

ARAŞTIRMA MAKALESİ

İSTANBUL'DAKİ ÇOK KATLI KONUTLARDA KONUT EDİNMEDE KULLANICI TERCİHLERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLERİN SAPTANMASI ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA

Mehmet TUNBIŞ, Aziz KIRAN, Çiğdem BAYTİN

Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, Yıldız-İSTANBUL

Geliş Tarihi: 01.07.1999

A RESEARCH AIMING TO DETERMINE THE FACTORS THAT AFFECT THE CHOICE OF RESIDENTS WHILE BUYING FLATS IN MULTI-STOREY BUILDINGS IN ISTANBUL

SUMMARY

Residences are the spaces where man's most of his time is spent. Due to economic reasons residences in cities are nowadays built mostly in multi-storey buildings. The means of buying a residence is either by seeing its design before or by inspecting it after it has been built. The choice made by the residents among the alternatives is affected by various factors including the residence's location, the quality of the environment, the overall area, the number of the rooms it contains, means of transportation to and from, good or bad views seen, its price etc. The presentation of these factors for consideration and its discussion may help to disclose the harmony or the contrast between the design process which is the first step in the production of residences and the last one which ends up with the resident's choice and may lead to more efficient productions in this field.

ÖZET

Konut insan hayatının en büyük bölümünün geçtiği önemli mekandır. Bugün şehirlerde konutlar ekonomik nedenlerle daha çok, çok katlı olarak inşa edilmektedir. Konut edinmedeki yol ise ya yapım öncesi proje aşamasında bir etütütle ya da bitmiş bir binada bizzat gezip görerek, beğenip karar verme şeklinde olmaktadır. Çeşitli alternatifler arasından yapılan bu seçimde, kullanıcı açısından pek çok faktör rol oynamaktadır; konutun yeri, çevre düzeni, oda sayısı, toplam alan, ulaşım olanakları, manzara, fiyat gibi. Bunların ortaya konması ve irdelenmesinde hem konut üretiminin ilk aşamasını oluşturan tasarım hem de sürecin son halkası olan konut tercihleri arasındaki uyum ya da aykırılıkların belirlenmesi ile daha rantabl üretilere olanak sağlanabilecektir.

1. GİRİŞ

Bu çalışma Yıldız Teknik Üniversitesi Araştırma Fonu tarafından desteklenmektedir. Projenin amacı çok katlı konutlarda konut edinmede kullanıcı tercihlerini etkileyen faktörlerin saptanmasıdır. Mevcut konutların değerlendirilmesi ile yeni yapılacak çok katlı konutlara tasarım verileri sağlanması mümkün olacaktır. Toplu konut üretimindeki olumsuzlukların giderilmesi sadece sayısal verilerin (m2, oda sayısı gibi) düzeltilmesini

değil kullanıcıların gereksinimlerinin de gözönünde bulundurulması ile bir bütün olarak çözülebilecektir. Bu nedenle Ataköy 5.Kısım konutlarında kullanıcıların aktif katılımı ile düzenlenen bu alan çalışmasında çok katlı konutlardaki yaşam olanakları irdelenmiştir. Böylece sonuçlar benzer kullanıcı grupları için tasarlanacak yeni toplu konutlarda (çok katlı) planlama aşamasında bir veri olarak kullanılabilir ve kullanım aşamasında ortaya çıkan olumsuzluklar büyük ölçüde giderilebilecektir.

2. ALAN ÇALIŞMASI

Emlak Bankası tarafından inşaatı 1983'te tamamlanan Ataköy 5.Kısım'daki çok katlı konutlardan A tipi A3-A5 ve E tipi E2-3 nolu bloklar tipik bulunarak alan çalışması için seçilmiştir. A tipi blok 15 katlı olup 1 zemin ve 14 normal kat ve her katta 6 daire bulunmaktadır. Bir merdiveni ve 2 asansörü vardır. Bu bloktaki dairelerden 2 si ana yön olarak kuzeye bakmaktadır. Dairelerin mutfağı, salonu ve iki yatak odası kuzeye bakmakta, sadece yatak odalarından birinin bir dairede doğu diğerinde batıya bakan penceresi ve balkonu bulunmaktadır. Yine bu bloktaki dairelerden ikisi ana yön olarak güneye bakmaktadır. Bu dairelerin mutfağı, salonu ve iki yatak odası güneye bakmakta,

