



Ankara’da Mevcut Konut (Mülk ve Kiralık) Piyasasına İlişkin bir Değerlendirme¹

*

An Evaluation Of The Current Housing Market (Home Ownership
and Rental) in Ankara

Aysu Uğurlar - Tanyel Özelçi Eceral

Öz

Mülk ve kiralık konut arzı iyi bir konut piyasasının gerekliliğidir. Çünkü farklı gelir gruplarınca farklı amaçlar için talep edilen ve edilecek olan kullanım biçimleridir. Bir konut piyasasında konut kira ya da satın alma değerleri (fiyatları) ve tüketicilerin ya da hanehalklarının gelirleri konuta olan talebi yönlendirmektedir. Bu nedenle bir bölgedeki kiralık konut ya da satılık konut değerleri o bölgedeki tüketicilerin ya da hanehalklarının gelirlerinin bir yansımasıdır. Buna dayalı olarak konut kira ve satın alma bedellerinin yüksek olduğu alanlar ile düşük olduğu alanlar farklı gelir gruplarınca tariflenen farklı alt piyasalardır. Bu bağlamda piyasa koşullarına bırakılmış Ankara metropol kentinde de tüm konut kullanım biçimlerinin yer aldığı farklı alt piyasalar oluşmuştur. Ancak her alt piyasanın kendine özgü arz, talep ve mekansal dinamikleri vardır.

Anahtar kelimeler: konut piyasası, alt piyasa, kiralık konut piyasası, kiralık konut

Abstract

Owner and rental housing supply are considered as crucial necessities for a well defined housing market. Because they are preferred and will be preferred by all of the income groups of the societies. The value (price) of the purchase or rent of a housing market and the income situation of the income groups of the society shape the behavior of the consumers of housing market. So it could be stated that the value of the rented or sale housing reflects the income situation of the local people of a certain region. In the light of this information, it could be argued that different submarkets have emerged including all of housing tenure choice in Ankara Metropolitan region. However all of the submarkets have their own demand, supply and spatial dynamics.

Keywords: housing market, sub market, rental housing market, rental housing

¹ Makale Gazi Üniversitesi Bilimsel Araştırma Projeleri Birimi 48/2012-03 kodlu Bilimsel Araştırma Projesi kapsamında desteklenmiştir. **Jel Kodu:** R31

1. Giriş

Konut, insanların en temel gereksinimlerinden biri olan barınmayı sağlama-sı, bireylerin sosyalleşme evresinin ve aile ilişkilerinin geçtiği bir yer olması, mahremiyet, ait olma ve yerleşiklik hissini vermesi gibi özellikleri bakımın-dan sosyal bir nitelik taşımaktadır. Lawrence (1987), konut olgusunu içinde ikamet edenlerin gereksinimlerinin giderilmesi, tatmin olması ve bireylerin ya da toplumun genel sağlığının iyileşmesi açısından temel bir yaşam bölge-si olarak tanımlar. Fiziksel, psikolojik ve sosyo-kültürel çevre içinde yer alan konut ve konut çevresi ile içinde yer aldığı çevrelerden ortaya çıkan prob-lemelerin doğurduğu çeşitli gereksinimler, ikamet edenlerin tatminini ve davranışını etkilemekte, birey, aile ve toplumun genel sağlığı, mutluluğu ve refahını yönlendirmektedir (Lawrence, 1987). Aynı zamanda konut, bireyler ya da hanehalklarının yaşamını sürdürmesi açısından karşılanması zorunlu bir üretim parçası olması, uzun ve dayanıklı bir tüketim malı olarak bir yatırı-m aracı olması, ekonomik olarak gelecekte güven hissi veren bir mekan parçası olması gibi faktörlere bağlı olarak ekonomik bir nitelik taşımaktadır.

Konutun başka bir nesneyle ikame edilememesi, konut piyasasına di-ğer piyasalardan farklı bir nitelik kazandırmaktadır. Geçmişten günümü-ze Türkiye'de konut politikaları mülk konutu desteklemiş ve kiralık ko-nut sunumuna yönelik etkin bir politika geliştirememiştir. Kiracılık Türkiye'de genel olarak serbest piyasa ekonomisinin bir sonucu olarak gelişmiştir. Türkiye'de kamu lojmanları hariç, devlet tarafından üretilen kiralık konut üretimi yoktur. Buna karşın Türkiye ve Ankara konut piya-sasında kiralık konuta olan talep devam etmektedir. Çünkü kiracılık tüm bireylerin ya da hanehalklarının yaşamlarının farklı evrelerinde gelire bağlı ya da bağlı olmaksızın tercih ettikleri ve kentin bütününe yayılan oldukça önemli, kentsel nitelikli bir kullanım biçimidir. Bu nedenle her gelir grubunu kapsayacak biçimde mülk ve kiralık konut talebine karşılık esnek sunum seçenekleri iyi bir konut piyasasının gerekliliği olarak orta-ya çıkmaktadır.

Ankara metropol kentinde konut sektörü piyasa koşulları çerçevesinde gelişmiş ve gelişmektedir. Bu makale kapsamında, kentin konut piyasa-

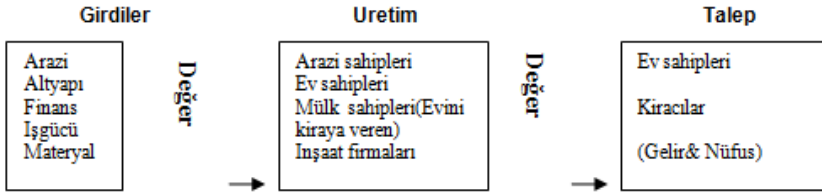
sında kiralık ve satılık konut değerlerinin (fiyatlarının) mekânsal farklılıklarının tespit edilmesi böylece konut piyasası içindeki alt piyasaların tanımlanabilmesi amaçlanmaktadır. Literatürde, bir bölgedeki kiralık konut ya da satılık konut değerleri o bölgedeki tüketicilerin ya da hanehalklarının gelirlerinin bir yansıması olarak kabul edilmektedir. Çünkü tüketiciler ya da hanehalklarının konut tercihlerinde gelir ve konut değerleri en önemli belirleyicidir. Dolayısıyla kira ve satılık konut bedelleri o bölgedeki gelir gruplarına ilişkin alt piyasaları da tariflemektedir. Bu yaklaşımla, çalışmada kiralık ve satılık konut bedellerinin yüksek olduğu alanlar orta üst ve üst gelir grubunun yaşadığı, daha düşük bedellerin olduğu alanlar ise orta ve alt gelir grubunun yaşadığı alanlar olarak farklı alt piyasalar olarak kabul edilmektedir.

