınırları içerisinde yer almasına rağmen diğer ilçelerle paralel bir turizm gelişmesi göstermemiş olması, fazla göç almamasına bağlı olarak kentsel yapısında büyük değişimler yaşanmamış olması, pandemi döneminden sonra yeni yeni keşfedilmesi ile birlikte konut ve kentsel gelişme anlamında bir hareketlilik sürecinin başlamış olması örneklem alanın seçiminde belirleyici olmuştur. Bu gelişmeler ve mevcut yapısal özelliklere bağlı olarak Finike İlçesi özelinde ve konut talebi araştırması bağlamında kent planlama disiplini kapsamında, yukarıda belirtilen etkileşimin ortaya çıkardığı konut sorununu ele alan ve konut/konut alanı-talep ilişkisi boyutuyla tanımlayan bir çalışmanın yapılmamış olması, bu araştırmanın hazırlanmasında temel gerekçe ve yola çıkış noktasını oluşturmaktadır.

2. YÖNTEM

Anket sorgulaması tekniğine dayalı nicel araştırma temel araştırma yöntemi olarak belirlenmiştir. Şehir ve Bölge Planlama disiplini alanındaki araştırmalarda, çoklu veri elde etmeye ve genel eğilimi belirlemeye yönelik anket çalışması uygulanması sıklıkla kullanılan/rastlanan bir yöntemdir. Anket soruları öncül alan/arazi analizi ve kısmi yerel tespitler/gözlemler/ön görüşmeler neticesinde özgün/orijinal olarak hazırlanmıştır. Anket formu 5 farklı başlık altında gruplandırılmıştır. Toplam 29 soruda 110 değişken sorgulanmıştır. Anket formunda likert soru tipi, çoktan seçmeli sorular, açık ve kapalı uçlu sorular, sıralama soruları gibi farklı tipte soru profilleri kullanılmıştır. Genel eğilimi belirlemek amacıyla ilçe bütününde tüm mahallelerin nüfuslarıyla doğru orantılı olarak ve tesadüfî örneklem seçimiyle toplam 550 anket uygulanmıştır. Elde edilen veriler SPSS programı aracılığı ile analiz edilmiştir. Araştırma bulguları, veri gruplarına ve değişkenlere göre belirlenen toplam 10 başlık altında sunulmuştur. Bunlar:

1. Genel Profil Özellikleri
2. Hanehalkı Yapısı
3. Konut Alanı/Mahalle Özellikleri
4. Konut Özellikleri

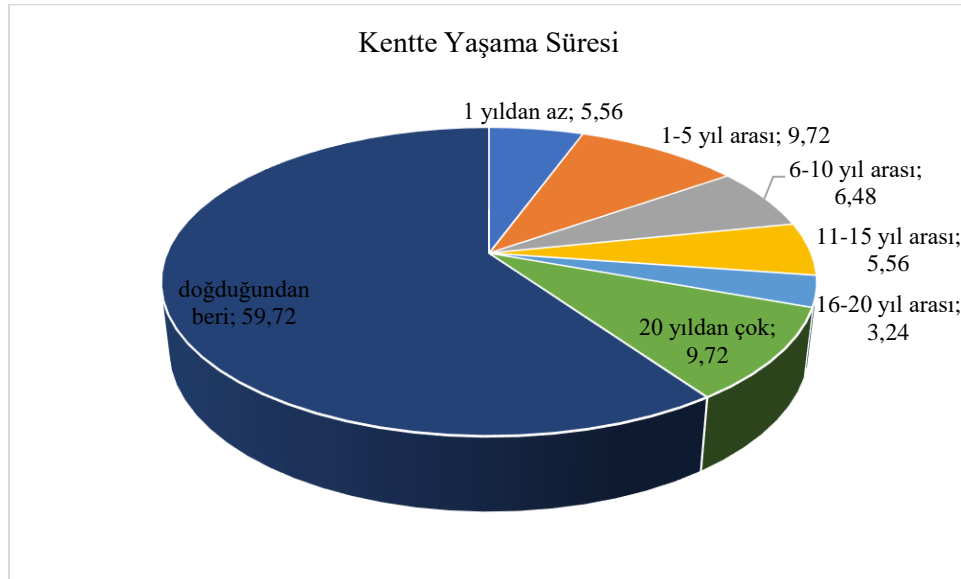
5. Mülkiyet Yapısı/Özellikleri
6. Kent Piyasasında Konut Erişilebilirliği ve Konut Bulma Düzeyi
7. Konut Seçerken Dikkat Edilen Özellikler
8. Konut ve Mahalle Konusunda Karşılaşılan En Önemli Sorunlar
9. İhtiyaca Uygun Olması Gerekli Konut ve Mahalle Özellikleri
10. Yeni Yerleşme/ Yer Değişikliği Yapma Eğilimi

Etik Kurul Onayı: Bu araştırmanın etik kurul onayı Uşak Üniversitesi Fen ve Mühendislik Bilimleri Bilimsel Araştırma ve Yayın Etiği Kurulu'nun 21.04.2022 tarihli ve 2022-14 sayılı kararı ile alınmıştır.

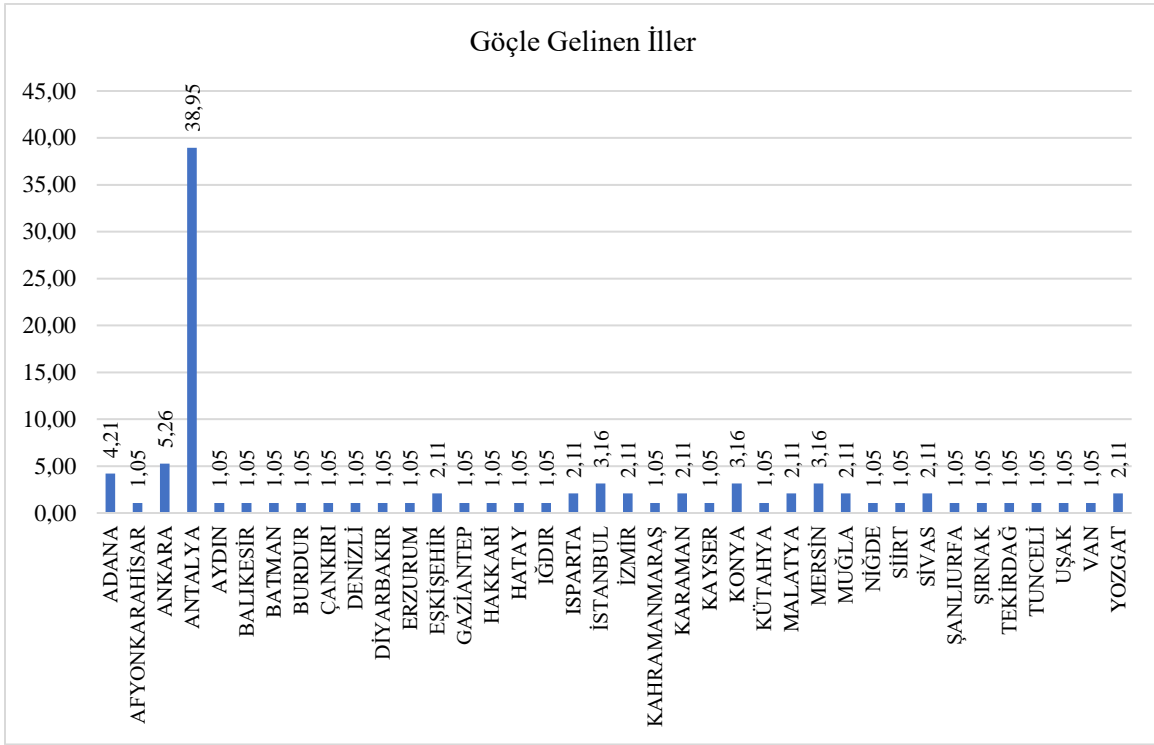
3. ARAŞTIRMA BULGULARI

3.1. Genel Profil Özellikleri

Örneklem nüfusun %59,72'si yaklaşık beşte üçü doğduğundan beri Finike'de yaşamaktadır. 1 yıldan az süredir kentte yaşayanların oranı %5,5 iken; %9,72'si 1-5 yıl arası, %6,48'i 6-10 yıl arası, %5,5'si 11-15 yıl arası, %3,24'ü 16-20 yıl arası ve %9,72'si 20 yıldan uzun süredir kentte yaşamaktadır (Şekil 1).