sadece odalardan birinin bir dairede doğu ve diğerinde batıya bakan penceresi ve balkonu vardır. Bu dairelerin aydınlığa bakan bir de sandık odası mevcuttur. Aynı blokta yer alan ara daireler ise ana yön olarak doğu ve batıya bakmaktadır. Bu dairelerde salon ve iki yatak odası ana yöne (doğu ya da batı) bakmakta, salonlarda güneye bakan pencereler de bulunmaktadır. Bu dairelerin aydınlığa bakan bir sandık odaları vardır ve mutfakları da aydınlığa bakmaktadır. E2-3 tipi blok ise 10 katlı olup 1 zemin ve 9 normal kattan oluşmakta, her katta 10 daire barındırmaktadır. Bu blokta 5 adet blok girişi, merdiven ve asansör holü yer alıp her biri 2 daireye hizmet etmektedir. Holde 1 merdiven ve 1 asansör bulunmaktadır. Bu bloğun güney yönünde (blok başı) yer alan dairelerde mutfak ve salon güneye, diğer 3 yatak odası ise birinde doğuya, diğerinde batıya bakmaktadır. Bu dairelerde A tipi bloktan farklı olarak bir de wc yer almaktadır. Bu bloktaki ara dairelerin yarısında salon ve mutfak doğuya, 3 yatak odası ise batıya bakmaktadır. Aynı merdiven holünü paylaşan diğer dairede ise yönlenme bunun tam tersidir. Bu dairelerde de banyodan ayrı bir wc bulunmaktadır. Bu bloktaki dairelerden ikisi ana yön olarak kuzeye bakmaktadır. Bu dairelerde salon ve mutfak kuzeye yönelmişken, iki yatak odası dairelerin birinde doğuya diğerinde batıya bakmaktadır. Bu dairelerin salonlarında ana yön olan kuzeye bakan pencerelerin yanında doğuya ya da batıya bakan birer pencere daha vardır.

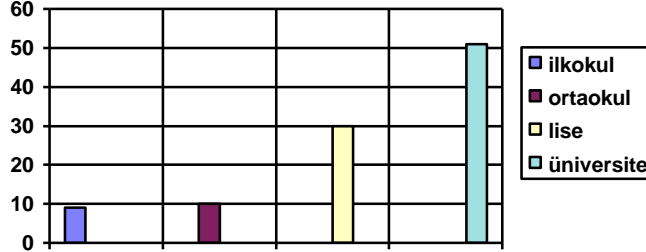
3. DEĞERLENDİRME YÖNTEMİ VE UYGULANMASI

Dün/Bugün/Gelecek zamanı değerlendirmeye, mevcut olan ile ideal olanı karşılaştırmaya olanak sağlaması nedeniyle anket değerlendirme yöntemi olarak seçilmiştir. A tipi (A3-5) düşey nokta blok (tek girişli); her katta 6 dairex15 kat=96 daireden 54 daire ankete katılmıştır. E tipi (E3-2) yatay uzun blok (5 girişli); her katta 2 dairex10 katx5=100 daireden 34 daire ankete katılmıştır (toplam 88 konut). Kullanıcıların konut edinmedeki tercihleri 40 soru içeren bir anket formu ile irdelenmiştir. Anketler ile aynı soru grubuna verilen yanıtların saptanması, kapalı uçlu soruları değerlendirilmesi ve açık uçlu sorularda yanıtların dökümünün yapılması daha kolay olmaktadır. Anket değerlendirmeleri yapılırken dairelerin (yaşama mekanı, salon) baktığı ana yön ilk, diğer yön ise ikinci sırada yazılarak ifade edilmiştir.

4. VERİLERİN ANALİZİ

4.1. Analiz Bölgesinin Sosyal Yapısı

Aile Büyüklüğü ve Tipi: Ataköy, 20.000 konutluk toplam 80.000 nüfuslu bir toplu konut yerleşmesidir. Ataköy 5.Mahalle 2993 konutu kapsamaktadır. Ortalama hane büyüklüğü 3-4 kişidir (%53). Ancak tek kişilik konutların (hane büyüklüğü 1-2 kişi) oranı da oldukça yüksektir (%35). Geniş aile olarak tanımlanabilecek 5-6 kişilik ailelerin oranı ise %12'dir. Hanede Yaşayanların Eğitim Durumu:Hanede yaşayanların eğitim durumlarının belirlenmesinde öğrenimlerini tamamlamış yetişkinler dikkate alınmıştır.