Bu çerçevede makalenin ilk bölümünde konut piyasasının özellikleri, özellikle gelir grupları açısından tartışılmış, ikinci bölümde kiralık ve mülk konut alt piyasaları karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiştir. Üçüncü bölümde makalenin çalışma alanı olan Ankara'nın mevcut konut piyasasının değerlendirilebilmesi için önce planlı gelişim süreci ortaya konmuş, daha sonra da Ankara'nın kiralık ve mülk konut piyasasının mevcut durumunun bir değerlendirmesi yapılmıştır. Ankara kenti ve ilçelerine ilişkin kiracı oranlarına en son Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) 2000 yılı Nüfus Sayımı verileri ile ulaşılabilmektedir. Ayrıca kiralık konut stokuna, kiracıların kiralık konutlara erişimine ve buna dayalı sosyo-mekânsal değerlere ilişkin bir veriye ulaşmak da mümkün değildir. Bu nedenle mevcut durumu değerlendirmek üzere emlak sektöründe en sık kullanılan arama motorlarından yararlanılarak Ankara merkez ilçelerinde mahallelere göre konutların kiralık ve satılık değerleri saptanmaya çalışılmıştır. Bölgelerdeki minimum, maksimum ve ortalama kiralık ve satılık konut değerlerinin hangi bölgelerde yüksek hangi bölgelerde düşük değerlere sahip olduğu saptanmış, kiralık ve satılık konut bedellerinin mekânsal farklılıklarını ortaya koyan alt piyasa bölgeleri çerçevesinde kiracı ve ev sahibi hanehalklarının konut piyasası içindeki ekonomik ve mekânsal olarak seçim olanakları ortaya konmuştur. Sonuç bölümünde ise, Ankara'da konu-

tun kullanım, değişim ve prestij değerinin hangi bölgelerde öne çıktığı ortaya konmuş, tüm gelir gruplarını temsil eden alt piyasalarda hem kiralık hem de ev sahipliği olmak üzere tüm konut kullanım biçimlerinin yer aldığı tespitiyle, kiralık konut arzına ve bu arza talep edenlerin erişim olanaklarına ilişkin politikaların geliştirilmesinin önemine vurgu yapılmıştır.

2.Konut Piyasası

Dar anlamda piyasa, alıcıların ve satıcıların mallarının fiyatlarını ve miktarlarını karşılıklı olarak belirledikleri, geniş anlamda ise arz ve talebin karşılaştığı sınırsız ortamdır (Arslan, 2007). Bir malın üreticilerinin belirli piyasa fiyatları ile satmaya hazır oldukları mal miktarına "arz", malın tüketicilerinin belirli piyasa fiyatları ile o maldan almaya hazır oldukları miktarlara da "talep" denir. Konut piyasası, satışa sunulanlar ile bunlara olan talep arasındaki denge ile ilişkilidir. Bir başka ifade ile konut piyasası, tüketicilerin (hane halkının) talepleri doğrultusunda, üreticilerin ihtiyacı karşılamaya yönelik konut üretmeleri sürecidir (Öney, 2002). Bütünleşik bir konut piyasasının girdiler, üretim ve talep olmak üzere basitçe üç bileşene dayanarak çalıştığı görülmektedir (Şekil 1.).



Şekil 1. Konut Piyasası İşleyişi (UN&Habitat, 2004, s.6)

Ekonomik niteliği ile konut bir mal olarak düşünüldüğünde, serbest piyasa ekonomisinde yer alan diğer tüm mal ve hizmetler gibi üç değere sahiptir (Eke ve Özdemir, 2004):

1. Kullanım değeri
2. Değişim değeri
3. Prestij (sembolik) değeri

Kullanım değeri, konutun üretim sürecinin sonunda tüketildiği andaki değerini, değişim değeri, piyasa fiyatını, prestij değeri ise belirli bir konutun kullanımının getirdiği kimlik vb. sosyal değerlerle belirlenen prestij değerini ifade etmektedir. Bu anlamda konut, insanların sadece barınma ihtiyacını gideren bir ürün olmaktan öteye geçmiş, tüketicinin toplumsal hiyerarşideki statüsünü belirleyen temel göstergelerden biri haline gelmiştir. Konutun bitmiş bir ürün olarak tüketicinin temel ihtiyacını karşılaması onun kullanım değerini oluştururken, alınıp satılan ve kiralanılan bir ürün olarak değerlendirilmesi değişim değerini oluşturmaktadır. Konutun sahip olduğu nitelikler ise onun statü ve prestij değerini ön plana çıkarmaktadır (Çizmeci ve Çınar, 2007). Bu bağlamda mülk konut sahibi (ev sahipleri) kullanım hakkını devrederek değişim değerinden yararlanmakta, konutu kiralayarak kullanım hakkını devralan kiracılar da konutun kullanım ve hatta prestij değerinden yararlanmaktadır. Buna bağlı olarak konut piyasası mülk konut ve kiralık konut piyasası olarak iki alt gruba ayrılabilir. İyi yapılmış ve iyi bir işlevsel sisteme sahip olan bir konut piyasası herkese yeterli ve uygun fiyatlı konut erişimini sağlamalıdır. Bir başka ifade ile iyi bir konut piyasası hem mülk hem de kiralık konut erişimini sağlamalıdır.²

Bir konut piyasasında konut talebinin yaratılması için öncelikle arz edilen konuttan yararlanacak olan tüketicinin var olması ve bu tüketicinin konut için harcama yapmaya elverişli gelir ya da birikime sahip olması gerekmektedir. Bu kapsamda konut ister talebi karşılamak için ister gereksinimi gidermek amacıyla üretilmiş olsun tüketici açısından konutun fiyatı ve tüketicinin geliri iki önemli faktördür. Çünkü tüketicilerin konut tercihleri, hem gelirleri hem de konutun bulunduğu konuma göre farklılık gösterir. Bu nedenle bölgelere göre konut fiyatları farklılık gös-

²Habitat 1996'da barınmanın, yeterli gizlilik, yeterli alan, fiziksel ulaşılabilirlik, yeterli güvenlik, kullanım güvenliği, yapısal sağlamlık, yeterli aydınlatma, ısıtma ve havalandırma, su temini gibi yeterli temel alt yapı, uygun çevre kalitesi ve sağlıkla ilişkili faktörler, işe ve temel gereksinimlere kolay ulaşılabilir yerleşim anlamına geldiği ifade edilmektedir. Bunların hepsinin toplumun karşılayabileceği maliyetle sağlanabilir olması önemlidir. Ancak yeterliliğin anlamı, sosyal, kültürel, çevresel ve ekonomik faktörlerle ilişkili olduğu için, toplumdan topluma değişebilir.

terir. Strazheim (1974)'e göre, her alt piyasanın kendine özgü talep ve arz etkilerinden doğan farklı fiyat yapıları mevcuttur. Dolayısıyla konut fiyatları, talep eden tüketicinin ya da hanehalklarının gelirleri ile doğru orantılıdır. Bir başka ifade ile bir bölgedeki konut fiyatları o bölgedeki konutları tercih eden ya da talep eden hanehalkı ya da tüketicilerin gelirlerinin yansımasıdır. Bu nedenle, konut fiyatları o bölgede yaşayan hanehalklarının gelirlerine ilişkin alt piyasaların okunmasında belirleyici olabilmektedir. Dolayısıyla üst, orta ve alt gelir gruplarının yaşadığı bölgelerdeki konuta yöneltilen talep ve arz da farklıdır.

