

ARAŞTIRMA / ARTICLE

Hanehalkı Konut Hareketliliğini Etkileyen Faktörler: Ankara Örneği

Factors Affecting Household Housing Mobility: The Case of Ankara

Tanyel Özelci Eceral,¹ Aysu Uğurlar²

¹Gazi Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Ankara

²Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Van

ÖZ

Konutun sosyal, ekonomik ve mekânsal boyutlarını yansıtan hanehalkı konut hareketliliği, konut talebinin önemli belirleyicilerinden birisidir. Konut hareketliliği bireysel ve hanehalkı özellikleri çerçevesinde yaşam döngüsü/yaşam seyri, konut kullanım biçimi, konut özellikleri, tercihler/memnuniyet gibi faktörlerle ilişkilendirilmektedir. Bu çalışmanın amacı "Ankara'da hanehalklarının konut hareketliliklerinde etkili olan faktörler"i ortaya koymaktır. Ankara metropoliten kentinde yer alan farklı sosyoekonomik yapıları temsil ettiği kabul edilen ilçelerden seçilmiş mahallelerde gerçekleştirilen 534 hanehalkı anketi çerçevesinde elde edilen veriler, tanımlayıcı istatistikler ve faktör analizi ile değerlendirilmiştir. Yapılan faktör analizinde, hanehalkının ekonomik yapısı, yaşam seyri, konut kullanım biçimi ve konutun bulunduğu konumun Ankara'da hanehalkı konut hareketliliğinde etkili değişkenler olduğu saptanmıştır. Ankara'da hanehalklarının konut hareketliliği evrelerinde kiracılık ön plana çıkarken, hareketlilik arttıkça konutlarda kısa oturma süresinin uzun oturma süresine oranı artmaktadır. Hareketlilik sayısı arttıkça yaşam döngüsünün etkilerinden çok yaşam seyri etkileri ve konuta ilişkin tercih/memnuniyet faktörleri hanehalkı hareketliliğinde etkili olmaktadır.

Anahtar sözcükler: Ankara; konut hareketliliği; konut kullanım biçimi; konut memnuniyeti; yaşam döngüsü; yaşam seyri.

ABSTRACT

Household housing mobility, which reflects social, economic, and spatial aspects of housing, is one of the most important determinants of housing demand. Household mobility is related to factors such as life course/life cycle, housing profile, and the preferences/satisfaction of an individual or household. The aim of this study is to examine factors affecting household mobility in the metropolitan of Ankara. Data acquired from a 534-unit household survey in neighborhoods of Ankara's metropolitan districts that were selected to represent the varied socioeconomic structure of the city were evaluated with descriptive statistics and factor analysis. According to the results of factor analysis, the economic structure of households, life course variables, housing profile, and location were the factors affecting household mobility in Ankara. Our results indicated that while rental housing stands out through the household mobility phases, the time span of living in a house decreases through mobility phases. Life course effects influence household mobility rather than life cycle effects and preferences/satisfaction factors as mobility phases proceed.

Keywords: Ankara; housing mobility; housing tenure; residential satisfaction; life course; life cycle.

Bu makale "Metropoliten Konut Piyasasında Konut Kullanım Biçimini ve Konut Memnuniyetini Etkileyen Faktörlerin Değerlendirilmesi" başlıklı ve I13K425 Kodlu TÜBİTAK Araştırma Projesinden elde edilen verilerden yararlanılarak gerçekleştirilmiştir.

Geliş tarihi: 10.12.2016 Kabul tarihi: 14.10.2017
Online yayımlanma tarihi: 22.12.2017
İletişim: Tanyel Özelci Eceral.
e-posta: tozelci@gmail.com



Giriş

Konut, genel olarak bireylerin ve hanehalklarının sahip olduğu en değerli mal olup hanehalkı geliri tüketiminin önemli bir bölümüne konu olmaktadır (Rahman, 2010). Hanehalklarının potansiyel konut ihtiyaçları ile halen kullandıkları konut arasında uyumsuzluk olduğunda, konut arzındaki sınırlamalar çerçevesinde konut hareketliliğine yol açmaktadır. Bir başka düzeyde konut, önemli bir kamu yatırımını temsil etmekte, kent planlamanın temel bileşenlerinden biri olmaktadır. Konut hareketliliği ve konutla ilgili verilen kararlar kentsel büyüme ve kentsel değişimin önemli belirleyicilerindedir. Konut tüketimi bireyin ya da hanehalkının refahı için en önde gelen etkenlerden biri olurken, konut yer seçimi ve yeniden yer seçimi de kentsel dinamiklerin (Li ve Wu, 2004) ve kentlerde değişen sosyo-mekânsal sınıflandırmanın (Huang ve Deng, 2006) anlaşılmasında önemli olmaktadır. Hareketlilik, bireysel hareket etme kararı ile bu kararlar ilişkili mekânsal akışla ilişkisi çerçevesinde talebe yönelik bir mekânsal düzenleme süreci olmaktadır (Özgür ve Yasak, 2009). Konut hareketliliği, aynı zamanda konut piyasası kapsamında değerlendirilmektedir (Pritchard, 1976). Bu bağlamda hanehalkının bileşimi ve dinamiklerinin anlaşılması ve değerlendirilmesi, konut piyasasındaki değişimlerin güvenilir tahminlerini yapmak için önemli bir ön koşul oluşturmaktadır (Clark ve Lierop, 1986). Konut ihtiyaçları ve ekonomik erişilebilirlik, sürekli olarak hanehalkının bileşimi ve sosyoekonomik statüsündeki değişikliklere bağlı olarak değişmektedir.

Konut hareketliliğine ilişkin akademik çalışmalar geniş bir yelpazede yer almaktadır. Kentsel konut hareketliliğine ilişkin klasik çalışmada Rossi (1955), konut hareketliliğini, ailenin yaşam döngüsündeki değişimlere eşlik eden, aile yapısındaki değişikliklerle ortaya çıkan ihtiyaçlara verilen bir yanıt olarak ortaya koymuştur. Rossi'nin çalışmasını takip eden sosyoloji ve demografi alanlarındaki çalışmalarda temelde iki yaklaşımdan söz etmek mümkündür. Birbirini takip eden sıralı yaşam olaylarına dayalı aşamalı bir gelişme süreci olarak ele alınan "aile yaşam döngüsü" (family life-cycle) yaklaşımı daha sonraları, zamanlamanın ve yaşam olayları sıralamasının çeşitliliği ile yaşam güzergâhlarındaki sosyal dayanakların çeşitliliğini vurgulayan "yaşam seyri" (life course) yaklaşımı (Elder, 1975) ile konut hareketliliği çalışmalarına daha zengin açıklama biçimlerinin eklenmesini sağlamıştır. Konut hareketliliği, hanehalkının içsel ve dışsal değişen koşullara dayalı olarak konum, büyüklük, tür, mülkiyet durumuna (housing tenure) göre konut tüketimini düzenlediği ve konut kariyeri boyunca sürdürdüğü mekânsal bir uyum süreci olarak kavramsallaştırılmıştır (Rossi, 1955; Wolpert, 1966; Brown and Moore, 1970; Michelson, 1977). Hanehalkının içinde yaşadığı konutların, kalite/fiyat ve mülkiyet durumları açısından tanımlanan barınma durumlarının sıralaması konut kariyeri olarak nitelendirilmektedir (Clark vd, 2003; Kajuth, 2010; Estiri vd. 2013; Shields vd., 2009; Özyıl-

dırım vd. 2005). Bir hanehalkının tüm yaşamı boyunca konut tüketimi profili, konut kariyerini ve aynı zamanda hareketliliğini ortaya koymaktadır. Bununla birlikte konut hareketliliğini konut ve çevresinin yarattığı stres ve memnuniyetsizliğe karşı hanehalklarının yanıtı olarak değerlendiren çalışmalar (Wolpert, 1966; Speare 1974; Shields vd., 2009) da konuya başka bir boyut katmıştır. Piyasa koşulları (Strassmann, 1991; Van der Vlist vd., 2002) ve arz kısıtları da konut karar süreçlerinde etkili faktörler olarak ele alınmaktadır.

Konuya ilişkin literatür değerlendirildiğinde, konut hareketliliğini etkileyen faktörlerin bireyler ya da hanehalklarının demografik, ekonomik ve sosyal özellikleri çerçevesinde değişebilen bireysel tercihleri olabildiği gibi, bireylerin ya da hanehalklarının yaşam döngüleri/yaşam seyirleri, mülkiyet durumları ile bağlantılı olduğu da ortaya konmaktadır. Yukarıdaki yaklaşımların, hanehalklarının ya da bireylerin hangi dönemlerde farklı konut gereksinimi ya da konut mülkiyet durumuna gereksinim duyduğu geçiş noktalarını ararken, farklı konut kullanım biçimlerinin daha geniş bir politika ve program içinde yer almasını yönlendirmede yardımcı olduğu görülmektedir.

Türkiye'de konut hareketliliğine ve konut hareketliliğinin kentler özelinde değerlendirilmesine yönelik akademik çalışmalar az sayıdadır: Kayseri'de konut alanı yer seçimi ve hanehalkı hareketliliği (Kocatürk ve Bölen, 2005); konut alanı yer seçimi ve hanehalkı hareketliliğine ilişkin kuramsal değerlendirme (Özcan, 2006); kentiçi konut hareketliliğine ilişkin kuramsal değerlendirme (Özgür ve Yasak, 2009); İstanbul'da konut talebinin modellenmesi ve konut kariyeri (Ergöz ve Karahan, 2009); Bolu örneğinde konut memnuniyeti, konut yer seçimi ve konut hareketliliği (Kalelioğlu ve Özgür, 2013) bu çalışmalardan bazılarıdır. Birey ya da hanehalkı düzeyinde karar verme süreçlerinin doğasını anlamak, kentsel büyümenin planlanması, gelişmenin ve kentsel alanların yeniden organizasyonu ile ilgili verilecek çeşitli kararlar için daha güçlü bir temel sağlanmaktadır (Brown ve Moore, 1970). Buna karşılık planlama kararları çoğunlukla hanehalklarının ne tür bir konut değerlendirmesi yapacaklarına dair bir dayanaktan yoksun olarak verilmektedir.

Bu makalede konut hareketliliği, yazında giderek daha fazla ilgi gören yaşam döngüsü ve yaşam seyri, konut mülkiyet durumu, konut memnuniyeti perspektiflerini içeren bir yaklaşım ile ele alınmaktadır. Bu çerçevede, makalenin konut hareketliliği tartışmalarına yaptığı katkı iki noktada özetlenebilir; Ankara kenti örneğinde, konut hareketliliğinde etkili olan faktörlerin ortaya konması ve daha da ayrıntılı olarak hanehalklarının bütününe oluşturduğu konut hareketliliği evrelerinde, yaşam döngüsü ve yaşam seyri, konut mülkiyet durumu, konut memnuniyeti faktörleri çerçevesinde hangi değişkenlerin etkili olduklarının saptanması.