Meslek Dağılımı: Meslek açısından ankete cevap veren erkeklerde %45 uzman (mimar, doktor, pilot, mühendis vb.), %15 serbest, %1 sanayici, %1 yönetici, %15 memur, %5 öğretmen ve %11 emekli olduğu görülmektedir. Kadınlarda ise %41 ev hanımı, %16 uzman, %1 serbest, %5 memur ve %10 emekli olduğu saptanmıştır.

Gelir Dağılımı: Gelir durumunu belirleyen sorular ankete alınmamıştır. Zira özellikle konutların yönlenme ile ilgili şikayetlerini saptayabilmek için anket formları üzerine daire numaralarının yazılması gerekmiştir. Yapılan araştırmalar, bireylerin kimlikleri tamamiyle belirsiz değilse gelirleri ile ilgili soruları yanıtsız bıraktıklarını ya da gerçeği tam yansıtmayan yanıtlar verdiklerini ortaya koymuştur. Ancak konutların piyasa değeri gözönüne alınırsa, kullanıcıların orta ve üst-orta gelir grubuna dahil oldukları açıkça görülmektedir.

4.2. Önceki-Şimdiki ve İlerisi İçin Konut

Çalışma, Ataköy 5.Mahalle örneği ile kullanıcıların yüksek katlı bir yapıda konut edinmedeki tercihlerini etkileyen faktörleri saptamayı amaçlamaktadır. Bu nedenle sadece kullanıcıların şu anda ikamet ettikleri konutları yanı sıra, daha sağlıklı sonuçlar elde edebilmek için önceki konutları hakkındaki irdelemeleri ile ilerisi için düşünebilecekleri konutları hakkındaki tercihleri de önem taşımaktadır.

4.2.1. Önceki Konuta İlişkin İrdelemeler

Kullanıcılar önceki konutlarını, m2 (mekan büyüklüğü), yükseklik (kaçıncı kat), ulaşım durumu, konut ederi, semtin nitelikleri, mülkiyet durumu, yeri başlıklarında irdelemeleri ve ayrıca bu konutlarında gördükleri eksiklikleri ve şikayetlerini belirtmeleri istenmiştir.

Alan (m2): Kullanıcıların %65'inin bir önceki konutu şimdiki konutundan daha küçük, %35'nin ise daha büyüktür.

Yükseklik (h): Kullanıcıların %29'nun bir önceki konutu daha üst katlarda iken, %71'nin konutu daha alt katlardadır.

Ulaşım Durumu: Kullanıcıların %87'sinin bir önceki konutuna ulaşım daha kolay iken, %13'nün de ulaşımı şimdiki konutundan daha zordur.

Değer (konutun ederi): Kullanıcıların %75'inin bir önceki konutu şimdiki konutundan daha ucuz, %25'nin ise daha pahalıdır.

Semt: Kullanıcıların bir önceki konutunun bulunduğu semt, şimdiki konutun bulunduğu ortama göre %30 daha iyi, %15 kötü ve %65 vasattır.

Mülkiyet Durumu: Kullanıcılar bir önceki konutlarında %38 kiracı, %45 mülk sahibi, %9 lojman ve %8 aile mülkü olarak konutlarını kullanmışlardır.

Önceki Konutun Yeri: Kullanıcıların bir önceki konutu %35 Ataköy'de, %12'si Bakırköy'de ve %53'ü gene yakın çevredendir.

Şikayetler/Eksiklikler: Kullanıcıların bir önceki konutlarındaki şikayetler-eksiklikler_sırasıyla; manzara yok, yeşil alan yok, alışveriş uzak, odalar küçük, gürültü çok, daha küçük, işyerine uzak, park yeri yok, daha pahalı şeklindedir.