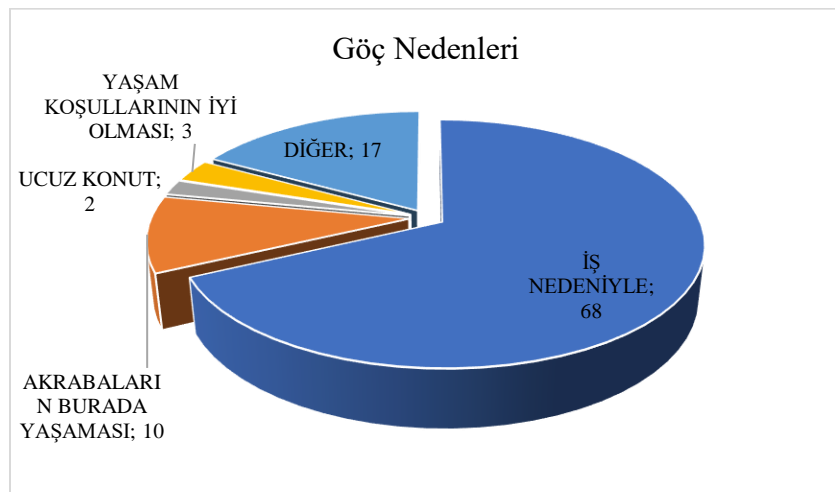
Şekil 1. Kentte Yaşama Süresine Göre Dağılım (%)



Şekil 2. Göçle Gelinene İllere Göre Dağılım (%)

Göçle gelen nüfusun 38 farklı ilden geldiği belirlenmiştir. Bunlar arasında %38,5 oranı ile Finike'nin ilçesi olduğu Antalya İli ilk sırada yer almaktadır (Şekil 2). Göçle gelen nüfusun beşte ikisi Antalya içi göç eden nüfustur. Diğer illerden göç oranları Antalya'ya oranla oldukça düşük olmakla birlikte; Ankara (%5,26), Adana (%4,21), İstanbul (%3,16) ve Konya (%3,16) gibi büyükşehirlerden gelenlerin oranı göreceli olarak diğerlerine göre daha yüksek düzeydedir. Kente göç etme nedenleri arasında iş (%68) baskın ve ilk sırada yer alan nedendir (Şekil 3).

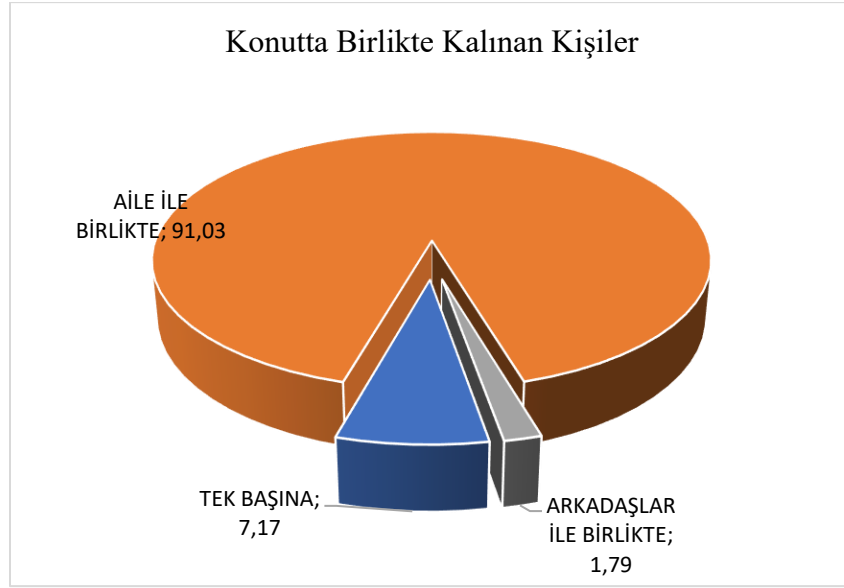
281



Şekil 3. Kente Göç Etme / Yerleşme Nedenleri

3.2. Hanehalkı Yapısı

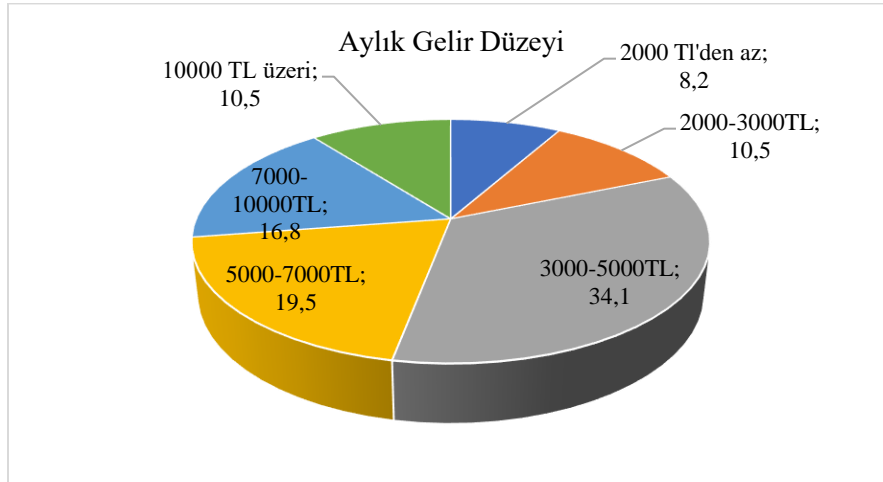
Ortalama hanehalkı büyüklüğü 3,45 olarak belirlenmiştir. Hanehalklarının %91,03'ü ailesiyle, %7,17'si tek başına ve %1,79'u ise arkadaşlarıyla birlikte konutta kalmaktadır (Şekil 4).



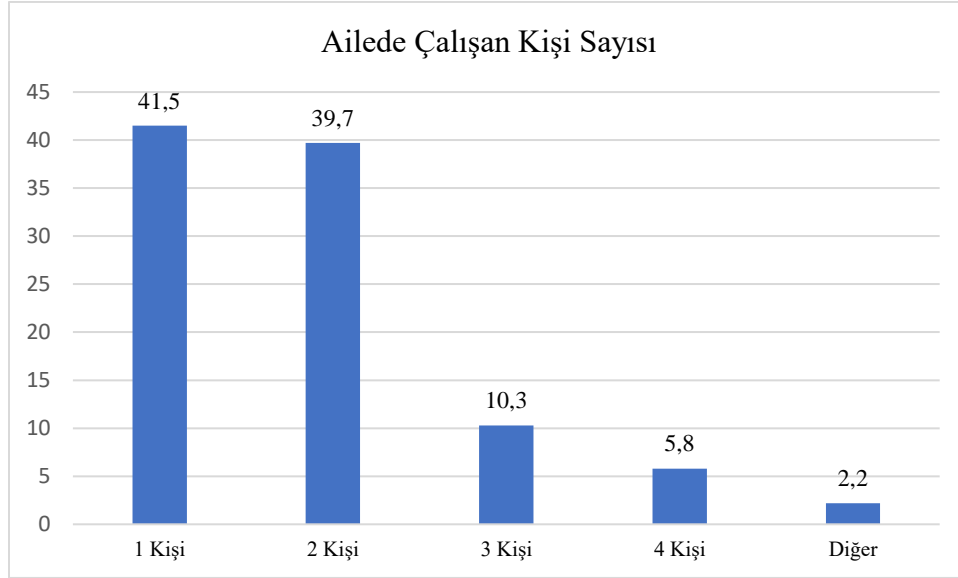
Şekil 4. Konutta Birlikte Kalınan Kişiler

282

Katılımcıların %34,1'inin aylık geliri 3000-5000TL arasındadır. %19,5'inin geliri 5000-7000TL, %16,8'inin geliri 7000-10.000TL, %10,5'inin geliri 10.000TL üzerindedir. 5000TL'nin altında geliri olanların toplam oranı %18,7'dir (Şekil 5).



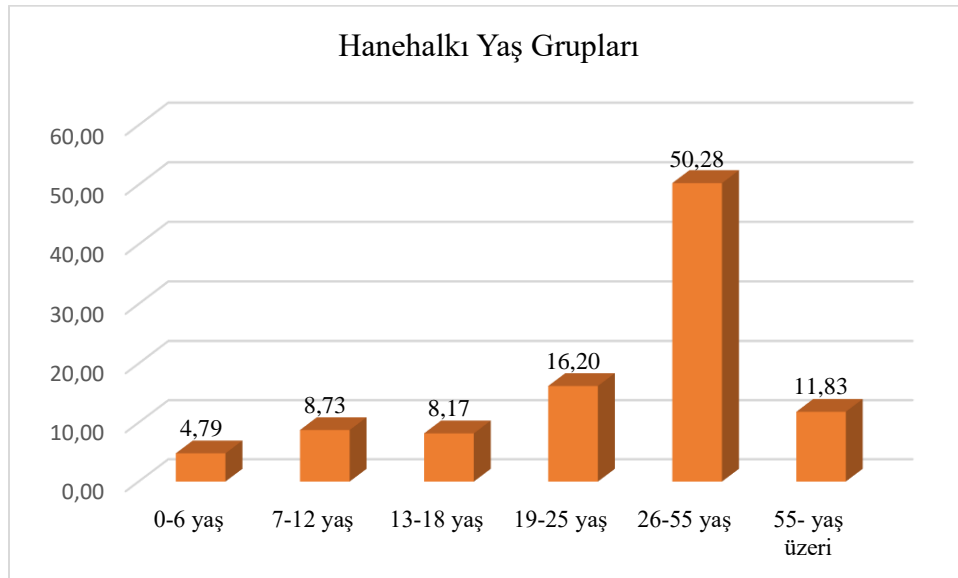
Şekil 5. Aylık Toplam Gelire Göre Dağılım (%)



Şekil 6. Ailede Çalışan Kişi Sayısına Göre Dağılım (%)

Katılımcıların %41,5'inin hanesinde 1 kişi çalışırken, %39,7'sinde 2 kişi çalışmaktadır (Şekil 6). Hanede 3 kişi çalışanların oranı %10,5; 4 kişi çalışanların oranı %5,8'dir. Genel olarak hanede 1 kişi çalışan aileler baskın çoğunluğu oluşturmakla birlikte, 2 kişi çalışan ailelerin oranının da yüksek olduğu görülmektedir. Ortalama hanehalkı büyüklüğünün 3,45 olarak tespit edildiği düşünüldüğünde 1 veya 2 kişi çalışan hanehalkları toplamının %81,2 olması tutarlılık göstermektedir. Bunu destekleyen bir diğer veri de hanehalkı yaş grupları dağılımıdır. Çalışanların meslek dağılımlarına bakıldığında ise, kentin ekonomisinin çiftçilik ve tarıma, narenciye üretimine dayalı olmasıyla doğru orantılı olarak %13,67'si çiftçidir. %7,81'i emekli, %7,03'ü memur, %6,64'ü öğrenci, %5,86'sı esnaftır. Diğerleri özel sektörde oldukça farklılaşan mesleklere göre (berber, telefoncu, turizm, tesisatçı, şoför, eczacı, garson vb.) dağılım göstermektedir.