Makalenin ikinci bölümünde konut hareketliliğine ilişkin literatür değerlendirmesi, üçüncü bölümde, Ankara'da gerçekleştirilen alan araştırmasının yöntemi, araştırmanın bulguları ve analizler yer almaktadır. Son bölümde ise, çalışmanın sonuçları ve literatüre katkısı değerlendirilmektedir.

Konut Hareketliliği ve Etkileyen Faktörler

Bu bölümde konut hareketliliğini etkileyen faktörlere ilişkin literatürde yer alan tartışmalara yer verilmektedir. Bu kapsamda konut hareketliliğine ilişkin sosyo-demografik yaklaşımlar olarak yaşam döngüsü ve yaşam seyri kavramları, konut mülkiyet durumu ve konut hareketliliğine ilişkin açıklamalar ile tercihler/memnuniyet/memnuniyetsizlik çerçevesindeki tartışmalar ele alınmaktadır.

Konut Hareketliliğine Sosyo-Demografik Yaklaşımlar: Yaşam Döngüsü ve Yaşam Seyri

Hanehalkları tüm yaşamları süresince farklı nedenlere bağlı olarak hareketlilik ya da konut hareketliliği içinde olabilir. Bu hareketlilik içinde farklı konut mülkiyet biçimleri de gözlenebilir. Diğer bir deyişle bir hanehalkı tüm yaşamı süresince kiracı, ev sahibi gibi farklı mülkiyet biçimlerini bir ya da daha fazla sayıda deneyimleyebilir. Bu hareketliliğin temelinde hanehalkının tüm yaşamı boyunca, yaşam döngüsündeki ve yaşam seyriindeki değişimler yatmaktadır.

Konut hareketliliği insan yaşam döngüsünün doğal bir parçası olarak kabul edilmektedir. Yaşam döngüsü, bir bireyin doğumundan ölümüne kadar geçen sürede, birbiri ardına gelen evrelerden geçişi anlatan bir kavramdır. Yaşam döngüsü yaklaşımı, konut hareketliliğini temel yaşamsal değişimlere, özellikle de aile yapısında yaşanan değişimlere karşı fonksiyonel bir yanıt olarak görür (Clark ve Withers, 2002). Konut hareketliliğiyle ilişkili olarak aile yaşam döngüsü evrelerinden söz edildiğinde; ailenin oluşumundan dağılmasına kadar yer değiştirme eğilimlerinde etkili olan kritik dönüm noktaları ifade edilmektedir ve bu çerçevede ihtiyaçların karşılanması ve refahın artırılması mevcut oturlan konuttan başka bir konuta geçmenin nedenlerini oluşturmaktadır (Rossi 1955; Pritchard, 1976; Ineichen, 1981; Clark ve Onaka, 1983; Clark vd., 1984; Clark ve Dieleman, 1996; Mulder ve Hooimeijer, 1999; Clark ve Withers, 2002, 2007; de Groot vd. 2011). Özellikle gelişmiş ülkelerin toplumlarında tipik bir yaşam döngüsü, ailenin oluştuğu evlilik, aile büyüklüğünün değişmediği çocuk öncesi dönem, ailenin genişlediği çocuk sahibi olma, çocuk yetiştirme, ailenin küçüldüğü çocukların evden ayrılması, çocuk sonrası, ailenin çözüldüğü dulluk ve yaşlılık dönemlerinden oluşur. Aile için hareketlilik eğilimi; ailenin oluşumu, çocuk sahibi olma ve çocuğun evden ayrılma dönemlerinde en üst düzeye çıkar. Yaşam döngüsü modelinde ana düşünce, yaşam doğrultusu boyunca hanenin birey sayısında önce artış, sonra azalış olduğu ve her evrede konut konusunda karar verilebileceğidir.

Yaşam döngüsü perspektifinde yapılmış olan çalışmalar aile yapısındaki değişimlerle konut hareketliliği arasındaki ilişkiyi somut bulgularla ortaya koymakla birlikte bu çalışmalar aile yapısındaki dönüşümlere ilişkin yorumlamaların birçok yönden tartışmalı boyutlarını da vurgulamaktadır (Helderman, vd., 2004; Geist ve McManus, 2008; Warner and Sharp, 2016). Yaşam döngüsü yaklaşımına karşılık yaşam seyri yaklaşımı zamanlama ve yaşam olaylarının sıralamasındaki çeşitliliğe vurgu yapmaktadır. Erişkinlikten itibaren yaşam seyri güzergâhları çeşitlilik gösterebilmekte (Dykstra and Hagestad, 2007; Spanier vd., 1985; Rindfuss vd., 1987) ve farklı yaşam koşulları ile farklı nüfus grupları çerçevesindeki sosyal koşullar (Dannefer, 2003) konut hareketliliğinde farklı güzergâhların ortaya çıkmasında etkili olabilmektedir. Yaşam seyri bireyin ya da hanehalkının konut gereksinimlerini ve komşuluk çevresini değiştirebilecek önemli bir faktördür (Rabe ve Taylor, 2010). Hanehalkının yaşam evrelerinde ekonomik ve sosyal durum değişiklikleri konut taleplerinde değişiklikler yaratır (Rossi 1955; Simmons, 1968; Brown ve Holmes, 1971; Pickvance, 1974; McAuley ve Nutty, 1982; Kendig, 1984; Clark ve Van Lierop, 1986; Earhart ve Weber, 1996). Yaşam seyri odağında, eğitim, iş, aile yapısı, ebeveynlik, emeklilik vb. yaş ve bu rollerin sıralanışı gibi bireylerin ve hanehalklarının deneyimleri vardır (Tipu, 2005). Yapılan çalışmalarda yaşam seyri, hanehalkı büyüklüğü, istihdam düzeyi, eğitim düzeyi, gelir, emeklilik, sağlık, yaşam çevresi, konut türleri gibi farklı alanlarla ilişkilendirilerek açıklanmaktadır (Helderman vd. 2004, Rabe ve Taylor; 2010; Fattah vd., 2015).

İlgili yazında yer alan akademik çalışmalarda yaşam döngüsü ve yaşam seyri yaklaşımlarında konut hareketliliğini etkileyen faktörler farklı değişkenlere yapılan vurgular ile ortaya konmaktadır (Smith ve Olaru, 2013). Farklı yaşam döngüsü aşamalarında hanehalklarının yapısındaki değişimlere bağlı iten faktörler (Clark ve Dieleman, 1996; Clark ve Onaka, 1983; Mulder ve Lauster, 2010) konut tüketimi süreçlerini etkilemektedir. Ampirik çalışmalarda yaşam döngüsü yaklaşımına dayalı konut hareketliliği modellerinde yaş ve hanehalkı özellikleri etkili değişkenler olarak ortaya konmaktadır (Helderman vd., 2004). Medeni durum ile konut hareketliliği arasındaki ilişki de çeşitli çalışmalarda ortaya konmuştur (Glick, 1993). Chevan (1971) evlilik içerisindeki konut hareketliliğinin ilk yıllarda gerçekleştiğini, çocukların aileye katılımının da hareketliliği arttırdığını ortaya koymuştur. Yaşam döngüsü evresi, yaş ve gelir, konut sahipliği ile pozitif ilişki göstermektedir. Avrupa ve Kuzey Amerika toplumlarına yönelik çalışmalarda, yaşam döngüsünün son evrelerinde ve ileri yaşlarda ev sahipliğinden kiracılığa doğru bir yönelim saptanmaktadır. Yaşam döngüsü düzenlemeleri genellikle evlenmeler, ayrılmalar (Feijten, 2005), çocukların doğumu (Clark ve Onaka, 1983; Ström, 2010), emeklilik (Ermisch ve Jenkins, 1999) ya da aile bireylerinin kaybı (Clark ve Deurloo, 2006) gibi süreçlerle açıklanmaktadır. Ström (2010) ilk çocuğun doğumu ile konut sahipliği ve oda sayısı

arasında pozitif bir ilişki olduğunu ortaya koymaktadır. Clark vd. (2006) büyüyen ailelerin büyük konutlar aldığını daha sonra da çocukların evden ayrılma sürecinde konutlarını küçülttüklerini savunan açıklamaları eleştirmişler, bunun yerine konut stoğu iyileşmelerinin refah düzeyi ile bağlantılı olduğunu, yaşlı hanehalklarının orta yüksek yoğunluklu konutlara geri döndüğüne dair çok düşük bir kanıt olduğunu ortaya koymuşlardır. Konut hareketliliğini etkileyen diğer faktörler; iş değişiklikleri (Dieleman, 2001; Wadell vd., 2007), hanehalkının sosyal statüsündeki değişimler (Bailey vd. 2012; Myers and Gearin, 2001) olarak ortaya konmaktadır. Warner ve Sharp (2016) çalışmalarında hareketlilik oranları ile nüfus alt gruplarının seyri arasında önemli bir farklılık olduğunu tespit etmişlerdir.

Konut hareketliliğinde iten faktörlere karşılık çeken faktörler bir bölgenin çekiciliği, konutun kalitesi, işyerine, okullara ve diğer ilgili kentsel kullanımlara yakınlık ile konut piyasasındaki mevcut alternatiflerin değerlendirmelerini içermektedir (Smith ve Olaru, 2013). Konut piyasası koşulları hem iten hem çeken faktörler olarak işleyebilmekte ve farklı yaşam döngüsü aşamalarında yaşam tarzı tercihlerini etkilemektedir.

Konut Hareketliliği ve Konut Mülkiyet Durumu İlişkisi

Araştırmalar hane halklarının yaşam döngüsü ve yaşam seyirlerine ilişkin kararlarının konut mülkiyet durumu ile ilişkili olduğunu göstermiştir. Pickvance (1974) yaşam döngüsü modeli üzerine kurduğu çalışmada; yaş, gelir ve konut mülkiyet durumu (ev sahibi veya kiracı olma durumunun) özelliklerini hareketlilikle ilişkilendirdiği nedensel bir model geliştirmiştir. Diğer birçok çalışmada da konut sahibi olmak konut hareketliliğinin en önemli motivasyonlarından biri olarak (Blaauboer, 2010; Clark and Dieleman, 1996), aile formasyonu ile birlikte değerlendirilerek (Mulder, 2006) ortaya konmaktadır. Mehta ve Mehta (1989) yaşam evreleri/döngüsü içinde hanehalkı aşamalarının konut mülkiyet durumu ile ilgili olduğunu belirtmektedir. Hanehalkının birinci (erken) evresinde, tercihlerinden çok barınma ihtiyacı öncelikli olabilir. İkinci evrede ekonomik erişebilirlik ve bazı konut fırsatlarının farkında olması baskın bir rol oynamaktadır. Üçüncü evrede ise, konut seçimi, amaç ve ihtiyaçları değiştikçe farklılaşmaktadır. Konutların satın alınabilirliği ile kiralık konut piyasasındaki sınırlı imkanlar da yine konut hareketliliğini etkilemektedir (De Groot vd., 2011). Farklı gelir gruplarını içine alan ideal bir kiralık konut piyasasının var olduğu bir konut piyasasında hareketliliğin mülk konut piyasasındaki hareketlilikten daha fazla olması beklenebilir. Çünkü kiralık konut ya da kiracılık, yaşamsal değişimler karşısında karar verme ve hayata geçirme konusunda mülk konuta göre daha fazla hareketliliğe izin verebilen esnek bir mülkiyet biçimidir.