Konutun fiyatı "kira ve satın alma bedeli" olarak ortaya çıkmaktadır. Bu sebeple hanehalklarının kiralama ya da satın almak için toplam gelirden konut için ayırabildiği pay, konuta olan talebin temelini oluşturmaktadır. Yeterli ekonomik güce sahip olduğu düşünülen hanehalklarının konut talebi tıpkı diğer mal ve hizmetlerin taleplerinde olduğu gibi bireylerin gelirinden, fiyatlardan, beklentilerden, zevk ve tercihlerden, tamamlayıcı ve ikame malların fiyatlarından etkilenmektedir. Konut ve konut alt piyasalarında, bölgedeki yeni konut arzı, yenileme (eski binaların tamir edilmesi, restore edilmesi vb.), konut alanlarına hizmet veren ulaşım olanaklarının gelişmesi (iş yerlerine, iş merkezlerine yakınlık ve ulaşım kolaylığı), tüketicilerin tercihlerinin konut tercihlerindeki değişimler (dubleks, tripleks, kapalı siteler, stüdyo tipi daireler vb. tercih edilmesi) konut fiyatlarını artıran ya da azaltan faktörlerdir.

Konut türdeş olmayan (heterojen) bir mal olarak değerlendirilmektedir. Bunun nedeni konut gruplarının her birinin farklı nitelikler taşımasıdır. Dolayısıyla farklı niteliklerdeki konutların hizmet düzeyleri de farklı olmaktadır. Konutların hizmet düzeylerindeki bu farklılaşma, tüketici tercihleri yönünden ikamesi çok sınırlı mal gruplarını ortaya çıkarmaktadır (Davenport, 2003). Gribsy (1963), birbirleri ile rekabet edebilecek ya da ikame oranı yüksek konutların genellikle benzer gelir gruplarına ya da tüketici kesimine yönelik olduğunu ifade etmektedir. Bu nedenle iki konut arasında ikamenin zayıf olması durumunda "fiyat ya da kira" birey ya da hanehalklarının davranışlarını etkilemeyecektir. Bu durumda ikame oranı

zayıf olan iki konutun farklı konut alt piyasaları için olduğu söylenebilir (Burke ve Wulff, 2007). Çünkü konut alt piyasalarında, bir alt piyasaya ait tüketici ya da hanehalkları diğer bir alt piyasaya kolayca geçememektedir. Bir başka ifade ile üst gelir grubunun dahil olduğu piyasaya ait bir hanehalkı alt gelirlilere ait olan alt piyasadan bir konutu kolay kolay tercih ya da talep etmemektedir (Gabriel, 1984;190) Bu bağlamda konut piyasası, nitelikleri bakımından farklı bir fiyatlandırma yapısı ile farklı gelir grubunda hanehalklarına hizmet eden birçok alt piyasaya bölünebilmektedir (Davenport, 2003). Rothenberg (1991), her bir konut alt piyasasını nitelikleri olan bir birimler koleksiyonu olarak tanımlamakta ve her bir alt piyasanın talep ile arz edenlerini yakın ve birbirine denk olarak görmektedir (Davenport, 2003). Bu talebin niteliği farklı alt piyasalara göre değişebilmektedir. Örneğin alt gelir grubuna ilişkin piyasada kullanım değeri (barınma amaçlı) daha öne çıkabilirken orta, orta üst ve üst gelir grubu alt piyasaları için değişim ve prestij değerlerinin daha fazla öne çıkabileceği söylenebilir

Genel olarak değerlendirilirse bir konut piyasası, alt piyasalar bütünü olarak tanımlanabilir. Bu alt piyasalarda, değeri (fiyat) konutun ve çevresinin özelliklerine dayalı olarak belirlenen konut birimlerine yönelik talep gerek mülk konut gerek kiralık konut olsun bireyler ya da hanehalklarının demografik özellikleri, eğitim durumu, mesleki statüsü ve geliri çerçevesinde değişebilen bireysel tercihlerine göre şekillenmektedir. Bu nedenle alt piyasalar ne kadar birbiriyle ilişkili olsa da farklı gelir gruplarına hizmet etmektedir. Bir başka ifade ile bir alt piyasa ister kiralık ister mülk konut olsun benzer sosyo-ekonomik yapı içindeki bireyler ve hanehalklarını kapsamaktadır. Bu nedenle her alt piyasanın oluşmasında kendine özgü arz, talep ve mekânsal dinamikler olduğu söylenebilir.

3. Kiralık ve Mülk Konut Alt Piyasaları

Literatürde konut kullanım seçimi, hanehalklarının seçimi ve bireylerin yaşamları süresince kiracı, ev sahibi vb. olma durumu bir başka ifade ile “konut kullanım biçimi” pek çok çalışmanın odağı olmuştur. Konut kullanım seçimi, iki temel yaklaşımdan doğmuştur. Birincisi konut ekono-

mistlerinin yaklaşımı, ikincisi coğrafyacı ve sosyologların ağırlıklı olduğu sosyal yaklaşımlardır (Tipu, 2005).

Konut kullanım biçiminin seçimine ekonomik açıdan bakıldığında tüketim ve yatırım olmak üzere iki yaklaşım olduğu görülmektedir. Tüketim modeline göre konut herkesin tüketmek zorunda olduğu bir maldır. Bu yaklaşım tüketicilerin konut kullanım biçiminin seçimini etkileyen faktörleri araştırmayı amaçlar. Ancak seçilen konutun kullanım biçimi ve tipi tüketiciye göre değişir. Teorik temelde alış veriş (tradeoff), konut harcamaları da diğer tüketim harcamaları arasında neo-klasik tüketici tercihlerini takip eder. Böyle bir alışverişin sonucu, bireylerin ya da hanhalklarının tercihleri ve bütçe kısıtları arasındaki etkileşimin bir sonucu olarak tanımlanabilir (Tipu, 2005). Böyle bir kavramsallaştırma altında bireyler ya da hanhalklarının kiracı ya da ev sahibi olmalarının önemi yoktur. Bireyler ya da hanhalklarının tercihleri, tüm yaşamları boyunca, bir dizi tüketim ögeleri içinde memnuniyetlerini maksimize etme yönündeki çabalarının ortaya çıkmasıdır. Yatırım modelleri tüketici niteliklerine değil yatırım kararı verme sürecine odaklanır. Yatırım modellerine göre bireylerin kiracı kalmalarının temel nedeni finansaldır. Bu yaklaşıma göre bireyler ya da hanhalklarının yaşamları süresince konut sahibi olmanın maliyeti kiralamanın maliyetinden daha az ise konut sahibi olmayı tercih ederler. Eğer bunun tam tersi doğru ise kiracı olmayı tercih ederler (Tipu, 2005; Carne, 2004). Bourassa (2000)'ya göre, konut sahipliği ve kiralamanın görece maliyeti önemlidir. Konut sahipliği için görece maliyetlerin kapsamı şu şekilde tanımlanabilir. Konut fiyatları, vergi sonrası faiz oranları, bakım maliyetleri ve amortisman, beklenen konut fiyatı enflasyonudur. Kiracılar içinse, brüt kiralardır. Aynı zamanda hem konut sahipleri hem de kiracılar için işlem maliyetleri de önemlidir.