283

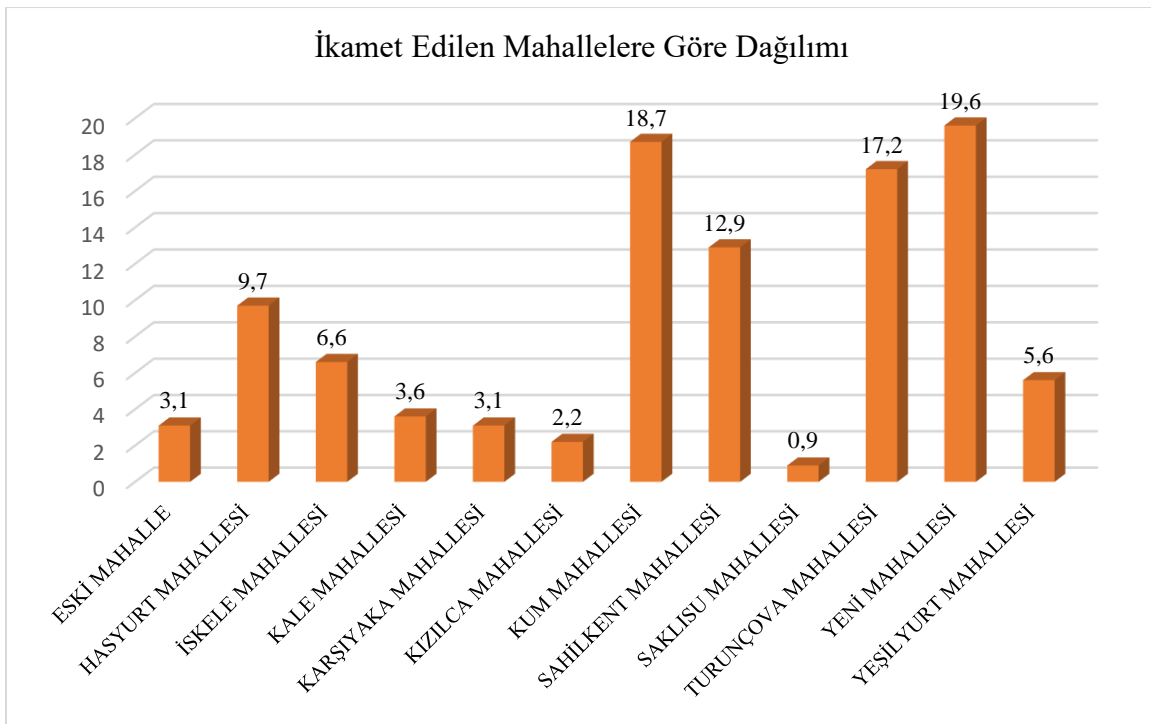


Şekil 7. Hanehalkı Yaş Gruplarına Göre Dağılım (%)

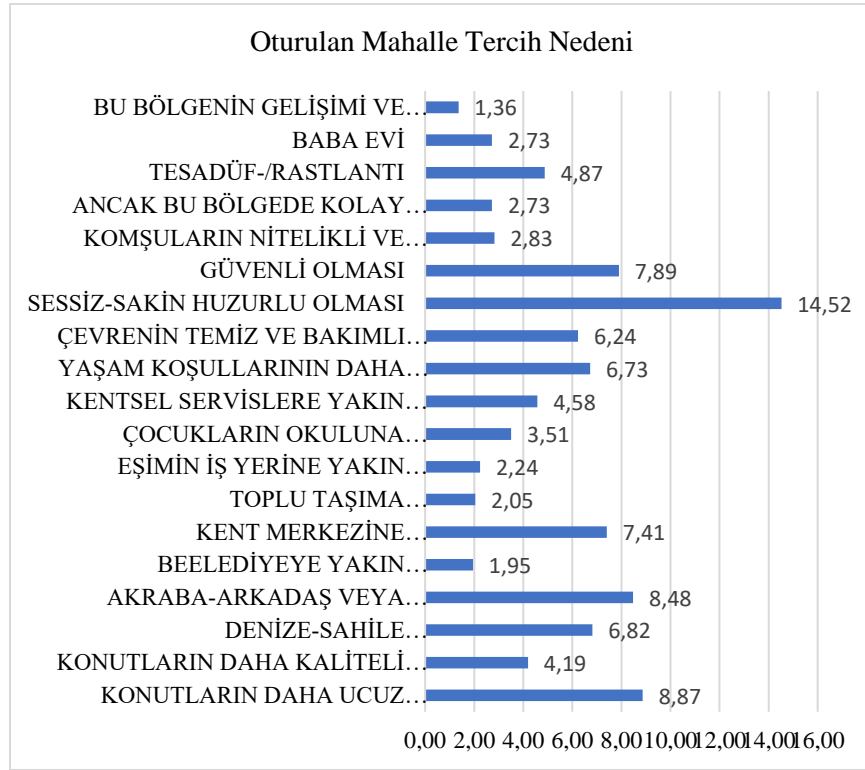
Hanehalklarının yarısı 26-55 yaş grubundadır (Şekil 7). Çalışabilir nüfus baskındır. %37,89'unu ise 25 yaş altı genç ve çocuk nüfus oluşturmaktadır. Ortalama hanehalkı büyüklüğü, ailede çalışan kişi sayısı ve hanehalkı yaş grupları dağılımı birbiri ile ilişkilidir.

3.3. Konut Alanı/Mahalle Özellikleri

Katılımcıların %19,6'sı Yeni Mahalle, %18,7'si Kum Mahallesi, %17,2'si Turunçova Mahallesi, %12,9'u Sahilkent Mahallesi'nde ikamet etmektedir. Bunlar aynı zamanda kentin en kalabalık nüfuslu mahallelerindedir. Bunu sırasıyla Hasyurt (%9,7), İskele (%6,6), Yeşilyurt (%5,6), Kale (%3,6), Eski (%3,1), Karşıyaka (%3,1), Kızılca (%2,2) ve Saklısu (%0,9) mahalleleri izlemektedir. İlçenin bunların dışında kalan diğer mahalleleri ise köylerden mahalleye dönüşen ve merkeze uzak olan yerleşmelerdir (Şekil 8).



Şekil 8. İkamet Edilen Mahallelere Göre Dağılım (%)



Şekil 9. Kentin Diğer Bölgelerine Göre Oturulan Mahallenin Tercih Nedeni (%)

Kentin diğer bölgelerine göre oturan mahallenin tercih nedenleri arasında sessiz sakin huzurlu olması (%14,52) ilk sırada yer alırken, konutların daha ucuz olması (%8,87), akraba-arkadaş veya yakınların burada yaşaması (%8,87), güvenli olması (%7,89) ve kent merkezine yakın olması (%7,41) nedenleri bunu izlemektedir. Yine daha düşük oranda olmakla birlikte denize-sahile yakınlık (%6,82), yaşam koşullarının daha iyi olması (%6,73), çevrenin bakımlı ve temiz olması (%6,24) da tercihte etkin nedenler olarak görülmektedir (Şekil 9).

Tablo 1. Mahallede Donatı Varlığı ve Yeterlilik Düzeyi (%)

Donatılar	Yok (f)	Var Yetersiz (f)	Var Yeterli (f)
Çocuk Oyun alanı	16,89	37,78	45,33
Park alanı	33,78	41,33	24,89
Sağlık ocağı, poliklinik, hastane vb	22,67	28,00	49,33
Sinema, tiyatro, sergi	77,33	14,67	8,00
Cafe, eğlence mekanı	51,11	21,78	27,11
Beyaz eşya ve giyim eşyası satış yeri	41,33	26,22	32,44
Su ve Kanalizasyon hizmeti	24,89	37,78	37,33

Sinema, tiyatro, sergi salonları (%77,33), cafe, eğlence mekanları (%51,11), beyaz eşya ve giyim eşyası satış yeri (%41,33) en çok eksik olarak belirtilen/bulunmayan donatılar arasında yer almaktadır (Tablo 1). Sağlık ocağı (%49,33) ve çocuk oyun alanları (%45,33) yeterlilik düzeyi en yüksek donatılar olarak belirtilmiştir. Var olmasına rağmen yetersizliği en yüksek düzeyde belirtilen donatı ise park alanlarıdır (%41,33).