Hanehalkı büyüklüğündeki değişmeler, daha iyi bir çevrede yaşama isteği, farklı büyüklükteki ya da tarzda bir konutta oturma isteği gibi nedenler konut talebini dolayısıyla konut mülkiyet durumuna yönelik seçimi belirleyebilmektedir. Hanehalklarının konut mülkiyet durumu ya da seçimine neden olan yaşam seyri, yaşam döngüsü gibi hanehalkı özellikleri ve konuta ilişkin fiziki (büyüklüğü, kalitesi vb.) ve mekânsal (konumu, iş yerine okula yakınlığı, güvenliği vb.) özellikler aynı zamanda hanehalklarının hareketliliğinin de nedenlerini oluşturmaktadır.

Painter ve Lee (2000) yaptıkları çalışmada yaşlı hanehalklarının ev sahipliğinden kiracılığa geçiş nedenlerini araştırmışlardır. Bu çalışma bağlamında bir hanehalkının doğrudan yaşına bağlı olarak kiracı olduğunun tahmin edilemeyeceğini ileri sürmüşlerdir. Örneğin ileri yaşlarda eşlerin kaybedilmesi, sağlıkla ilgili problemler aniden kiracılığa geçişi sağlamaz. Ancak bu tip stresli yaşam olayları küçülme olasılığını yükseltir ve böylece kiracılığa geçişi yükseltebilir. Bunun tam tersi, çocuk sahibi olmak bu geçişi durdurabilir. Daha az kaynaklara ya da gelir düzeyine sahip hanehalklarının kiracı olma olasılığı daha yüksek iken küçük bir evi satın alma olasılığı daha düşüktür (Painter ve Lee, 2000). Bir başka ifade ile belli bir yaşa gelip evden ayrılma, evlilik, çocuk sahibi olma gibi pozitif değerlendirilen yaşam olayları, ayrılık ya da eşlerden birinin kaybı, işsiz kalma gibi negatif değerlendirilen yaşam olayları, konut mülkiyet durumuna ilişkin seçimi etkileyen faktörlerdir. Bu bağlamda ekonomik olmayan nedenler: boşanma ya da eşlerden birinin kaybedilmesi ile aile birliğinin dağılması; büyüklük, hizmetler gibi kaliteyi içeren faktörler (McCarthy ve Simpson, 1991; Vanderhart, 1994; Dieleman vd. 1995), sağlık ya da yaşlılık nedenleriyle konut bakım ve onarım işleri gibi fiziksel sorumlulukları azaltma isteği (Feijten 2005); aile bireylerinin özellikle daha ileri yaşlarda çocuklarına ya da akrabalarına daha yakın olabilmek için yeni alanlara taşınma istekleri (Painter ve Lee, 2000) de kiracılığın nedenleri olarak belirtilmektedir.

Konut Hareketliliği ve Konut Memnuniyeti İlişkisi

Konut hareketliliğine ilişkin diğer bir yaklaşım konut hareketliliğini, konutun ya da bulunduğu çevrenin özelliklerinden doğan hanehalklarının memnuniyet/ memnuniyetsizliğinin bir sonucu olarak görmektedir (Brown ve Moore, 1970; Earhart ve Weber, 1996; Pickvance, 1974; Speare, 1974; Wolpert, 1965). Bu yaklaşımlarda, halen oturlan konut ve/veya çevresine ilişkin hanehalkının ürettiği stres veya memnuniyetsizliği belirli bir eşige ulaştığında, bu sürecin konut hareketliliği ile sonuçlanabileceği ortaya konmaktadır (Speare, 1974; Clark vd., 2006). Wolpert (1965)'in yer yararlılığı (place utility) yaklaşımına göre, hanehalkı mevcut oturlan konutun yararlılığını, hanehalkının ihtiyaçlarını karşılamaktan uzak görüyorsa, yeni bir yer aramayı düşünmeye başlamaktadır. Bir diğer modele göre; yaş, evden memnuniyet ile evin çevresinden memnuniyet, üç

temel hareketlilik belirtisi olarak kabul edilmistir (Earhart ve Weber, 1996). Birey ya da hanehalkı özellikleri, konum özellikleri ve sosyal ilişkiler birlikte konut memnuniyet düzeyini oluşturmaktadır, bu düzeyle ilişkili olarak da hanehalkının taşınma isteği oluşabilmektedir. Bazı durumlarda konut memnuniyetsizliği konut piyasasındaki değişimlere bağlı (Clark ve Onaka, 1983; Rabe ve Taylor, 2010) örneğin düşük faiz oranları gibi (De Groot vd., 2011) hanehalkı tercihlerindeki değişiklikler de konut hareketliliğine neden olabilmektedir. Warner ve Sharp (2016) çalışmalarında yaşam kalitesine (daha iyi konut, konut çevresi vb.) ilişkin hareketliliklerin önemli olduğunu ortaya koymuşlardır. Genel olarak konut hareketliliği ve konut memnuniyet ilişkisi değerlendirildiğinde; konut memnuniyeti konuttan ya da yaşanan çevreden taşınma isteğini diğer bir deyişle konut hareketliliğini etkileyebildiği gibi tam tersi konut hareketliliği de konut ve yaşanan çevreden memnuniyeti etkileyebilmektedir.

Ankara'da Konut Hareketliliğini Etkileyen Faktörler

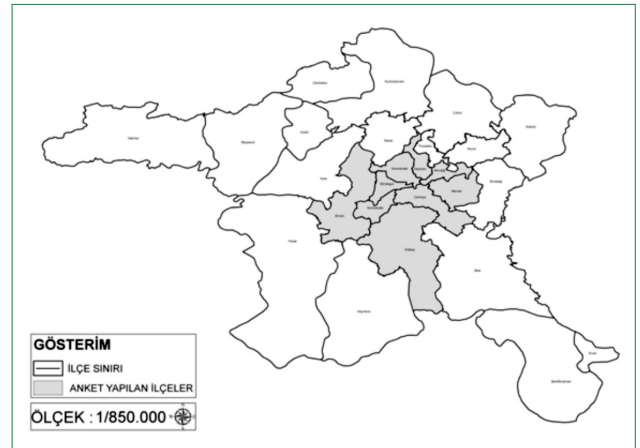
Ankara'da hanehalklarının konut hareketliliği ve bu hareketliliği etkileyen faktörler ilgili literatürde yer alan tartışmalar çerçevesinde ele alınmaktadır. Bu tartışmalardan yola çıkılarak ortaya konan ve alan araştırmasının kurgulanmasında yararlanılan çerçeve Şekil 1'de özetlenmektedir. Bu çerçeve doğrultusunda çalışmada 2 temel araştırma sorusuna yanıt aranmaktadır: 1. Ankara'da hanehalklarının konut hareketliliğinde etkili olan faktörler nelerdir? 2. Ankara'da hanehalklarının konut hareketliliği evrelerinde hangi süreçler etkili olmaktadır?

Ankara metropoliten alanda yer alan konut ve hanehalkı çeşitliliğini yansıtmaları çerçevesinde, hanehalklarının demografik ve sosyo-ekonomik nitelikleri, konut mülkiyet durumu (kiracı/ev sahibi), konutların bulunduğu bölge/konum özellikleri dikkate alınarak ilçeler ve mahalleler temelinde anketlerin gerçekleştirileceği 534 örneklem hanehalkı belirlenmiştir. Anket araştırması ile literatürde konut hareketliliğinde etkili olduğu saptanan konut mülkiyet durumu; konutta oturma süresi; ya-

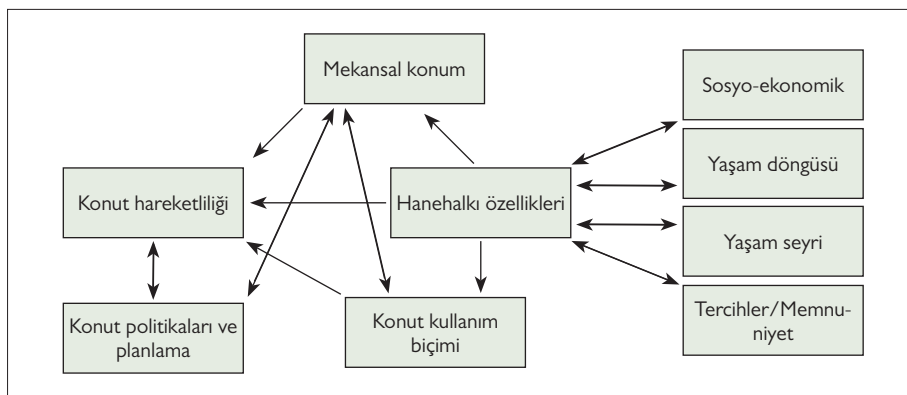
şam döngüsü faktörleri (evlilik, çocuk, boşanma, kayıp, çocukların evden ayrılması, yaşlılık/hastalık); yaşam seyri faktörleri (iş, gelir, birikim, kira yüksekliği, mülk sahibi olma, emeklilik, ev sahibinin çıkarması, konutun yıkılması, bağımsız yaşama isteği); konut memnuniyeti/tercihler (konut konfor/büyükölük, temizlik, iş/okul, toplu taşıma yakınlık, mahalle yaşam biçimi, mahallenin sakinliği/temizliği, komşuluk ilişkileri) gibi faktörler sorgulanmıştır.

Alan Araştırması Yöntemi

Çalışmanın evreni olan Ankara'da, 2011 yılında konutta ikamet eden hanehalkı sayısı 1.434.000'dir. Yapılacak hanehalkı anket sayısı araştırmanın imkânları çerçevesinde Ankara bütününde yaklaşık %3.6 örneklem oranı ile 534 olarak belirlenmiştir. Ankara metropoliten alanı temsil ettiği kabul edilen Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı 8 adet merkez ilçe (Altındağ, Çankaya, Etimesgut, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Yenimahalle) çalışma alanı olarak belirlenmiştir (Şekil 2). Öncelikle her ilçenin nüfusuna oranla hangi ilçelerde kaç anket yapılacağı ve bu ilçelerin mülk ve kiralık konut oranları çerçevesinde kiralık ve mülk anketi sayıları belirlenmiştir (Tablo 1). Daha



Şekil 2. Anket yapılan ilçeler.