Kiracılık birçok kişi için bilinçli bir seçimdir. Çünkü ev sahipleri için mevcut olmayan esnek düzenlemeleri sunar. Ekonomik alım gücü tüketicilerin ya da hanhalklarının konutu satın alıp almayacağı ya da kirala- yıp kiralamayacağını belirleyen etkenlerden biridir. Ancak kiralık konut bazı hanhalklarının geçici bir süre, bazılarının uzun süre aynı yerde

kalmayıp mobil kalmayı istemeleri, bazılarının da uzun vadeli bir taahhüt içinde bulunmak istemeyip tercih ettiği bir kullanım biçimi olabilir (UNHABITAT, 2004). Bu nedenle kiralık konut hem üst hem dar gelirli hanehalkları için kabul edilebilir bir kullanım biçimidir (Ballesteros, 2004). Kiralık konutun farklı gelir gruplarınca farklı nedenlerle tercih edildiği göz ardı edilse dahi konut edinme olanağına kavuşuncaya kadar barınma gereksinmesi ancak kiralık konut ile karşılanabilir. Bu da kiralık konutun üretilmesi gereken bir sektör olduğunu göstermektedir.

Mülk konut ve kiralık konut kullanım biçimi iyi işleyen bir konut piyasasının ya da konut alt piyasalarının ayrılmaz unsurlarıdır. Konut piyasaları ve gayrimenkul sektörlerinin gelişmesi kiracılık olanaklarını arttırmaktadır. Olgun bir konut piyasası hem mülk hem kiralık konut seçeneklerini çoğaltabilir. Birçok kentte, dar gelir grupları için kullanım biçimi seçenekleri kent merkezindeki ucuz kiralık konutlardan kentin çeperindeki informal yerleşmelere yayılmaktadır. Bu bağlamda hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde³ kiralık konut talebine karşılık esnek sunum seçenekleri iyi işleyen bir konut sektörünün gerekliliği olmaktadır. Ancak konut sisteminin yalnızca bir yönünü oluşturan kiracılık kendi başına bir olgu olarak düşünülmemelidir. Bu nedenle kiralık konut piyasasını, toplumun makro verilerini, üst dinamiklerini ve konut sisteminin genel belirleyicilerini gözden kaybetmeden çalışmak gerekmektedir (Balamir, 1996).

Mülk konut (ev sahipleri) ile doğrusal bir ilişkisi olan kiralık konut (kiracılar) sektörü birbirinden izole düşünülemez. Konut piyasasının ayrılmaz bir parçası olan kiralık konut çeşitli nedenlere bağlı olarak görünmez olabilir. Bu nedenler şunlardır (UN&HABITAT,2004):

³ Kiracı oranı kişi başına GSMH'si yüksek olan gelişmiş ülkelerde özellikle metropol kentlerde önemli ölçüdedir. Örneğin gelişmiş bir Avrupa ülkesi olan İngiltere'de 2000 yılında Londra'da ev sahipliği oranı %58 iken kiracı hanehalklarının oranı %41 gibi oldukça önemli bir düzeydedir. Kiralık konut kişi başına GSMH'si düşük olan ülkelerde de baskın olabilmektedir. Örneğin Mısır'da da 2000 yılında ev sahibi hanehalklarının oranı % 37 iken kiracı hanehalklarının oranı %63 gibi oldukça yüksek bir seviyedir (Ballesteros, 2004).

1. Genellikle kiralık konutu mülk konuttan ayırmak zordur. Kiracılık ya da kiralık konut, konut piyasasının tüm alt piyasalarına yayılmaktadır. Örneğin sosyal konutlarda, özel sektör konutlarında, kondominyumlarda, eski kent merkezinde, gecekondulu mahallelerinde, uydu kentler ve yarı kırsal yerleşmelerdeki konutların hepsinde kiracılar bulunmaktadır.
2. Kiralık konut, kiralık kompleksler inşa etmek amacıyla yapılan büyük girişimler hariç, son derece dağınıktır. Bu nedenle kentin her köşesine yayılan ve son derece dağınık olan kiralık konutu bir tespit yapılmadan saptamak kolay değildir.
3. Kiracılar ile ev sahipleri birbirine benzer yapıdadır. Genellikle ev sahipleri, kiracıları ile benzer mülklerde yaşayan benzer sosyo-ekonomik statüde olan küçük ölçekli girişimcilerdir. Bir başka ifade ile dar gelir grubu ev sahiplerinin kiracıları da dar gelirli olabilir. (Dar gelir grubu bir kiracı da kiraladığı konutun odasını bir başkasına kiralayabilir). Üst gelir grubu ev sahiplerinin kiracıları da üst gelir grubuna dâhil olabilecek hanehalkları ya da bireyler olabilir.

4. Ankara'da Mevcut Konut Piyasasının Değerlendirilmesi

Türkiye'nin genel konut politikalarından etkilenmenin yanı sıra tarihsel süreç içerisinde uygulanan planlar bağlamında gelişen konut alanları, Ankara'nın konut ve kiralık konut piyasasını belirlemektedir. Bu nedenle Ankara'nın mülk ve kiralık konut ve konut alt piyasaları tartışmalarından önce Ankara'nın makroform ve konut alanları gelişim süreçleri aşağıda kısaca anlatılmaktadır.

4.1. Ankara'da Planlı Gelişim Süreci ve Konut Alanlarının Gelişimi

Ankara kentinde kentsel makroformun gelişim süreci, kentin özellikle başkent olmasıyla birlikte Cumhuriyet dönemi yaşadığı hızlı kentleşme sürecinin etkisiyle şekillenmiştir. Kentin çekirdek oluşumu Lörcher Planı, Jansen Planı ve Yücel Uybadin Planları ile gerçekleşmiştir (Harita 1). Jansen planında, kenti doğu-batı doğrultusunda kesen demiryolu doğrultusunda bir gelişme önerilmiştir (Uzun, 2005).

yaklaşık 1400 ha'lık alan, 210.000 kişi nüfus önerisi ile Eskişehir yolu-Çayyolu Toplu Konut Alanı olarak tahsis edilmiştir. 1990 Nazım Planının Çayyolu bölgesinde önerdiği gelişmede kamu arsa piyasasına girmemiş, yörenin pazar sistemi içinde gelişeceği öngörülmüştür ve böylece özel girişimcilerin ve kooperatiflerin mevzi planlar yoluyla konut alanı geliştirebilecekleri hükme bağlanmıştır (Baykan, 2005). Böylece bugünkü güneybatı koridoru olarak tanımlanan kentsel gelişme alanının oluşmasının ve bugünkü spekülâtif konut ve arsa piyasasının ortaya çıkmasının da bir anlamda başlangıcı olmuştur (Kamacı, 2009).

1986 yılında 2015 yılı hedef alınarak hazırlan 1/100.000 ölçekli Yapısal Plan, Ankara Ulaşım Ana Planı'nın dayanağını oluşturmakla birlikte onaylanamamıştır (Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2007). 1990'lı yıllarda ise Büyükşehir Belediyesi 2025 yılını hedefleyen çalışmalarda metropoliten kenti sağlıklı denetleyememiştir. Son olarak 5216 Sayılı Yasa gereğince yapılan 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı'nda ise sınırları büyüyen Ankara Kentinin makroform gelişimi bağlamında planlama bölgeleri oluşturularak müdahale biçimleri geliştirilmeye çalışılmıştır.