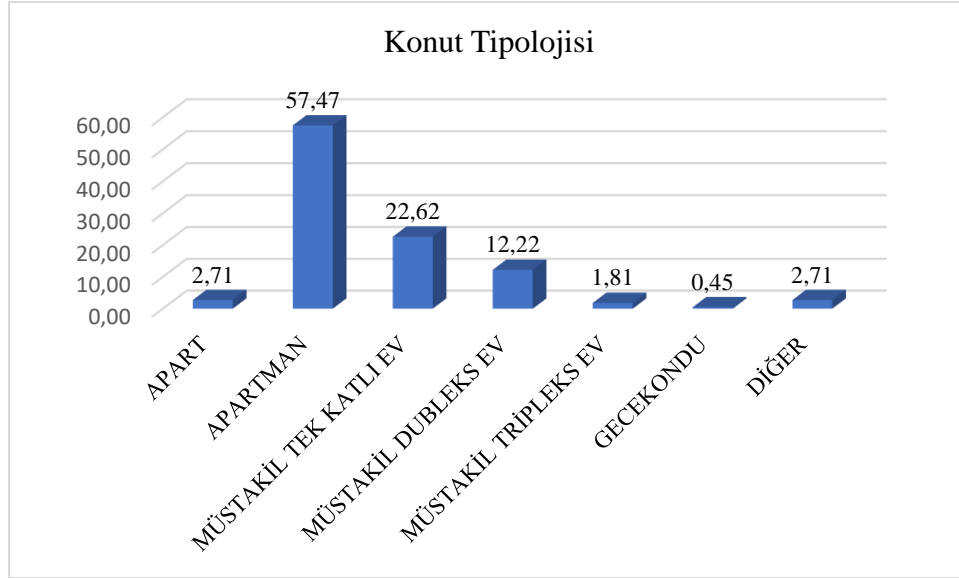
Tablo 2. Mahallede Alt Yapı Sorunları Varlığı (%)

Alt Yapı Sorunları	Yok	Var
Altyapı ve Kanalizasyon sorunu	45,29	54,71
Su sorunu	78,03	21,97
Çöp ve Temizlik Sorunu	74,44	25,56
Trafik ve Toplu Taşım Sorunu	74,44	25,56
Çevre Kirliliği	65,92	34,08
Yol ve Kaldırım Düzenlemesi Eksikliği	39,46	60,54
Spor Alanı ve Sportif Faaliyetler Eksikliği	36,77	63,23
Kültürel Tesis ve Faaliyetler Eksikliği	28,25	71,75
Güvenlik Sorunu	86,55	13,45
Otopark Sorunu	72,20	27,80

En yüksek düzeyde belirtilen altyapı sorunları arasında kültürel tesis ve faaliyet eksikliği (%71,75), spor alanı ve sportif faaliyetler eksikliği (%63,23), yol ve kaldırım düzenlemesi eksikliği (%60,54), alt yapı ve kanalizasyon sorunu (%54,71) yer almaktadır (Tablo 2). Güvenlik sorunu, su sorunu, çöp ve temizlik sorunu, trafik ve toplu taşıma sorunu, otopark sorunu, çevre kirliliği düşük düzeyde karşılaşılan sorunlar arasındadır.

3.4. Konut Özellikleri

İkamet edilmekte olan konutların %57,47'si yani yarısından fazlası apartman, %36,65'i ise müstakil konuttur. Müstakil tek katlı evde ikamet edenlerin oranı %22,62; dubleks evlerde ikamet edenlerin oranı %12,22; tripleks evde ikamet edenlerin oranı ise %1,81'dir. Apartta ikamet oranı %2,71 iken, gecekondular %0,45'dir (Şekil 10).

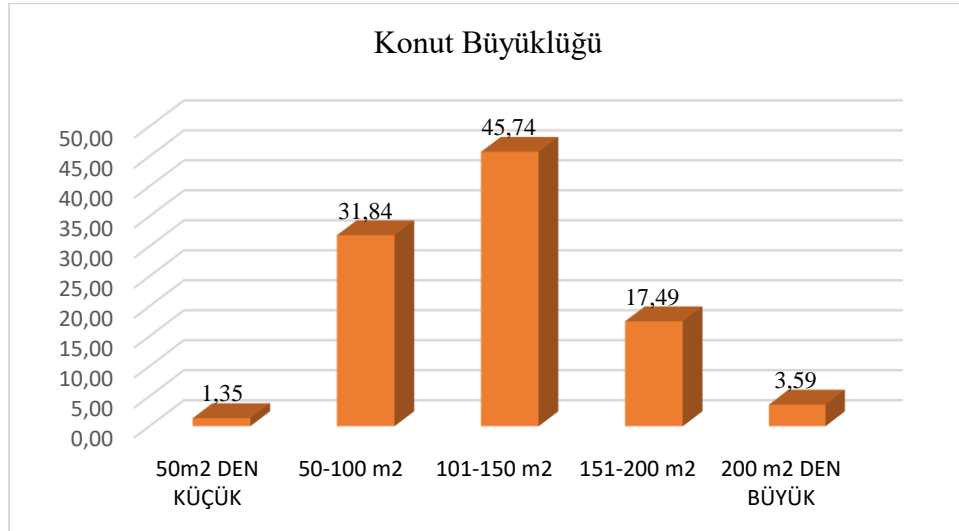


Şekil 10. İkamet Edilen Konutların Tipolojilerine Göre Dağılımı (%)

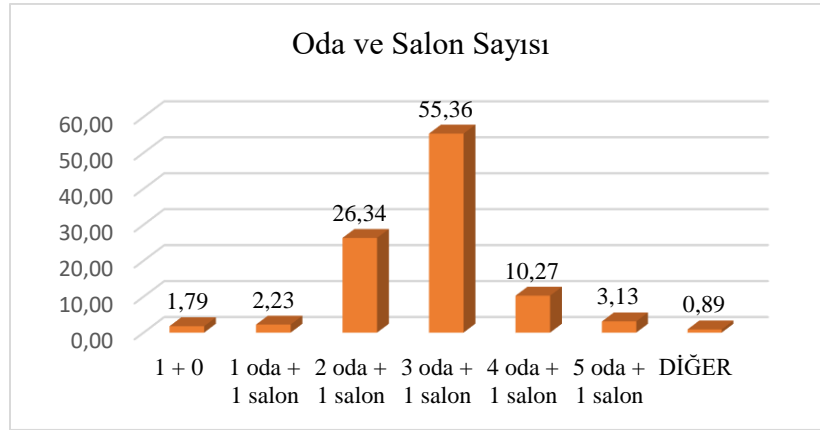
İkamet edilmekte olan konutların %45,74'ü 101-150m², %31,84'ü 50-100m², %17,49'u ise 151-200m² arasında değişen büyüklüklerdedir. 200m²'den büyük konut oranı %3,59 iken, 50m²'den küçük konut oranı %1,35'dir (Şekil 11).

Konutların %55,36'sı 3 oda 1 salon; %2,34'ü 2 oda 1 salon; %10,27'si 4 oda 1 salon; %3,13'ü 5 oda 1 salon; %2,31'i 1 oda 1 salon ve %1,79'u ise 1+0'dır (Şekil 12).

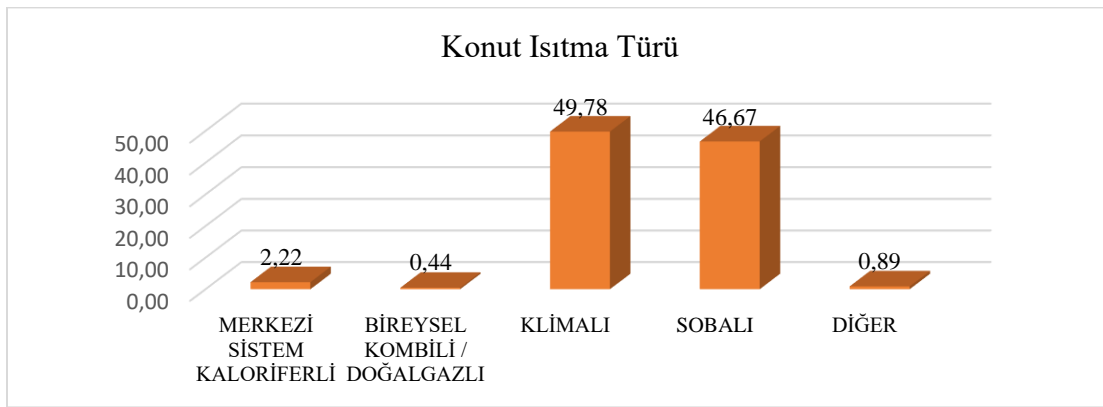
Konutların %49,78'i klimalı, %46,67'si ise sobalıdır (Şekil 13).