Şekil 1. Alan araştırması çerçevesi

Tablo 1. Ankara'da gerçekleştirilen hanehalkı anketlerinin ilçelere göre dağılımı

İlçeler	Nüfus (2013)*	8 İlçe içerisindeki nüfus oranı (%)	Ev sahibi hanehalkı oranı (%)**	Kiracı hanehalkı oranı (%)**	Kiracı anketi sayısı	Mülk sahibi anketi sayısı	Anket yapılan hanehalkı sayısı
Altındağ	359597	8.26	58.3	37.3	30	20	50
Çankaya	914501	21.01	56.7	35.2	64	36	100
Etimesgut	469626	10.79	65.7	29.5	40	28	68
Gölbaşı	115924	2.66	69.9	24.6	23	8	31
Keçiören	848305	19.49	65.3	30.6	73	35	108
Mamak	591462	13.59	65.5	30.7	42	20	62
Sincan	484694	11.14	68.2	28.2	35	12	47
Yenimahalle	591462	13.59	61.6	32.9	44	24	68
8 ilçe toplam	4352505	86.27	62.8	32.0	183	351	534

Kaynak: *TÜİK, 2013; **AUAP, 2014

sonra toplam 534 anketin uygulanacağı örneklem hanehalkları Ankara metropoliten alanda yer alan konut ve hanehalkı çeşitliliğini yansıtmaya çerçevesinde, demografik ve sosyo-ekonomik nitelikleri, konut mülkiyet durumu (kiracı/ev sahibi), konutların bulunduğu bölge/konum özellikleri dikkate alınarak ilçeler temelinde belirlenmiştir. Hanehalkı anketleri 10-26 Şubat 2013 tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir.

Anket Uygulanan Hanehalklarının Özellikleri

Konut hareketliliğine yönelik Ankara'da hanehalklarına uygulanan anketlerde öncelikle hanehalklarının sosyo-demografik, ekonomik özellikleri ile mülkiyet durumu, konutu nasıl algıladıkları ve kaç kez konut hareketliliği içerisinde oldukları sorulanmıştır.

Hanehalklarının sosyo-ekonomik yapı özelliklerine ilişkin veriler Tablo 2'de özetlenmektedir. Hanehalklarının medeni durumları incelendiğinde; %85'i evli, %10.9'u bekâr, %2.4'ü eşini kaybetmiş, %1.7'si ise boşanmıştır. Hanede yaşayan kişi sayısı %29 ve %28 oranla 4 ve 3 kişi, %20 oranla 2 kişi, %15 oranla 4 kişinin üzerinde ve %7,5 oranla bir kişidir. Hanelerde yaşayan çocuk sayısı incelendiğinde %17 oranında hanenin çocuksuz olduğu, %37'sinin 2 çocuklu, %33'ünün 1 çocuklu, %10.3'ünün 3 çocuklu, %2'sinin 4 ve üzeri çocuklu olduğu görülmektedir. Ankete katılan hanehalklarının çalışan sayısı incelendiğinde %57 oranla 1 çalışan, %24 oranla 2 çalışan, %5 oranında ise 3-4 çalışan olduğu görülmektedir. Hanede hiç çalışan olmayan hanehalkı oranı % 15'dir. Hanehalklarının aylık gelir dağılımı incelendiğinde ise %42'si düşük gelir, %34'ü orta gelir, %20'si yüksek gelir grubu olarak nitelendirilebilmektedir.

Hanehalklarının konut kullanım özellikleri ile konut algılarına yönelik veriler ise Tablo 3'de özetlenmektedir. Hanehalklarının %80'i çekirdek aile iken, %7.5 hanehalkı yalnız oturan,

%5 paylaşımlı oturan, %4 ise geniş aile niteliğindedir. Düşük oranlarda eşini kaybetmiş ve eşinden ayrı çocukları ile birlikte yaşayan hanehalkları da bulunmaktadır. Hanehalklarının mevcutta yaşadıkları konutta oturma süresine bakıldığında %65 oranında 2-10 yıldır; %17 oranında 11-20 yıldır, %10 oranında 0-1 yıldır, %7 oranında ise 20 yılın üzerinde buldukları konutta oturmaktadırlar. Konut algısı sosyal, ekonomik, kültürel ve demografik farklılıklara göre değişmektedir. Yukarıdaki verilerden de anlaşıldığı üzere çeşitli bir sosyoekonomik yapıya sahip olan örneklem hanehalkının konutu algılamalarına yönelik yanıtları değerlendirildiğinde; konutu barınma ihtiyacını karşılayan bir barınak olarak gören hanehalklarının oranı %97'dir. Konutu aile ilişkilerinin güçlendiği bir ortam olarak gören hanehalklarının oranı da %95 gibi yüksek bir değerdir. Konutu ekonomik tasarruf ve bir güvence aracı olarak ve mahremiyet alanı olarak gören hanehalklarının oranı %91'dir. Konutu sosyal bir prestij göstergesi olarak algılayan hanehalklarının oranı ise %62'dir.

Anket yapılan hanehalklarının bağımsız bir hanehalkı olma sürecine ilk adım attıktan ve bu süreçten sonra gerçekleştirdiği toplam konut hareketliliği sayısı Tablo 4'de verilmektedir. Buna göre anket yapılan hanehalklarının tüm yaşamları boyunca %28.5'i bir, %34.8'i iki, %16.7'si üç, %5.1'i dört, %7.3'ü ise beş ve üzeri konut hareketliliği yaşamıştır. Hanehalklarının %7.9'u konut hareketliliği yaşamazken, hanehalklarının yaşamları süresince gerçekleştirdikleri ortalama konut hareketliliğinin 2.2 olduğu görülmektedir.

Anket yapılan hanehalklarının konut hareketliliği ile gelir durumu arasında istatistiksel olarak anlamlı ilişki bulunmaktadır ($p<0.05$) (Tablo 5). Aylık geliri 2000TL'nin altında olan düşük gelirli hanehalklarının %69.36'si 1-2 hareketlilik, %19.57'si 3-4 hareketlilik, %6.38'i beşin üzerinde hareketlilik gerçekleştir-

Tablo 2. Hanehalklarının sosyo-ekonomik yapısı

Hanehalkı sosyo-ekonomik yapı	Sayı	Oran (%)
Medeni durum		
Bekâr	58	10.9
Evlî	454	85.0
Boşanmış	9	1.7
Eşini kaybetmiş	13	2.4
Toplam	534	100.0
Hanede yaşayan kişi sayısı		
1	41	7.7
2	108	20.2
3	153	28.7
4	150	28.1
5+	82	15.4
Toplam	534	100.0
Hanede yaşayan çocuk sayısı		
0	78	16.4
1	158	33.2
2	180	37.8
3	49	10.3
4+	11	2.3
Toplam	476	100.0
Hanede çalışan kişi sayısı		
0	78	14.6
1	302	56.6
2	128	24.0
3	20	3.7
4	6	1.1
Toplam	534	100.0
Hanehalkı Gelir Durumu (tl)		
Düşük (<2000)	224	41.9
Orta (2000-4000)	183	34.2
Yüksek (4000>)	107	20.2
Cevapsız	20	3.7
Toplam	534	100.0

miştir. Düşük gelirli hanehalklarından hareketliliği olmayanların oranı %4.68'dir. Aylık geliri 2000TL ile 4000 TL arasında olan orta gelirli hanehalklarının %61.66'sı 1-2 hareketlilik, %22.78'i 3-4 hareketlilik, %7.22'si ise beşin üzerinde hareketlilik gerçekleştirmiştir. Orta gelirli hanehalklarından hareketliliği olmayanların oranı %8.33'dür. Aylık geliri 4000 TL'nin üzerinde olan yüksek gelirli hanehalklarının ise %53.26'sı 1-2 hareketlilik, %22.82'si 3-4 hareketlilik, %8.69'u ise beşin üzerinde

Tablo 3. Hanehalklarının konut kullanım özellikleri

Hanehalkı konut kullanım özellikleri	Sayı	Oran (%)
Konutu paylaşma biçimi		
Yalnız oturuyor	40	7.5
Paylaşımlı oturuyor	27	5.1
Çekirdek aile	427	80.0
Geniş aile	25	4.7
Eşinden ayrı çocukları ile birlikte	6	1.1
Eşini kaybetmiş çocukları ile birlikte	9	1.7
Toplam	534	100.0
Konutta oturma süresi		
0-1 yıl	52	9.7
2-10 yıl	346	64.8
11-20 yıl	92	17.2
21 yıl ve üstü	37	6.9
Cevapsız	7	1.3
Toplam	534	100.0
Konut algısı		
Barınma	528	97.0
Tasarruf	489	91.5
Prestij	332	61.8
Huzur	480	89.8
Mahremiyet	487	91.2
Aile ilişkisi	505	94.6

Tablo 4. Anket yapılan hanehalklarının konut hareketliliği sayısı

Hareketlilik Sayısı	Frekans	%
0	42	7.9
1	152	28.5
2	186	34.8
3	89	16.7
4	27	5.1
5≥	38	7.3
Toplam	534	100.0

hareketlilik gerçekleştirmiştir. Yüksek gelirli hanehalklarından hareketliliği olmayanların oranı ise %15.21'dir. Bu verilere göre Ankara'da anket yapılan hanehalkları için gelir durumu arttıkça konut hareketliliğinin azaldığını söylemek mümkündür.

Anket yapılan hanehalklarının konut hareketliliği ile konutların konumu (bulunduğu ilçe) arasında istatistiksel olarak anlamlı ilişki bulunmaktadır ($p<0.05$) (Tablo 6). Ankara'da anket

Tablo 5. Anket yapılan hanehalklarının gelir durumuna göre konut hareketliliği

Hanehalkı gelir durumu	Konut Hareketliliği								Toplam
	Hareketlilik yok		1-2 hareketlilik		3-4 hareketlilik		5+ hareketlilik		
	Sayı	Yüzde	Sayı	Yüzde	Sayı	Yüzde	Sayı	Yüzde	
Düşük (<2000TL)	11	4.68	163	69.36	46	19.57	15	6.38	235
Orta (2000TL-4000TL)	15	8.33	111	61.66	41	22.78	13	7.22	180
Yüksek (>4000TL)	14	15.21	49	53.26	21	22.82	8	8.69	92

Ki-kare: 13.364 p=0.038

Tablo 6. Anket yapılan hanehalklarının bulunduğu ilçeye göre konut hareketliliği

İlçe	Hareketlilik yok		1-2 hareketlilik		3-4 hareketlilik		5+ hareketlilik		Toplam
	Sayı	Yüzde	Sayı	Yüzde	Sayı	Yüzde	Sayı	Yüzde	
	Altındağ	2	4.00	32	64.00	12	24.00	4	
Çankaya	18	18.00	68	68.00	12	12.00	2	2.00	100
Etimesgut	11	16.18	39	57.35	15	22.06	3	4.41	68
Gölbaşı	0	0	20	64.51	6	19.36	5	16.13	31
Keçiören	2	1.85	70	64.82	26	24.07	8	7.41	108
Mamak	1	1.61	36	58.07	19	30.65	6	9.68	62
Sincan	2	4.26	35	74.47	10	20.13	0	0	47
Yenimahalle	6	8.82	38	55.88	16	23.53	8	11.77	68

Ki-kare: 113.805 p=0.001

yapılan hanehalklarının bulunduğu ilçeye göre hareketlilikleri incelendiğinde, konut hareketliliğinin göreceli olarak Mamak ve Altındağ gibi sosyo-ekonomik gelişmişlik düzeyinin düşük olduğu ilçelerde yüksek, Çankaya gibi sosyo-ekonomik gelişmişlik düzeyi yüksek olan ilçelerde ise düşük olduğu görülmektedir. İlçelere göre konut hareketliliğinin farklılaşmasında ilçelerin konut arzına yönelik özelliklerinin de etkili olabileceği göz önünde bulundurulmalıdır.