4.2.2.Şimdiki Konuta İlişkin İrdellemeler

Kullanıcılardan şu anda ikamet ettikleri Ataköy 5.Mahalledeki konutlarına ilişkin irdellemeler için, bir önceki konuta ilişkin irdellemelere ek olarak daha kapsamlı yanıtlar alınması hedeflenmiş ve spor alanları, çocuk oyun alanları, yeşil alanlar gibi rekreatif alanlar ile alışveriş, otopark sorunları üzerinde durulmuş, blok ile ilgili olarak asansör, yükseklik, güvenlik, alan kullanımı, mekan büyüklükleri, mahremiyet, manzara, güneş-yön durumu vb. farklı yönlere bakan konutlarda ayrı ayrı irdelenmiştir. Ayrıca eksiklikler ve şikayetlerini de belirtmeleri istenmiştir.

Mülkiyet Durumu: Kullanıcıların mülkiyet durumu incelendiğinde %30'nun kiracı, %18'nin lojman, %49'nun kendi mülkü ve %3'nün aile mülkü olduğu görülmüştür.

Spor Alanları: Kullanıcıların %9'u her gün, %41 haftada bir ve %50'si ayda bir spor alanlarını kullanmaktadır. Kullanıcıların %68'si spor alanlarını iyi, %32'si kötü; %38'si yeterli, %62'si yetersiz; %77'si güvenli ve %23'ü güvensiz olarak nitelemiştir. Sonuç olarak spor alanları, iyi, güvenli ancak yetersiz bulunmaktadır.

Çocuk Oyun Alanları: Kullanıcıların %25 her gün, %60 haftada bir ve %15 ayda bir çocuk oyun alanlarını kullanmaktadır. Kullanıcıların %78'si çocuk oyun alanlarını iyi, %22'si kötü; %55 yeterli, %45 yetersiz; %75 güvenli ve %25 güvensiz olarak nitelemiştir. Sonuç olarak kullanıcılar çocuk oyun alanlarını yeterli, güvenli ve iyi bulmaktadır.

Yeşil Alanlar: Kullanıcıların %20'si her gün, %50'si haftada bir ve %21 ayda bir yeşil alanları kullanmaktadır. Kullanıcıların %78 yeşil alanları iyi, %22'si kötü; %54'ü yeterli, %46'sı yetersiz; %73'ü güvenli ve %27'si güvensiz olarak nitelemiştir. Sonuç olarak yeşil alanlar, iyi, güvenli ve yeterli bulunmaktadır.

Alışveriş Olanakları: Kullanıcılar alışveriş olanaklarını %5 kötü, %23'ü orta, %35 iyi ve %37 çok iyi olarak nitelemiştir.

Otopark Alanları: Kullanıcılar otopark alanlarını %55 yeterli ve %45 yetersiz bulmaktadır.

Bloğun Yüksekliği: Kullanıcıların %25'nin bloğun yüksekliğinden rahatsızlık duyduğu, %75'nin ise rahatsız olmadığı belirlenmiştir. Yükseklikten rahatsızlık duyanlar endişelerini, yangın, deprem, asansör arızası, eşya taşıma zorluğu olarak belirtmektedir. Yüksekliğe bağlı olarak kullanıcıların %74'ü A tipi blokta asansör sayısını yeterli, %26'sı yetersiz ve E tipi blokta %71'i yeterli, %29'u yetersiz bulmuştur.

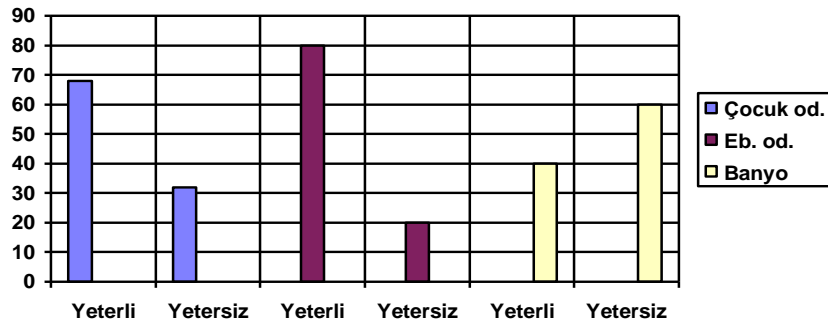
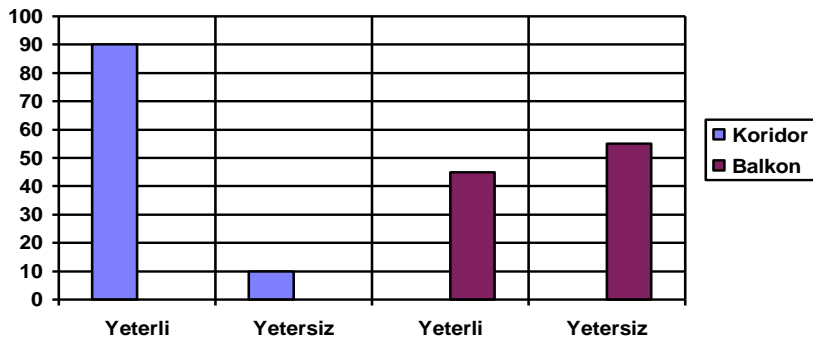
Blokta Güvenlik: Kullanıcılar %45 A tipi blokta güvenlik var, %55 güvenlik yok, E tipi blokta ise %17'si güvenlik var ve %83'ü güvenlik yok demişlerdir.