Şekil 11. İkamet Edilen Konutların Büyüklüklerine Göre Dağılımı (%)

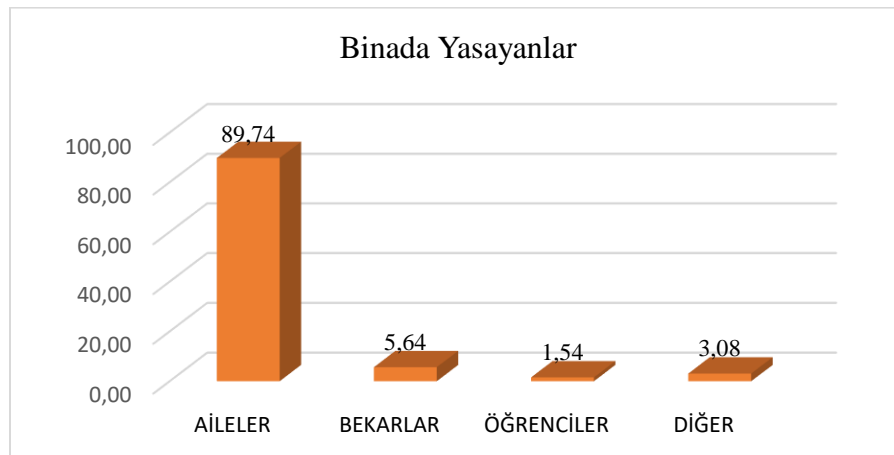


Şekil 12. İkamet Edilen Konutların Oda Sayısına Göre Dağılımı (%)



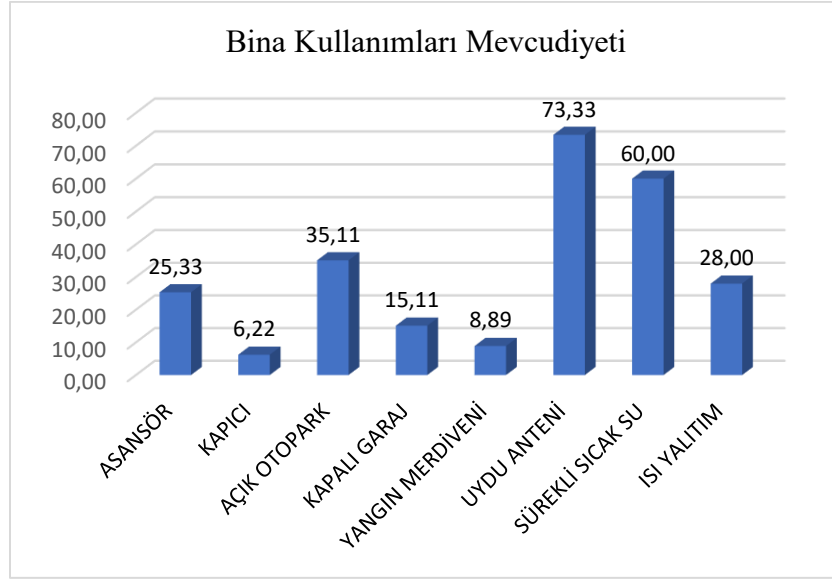
Şekil 13. İkamet Edilen Konutların Isıtma Türüne Göre Dağılımı (%)

Apartmanların %37,74'ü 4 katlı, %31,45'i 5 katlıdır. Baskın çoğunluk %33,33 binaların ikinci katında oturmaktadır. Üçüncü katta oturanların oranı %2,21'dir. Konutların %73,18'i binanın ön cephesine bakmaktadır. Konutların %37'sinin ana cephesi güney yönündedir.



Şekil 14. Binada Yaşayan Grupların Göre Dağılımı (%)

Binada yaşayanların baskın çoğunluğunu aileler oluşturmaktadır (%89,74). Bekârların oranı %5,64 ve öğrencilerin oranı ise %1,54'tür (Şekil 14).

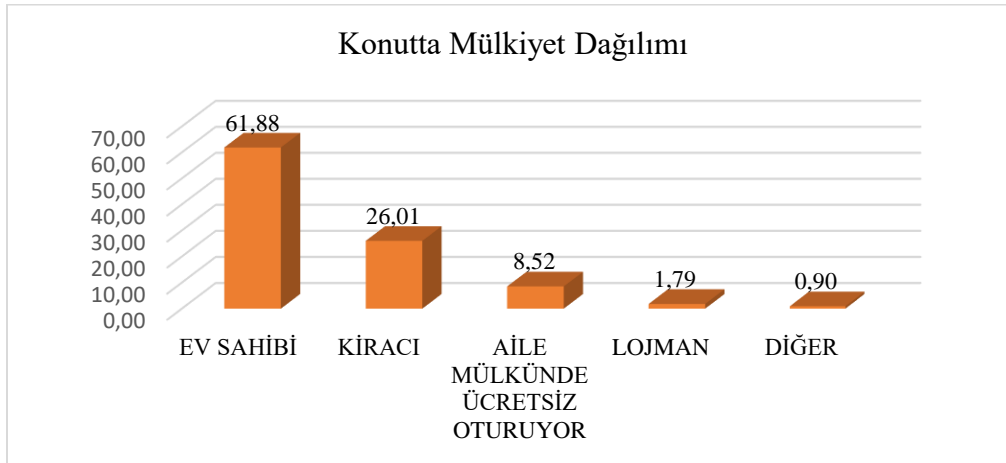


Şekil 15. Bina Kullanımlarının Mevcudiyet Oranları (%)

Binaların sadece %25,33'ünde asansör bulunmaktadır. Kapıcı varlığı oranı oldukça düşük düzeydedir. Açık otoparkı bulunan bina oranı %35,11; kapalı garajı bulunan bina oranı %15,11'dir. Binaların %73,33'ünde uydu anteni, %60'ında sürekli sıcak su, %28'inde ısı yalıtım ve %8,89'unda yangın merdiveni bulunmaktadır (Şekil 15). Binaların üçte birinin tadilata ihtiyacı vardır (%33,03).

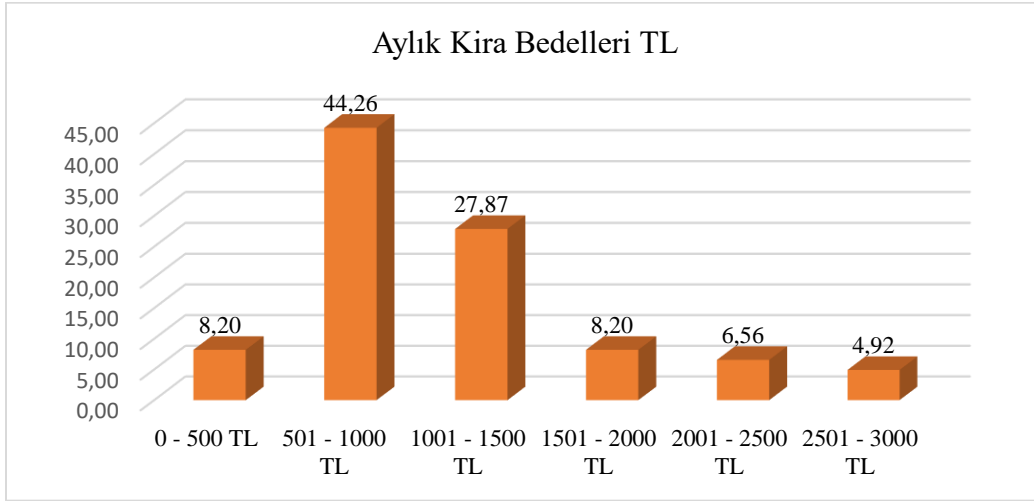
3.5. Mülkiyet Yapısı/Özellikleri

Hanehalklarının yaklaşık üçte ikisi, baskın çoğunluğu ev sahibidir (%61,88). Kiracıların oranı %26,01; aile mülkünde ücretsiz oturanların oranı %8,52 ve lojmanda kalanların oranı %1,79'dur (Şekil 16).



Şekil 16. İkamet Edilen Konutta Mülkiyet Dağılımı Oranları (%)

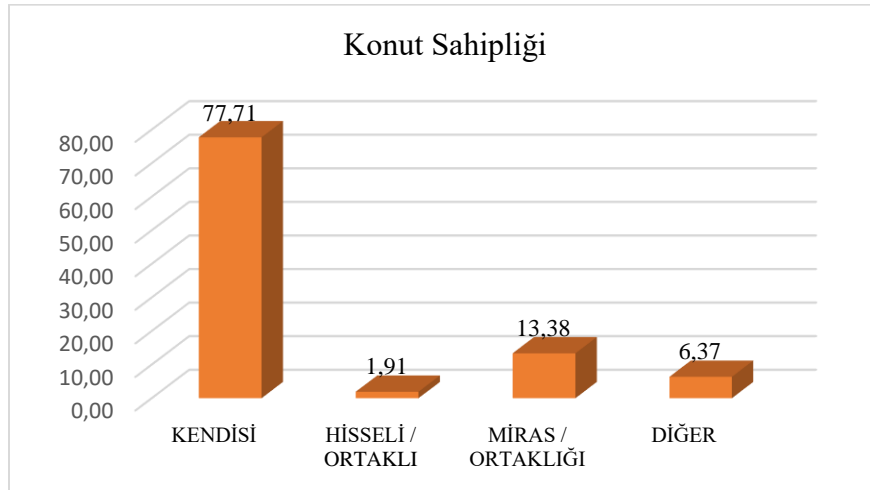
Kiracıların aylık konut kira bedelleri ağırlıklı olarak 500TL-1500TL arasında değişmektedir (%72,13). Aylık kira bedeli 500TL-1000TL arasında olan konutların oranı %44,26; 1000TL-1500TL arasında olanların oranı %27,87'dir (Şekil 17).