Ankara'da Konut hareketliliğini Etkileyen Faktörler: Faktör Analizi

Çalışmada kullanılan çok sayıda gösterge arasındaki istatistikî ilişki, ilişkinin derecesi ve yönü dikkate alınarak, değişken-

ler arası bağımlılık yapısını ortadan kaldırabilen; veri setindeki değişkenliği etkileyen temel boyutların ayrı ayrı ortaya çıkarılmasıyla "Konut Hareketliliği"ni etkileyen faktörlerin Ankara örneğinde belirlenebilmesi için faktör analizi tekniği kullanılmıştır. Bu kapsamda 534 hanehalkı anketine ilişkin değişkenler faktör analizinde değerlendirilmiştir.

Öncelikle ölçeğin faktör analizine uygunluğunu ortaya koy-

Tablo 7. KMO-Bartlett's test sonuçları

Kaiser-Meyer-Olkin örneklem yeterliliği ölçütü	.654
Bartlett testi	
Ortalama Ki-Kare	136.176
Serbestlik derecesi	28
Anlamlılık düzeyi	.000

Tablo 8. Faktör analizinde kullanılan değişkenler

	Çıkarım
Hanede çalışan sayısı	.724
İlk konutun süresi	.721
İlk konut mülkiyet durumu (kira/ev sahibi)	.660
Hanehalkı geliri	.635
Hanede yaşayan çocuk sayısı	.630
Konut değiştirme sayısı	.616
Mevcut konutun konumu	.591
Yaşam Seyri Faktörleri	.551

Tablo 9. Açıklanan toplam varyans tablosu

Bileşen	Başlangıç özdeğerleri			Kare yüklemelerin toplamları çıkarımı		
	Toplam	Varyans %	Kümülatif %	Toplam	Varyans %	Kümülatif %
1	2.427	30.339	30.339	2.427	30.339	30.339
2	1.605	20.058	50.397	1.605	20.058	50.397
3	1.095	13.691	64.088	1.095	13.691	64.088
4	.768	9.595	73.683			
5	.677	8.468	82.151			
6	.584	7.302	89.454			
7	.452	5.651	95.105			
8	.392	4.895	100.000			

Çıkarım yöntemi: Temel bileşenler analizi.

Tablo 10. Değişkenlerin faktör yüklemeleri

	1	2	3
Hanehalkı geliri	.796	.011	-.013
Yaşam Seyri Faktörleri	-.643	.092	-.359
İlk konutta oturma süresi	-.593	.284	.538
Mevcut konutun bulunduğu ilçe	.550	.329	.423
Konut değiştirme sayısı	.504	-.424	.427
İlk konut mülkiyet durumu (kira/ev sahibi)	-.500	.440	.466
Hanede çalışan kişi sayısı	.393	.748	-.103
Hanede yaşayan çocuk sayısı	.257	.689	-.297

mak amacıyla Kaiser-Meyer-Olkin (KMO) ve Bartlett's testleri uygulanmıştır (Tablo 7). Bartlett's testinin anlamlılık düzeyinin 0.1'den küçük olması, faktör analizinde kullanılan verilerin analiz için uygun olduğu anlamını taşımaktadır. Bartlett's testine göre, faktör analizinde gözlenen p değeri 0.000 olup 0.05 anlamlılık düzeyinde "evren korelasyon matrisi birim matristir" şeklindeki sıfır hipotezi reddedildiğinden evren korelasyon matrisinin birim matris olmadığı kabul edilmiştir. Bu testin sonuçlarına göre, faktör analizinin kullanılmasının uygun olduğu sonucuna varılmıştır. Gözlenen korelasyon katsayıları büyüklüğü ile kısmi korelasyon katsayılarının büyüklüğünü karşılaştıran KMO indeksinin 0.50'den büyük olması, faktör analizinde kullanılan verilerin analiz için uygun olduğu anlamını taşımaktadır. KMO örneklem yeterliliği ölçütü indeksine göre KMO değeri 0.654 olduğundan, değişkenlerin faktör analizi yapılması için uygun olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Değişkenlerin çoklu korelasyon katsayısının yer aldığı ortak varyans (communality) tablosu incelenmiş ve küçük çoklu

korelasyon katsayısı olan değişkenler analizden çıkarılmış ve analiz 8 değişken ile tamamlanmıştır (Tablo 8).

Daha sonra açıklanan toplam varyans tablosu değerlendirilmiştir (Tablo 9). Varyansı açıklama oranı %10'dan büyük olan 3 faktör değerlendirilmiştir.

Faktör analizi ile belirlenen 3 faktör, faktör yük değerleri matrisine göre değerlendirilmektedir (Tablo 10). Faktörlerin tanımlanması, faktörde yer alan değişkenlerden açıklama gücü en yüksek olan değişkene veya faktörde yer alan değişkenlerin yoğunluğuna göre olmak üzere iki şekilde yapılabilmektedir.

"Hanehalkı Konut Hareketliliği" olarak tanımlanabilecek birinci faktör toplam varyansın yüzde otuzunu açıklamakta toplam 8 değişkenin yükü bulunmaktadır. Bu değişkenlerden 6 tanesinin faktör ağırlığı 0,5'den büyüktür (Tablo 10). "Konut Hareketliliği" faktörünün üzerinde en fazla yükü olan ve pozitif etkili değişkenler sırasıyla; hanehalkı geliri, konutun bulunduğu ilçe, konut değiştirme sayısı; negatif etkili değişkenler ise yaşam seyri faktörleri, ilk konutta oturma süresi, ilk konut kullanma biçimidir.

Ankara'da hanehalkı konut hareketliliğinde hanehalkı geliri, yaşam seyri faktörlerinin, ilk konutta oturma süresinin, konutun bulunduğu konumun, konut değiştirme sayısının, ilk konut kullanma biçiminin etkili değişkenler olduğunu ortaya koymuştur.

Ankara'da Hanehalkları Konut Hareketliliği, Yaşam Döngüsü ve Yaşam Seyri, Konut Mülkiyet Durumu, Memnuniyet/Tercihler

Bu bölümde, Ankara'da anket yapılan hanehalklarının "bağımsız bir hanehalkı olduktan sonra" tüm yaşamı boyunca sergilediği hareketlilik, hanehalklarının bütününe değerlendirildiği

evrelerde konut mülkiyet durumu, yaşam döngüsü ile yaşam seyrindeki değişimler, konut ve çevresinden memnuniyetleri çerçevesinde değerlendirilmektedir.

Ankara'da hanehalklarının konut hareketliliği seyri, yeterli yanıt alınan 3 hareketlilik evresi çerçevesinde değerlendirilmiştir. Anket yapılan hanehalklarının konut hareketliliği evrelerinde etkili olan faktörler Tablo 11'de sunulmaktadır. 534 hanehalkının 455 (%85)'i ilk hareketlilik evresine ilişkin sorulara, 290 (%54)'ü ikinci hareketlilik evresine ilişkin sorulara, 114 (%21)'ü ise üçüncü hareketlilik evresine ilişkin sorulara yanıt vermiştir.

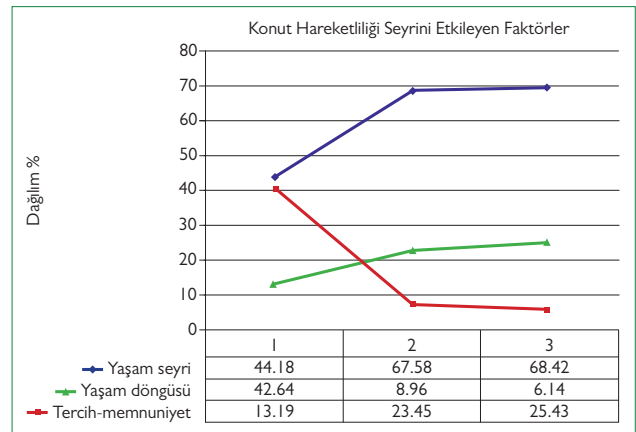
İlk bağımsız hanehalkı olma süreci olarak değerlendirilebilecek hanehalklarının ilk konut hareketliliği evresinde hanehalklarının %60'ı kiracı, %31'i ise ev sahibidir. İlk konutlarında oturma süresi %40'ında 5 yıldan az, %25'inde 16 yıldan fazla, %24'ünde 6-10 yıl arası, %9'unda ise 6-10 yıl arasındadır. Hanehalklarının ilk hareketliliğine temel olan faktörler yaşam döngüsü bağlamında incelendiğinde %96 oranında evlilik olduğu görülmektedir. Yaşam seyrindeki değişimlere bakıldığında ise ilk hareketliliğe neden olan temel faktörlerde, işe girme (%25), eğitim (%15), konut sahibi olma (%16) gibi etkenler öne çıkmaktadır. Yaşam döngüsü ve yaşam seyrindeki değişimler hareketliliğe temel olan faktörlerdir. Ancak bu süreçte konutun fiziki özellikleri, yaşanılan çevrenin özellikleri gibi etkenler de konutu tercih etmede önemlidir. Buna göre %55 oranında konutun büyüklüğü, %23 oranında mahalledeki yaşam biçimi konut tercihinde öne çıkan faktörlerdir. Bunu mahalle özellikleri (%6) ve komşuluk ilişkileri (%5) takip etmektedir.

Hanehalklarının ikinci konut hareketliliklerinde hanehalklarının %41'i kiracı, %17'si ev sahibidir. Konut hareketliliğinin ikinci evresinde konutlarında oturma süresi hanehalklarının %68'inde 5 yıldan az, %23'ünde 6-10 yıl arası, %5'inde 11-15 yıl arasında, %5'inde ise 16 yıldan fazladır. Hanehalklarının ikinci hareketliliğine temel olan faktörler yaşam döngüsü bağlamında incelendiğinde %69 oranında evlilik olduğu görülmektedir. İlk hareketlilikte evlilik daha öne çıkan bir faktör iken ikinci hareketlilikte çocuklar (%12) ve boşanma (%7) gibi faktörlerin de ortaya çıktığı görülmektedir. Yaşam seyri faktörlerine ilişkin 196 yanıt alınmıştır. Bu çerçevede yaşam seyrindeki değişimlere bakıldığında ikinci hareketliliğe neden olan faktörlerde; ev sahibi olma (%37) ve işe girme (%20) ön plana çıkarken, ilk hareketlilikten farklı olarak kiralara yüksekliği (%14), ev sahibinin evden çıkarması (%9), konutun yıkılması (%6) gibi olumsuz etkenler ile gelirden değişim (%8) ve emeklilik (%3) gibi faktörlerin de ifade edildiği görülmektedir. İkinci hareketlilik süreci içinde konut/mahalle tercih edilmesine ilişkin soruya 68 yanıt alınmıştır. Buna göre ilk hareketlilikte olduğu gibi ikinci hareketlilikte de konut tercihinde %49 oranında konutun büyüklüğü, %21 oranında mahalledeki yaşam biçimi öne çıkan faktörlerdir. Bunu işe/okula yakınlık (%15), mahallenin sessiz sakin olması (%7), komşuluk ilişkileri (%6) ve toplu taşıma yakınlık (%3) takip etmektedir.