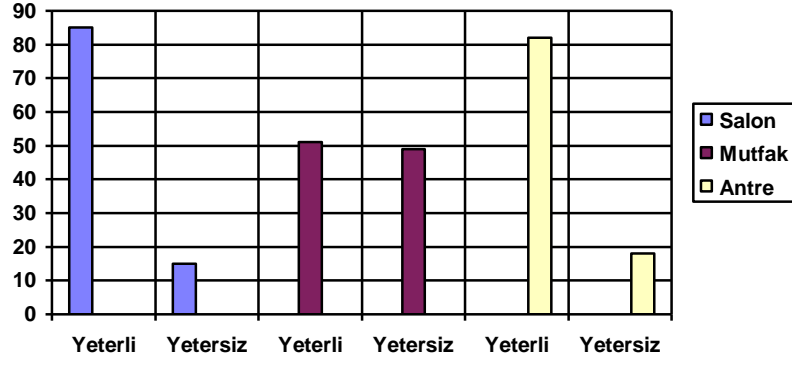
Konutta Alan Kullanımı: A tipinde kullanıcılar %81 konutlarını ilk halindeki gibi kullanırken, %13'ü değişiklik olarak balkonlarını kapatmışlardır. E tipinde kullanıcıların %61 konutları ilk halindeki gibi kullanırken %39'u değişiklik yapmıştır. Değişiklik yapanların %32'si k.tuvaleti kullanmıyor, %26'sı k.tuvaleti depo olarak kullanıyor, %9'u k.tuvaleti çamaşırlık olarak kullanıyor, %41 balkonu kapatmış ve %14'ü balkonu odaya katmıştır.

Şikayetler/Eksiklikler: Altyapıya ilişkin olarak, A tipi blokta su, ısınma ve çöp; E tipi blokta su ve ısınma sorunları önceliklidir. Yönlenmeye ilişkin olarak A tipi blokta Kuzeydoğu-Kuzeybatı daireleri şikayetçi iken diğer yönlere bakan dairelerin şikayeti yoktur; E tipi blokta ise yöne ilişkin belirgin bir şikayet yoktur. Mahremiyete ilişkin olarak her iki blokta da (A tipi %81 ve E tipi blok %90) mahremiyet eksikliği olmadığı belirtilmiştir.