Şekil 17. Konutların Aylık Kira Bedeli (TL)

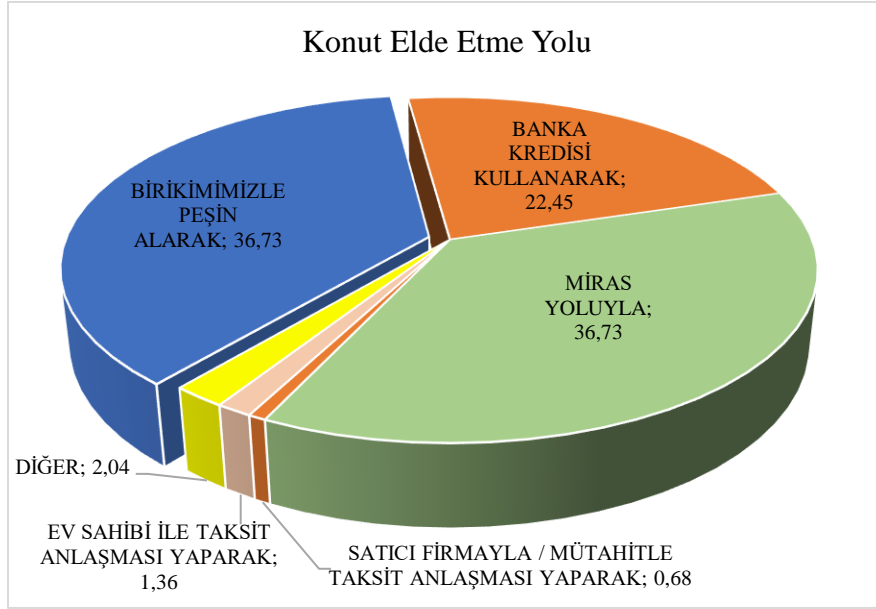
Ev sahiplerinin %77,71'i kendisi konutun sahibidir. %13,38'inin konut sahipliği miras ortaklığı, %1,91'i ise hisseli/ortaklıdır (Şekil 18). Konut sahiplik süresi değişkenlik göstermekle birlikte %26,45'lik oranla 1-10 yıl arası en yüksek düzeydedir. 11-15 yıl arası %21,32 ve 15-20 yıl arası %11,76'dır. 20 yıldan fazla olanların oranı ise %40,45'dir.

290



Şekil 18. Konut Sahipliği Dağılımı

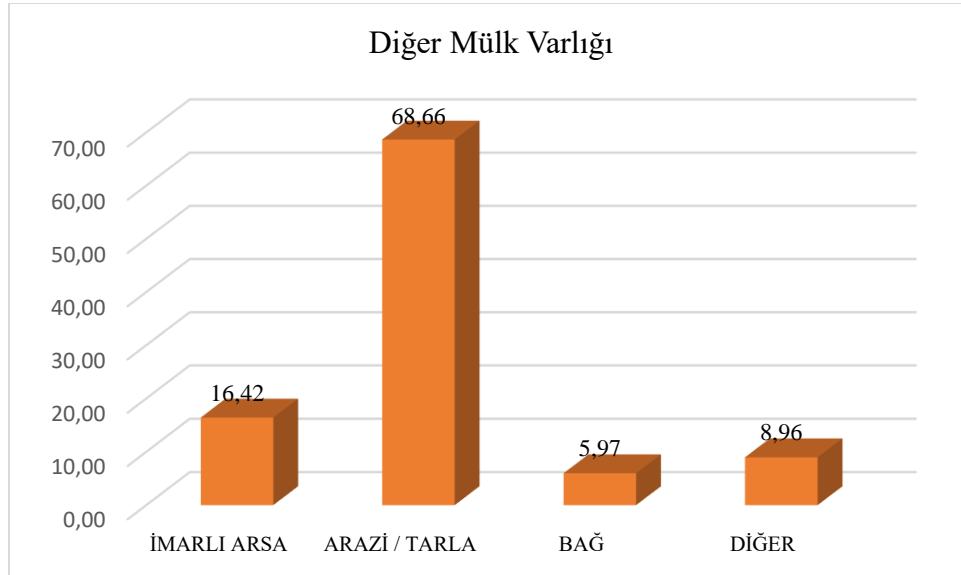
Ev sahipleri arasında birikimleriyle peşin olarak (%36,73) ve miras yoluyla (%36,73) konutunu elde edenlerin oranı eşit düzeyde yüksektir. Bunları banka kredisi kullanarak konut elde etme izlemektedir (%22,45). Ev sahibi yada müteahhit ile anlaşma yaparak almak oldukça düşük düzeydedir. Satın alınan konutlarının %50,65'i 100.000TL'den az, %35,06'sı 101.000-250.000TL, %7,79'u 251.000-400.000 TL bedelindedir.



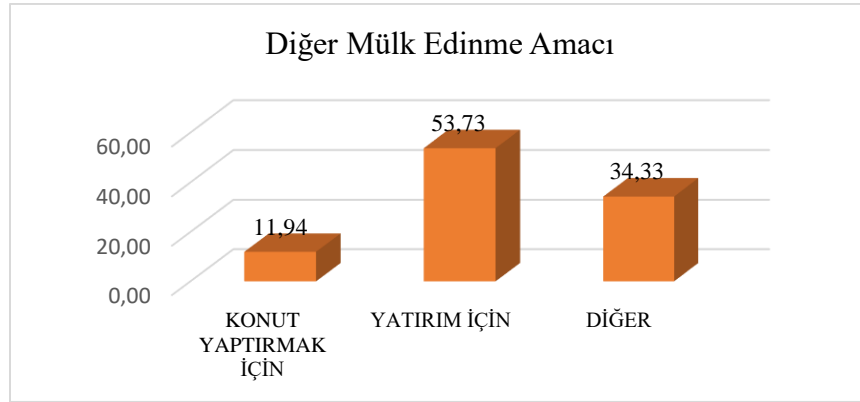
Şekil 19. Ev Sahiplerinin Konutu Elde Etme Yöntemleri

Katılımcıların %16,88'inin kentte bir başka konutu vardır ve bu konutların %42,86'sı kiradadır. Konut dışında bir mülkü olanların oranı %29,78'dir. Bu mülklerin baskın çoğunluğu %68,66'sı arazi/tarla, %16,42'si imarlı arsa, %5,97'si bağdır (Şekil 20). Mülklerin %53,73'ü yatırım, %11,4'ü konut yaptırmak amacıyla alınmıştır (Şekil 21).

291



Şekil 20. Kentte Konut Dışında Başka/Diğer Mülk Varlığı



Şekil 21. Kentte Konut Dışında Başka/Diğer Mülk Varlığı

3.6. Kent Piyasasında Konut Erişilebilirliği ve Konut Bulma Düzeyi

Finike Kentinde piyasa içerisinde konut erişilebilirliği ve konut bulma düzeyi toplam 12 farklı değişken üzerinden likert ölçek kullanılarak analiz edilmiştir (Tablo 3).

Tablo 3. Kentin Piyasasında Konut Erişilebilirliği ve Konut Bulma Düzeyi

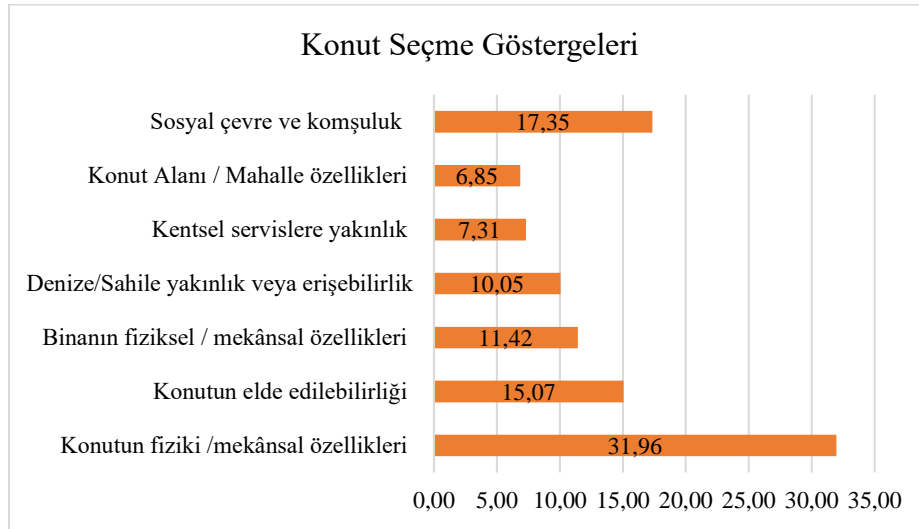
Değişkenler	Çok Zor	Zor	Ne Zor Ne Kolay	Kolay	Çok Kolay
Finike Kentinde konut bulma	11,21	29,15	25,56	30,04	4,04
Kentin konut piyasası içerisinde aradığında yeterli sayıda kiralık konut bulma	16,67	30,63	22,07	27,03	3,60
Kentin konut piyasası içerisinde aradığında yeterli sayıda satılık konut bulma	6,73	13,45	26,91	40,81	12,11
Emlakçı bulma	1,30	4,76	12,99	36,36	44,59
Emlakçı aracılığıyla konut bulma	0,90	5,38	18,83	41,70	33,18
İnternet ilanları üzerinden konut bulma	6,76	12,16	27,48	40,09	13,51
Bireysel olarak arayıp konut bulma	10,76	21,97	26,91	31,84	8,52
Ucuz konut bulma	39,19	36,49	15,77	6,76	1,80
Uygun büyüklükte konut bulma	13,18	30,91	31,82	17,27	6,82
Denize /Sahile yakın konut bulma	15,18	27,68	31,70	18,75	6,70
Kaliteli ve konforlu konut bulma	10,55	22,94	34,86	24,77	6,88
Uyumlu ev sahibi bulma	11,71	28,38	39,19	13,51	7,21

Katılımcıların **baskın çoğunluğu** Finike Kentinde konut bulma (%30,04), kentin konut piyasası içerisinde aradığında yeterli sayıda **satılık** konut bulma (%40,81), emlakçı aracılığıyla konut bulma (%41,70), internet ilanları üzerinden konut bulma (%40,09), bireysel olarak arayıp konut bulmayı (%31,84) **kolay** olarak; emlakçı bulmayı (%44,59) **çok kolay** olarak; kentin konut piyasası içerisinde aradığında yeterli sayıda **kiralık** konut bulmayı (%30,63) **zor** olarak; ucuz konut bulmayı (%39,19) ise **çok zor** olarak nitelendirmiştir.