4.2. Ankara Kiralık ve Mülk Konut Piyasasına İlişkin Bir Değerlendirme

Türkiye'de mülk ve kiralık konut piyasası serbest piyasa koşullarında işlemektedir. Türkiye'de mülk konut edinme süreçleri ve maliyetleri oldukça büyük farklılıklar göstermektedir. Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren mülk konutun desteklenmesi politikası benimsenmiş, ancak mülk konut politikasının en önemli parçası olan konut satın alacaklara yeterli kredi desteği sağlanması mümkün olamamıştır (Türel, 1996). Buna karşın kiralık konuta yönelik etkin politikalar geliştirilememiş daha çok, kiracı kesimi koruyucu tedbirler almak, kiralara sınırlama getirmek veya kiraları belli bir dönemin kira bedelleri oranında dondurmakla yetinilmiştir.

Türkiye'deki gelire göre kiralık ve mülk (ev sahibi) konut kullanım biçimleri incelendiğinde, Türkiye İstatistik Kurumu'nun Gelir ve Yaşam

Koşulları Araştırması 2008-2009 ve 2010-2011⁴verilerinden yararlanılarak elde edilen sonuçlara göre tüm gelir gruplarında ev sahipliği oranının % 50'nin üzerinde olduğu görülmektedir (Tablo 1). Bu durumda, her gelir grubunda ya da tüm farklı gelir gruplarının bir alt piyasayı temsil ettiği yaklaşımı ile kiracı ya da ev sahibi olmak üzere tüm konut kullanım biçimlerinin tüm alt piyasalar içinde de yer aldığı söylenebilir. Ancak konuta ilişkin masrafların ödenmesinde zorluk çeken alt piyasa grubu, ağırlı olarak medyan gelirin % 60'ının altında yer alan grup, daha sonra da medyan gelirin %60-120'si arasında kalan gruplardır (Tablo 2.)

Tablo 1. Türkiye Gelir Gruplarına Göre Konut Kullanım Biçimi 2008-2011

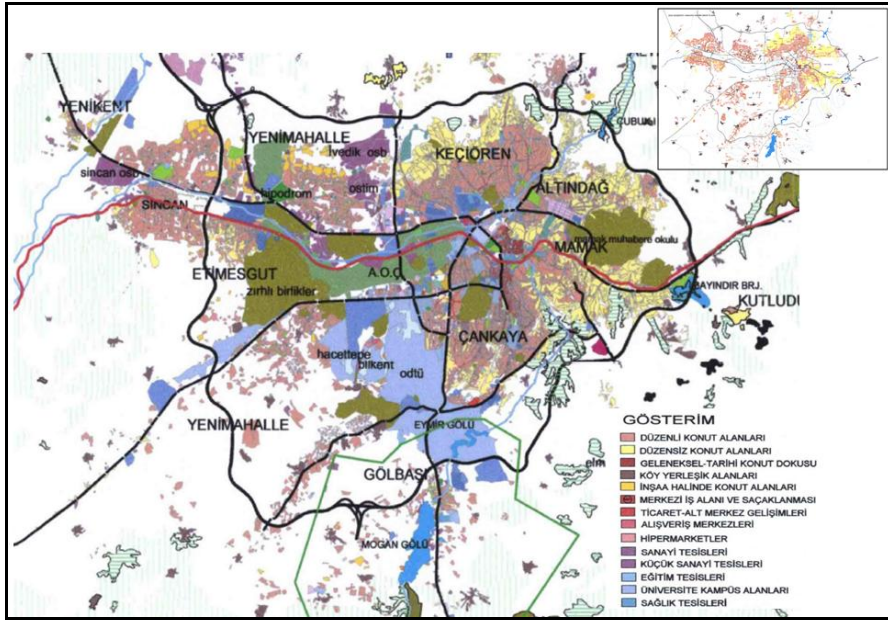
	Gelir Grupları (Medyan Gelir: MG)					
	2008 (MG: 6328 YL)			2011 (MG: 8139 TL)		
	MG'in % 60'ın altı	MG'in % 60 ile 120 arasında	MG'in % 120'sinden fazla	MG'in % 60'ın altı	MG'in % 60 ile 120 arasında	MG'in % 120'sinden fazla
Kurumsal Olmayan Nüfus Bin Kişi	16 714	25306	27633	16569	27301	28506
Ev Sahibi (%)	58,1	57,5	65,9	58,8	54,3	65,3
Kiracı (%)	24,5	24,3	19,2	23,2	24,8	18,7
Lojman (%)	0,1	1,3	1,6	0,2	0,9	2,5
Diğer (%)	17,3	16,8	13,3	17,8	20,0	13,6

Tablo 2. Türkiye Gelir Gruplarına Göre Konut Masrafları 2008-2011

	Gelir Grupları (Medyan Gelir: MG)					
	2008 (MG: 6328 YL)			2011 (MG: 8139 TL)		
	MG'in % 60'ın altı	MG'in % 60 ile 120 arasında	MG'in % 120'sinden fazla	MG'in % 60'ın altı	MG'in % 60 ile 120 arasında	MG'in % 120'sinden fazla
Kurumsal Olmayan Nüfus Bin Kişi	16 714	25306	27633	16569	27301	28506
Çok yük getiriyor (%)	42,5	28,1	12,3	41,2	25,4	10,7
Biraz yük getiriyor (%)	49,8	61,9	66,1	50,1	62,8	65,7
Yük getirmiyor (%)	7,6	10,0	21,7	8,7	11,7	23,6

⁴ Eşdeğer hanehalkı kullanılabilir medyan gelir grupları ve seçilmiş yaşam koşulları göstergelerine fertlerin dağılımı 2008-2009 ve 2010-2011 verilerinden yararlanarak elde edilmiştir (Tablo 2., Tablo 3., Tablo 4.) (tuik.gov.tr, Erişim Tarihi: Ekim 2012).

Tarihsel süreç içerisinde politikalar ve uygulanan planlar bağlamında gelişen konut alanları, Ankara'nın konut ve kiralık konut piyasasını belirlemektedir (Harita 2). 2000 yılı Nüfus Sayımı verilerine göre, Ankara'nın toplam hanehalkı sayısı 1.018.371'dir. Bunun % 58,65'i ev sahibi, % 31,33'ü kiracı, % 3,70'i lojmanda oturmakta ve %5,48'i kira ödememektedir. Ankara metropolitan alan merkez ilçeleri lokasyon değerlerine⁵ bakıldığında kiracılığın Altındağ (1,2), Etimesgut (1,1) ve Sincan (1,2) ilçelerinde yığıldığı görülmektedir (Tablo 3.). Bununla birlikte tüm konut kullanım biçimlerinin (ev sahibi, kiracı vb.) her ilçede yer aldığı ancak oranlarının ilçelere göre farklılaştığı görülmektedir. Bu durum, mülk konut ve kiralık konut kullanım biçimlerinin konut piyasasının vazgeçilmez unsurları olduğunu ortaya koymaktadır.



Harita 2. Ankara (Çalışma Alanı) 2007 Arazi Kullanımı ve Konut Alanlarının Dağılımı (Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2007).