Hanehalklarının üçüncü hareketliliklerinde hanehalklarının %14'ü kiracı, %11'i ev sahibidir. Konut hareketliliğinin üçüncü evresinde konutlarında oturma süresi hanehalklarının %73'ünde 5 yıldan az, %20'sinde 6-10 yıl arası, %4'ünde 11-15 yıl arasında, %3'ünde ise 16 yıldan fazladır. Hanehalklarının üçüncü hareketliliğine temel olan faktörler yaşam döngüsü bağlamında incelendiğinde bu soruya 7 yanıt verildiği görülmektedir. Bu sayının az olması hanehalklarının yaşamları süresince hareketlilik sayısı arttıkça hareketlilikte; yaşam döngüsünün etkilerinin daha azaldığı, yaşam seyri ve konuta ilişkin beklentilere bağlı hareketliliğin arttığı anlamına gelmektedir. Yaşam seyri faktörlerine ilişkin 78 yanıt alınmıştır. Bu çerçevede yaşam seyrindeki değişimlere bakıldığında üçüncü hareketliliğe neden olan temel faktörlerde; konut sahibi olma (%28), işe girme (%18), kiranın yüksekliği (%17), gelir durumunda değişim (%15), ev sahibinin çıkarması (%12) gibi etkenlerin öne çıktığı görülmektedir. Üçüncü hareketlilik süreci içinde konutun tercih edilmesine ilişkin soruya 29 yanıt alınmıştır. Buna göre üçüncü hareketlilikte de konut tercihinde %62 oranında konutun büyüklüğü, %17 oranında işe/okula yakınlık, %10 oranında mahalledeki yaşam biçimi öne çıkan faktörlerdir.

Ankara'da anket yapılan hanehalklarının konut hareketliliği evrelerinde etkili olan faktörler değerlendirildiğinde (Şekil 3), ilk evrede yaşam seyri ve yaşam döngüsü faktörlerinin %44 ve %43 oranlarında, tercih/memnuniyet faktörünün ise %13 oranında etkili olduğu; ikinci evrede yaşam seyri ve tercih/memnuniyet faktörleri oranları %68 ve %23 olarak önemli ölçüde artarken yaşam döngüsü faktörünün oranının %9'a gerilediği, üçüncü evrede de bu eğilimin devam ettiği görülmektedir. Ankara için elde edilen bu sonuçların literatürde yer alan tartışmalarla da uyumlu olduğu değerlendirilebilir. Hareketlilik sayısı arttıkça yaşam döngüsünün etkilerinden çok yaşam seyri etkileri ve konuta ilişkin beklentiler hanehalkı hareketliliğinde etkili olmaktadır.

Ankara'da anket yapılan hanehalklarının konut hareketliliği-



Şekil 3. Konut hareketliliğini etkileyen faktörlerin hareketlilik evrelerine göre dağılımı

Tablo 11. Anket yapılan hanehalklarının konut hareketliliği seyrini etkileyen faktörler

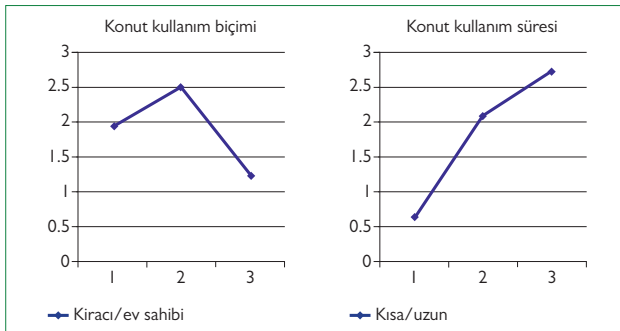
	1.Hareketlilik		2.Hareketlilik		3.Hareketlilik	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Mülkiyet durumu						
Kiracı	320	59.9	222	41.6	75	14.0
Ev Sahibi	166	31.1	91	17.0	62	11.6
Cevapsız	48	9.0	221	41.4	397	74.3
Toplam	534	100	534	100.0	534	100.0
Kullanım süresi						
5 yıl ve daha az	116	40.4	212	68.4	100	73.0
6-10 yıl	71	24.7	70	22.6	28	20.4
11-15 yıl	27	9.4	14	4.5	5	3.6
16+	73	25.4	14	4.5	4	2.9
Toplam	287	100.0	210	100.0	137	100.0
Yaşam döngüsü						
Evlilik	186	95.9	18	69.2	4	57.1
Çocuk	4	2.1	3	11.5	0	0.0
Boşanma	-	-	2	7.7	2	28.6
Kayıp	2	1.0	1	3.8	1	14.3
Çocukların ayrılması	-	-	1	3.8	0	0.0
Yaşlılık/hastalık	2	1.0	1	3.8	0	0.0
Toplam	194	100.0	26	100.0	7	100
Yaşam seyri						
Eğitim	31	15.4	1	0.5	0	0.0
İş	51	25.4	39	19.9	14	17.9
Gelirde değişim	13	6.5	15	7.7	12	15.4
Birikim	-	-	2	1.0	0	0.0
Emeklilik	3	1.5	6	3.1	2	2.6
Kıranın yüksekliği	26	12.9	28	14.3	13	16.7
Ev sahibi olma	33	16.4	73	37.2	22	28.2
Ev sahibinin çıkarması	10	5.0	18	9.2	12	15.4
Konutun yıkılması	29	14.4	12	6.1	3	3.8
Bağımsız yaşama isteği	5	2.5	2	1.0	0	0.0
Toplam	201	100.0	196	100.0	78	100
Konut özellikleri						
Konut konforu/büyüklüğü	33	55.0	33	48.5	18	62.1
Komşuluk ilişkileri	3	5.0	4	5.9	1	3.4
Mahalledeki yaşam biçimi	14	23.3	14	20.6	3	10.3
Mahalle sakin/temiz	4	6.7	5	7.4	1	3.4
İşe/okula yakınlığı	6	10.0	10	14.7	5	17.2
Toplu taşıma yakınlık	-	-	2	2.9	1	3.4
Toplam	60	100.0	68	100.0	29	100.0

Tablo 12. Konut hareketliliğinde etkili faktörlerin hareketlilik evrelerine göre dağılımı

Konut hareketliliği faktörleri	1	2	3
Kiracı/evsahibi	1.92	2.44	1.21
Kısa/uzun	0.67	2.16	2.70
Olumlu/olumsuz	47.50	4.2	1.33
Ekonomik / Sosyal	1.57	3.78	3.77
Konut/ Çevre	1.13	1.19	1.90
Mekansal/ Sosyal	2.53	2.78	6.25

ni etkileyen faktörlerin değişkenlerinin farklı kategorilerdeki oranları üç hareketlilik evresindeki etkileri çerçevesinde değerlendirilmektedir (Tablo 12). Konut mülkiyet durumu olarak kiracılığın ev sahipliğine oranı, konutta oturma süresi çerçevesinde kısa süre oturma (0-5 yıl) uzun süre oturmaya (6 yıl ve üzerinde) oranı, yaşam döngüsü faktörlerinden olumlu (evlilik, çocuk) etkili faktörlerin olumsuz (boşanma, kayıp, çocukların evden ayrılması, yaşlılık/hastalık) etkili faktörlere oranı, yaşam seyri faktörlerinden ekonomik faktörlerin (iş, gelir, birikim, kira yüksekliği, mülk sahibi olma) sosyal faktörlere (emeklilik, ev sahibinin çıkarması, konutun yıkılması, bağımsız yaşama isteği) oranı, memnuniyet/tercih faktörlerinin konut ile ilgili olanların (konfor/büyüklik, komşuluk) çevre/mahalle ile ilgili olanlara (mahalle yaşam biçimi, mahallenin sakinliği/temizliği, işe/okula yakınlık, toplu taşıma yakınlık) oranı ile mekânsal olanların (konfor/büyüklik, temizlik, iş/okul, toplu taşıma yakınlık) sosyal olanlara (komşuluk ilişkileri/mahalle yaşam biçimi) oranı değerlendirilmektedir.

Ankara'da hanehalklarının konut hareketliliği evrelerinde kiracılık ön plana çıkmaktadır. İlk evrede kiracılığın ev sahipliğine oranı yüksek iken ikinci evrede bu oran daha da yükselmek-



Şekil 4. Konut hareketliliğinde etkili faktörlerin hareketlilik evrelerine göre dağılımı

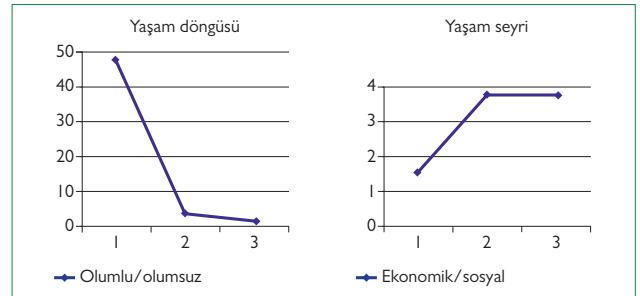
Konut Kullanım Biçimi; Kiracı/ev sahibi = Kiracılığın ev sahipliğine oranı
Konutta Oturma Süresi; Kısa/Uzun = Konutta kısa oturma süresinin (0-5 yıl) konutta uzun oturma süresine (6 yıl ve üzeri) oranı

tedir. Üçüncü evrede ise kiracılığın mülk sahipliğine oranı bire yaklaşımaktadır (Şekil 4).

Konutlarda oturma süresinin 5 yıldan az olması her evrede yüksektir. Konutlarda oturma süresinde ilk evrede oturma sürelerinin daha uzun olduğu ikinci ve üçüncü evrede ise 5 yıldan az oturma oranının 5 yıldan fazla oturma oranına göre arttığı görülmektedir (Şekil 4). Literatürde yer alan çalışmalarda (Lee vd., 1994; South ve Deane, 1993) bir konutta oturma süresi uzadıkça, oturlan yer ile geliştirilen ve taşınmanın maddi manevi maliyetini arttıran sosyal ve ekonomik bağlar nedeniyle hareketliliğin azalacağı ortaya konmaktadır. Bu çerçevede değerlendirildiğinde, konutta oturma sürelerinin evreler boyunca artmaması konut hareketliliği eğiliminin Ankara'da yüksek olduğuna işaret etmektedir.