Toplam zorluk (çok zor ve zor) ve kolaylık (çok kolay ve kolay) düzeyi bakımından değerlendirildiğinde ise Finike’de emlakçı bulma (%80,95), emlakçı aracılığıyla konut bulma (%74,89), internet ilanları üzerinden konut bulma (%53,60), kentin konut piyasası içerisinde aradığında yeterli sayıda **satılık** konut bulma (%52,1), bireysel olarak arayıp konut bulma (%40,36) **kolay**; ucuz konut bulma (%75,68), kentte konut bulma (%47,30), uygun büyüklükte konut bulma (44,09), denize /sahile yakın konut bulma (%42,86), uyumlu ev sahibi bulma (%40,09), kaliteli ve konforlu konut bulma (%33,49) **zor** olarak belirlenmiştir.

3.7. Konut Seçerken Dikkat Edilen Özellikler

Finike Halkının konut seçiminde dikkat ettiği özellikler arasında konutun fiziki/mekânsal özellikleri (büyüklük, oda sayısı, güneş alma, manzara, ısınma vb.) ilk sırada gelmektedir (%31,96). Sosyal çevre ve komşuluk özellikleri (çevrede tanıdıkların oturması, iyi komşular vb.) ikinci sırada yer alırken (%17,35), konutun elde edilebilirliği (kiralama - satınalma koşulları) üçüncü sırada yer almaktadır (%15,05). Bu üç özelliği tercih sırasına göre binanın fiziksel / mekânsal özellikleri (apartmanın inşaat kalitesi, asansör, ısı yalıtım vb.) (%11,42), denize/sahile yakınlık veya erişebilirlik (%10,05), kentsel servislere yakınlık (hastane, AVM, park, cafe, banka, kent merkezi vb.yakınlık) (%7,31) ve konut alan/mahalle özellikleri (kanalizasyon, su, çöp, güvenlik, otopark vb.) (%6,85) izlemektedir (Şekil 22).



Şekil 22. Konut Seçimini Belirleyen Göstergeler (%)

3.8. Konut ve Mahalle Konusunda Karşılaşılan En Önemli Sorunlar

Konutların pahalı olması ve uygun fiyatlı konut bulamama, kentte konut konusunda karşılaşılan en önemli sorundur (%26,99). Bunu sırasıyla konutlarda kullanılan malzeme, inşaat ve işçilik

kalitesinin düşük olması (%16,37), konutların eski olması (%14,60), konut sayısının az olması (%11,95) izlemektedir. Altyapı, yalıtım, komşuluk, ısıtma, merkeze uzaklık gibi diğer çeşitlenen sorunlar %11,50 düzeyindedir. Konut konusunda sorun olmadığını belirtenlerin oranı ise %18,58'dir (Tablo 4).

Tablo 4. Konut ve Mahalle Konusunda Karşılaşılan En Önemli Sorunlar

Konut Konusunda Karşılaşılan En Önemli Sorunlar	%	Mahalle Konusunda Karşılaşılan En Önemli Sorunlar	%
Konutların pahalı olması ve uygun fiyatlı konut bulamama	26,99	Altyapı eksikliği ve kanalizasyon sorunu	23,01
Konutlarda kullanılan malzeme, inşaat ve işçilik kalitesinin düşük olması	16,37	Yolların bozuk olması ve otopark sorunu	20,80
Konutların eski olması	14,60	Çevre kirliliği, çöplerin düzenli toplanmaması ve gürültü kirliliği	14,60
Konut sayısının az olması	11,95	Park ve sosyal alan/aktivite yetersizliği	11,95
Sorun yok	18,58	Güvenlik sorunu	3,98
Diğer (altyapı, yalıtım, komşuluk, ısıtma, merkeze uzaklık vb.)	11,50	Sorun yok	15,04
		Diğer (yapılaşmanın artması, kira yüksekliği, köpeklerin fazla olması, imar olmaması vb.)	10,62

294

Altyapı eksikliği ve kanalizasyon sorunu, kentte konut alanı/mahalle konusunda karşılaşılan en önemli sorundur (%23,01) Bunu sırasıyla yolların bozuk olması ve otopark sorunu (%20,80), çevre kirliliği, çöplerin düzenli toplanmaması ve gürültü kirliliği (%14,60), park ve sosyal alan/aktivite yetersizliği (%11,95), güvenlik sorunu (%3,98) izlemektedir. Yapılaşmanın artması, kira yüksekliği, köpeklerin fazla olması, imar olmaması vb. diğer sorunlar %10,62 düzeyindedir. Mahalle konusunda sorun olmadığını belirtenlerin oranı ise %15,04'tür.

3.9. İhtiyaca Uygun Olması Gerekli Konut ve Mahalle Özellikleri

İhtiyaca uygun ve yeterli konutu tanımlayan 29, mahalleyi tanımlayan 33 değişken/kod belirlenmiştir (Tablo 5). Konutu tanımlayan özellikler arasında evin geniş olması ve oda sayısının fazla olması, müstakil bahçeli ev olması, konforlu olması, yapının güvenli olması, uygun fiyatlı olması öne çıkan özelliklerdir. Yine konfor ile ilişkili olarak temiz olması, bakımlı olması, kaliteli olması, kullanışlı olması, ferah ve havadar olması belirtilen özelliklerdendir. Isınma durumu ile ilgili olarak yalıtımının olması, iyi ısınması, doğalgaz veya kaloriferli olması özellikleri belirtilmiştir. Binanın sağlamlığı, depreme dayanıklı olması, inşaat malzemesinin iyi olması, tadilat gerektirmemesi, sağlıklı olması birbiriyle ilişkili ifade edilen özellikler olarak dikkat çekmektedir.

Tablo 5. İhtiyaca Uygun Olması Gerekli Konut ve Mahalle Özellikleri

Konut Özellikleri		Mahalle Özellikleri	
Kodlar	Frekans	Kodlar	Frekans
müstakil bahçeli	17	sosyal alan/aktivitesi çok/yüksek olmalı	24
daha büyük/geniş/fazla odalı	23	eğlence mekanı olmalı	3
sağlam	9	huzurlu	19
konforlu	14	daha fazla yeşil alan ve parkı olmalı	14
güneş görmeli	2	herkes saygılı olmalı	1
temiz	5	güvenli olmalı	32
asansörlü	3	temiz çevre/temiz olmalı	28
havuzu olmalı	2	otopark alanı olmalı	6
ısınma sorunu olmayan	1	altyapı sorunu olmayan/altyapısı	16
tadilat gerektirmeyen	2	tamamlanmış	1
uygun fiyatlı	11	çarşıya yakın	19
güvenli/yapı güvenliği	14	ulaşımı kolay-erişimi	1
ucuz	6	imkanların fazla olduğu	42
köyde tarlaya yakın	2	sessiz sakin	6
bakımlı	3	otopark sorunu olmayan	13
yalıtımlı	4	merkeze yakın/merkezi konumda	1
kaliteli	5	belediyeye yakın	3
yeni yapılan	2	hastaneye yakın	3
depreme dayanıklı	6	market erişilebilir olmalı	1
inşaat malzemesi iyi	1	yürüme mesafesi kısa olmalı	20
güvenlikli site içinde	2	İyi/uyumlu komşular	2
tarlaya yakın	2	okula yakın	4
doğalgaz veya kaloriferi olmalı	1	kaldırım olmalı/kaldırımları düzenli	13
ferah	4	denize/sahile yakın	2
kullanışlı	4	spor alanı olmalı	7
sağlıklı	1	düzenli	1
garajı olan	2	sahile geçerken üst geçidi olmalı	3
havadar	2	çocuk oyun alanı olmalı	1
kapalı otopark	1	kültür sanat merkezi olmalı	1
		konutlar renkli olmalı	1
		merkeze yürüme mesafesinde olmalı	1
		tüm ihtiyaçları karşılayan	1
		kameriye olmalı	1
		kumarhanelerden uzak olmalı	1

İhtiyaca uygun ve yeterli mahalleyi tanımlayan özellikler arasında sessiz sakin olması, güvenli olması, temiz olması, sosyal alan ve aktivitesinin yüksek olması, huzurlu olması, iyi ve uyumlu komşuların olması, ulaşım ve erişiminin kolay olması, altyapısının tamamlanmış ve sorunsuz olması özellikleri, denize/sahile yakın olması öne çıkan özelliklerdir. Yine belirli donatı alanlarına erişebilirlik, park ve yeşil alanların varlığı ve bol olması, merkeze yakınlık belirtilen özelliklerdendir.