⁵ Lokasyon Değeri (LQ), ilçedeki kiracı hanehalkı oranının Ankara'daki kiracı hanehalkı oranına oranlanmasıyla elde edilmiştir.

Tablo 3. Ankara Metropolitan Alan Merkez İlçeleri Konut Kullanım Biçimi (2000)

İlçeler	Hanehalklarının Konut Kullanım Biçimi %						Toplam
	Lokasyon Değeri (LQ)	Ev Sahibi	Kiracı	Lojman	Kira ödemeyen	Diğer	
Altındağ	1,2	51,8	39,6	1,4	6,7	0,5	100
Çankaya	0,9	54,8	30,6	6,8	6,3	1,5	100
Etimesgut	1,1	49,2	37,3	9,4	3,4	0,8	100
Gölbaşı	0,8	57,5	23,9	12,5	0,1	0,0	100
Keçiören	1	60,6	31,5	1,3	5,8	0,7	100
Mamak	1	58,7	32,6	1,8	6,4	0,4	100
Sincan	1,2	57,8	37,3	0,7	3,7	0,6	100
Yenimahalle	1	58,2	32,5	3,7	5,0	0,5	100
Toplam		56,7	33,3	3,6	5,7	0,8	100

Kaynak: TÜİK 2000 Genel Nüfus Sayımı Verileri

Türkiye’de kiralık konuta ilişkin tüm stok (kamu lojmanları hariç) özel sektöre aittir. Ancak gerek Türkiye’de gerek Ankara’da mevcut yapı sto-ku içinde boş konut ya da kiralık konut sayısına ilişkin niceliksel bir veri bulunmamaktadır. Ankara kenti ve ilçeleri ile mahallelerine ilişkin kiracı oranlarına en son 2000 TÜİK verileri ile ulaşılabilmektedir. Ayrıca kiralık konut sayısı ve niteliğine ilişkin, kiracıların kiralık konutlara ilişkin erişimi ve buna dayalı sosyo-mekansal bir veriye ulaşmak da mümkün değildir. Bu nedenle Ankara’nın konut piyasasına ilişkin genel bir bakış kazanabilmek için belirli arama motorlarından yararlanılarak güncel konut piyasasına yönelik bir araştırma yapılmıştır. Bu bağlamda, 3-4 Ekim 2012 tarihli aramalara dayalı olarak Ankara’da toplam 237.103 adet satılık konut, 14.225 adet kiralık konuta erişilmiştir. Tablo 4.’de erişilebilen tüm konutlar içinde (251.328) erişilebilen satılık konut oranı % 94, kiralık konut oranı %6’dır. Bu oranlar kiralık konut seçeneğinden başka seçeneği olmayan özellikle alt gelir grubuna yönelik kiralık konut arzının yetersizliğinin ve bu tür kullanıcıların kiralık konut bulmada zorlanacağıının bir göstergesi olarak değerlendirilebilir.

Tablo 4. Satılık Konut ve Kiralık Konut Sayısı

Emlak Arama Motorları	Satılık-Kiralık Konut Sayısı	
	Satılık Konut	Kiralık Konut
Hürriyet Emlak	93151	7930
Sahibinden.com	81714	3525
Milliyet Emlak	45538	1651
Emlak jet	11698	592
Emlak net	2500	257
Emlak sergisi	2094	240
Remaks	408	30
Toplam	237103	14225

Bu kapsamda Ankara konut piyasası için genel bir yargıya varabilmek ve karşılaştırma yapabilmek için merkez ilçelerdeki mahallelere göre ortalama 4 kişilik bir hanehalkının yaşayabileceği, 3+1 yaklaşık 100-120 m2 büyüklüğünde bir konutun ortalama kiralık ve satılık konut minimum ve maksimum değerleri incelenmiştir. Toplam sekiz merkez ilçede 263 mahallenin verisi elde edilebilmiştir. Her mahallenin kiralık konut kira bedelleri ve satılık konut satış bedelleri en alt ve en üst değerleri alınmıştır. Çalışmada yer alan ilçeler ve mahalleler, Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı'nda kullanılan planlama bölgeleri sınıflamasına göre gruplandırılmıştır.⁶ (Harita 3). Bu bölgeler içerisinde yer alan ilçeler ve alt bölgecikler şunlardır:

- *Merkez Bölgesi (üç ilçe):* Altındağ ilçesi; Dışkapı, İskitler, Hisar, Çalışkanlar, Yenidoğan mevki, Çankaya İlçesi; Ayrancı, Bahçeli, Cebeci, Çankaya, Çukurambar, Gaziosmanpaşa, İncesu, Kavaklıdere, Kızılay, Kocatepe, Kültür, Maltepe, Öveçler, Seyran, Söğütözü mevki, Yenimahalle ilçesi, Varlık ve Söğütözü Alt Bölgecikleri,
- *Batı Bölgesi (üç ilçe):* Etimesgut İlçesi; Etimesgut, Eryaman ve Şeker mevki, Sincan İlçesi; Sincan ve Fatih mevki, Yenimahalle İlçesi; Batıkent, Demet, Gazi, Karşıyaka, Ostim ve Yenimahalle Alt Bölgecikleri,

⁶ 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı Raporun'da bölgeler, alt bölgecikler ve alt bölgecikleri oluşturan mahalleler Plan Raporu EK. 1. 'de detaylı olarak verilmektedir.

Yukarıdaki sınıflama çerçevesinde ortalama en alt ve üst kiralık ve satılık konut değerlerinin hangi bölgelerde yüksek hangi bölgelerde düşük değerlere olduğu saptanabilmektedir. Böylece Ankara Kenti konut piyasasının kiralık ve satılık konut değerlerinin (fiyatlarının) mekânsal (konum) farklılıkları görülebilmekte ve gelir grupları tariflenebilmektedir. Bu durum aynı zamanda kentteki kiracı ve ev sahibi hanehalklarının ekonomik ve mekânsal seçim olanaklarını da ortaya koyabilmektedir. Bu çerçevede aşağıdaki sonuçlar elde edilmiştir.

Genel olarak, konutların kira ve satın alma bedellerinin, konum, konutun katı, büyüklüğü, yeniliği gibi niteliklere bağlı olarak yükseldiği görülmüştür. Çalışma kapsamında ortalama satılık ve kiralık konut alt ve üst değerleri incelendiğinde Ankara'da, Güney Batı bölgesinin en yüksek değerlere sahip olduğu görülmektedir. Güney Batı bölgesini merkez ve güney, batı, kuzey ve doğu bölgeleri takip etmektedir (Tablo 5).