Yaşam döngüsü faktörleri çerçevesinde hareketlilikte ilk evrede etkili olan temel faktör evlilik olurken ikinci evrede çocukların doğumu ve kısmen de ayrılma faktörlerinin de etkili olduğu görülmektedir (Tablo 11). Doğal olarak hayat tecrübelerinin bir kısmı gönüllü olmayan hareketliliklere de neden olmaktadır. Bu çerçevede literatürde gönüllü ve gönüllü olmayan konut hareketliliklerine vurgu yapılmakta (Rossi, 1980), gönüllü olmayan hareketliliklere yol açan boşanmalar, kayıplar, kiralara artışı, evden çıkarmalar, konutun yıkılması gibi yaşam döngüsü ve yaşam seyri faktörlerinin etkileri ortaya konmaktadır. (Mulder ve Wagner, 2010; Speare ve Goldscheider, 1987). Ankara'da hanehalklarının konut hareketliliğinde evreler boyunca olumlu faktörlerin olumsuz faktörlere oranı azalmaktadır (Şekil 4). Bu olumsuzluklarda etkili olan faktörler boşanma, kiralara artışı, evden çıkarma olarak ortaya çıkmaktadır (Tablo 11).

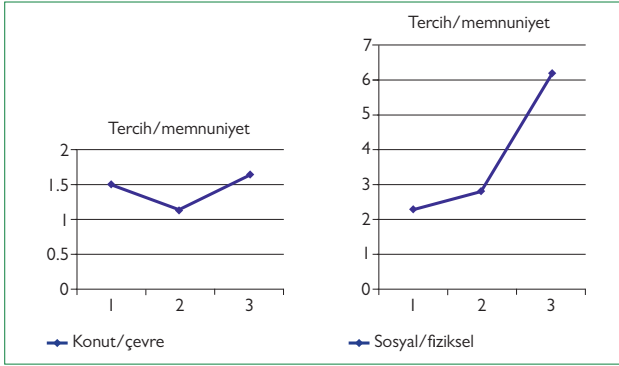
Yaşam seyri faktörleri çerçevesinde ilk evrede iş, eğitim, konut sahibi olma etkili olurken, ikinci evrede kiralara yüksekliği evden çıkarma gibi olumsuz faktörlerin etkisi ortaya çıkmakta,



Şekil 5. Konut hareketliliğinde etkili faktörlerin hareketlilik evrelerine göre dağılımı

Yaşam Döngüsü Faktörleri; Olumlu/Olumsuz=Olumlu (evlilik, çocuk) yaşam döngüsü faktörlerinin olumsuz (boşanma, kayıp, çocukların evden ayrılması, yaşlılık/hastalık) faktörlerine oranı

Yaşam Seyri Faktörleri; Ekonomik/Sosyal=Ekonomik (iş, gelir, birikim, kira yüksekliği, mülk sahibi olma) yaşam seyri faktörlerinin sosyal (emeklilik, ev sahibinin çıkarması, konutun yıkılması, bağımsız yaşama isteği) faktörlere oranı



Şekil 6. Konut hareketliliğinde etkili faktörlerin hareketlilik evrelerine göre dağılımı

Konut Memnuniyeti/Tercihler; Konut/Çevre=Konut memnuniyetine (konfor/büyüklik, komşuluk) ilişkin faktörlerin çevre memnuniyetine (mahalle yaşam biçimi, mahallenin sakinliği/temizliği, işe/okula yakınlık, toplu taşıma yakınlık); Mekânsal/Sosyal=Konut ve çevresinin mekânsal özelliklerinin (konfor/büyüklik, temizlik, iş/okul, toplu taşıma yakınlık) sosyal özelliklerine (komşuluk ilişkileri/mahalle yaşam biçimi) oranı

bu faktörler üçüncü evrede de devam etmektedir (Tablo 11). Konut hareketliliğinde yaşam seyri faktörleri olarak ekonomik faktörlerin sosyal faktörlere oranının konut hareketliliği evreleri ilerledikçe arttığı görülmektedir (Şekil 5).

Konutların tercih edilmesinde konut özelliklerinin çevre özelliklerine oranı yüksek çıkmaktadır (Şekil 6). Ankara'da hanehalkları konfor ve komşuluk gibi konut özelliklerini diğer çevre özelliklerine göre konut seçiminde daha ön planda tutmaktadır. Benzer şekilde konutların tercih edilmesinde mekânsal özellikler sosyal etkilerden daha önemli olmakta bu oran üçüncü evrede önemli ölçüde artmaktadır. Özellikle ikinci evreden sonra iş/okula yakınlık, toplu taşıma yakınlık gibi mekânsal özelliklerin önemi artmaktadır (Tablo 11).

Sonuç

Bu makalede Ankara kenti örneğinde, konut hareketliliğinde etkili olan faktörlerin ortaya konması ve daha da ayrıntılı olarak hanehalklarının bütününe oluşturduğu konut hareketliliği evrelerinde, yaşam döngüsü ve yaşam seyri, konut mülkiyet durumu, konut memnuniyeti faktörleri çerçevesinde hangi değişkenlerin etkili olduklarının saptanması amaçlanmıştır.

Yapılan anket çalışması ve analizler sonucunda Ankara'da hanehalkı konut hareketliliğinde hanehalkı gelirinin, yaşam seyri faktörlerinin, ilk konutta oturma süresinin, konutun bulunduğu konumun, konut değiştirme sayısının, ilk konut mülkiyet durumunun etkili değişkenler olduğunu ortaya konmuştur. Ankara'da anket yapılan hanehalkları için gelir durumu arttıkça konut hareketliliğinin azaldığını söylemek mümkündür. Anket yapılan konutların bulunduğu ilçeler çerçevesinde değerlendirildiğinde ise konut hareketliliğinin Mamak ve Altındağ gibi sosyo-ekonomik gelişmişlik düzeyi düşük olduğu ilçelerde göreceli olarak yüksek, Çankaya gibi sosyo-ekonomik gelişmişlik düzeyi yüksek olan ilçelerde ise düşük olduğu görülmektedir. İlçelere göre konut hareketliliğinin farklılaşmasında

ilçelerin konut arzına yönelik özelliklerinin de etkili olabileceği göz önünde bulundurulmalıdır.

Ankara'da anket yapılan hanehalklarının konut hareketliliği evrelerinde etkili olan faktörler değerlendirildiğinde ise; hareketlilik sayısı arttıkça yaşam döngüsünün etkilerinden çok yaşam seyri etkileri ve konuta ilişkin beklentilerin hanehalkı hareketliliğinde etkili olduğu ortaya konmuştur. Hanehalklarının yaşamlarının ilk ve ikinci hareketliliğinde; evlilik, eğitim, işe girme gibi yaşam döngüsündeki (bekâr, evlilik, ebeveyn dönemi, boşanma, ailede yaşanan kayıplar, çocukların evden ayrılması ve yaşlılık) ve yaşam seyrindeki (işe girme, eğitim gibi) değişimlerin etkili olduğu görülmektedir. İlk hareketlilikte evlilik daha öne çıkan bir faktör iken ikinci hareketlilikte boşanma, çocukların evden ayrılması gibi farklı döngüler öne çıkmaktadır. Mülk konut sahiplerinin hareketliliği kiracı hanehalklarına göre düşüktür. Yaşam döngüsü ve seyrine ilişkin faktörler haricinde kiracıların hareketliliği daha çok bir önceki konutlarından yaşadıkları memnuniyetsizlik ile ilgilidir. Diğer bir ifade ile özellikle kiracı hanehalkları, konut ihtiyaçları ile kullanmakta oldukları konut arasında uyumsuzluk olduğunda, konut arzının sınırları ve olanakları çerçevesinde konut ihtiyacını karşılamak için taşınma eğilimi içindedir. Bu nedenle bağımsız bir hanehalkı olduktan sonra ilk konutta oturma süresi mülk konut kullanıcılarında daha yüksek iken kiracılar da daha kısa sürelidir.

Konut hareketliliği, temel olarak talebe yönelik bir mekânsal düzenleme sürecidir. Konut taleplerinin karşılanmasının ülkelerin, bölgelerin ve kentlerin sosyal ve ekonomik hedefleri arasında önemli bir yeri bulunmaktadır. Ancak bunun yalnızca nicelik açısından değerlendirilmesi yeterli olmamaktadır. Toplumsal yapı içerisinde bireylerin konut ihtiyaçlarını, beklenti ve isteklerini karşılayacak konut sunumu, merkezine konut kullanıcılarını alacak dikkatli bir değerlendirmeyi gerektirmektedir. Dolayısıyla yaşam tarzının değişmesine paralel olarak konut kullanıcılarının da değişen istek ve ihtiyaçlarının karşılanması konut sunumunda oldukça önemlidir. Bu çerçevede, farklı sosyo-ekonomik nüfus gruplarını kapsayan mülk konut piyasasının yanısıra özellikle düşük gelir grupları ve değişen yaşam koşulları için esnek sunum sağlayan bir kiralık konut piyasasının birlikte etkin işleyişini sağlayan konut politikalarının geliştirilmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

Konut piyasasının talep yönünün belirleyicilerinden birisi olarak ve arz politikalarının geliştirilmesinde önemli bir girdi oluşturan konut hareketliliği, arazi kullanım dinamiklerini, seyahat talebini, konut tüketimini, konut değerini etkilemekte dolayısıyla da farklı disiplinlerden çok sayıda araştırmacı tarafından çalışılmaktadır. Sınırlı örneklem ile yapılan bu çalışma gibi, hanehalklarının konut hareketliliği davranışlarını ve bunun mekânsal etkilerini analiz eden gözleme dayalı araştırmaların, konut hareketliliğinin kentlerdeki yapısının ve sürecinin analiz edilmesi çalışmalarının çoğaltılması, planlama süreçlerinin doğru yönlendirilmesi açısından önem taşımaktadır.