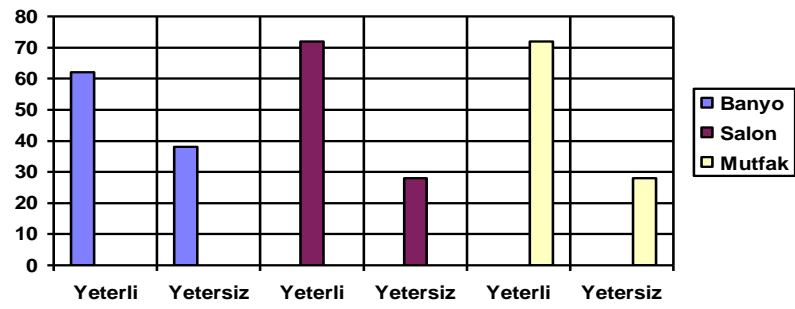
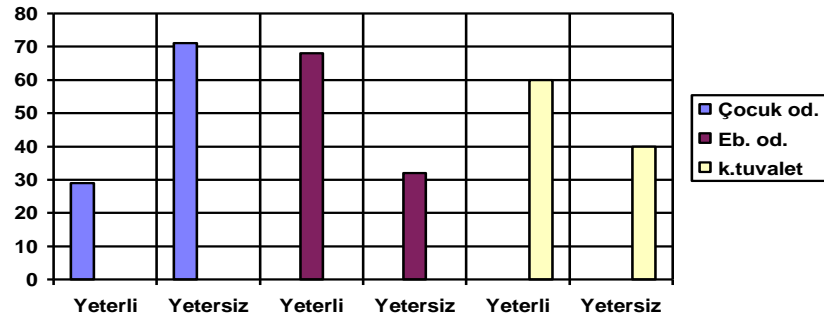
Mekan Büyüklükleri: A ve E tipi konutlarda mekan büyüklüklerinin kullanıcıların ihtiyacına uygun olup olmadığı irdelenmiştir. A tipindeki konutlarda, salon, antre, ebeveyn yatak odası ve çocuk yatak odası oldukça yeterli, banyo yetersiz, mutfak ve balkon ise zorlukla gereksinimlere cevap veren büyüklüklerdedir. E tipindeki konutlarda, salon, mutfak, antre, balkon oldukça yeterli, wc, banyo, koridor ve yatak odaları ise ancak gereksinimlere yanıt verecek büyüklüktedir.

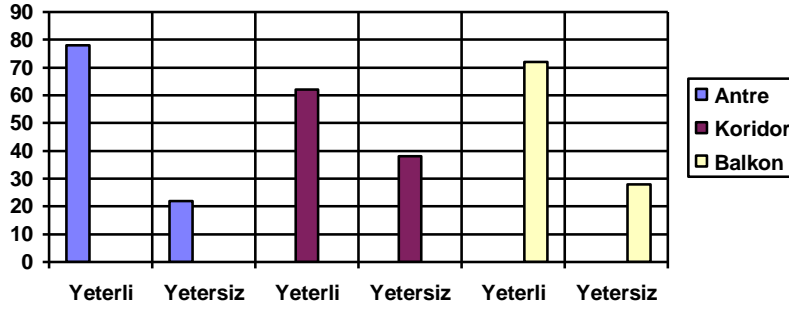
A TİPİ:





E TİPİ :





4.2.3. İlerisi İçin Konut

Kullanıcılardan ileride sahip olmayı düşündükleri yada düşünebilecekleri konut için beklentilerini öncelik sırasına göre liste halinde belirtmeleri istenmiştir. Buna göre kullanıcıların ideal ev olarak niteledikleri konutun özellikleri; Bahçeli müstakil ev, büyük, şehir dışında, manzaralı ve aydınlık olarak sıralanmaktadır.

5. SONUÇ

Ülkemizde yapılan çeşitli araştırmalar ile bireylerin konut ve konut çevresi özelliklerine ilişkin tercihleri ortaya konmaya çalışılmıştır. Örneğin Gür(1993) [1], Doğu Karadeniz Bölgesi konutlarında yaptığı araştırmada, evden duyulan hoşluğun başlıca nedenleri olarak; büyüklük iyi, sağlıklı, bahçeli, kullanışlı, bağımsız, mahrem, ferah, malzemesi güzel kavramlarının ön plana çıktığını belirlemiştir. Bölgelerarası farklılıklar, kullanıcıların sosyo-ekonomik ve kültürel durumları tercihlerin önceliğinde şüphesiz olarak bazı farklılıklar yaratmaktadır. Bu bağlamda, Ataköy 5.Mahalle örneğinde "Yüksek Katlı Konut Yapılarında Konut Edinmede Kullanıcıların Tercihlerini Etkileyen Faktörlerin Saptanması" nı amaçlayan bu çalışma sonucunda, yapılan irdelemelerden elde edilen veriler doğrultusunda bu faktörlerin; semtin niteliği, manzara, yaşam standardı, altyapı, baktığı yön, fiyat, ödeme koşulları, konfor, ulaşım kolaylığı, komşuluk olarak sıralandığı saptanmıştır.

KAYNAKLAR

[1] AKSOY, E., Mimarlıkta Tasarım İletim Denetim, Gün Matbaası, İstanbul, 1975.

Makale Kaynağı : [Sigma](#)