Tablo 5. Ankara Bölgelere Göre Kiralık ve Satılık Konut, Alt ve Üst Değerleri

Bölgeler	Kiralık ve Satılık Konut Değerler	Sayı	Minimum	Maksimum	Ortalama
Merkez	Kira Alt Değerler TL	74	350	1300	661,15
	Kira Üst Değerler TL	74	400	2200	940,54
	Satış Alt Değerler BİN TL	74	70	310	124,09
	Satış Üst Değerler BİN TL	74	105	480	224,50
Batı	Kira Alt Değerler TL	59	250	675	457,71
	Kira Üst Değerler TL	59	350	1200	607,63
	Satış Alt Değerler BİN TL	59	47	170	81,92
	Satış Üst Değerler BİN TL	59	88	300	172,68
Doğu	Kira Alt Değerler TL	26	350	450	392,88
	Kira Üst Değerler TL	26	400	750	526,92
	Satış Alt Değerler BİN TL	26	55	80	65,54
	Satış Üst Değerler BİN TL	26	110	240	160,77
Güney	Kira Alt Değerler TL	36	350	800	575,00
	Kira Üst Değerler TL	36	450	1500	786,11
	Satış Alt Değerler BİN TL	36	70	160	102,58
	Satış Üst Değerler BİN TL	36	120	320	203,19
Güney Batı	Kira Alt Değerler TL	11	250	1200	815,91
	Kira Üst Değerler TL	11	400	1500	1095,45
	Satış Alt Değerler BİN TL	11	130	280	191,82
	Satış Üst Değerler BİN TL	11	140	380	302,27

Kuzey	Kira Alt Değerler TL	57	280	550	414,12
	Kira Üst Değerler TL	57	400	850	544,56
	Satış Alt Değerler BİN TL	57	60	150	76,79
	Satış Üst Değerler BİN TL	57	95	280	158,93

Ankara Merkez Bölgesi, kentin merkezi iş alanları ve yakın çevresini içermektedir. Kentteki ikili sosyo-ekonomik yapı merkez içinde de kendini göstermektedir (Ankara Büyükşehir Belediyesi,2007). Merkezin kuzeyini oluşturan, iş alanlarını çevreleyen tarihi ve eski konut alanları İskitler, Dışkapı, Hisar ve Yenidoğan alt bölgeleri, merkezdeki en düşük kira ve satılık konut değerlerine sahiptir. Buna karşın merkezi iş alanlarını oluşturan Kızılay, Kültür, Kocatepe gibi alt bölgeler ve merkezi iş alanlarının sığradığı Ayrancı, Kavaklıdere, Gaziosmanpaşa, Bahçelievler (Emek, Mebuesvleri), Balgat, Çukurambar, Varlık, Söğütözü alt bölgeleri, en yüksek kira ve satılık konut değerlerine sahiptir. Tarihsel süreç içinde ilk konut kooperatifinin yer aldığı Bahçelievler, Kavaklıdere ve Varlık mahalleleri başlangıçta orta gelir grubunun yerleştiği konut alanları iken, günümüzde kent merkezi ve işlevlerinin etkisi içinde kalan alanlarda, orta üst ve üst gelir gruplarının yerleştiği alanlardır. Bu bağlamda merkez bölgesinin kiralar ve satılık konut bedelleri göz önüne alındığında, tarihi ve eski ve konut alanlarının yoğunluk kazandığı bölgelerde alt ve orta, kentin görece olarak prestij bölgesi sayılan merkezi iş alanları ve merkezi iş alanlarının sığradığı bölgelerde orta üst ve üst gelir grupları temsil eden piyasalarca tariflendiği söylenebilir.

Batı Bölgesi Yenimahalle, Etimesgut, Sincan ilçeleri olarak tanımlanan İstanbul yolunun omurgasını oluşturduğu Batı koridoru üzerine oturmakta ve Eryaman, Batıkent, Sincan Gecekondu Önleme Bölgesi ve Organize Sanayi Bölgesi alanlarını kapsamaktadır. Kentin batı koridoruna açılma stratejisiyle önemli toplu konut alanlarının yer aldığı Batı bölgesinde, metropolitan kentteki üç sanayi bölgesi (Sincan, Ostim ve İvedik Organize Sanayi Bölgeleri) de yer almaktadır. Bu sanayi bölgelerine yakın Sincan, Fatih, Etimesgut, Ostim, Demet, Karşıyaka, satılık ve kiralık konut değerlerinin en düşük olduğu alt bölgelerdir. Bu alanlar, iş yerlerine yakın olması

nedeniyle özellikle bu sanayi bölgelerinde çalışan işçi hanehalklarının tercih ettiği ve bu tercihe göre biçimlenen alt gelir gruplarınca tariflenen piyasalardır. Toplu konut alanlarının yer aldığı Eryaman bölgesi ve Batıkent bölgeleri orta ve kısmen orta üst gelir gruplarının tercih ettiği ve sanayi alanlarına yakın bölgelerden daha yüksek kiralık ve satılık konut değerlerine sahip alanlardır. Buna karşın bölgenin en yüksek kiralık ve satılık konut değerleri kent merkezinin bir uzantısı sayılabilecek Gazi alt bölgesidir. Değerlerin yükseldiği bir başka alt bölge ise, Güneybatı Çayyolu alt bölgesinin etkisi altında kalan Şeker alt bölgesidir. Çünkü bu alt bölge içinde yer alan Erler Mahallesi'nin bir kısmı kentin görece olarak prestijli kabul edilen Çayyolu Gordion AVM'sinin karşısında yer almaktadır.

Doğu Bölgesi, Samsun Yolu omurgası bağlamında Doğu koridoru kapsamında gecekonduların ve bu nedenle dönüşüm projelerinin yoğunluk kazandığı, kentin fiziksel eşikler ve sosyo-ekonomik açıdan görece geri kalmış bölgesidir. Doğu Bölgesi içinde yer alan alt bölgeler genel olarak benzer kira ve satılık konut değerlerine sahiptir. Değerler bölgenin genelinde düşüktür. Ancak Abidinpaşa alt bölgesi görece diğer bölgelere göre daha yüksektir. Bu bağlamda Doğu Bölgesi genel olarak alt ve kısmen orta piyasaları temsil eden grupları içermektedir denilebilir.

Güney Bölgesi Konya yolu omurgasında gelişen alanları içermekte ve Çankaya İlçesi'nin bir kısmı ile Gölbaşı İlçesi'ni kapsamaktadır. Güney Bölgesi'nde en düşük değerler, uzaklığı nedeniyle çok tercih edilmeyen ancak son zamanlarda gelişen ve toplu konut projeleriyle desteklenen Gölbaşı alt bölgesindedir. Güney bölgesi görece olarak kentin prestijli konut alanlarını içerdiği için genel olarak yüksek kiralık konut ve satılık konut değerlerine sahiptir. Zafertepe, İlker, Bağcılar alt bölgeleri görece olarak Dikmen, Yıldız ve Kırkkonaklar alt bölgelerinde daha düşük değerlere sahiptir. Kiraların 1000 TL'ye kadar yükseldiği Dikmen, Kırkkonaklar alt bölgeleri 1990 sonrasında kentsel dönüşüm projeleri (Dikmen Vadisi, GEÇAK gibi) ile yenilenen konut alanlarını içermektedir. Bu dönüşümler alanın prestijli kabul edilmesi nedeniyle sosyal ve fiziksel dönüşümü beraberinde getirmiş ve farklı alt piyasaları doğurmuştur. Çünkü dönüşüm öncesi alt gelir grubunun tercih

ettiği bu alanlar dönüşüm sonrası orta üst ve üst gelir grubunca tercih edilmeye başlanmıştır. Özetle Güney Bölgesi, kısmen alt, orta (Gölbaşı), orta üst ve üst (Çankaya) olmak üzere farklı gelir gruplarını dolayısıyla farklı piyasaları temsil etmektedir.