KAYNAKLAR

- Bailey, N., Kearns, A., Livingston, M. (2012). Place Attachment In Deprived Neighbourhoods: The Impacts Of Population Turnover And Social Mix. *Housing Studies*, 27(2), 208-231.
- Blaauboer, M. (2010). Family Background, Individual Resources And The Home-ownership Of Couples And Singles. *Housing Studies*, 25(4), 441-461.
- Brown, L.A., Holmes, J. (1971). Intraurban Migrant Lifelines: A Spatial View. *Demography*, 8, (1), 103-122.
- Brown, L.A., Moore, E.G. (1970). The Intra-Urban Migration Process: A Perspective. *Human Geography*, 52(1), 1-13.
- Chevan, A. (1971). Family Growth, Household Density And Moving. *Demography*, 8(1), 451-458.
- Clark, W.A.V., Deurloo, M.C., Dieleman, F.M., (2003). Housing Careers in The United States. 1968-93: Modelling The Sequencing of Housing States. *Urban Studies*, 40(1), 143-160.
- Clark, W.A.V., Withers, S.D. (2002). Disentangling The Interaction Of Migration, Mobility, And Labor-Force Participation. *Environment and Planning*, 34, 923-945.
- Clark, W.A.V., Deurloo, M.C., Dieleman, F.M. (1984). Housing Consumption and Residential Mobility. *Annals of the Association of American Geographers*, 74(1), 29-43.
- Clark, W.A.V., Deurloo, M.C., Dieleman, F.M. (2006). Residential Mobility and Neighbourhood Outcomes. *Housing Studies*, 21(3), 323-342.
- Clark, W.A.V., Onaka, J.L. (1983). Life Cycle And Housing Adjustment As Explanations Of Residential Mobility. *Urban Studies*, 20, 47-57.
- Clark, W.A.V., Van Lierop, W.F.J. (1986). Residential Mobility And Household Location Modelling. Nijkamp, P. (Ed.) *Handbook of Regional and Urban Economics içinde*, Free University, Amsterdam.
- Clark, W.A.V., Withers, S.D. (2007). Family Migration And Mobility Sequences In The United States: Spatial Mobility In The Context Of The Life Course. *Demographic Research*, 17, 591-622.
- Dannefer, D. (2003). Toward A Global Geography Of The Life Course: Challenges Of Late Modernity For Life Course Theory. J.T. Mortimer ve M.J. Shanahan (Ed.) *Handbook of the Life Course içinde* (s.647-659), Kluwer Academic/ Plenum Publishers: New York.
- De Groot, C., Mulder, C. H., Das, M., Manting, D. (2011). Life Events and the Gap Between Intention to Move and Actual Mobility. *Environment and Planning A*, 43(1), 480-508.
- Dieleman, F. M., Clark, W. A., Deurloo, M. C. (1995). Falling Out Of The Home Owner Market. *Housing Studies*, 10(1), 3-15.
- Dieleman, F. M. (2001). Modelling residential mobility; a review of recent trends in research. *Journal of Housing and the Built Environment*, 16(3-4), 249-265.
- Dykstra P. A., Hagestad G.O. (2007). Roads Less Taken. *Journal of Family Issues*, 10, 1275-1310.
- Earhart, C.C., Weber, M.J. (1996). Attachment to Home: A Contributing Factor to Models Of Residential Mobility Intentions. *Family and Consumer Sciences Research Journal*, 24, (4), 422-437.
- Elder, G.H. (1975). Age Differentiation and The Life Course. *Annual Review of Sociology*, 1, 165-190.
- Ergöz K., E. (2009). Konut Talebinin Modellenmesi Ve Konut Kariyeri Kavramı. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi*, Cilt 8 (15), (<http://hdl.handle.net/11467/421>).
- Ermisch, J. F., Jenkins, S. P. (1999). Retirement And Housing Adjustment In Later Life: Evidence From The British Household Panel Survey. *Labour Economics*, 6(2), 311-333.
- Estiri, H., Krause, A., Heris, M. (2013). Lifecycle, Housing Consumption, And Spatial Distribution Of Households Across Metropolitan Regions: Evidence From Five U.S. Metropolitan Statistical Areas. Princeton University, <http://paa2014.princeton.edu/papers>. Erişim Tarihi (12 Eylül 2014).
- Fattah, A. H., Salleh, A. G., Badarulzaman, N., Ali, K., (2015). Factors Affecting Residential Mobility Among Households in Penang Malaysia. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 170 (2015), 516-526.
- Feijten, P. (2005). Life Events And The Housing Career: A Retrospective Analysis Of Time Events. Delft: Eburon.
- Geist, C., Patricia, A. M. (2008). Geographical Mobility Over The Life Course: Motivations And Implications. *Population, Space and Place*, 14(4), 283-303.
- Glick, P.C., (1993). The Impact Of Geographic-Mobility On Individuals And Families. *Marriage and Family Review*, 19, 31-54.
- Helderman, A.C., Mulder, C. H., Ham, M.V. (2004). The Changing Effect Of Home Ownership On Residential Mobility In The Netherlands, 1980-98. *Housing Studies*, 19(4), 601-616.
- Huang, Y., Deng, F. (2006). Residential Mobility In Chinese Cities: A Longitudinal Analysis. *Housing Studies*, 21, (5), 625- 652.
- Ineichen, B. (1981). The Housing Decisions Of Young People. *The British Journal of Sociology*, 32, (2), 252-258.
- Kajuth, F. (2010). The Role of Liquidity Constraints in The Response of Monetary Policy to House Prices. *Journal of Financial Stability*, 6(4), 230-242.
- Kalelioğlu, M., R. Özgür, E. M. (2013). İkametgâh Memnuniyeti Bağlamında Konut Yeri Seçimi ve İkametgâh Hareketliliği: Bolu Kenti Örneği. *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 11 (2), 149-168.
- Kendig, H.L. (1984). Housing Careers, Life Cycle and Residential Mobility: Implications For the Housing Market. *Urban Studies*, 21, 271-283.
- Kocaturk, F., Bölen, F. (2005). Kayseri'de Konut Alanı Yer Seçimi Ve Hanehalkı Hareketliliği. *İTÜ Dergisi/A*, 4, (2), 17- 24.
- Li, S.M., Wu, F. (2004). Contextualizing Residential Mobility And Housing Choice: Evidence From Urban China. *Environment and Planning A*, 36(1), 1-6.
- McAuley, W.J.; Nutty, C.L. (1982). Residential Preferences And Moving Behavior: A Family Life-Cycle Analysis. *Journal of Marriage and the Family*, 44, (2), 301-309.
- McCarthy, P., Simpson, B. (1991). Issues in Post-divorce Housing: Family Policy Or Housing Policy?. Avebury.
- Mehta, M. and Mehta D. (1989). *Metropolitan Housing Market: a Study of Ahmedabad*. New Delhi: Sage Publications.
- Michelson, W. (1977). *Environmental Choice Human Behavior and Residential Satisfaction*, Oxford University Press, New York.
- Mulder, C. H., Lauster, N. T. (2010). Housing and Family: An Introduction. *Housing Studies*, 25(4), 433-440.
- Mulder, C. H. (2006). Home-Ownership and Family Formation. *Journal of Housing and the Built Environment*, 21(3), 281-298.
- Mulder, C., Hooimeijer, P. (1999). Residential Relocations in the Life Course. L. G. Wissen, P. Dykstra (Ed.), *Population Issues içinde* (s. 159-186), Springer, Netherlands.
- Mulder, C. H., ve Wagner, M. (2010). Union Dissolution And Mobility: Who Moves From The Family Home After Separation?. *Journal of Marriage and Family*, 72(5), 1263-1273.
- Myers, D., Gearin, E. (2001). Current Preferences and Future Demand for Denser Residential Environments. *Housing Policy Debate*, 12, 633-659.
- Özcan, F. K. (2006). Konut Alanı Yer Seçimi ve Hane halkı Hareketliliğine Yönelik Kuramsal Bir İnceleme. *Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 2, 73-95.
- Özgülür M. ve Yasak Ü. (2009). Şehir içi İkametgâh Hareketliliğine Kuramsal bir Bakış. *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 7(1), 39-50.
- Özyıldırım, S., Önder, Z., Yavas, A. (2005). Mobility and Optimal Tenure Choice. *Journal of Housing Economics*, 14(4), 336-354.
- Painter, G., Lee K. (2009). Housing Tenure Transitions of Older Households: Life Cycle, Demographic, and Familial Factors. *Regional Science and Urban Economics*, 39(6): 749-760.
- Pickvance, C. G. (1974). Life Cycle, Housing Tenure and Residential Mobility: A Path Analytic Approach. *Urban Studies*, 11, 171-188.
- Pritchard, R.M. (1976). *Housing and The Spatial Structure of The City*. Cambridge University Press, London.
- Rabe, B., Taylor, M. (2010). Residential Mobility, Quality of Neighbourhood and Life Course Events. *Journal of the Royal Statistical Society A*, 173(3), 531-555.
- Rahman, M. M. (2010). The Australian Housing Market—Understanding The Causes And Effects of Rising Prices. *Policy Studies*, 31(5), 577-590.

- Rindfuss, R.R., Swicegood, C.G., Rosenfeld, R.A. (1987). Disorder In The Life Course: How Common And Does It Matter? *American Sociological Review*, 52, 785–801.
- Rossi, P. H. (1955). *Why Families Move, A study in the Social Psychology of Urban Residential Mobility*. New York: The Free Press.
- Rossi, P.H. (1980). *Why families move*. Sage Publications, Inc.
- Shields, M., Wheatley, P., Stephen A., Wooden, M. (2009). Life Satisfaction and the Economic and Social Characteristics of Neighbourhoods. *Journal of Population Economics*, 22(2), 421-443.
- Simmons, J.W. (1968). Changing Residence in The City: A Review of Intra-urban Mobility, *Geographical Review*, 58, (4), 622-651.
- Smith, B., Olaru, D. (2013). Lifecycle Stages And Residential Location Choice In The Presence of Latent Preference Heterogeneity. *Environment and Planning A*, 45 (10), 2495-2514.
- Spanier, G.B., Roos, P.A., Shockey, J. (1985). Marital Trajectories Of American Women: Variations In The Life Course. *Journal of Marriage and the Family*, 47. 993.
- Speare, A. (1974). Residential Satisfaction as An Intervening Variable In Residential Mobility. *Demography*, 11(2), 173-188.
- Speare Jr, A., ve Goldscheider, F. K. (1987). Effects of Marital Status Change on Residential Mobility. *Journal of Marriage and the Family*, 455-464.
- Strassmann, W. P. (1991). Housing Market Interventions and Mobility: An International Comparison. *Urban Studies*, 28(5), 759- 771.
- Ström, S. (2010). Housing and First Births In Sweden, 1972–2005. *Housing Studies*, 25(4), 509-526.
- Tipu, K. 2005. "Housing Tenure Aspirations and Attainment", Centre for Housing Research, http://repository.digitalnz.org/system/uploads/record/attachment/336/housing_tenure_aspirations_and_attainment_-_full_report.pdf. Son erişim tarihi: 19 Eylül 2014.
- Türkiye İstatistik Kurumu, TÜİK. (2013). 2002-2011 Yılları Yapı İzin İstatistikleri. http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1055 Son erişim tarihi: 15.08.2014.
- UAP, 2014, Ankara Metropolitan Alanı ve Yakın Çevresi Ulaşım Ana Planı Hanehalkı Araştırması Sonuçları 2013, Ankara: Ulaşım Ana Planı Proje Ofisi Yayını.
- Van der Vlist, A. J., Nijkamp, P., Rietveld, P. (2002). Residential Mobility and Local Housing-Market Differences. *Environment and Planning A*, 34(7), 1147-1164.
- VanderHart, P. G. (1994). An Empirical Analysis of The Housing Decisions of Older Homeowners. *Real Estate Economics*, 22(2), 205-233.
- Waddell, P., Bhat, C., Eluru, N., Wang, L., Pendyala, R. (2007). Modeling Interdependence in Household Residence and Workplace Choices. *Transportation Research Record: Journal of The Transportation Research Board*.
- Warner, C., Sharp G. (2016). The Short-And Long-Term Effects Of Life Events On Residential Mobility. *Advances in Life Course Research*, 27, 1-15.
- Wolpert, J. (1965). Behavioral Aspects in the Decision to Migrate. *Papers of the Regional Science Association*, 15, 159-169.
- Wolpert, J. (1966). Migration as An Adjustment To Environmental Stress. *Journal of Social Issues*, 22(4), 92-102.