3.10. Yeni Yerleşme/ Yer Değişikliği Yapma Eğilimi

Katılımcıların beşte dördünden fazlası (%83,56) konutundan taşınmayı düşünmemektedir. Konutundan taşınmayı düşünenlerin oranı ise %16,44 düzeyindedir. Taşınmayı düşünenlerin %43,48'i aynı mahalle içerisinde başka bir konuta taşınmak isterken, %56,52'si yani yarısından fazlası başka mahallede başka bir konuta taşınmak istemektedir.

4. SONUÇ VE DEĞERLENDİRMELER

Konut talebi bu çalışma kapsamında öznel tercihler üzerinden yere ve yerleşiklere özgü olarak tespit edilmiştir. Durağan nüfus yapısına sahip ve itici bir kentsel gelişme dinamiği de bulunmayan, turizm sektörünün Antalya İli'nin diğer ilçelerine kıyasla gelişmediği ancak portakalı (Finike Portakalı) ile ünlü ve narenciye üretimine dayalı ekonomisi olan Finike İlçesi'nde konut talebi ve bu talebi belirleyen göstergeleri kentin bahsi edilen yapısı ile paralellik göstermektedir. Kentte ikamet edilen konut alanının seçiminde baskın tercih nedeni sessiz, sakin ve huzurlu olması özelliği, geleceğe yönelik konut talebi göstergeleri arasında da aynı belirleyicilikte ilk sırada gelmektedir. Kentin durağan yapısının sessiz, sakin ve huzurlu yaşam alanları tercihinde etkili olduğu söylenebilir. Kent halkının üçte birinin müstakil konutlarda oturması, gelecekte müstakil ve bahçeli konutta oturma eğilimi sürdürmede talebi oluşturan bir nedendir. Mevcut konutların eski ve küçük olması, talebin daha geniş ve oda sayısı fazla konutlara yönelmesinde etkindir. Kentte ev sahipliği oranının kiracılık oranının üç katı olması, daha çok hareketli memur kesim ve öğrenci varlığının konut talebi ile ilişkilendirilebilir. Kentte konut sayısının az olması ve mevcut konut varlığının eski olması; ucuz konut bulma, uygun büyüklükte konut bulma, denize/sahile yakın konut bulma, kaliteli ve konforlu konut bulma seçeneklerini zorlaştıran aynı zamanda talebi de bu yönde belirleyen etkenlerdir. Konutun fiziki/mekânsal özellikleri kadar sosyal çevre ve komşuluk özellikleri de kent halkı tarafından önemsenmektedir. Mahalle bazında kentsel ölçekte belirtilen altyapı ve kanalizasyon sorunu ve sosyal alan/yeşil alan/donatı yetersizlikleri, tercihleri bu sorunların çözümlenmiş olmasına yöneltilmektedir. Çamoğlu ve Çakır (2020)'ın konut talebini, mülk-kiralık olması ve piyasa değerleri ile ilişkilendiren sonuçları Finike kentinde tespit edilememiştir. Durağan nüfus yapısı, kentsel hareketliliğin düşük düzeyde olması ve yine istikrarlı ama durağan sosyo-ekonomik yapısı gelir farklılaşmasına dayalı bir talep farklılaşmasının ortaya çıkmasına izin vermemektedir. Burada belirleyici baskın göstergeler sakinlik, nitelikli komşuluk, az katlı yapılaşma ile sosyal donatı açısından zengin yaşam çevresidir. Sosyal alan ve hizmetlerin varlığının konut ve mahalle seçiminde belirleyici olması Karadağ vd. (2019)'nin bulguları ile paralellik göstermektedir.

Sessiz sakin olması, güvenli olması, temiz olması, sosyal alan ve aktivitesinin yüksek olması, özellikle park ve yeşil alanların varlığı, huzurlu olması, iyi ve uyumlu komşuların olması, ulaşım

ve erişiminin kolay olması, altyapısının tamamlanmış ve sorunsuz olması, denize/sahile yakın olması konut alanı talebini belirleyen göstergelerdir. Geniş olması ve oda sayısının fazla olması, müstakil bahçeli ev olması, konforlu olması, yapının güvenli olması, uygun fiyatlı olması konut talebini belirleyen göstergelerdir. Tespit edilerek ortaya konulan tüm bu talep göstergeleri kentin geleceğine yönelik planlanmasında dikkate alınması gerekli planlama parametreleridir.

KAYNAKÇA

Akay, Ö., Çelik, C. & Kıral, G. (2019). Konut Talebine Göre Benzer Özellik Gösteren Türkiye İllerinin Panel Veri Kümeleme Analizi ile Belirlenmesi. Uluslararası Ekonomi ve Yenilik Dergisi, 5 (2), 231-245. DOI: 10.20979/ueyd.581769

Aktürk, E. & Tekman, N. (2016). Konut Talebi ve Erzurum Kent Merkezinde Tüketicilerin Konut Edinme Kararlarını Etkileyen Faktörler. Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, 30 (2) ,423-440.

Arvas, M , Yergin, H , Özen, K , Levent, C. (2020). Dynamics of Housing Demand: The Case of Van Province, Turkey . İnsan ve Toplum Bilimleri Araştırmaları Dergisi , 9 (5) , 3697-3722. Retrieved from <http://www.itobiad.com/tr/pub/issue/57287/746333>.

Bilik, M. & Aydın, Ü. (2019). Konut Sahibi Olma Kararlarını Etkileyen Faktörler: Lojistik Regresyon Ve Destek Vektör Makinelerinin Karşılaştırılması. Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, (62), 184-199.

Çalmaşur, G., Aysin, M.E., (2019). Konut Fiyatlarına Etki Eden Faktörlerin Hedonik Modelle Belirlenmesi: TRA1 Alt Bölgesi Üzerine Bir Uygulama. Uİ İİD-IJEAS, 22, 77-92.

Çamoğlu, S. & Çakır, E. (2020). Piyasa Değeri ve Mülkiyete Göre Hanehalkı Konut Talebi: Ordu Örneği . Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi , 25 (1) , 111-123.

Çelik, C., Akay, Ö. & Kıral, G. (2019). Demografik Faktörlere Göre Konut Talebi İçin Türkiye İllerinin Uygun Kümeleme Yöntemiyle Sınıflandırılması. Akademik Hassasiyetler, 6 (12), 387-408.

Çelik, C. & Kıral, G. (2018). Yurtdışı Yerleşiklerin ve Dış Ülkelerin Konut Taleplerini İncelemede Panel Kümeleme Analizi: Türkiye İlleri Örneği. Çukurova Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 22 (2), 305-324.

- Ergöz Karahan, E. (2009), Konut Talebinin Modellenmesi ve Konut Kariyeri Kavramı. İstanbul Ticaret Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi, 15, Bahar 2009/1, 79-105
- Eryüzlü, H., Ekici, S.. (2020). Konut Fiyat Endeksi ve Reel Döviz Kuru İlişkisi: Türkiye Örneği. İktisadi İdari ve Siyasal Araştırmalar Dergisi, 5(12):97-105
- Hayrulloğlu, G., Tanrıvermiş, Y.A., Tanrıvermiş, H. (2021). Kentsel Yayılma Alanları ve Bu Alanlardaki Konut Talebi Üzerine Nitel Bir Araştırma. İdealkent, 34 (12), 1413-1439, DOI:10.31198/idealkent.873343
- İğdeli, A. (2020). A Spatial Econometric Analysis on the Determinants of Regional Housing Demand . Bingöl Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 4 (2) , 145-165 . DOI: 10.33399/biibfad.754293
- Kangallı Uyar, S.G., Kılıç, E. (2017). Yabancıların Konut Talebinin Türkiye’deki Bölgesel Konut Talebi Üzerine Etkisi: Mekânsal Ekonometrik Analiz. Adnan Menderes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 4 (4), 292-306.
- Karadağ, A. A. & Gültekin, Y. S., Mutlu, S. (2019). Yapısal Eşitlik Modellemesi ile Konut Seçimi Ölçeğinin Geliştirilmesi. Düzce Üniversitesi Orman Fakültesi Ormancılık Dergisi, 15 (2), 78-95.
- Memiş, S. (2019). Tüketicilerin Konut Tercihini Etkileyen Faktörlerinin AHP ile Ölçülmesi: Giresun İli Örneği. AVRASYA Uluslararası Araştırmalar Dergisi, 7 (16), 783 – 796.
- Özker, S. (2020). İstanbul’da Kentsel Mekânın Değişimi. IBAD Sosyal Bilimler Dergisi, (Özel Sayı): 618-638. DOI: 10.21733/ibad.795703
- Öztürk, N. & Fitöz, E. (2009). Türkiye’de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama . Uluslararası Yönetim İktisat ve İşletme Dergisi, 5 (10), 21-46.
- Tunçay, C, M. (2020), “Türkiye’de Konut Sektöründeki Ortalama Karlılığın Konut Yatırımlarına ve Konut Fiyatlarına Etkisi”, *Politik Ekonomik Kuram*, 4 (2), 242-254.
- Ünlü Öztürk, C., Yılmaz Bayram, Z. (2021). Yabancı coğrafyada konut talebinin sosyal ve ekonomik etkileri: Trabzon örneği. Coğrafya Dergisi, 42, 181-194.