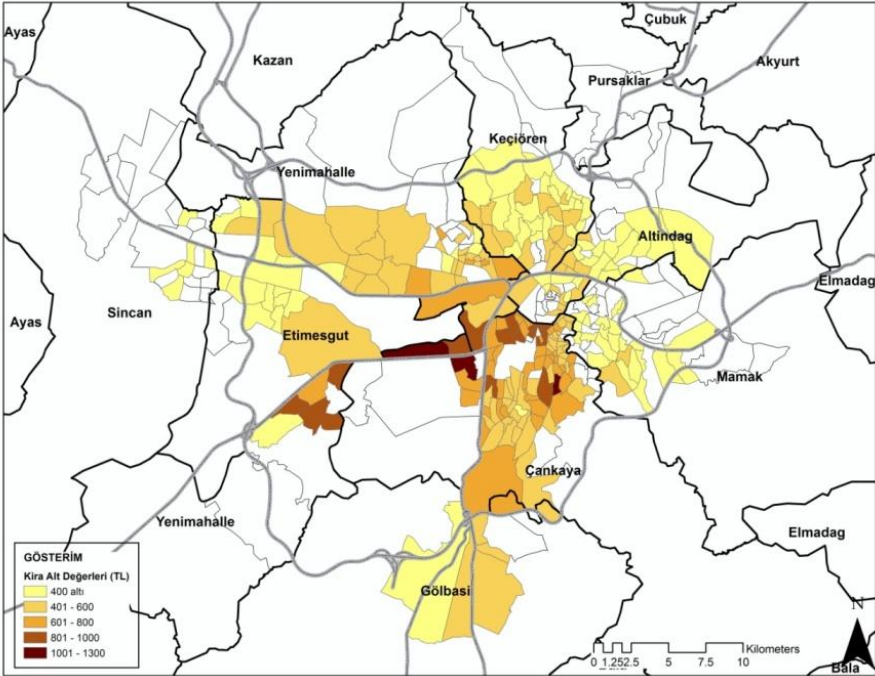
Güney Batı Bölgesi Eskişehir Yolu'nun temel omurga olduğu Güney Batı Koridoru olarak adlandırılan ve 1980 sonrası en fazla speküle edilen bölgedir. Güneybatı Bölgesi kentin kira ve satılık konut değerleri açısından göreceen yüksek değerlerine sahip, konutun prestij değerinin en fazla öne çıktığı bölgedir. Kentin güneyindeki üst gelir grubunun yönlendirilmesinin hedeflendiği 1990 Nazım Plan stratejileri çerçevesinde gelişen ve spekülafikonut piyasasının bir başlangıcı olan Çayyolu alt bölgesi (Çayyolu, Ümit, Buketkent, Koru, Konutkent mahalleleri) orta üst ve üst gelir gruplarınca tercih edilmektedir. Ortadoğu alt bölgesi (Mustafa Kemal, Karakusunlar, İşçi Blokları, Çiğdem mahallesi) ise kent merkezine yakın, önemli eğitim alanlarının ve yeni iş merkezlerinin çevresinde yer alan konut alanlarını içermektedir. Bu nitelikleri ile kent merkezinin yeni bir uzantısı olarak son zamanlarda oldukça önem kazanmaya ve buna paralel olarak orta üst ve üst gelir gruplarınca tercih edilmeye başlamıştır. Ayrıca son zamanlarda kentin bu prestijli alanlarına yakın olması itibariyle İncek mevki de önem kazanmaya başlamıştır.

Kuzey Bölgesi ise Esenboğa Çankırı yolu omurgasında Altındağ ve Keçiören ilçelerini kapsamaktadır. Görece kentin düşük kiralar ve satılık konut değerlerine sahip olup Doğu bölgesine benzemektedir. Siteler, Bağlum, alt bölgeleri en düşük değerlere sahiptir. Aydınlikevler, Etlük bölgeleri ise en yüksek değerlere sahiptir. Doğu Bölgesi'ne benzer bir yapıya sahip olan Kuzey bölgesinde de alt, orta ve düşük gelir gruplarınca tariflenen farklı alt piyasalar olduğu söylenebilir.

Tüm bölgelere ilişkin kiralık ve satılık konut değerleri (Tablo 5) göz önüne alınarak aşağıdaki haritalar incelendiğinde kiralık ve satılık konut değerlerinin en düşük olduğu alanların pek çoğu dönüşüme tabi düzensiz konut alanlarının yoğunluk kazandığı kentin kuzey ve doğusundaki Altındağ, Keçiören, Mamak ilçeleridir. Ayrıca kentin sanayi alanlarına yakın ancak

kentin çeperinde yer alan Sincan ve Etimesgut İlçeleri de en düşük değerlere sahip bölgelerdir (Harita 2). Bu alanlarda kiralar en düşük 400 TL altında iken en çok 600 TL'ye çıkabilmektedir. Buna karşın kentin merkezinde yer alan Bahçelievler, Emek, Mebus Evleri, Çukurambar mahalleleri, güney batısında yer alan Ahmet Taner Kışlalı, Ümit, Çayyolu, Korukent, Bukentkent, İşçi Blokları, Yüzüncü Yıl, Mustafa Kemal mahalleleri, güneyinde yer alan Oran, Yıldız, Birlik mahalleleri kiralık konut ve satılık konut ortalama alt ve üst değerleri açısından kentteki diğer mahallelere göre yüksektir (Harita 4; Harita 5; Harita 6; Harita 7).

Özetle tüm bölgelerde konutun kiralanması ve satın alınması tüm bölgelerde bir kullanım ve değişim değerinin olduğunu göstermektedir. Ancak, prestij değeri kiralık ve satılık konut fiyatlarının sırasıyla en yüksek olduğu Güneybatı, Güney ve Merkez bölgelerinde öne çıkmaktadır.



Harita 4. Ankara Merkez İlçeleri Mahallelere Göre Kiralık Konut Alt Değerleri

kooperatif gibi konut sahipliğini özendirici sunum biçimleri desteklenmiştir.

Çalışma kapsamında Ankara'da tüm bölgeler ve bunlara bağlı ilçelerde sosyo-ekonomik yapı ne olursa olsun tüm gelir gruplarını temsil eden alt piyasalarda hem kiralık hem de ev sahipliği olmak üzere tüm konut kullanım biçimlerinin yer aldığı görülmektedir. Tüm bölgelerde konutun kullanım, değişim değeri ekonomik bir değer olarak karşımıza çıkarken, Güney Batı, Merkez, Güney bölgelerinde özellikle prestij değerinin de öne çıktığı görülmektedir (Tablo 6).

Tablo 6. Bölgelere Göre İlçelerin Temsil Ettiği Piyasalar ve Konutun Değeri

Bölgeler	İlçeler	Temsil Ettiği Gelir Grubu	Öne Çıkan Konut Değeri
Merkez ve Yakın Çevresi	Altındağ	Alt, kısmen orta	K, D
	Çankaya	Orta üst, Üst	K, D, P
	Yenimahalle	Orta üst, Üst	K, D, P
Batı (Batı Koridoru)	Etimesgut	Alt, Orta	K, D
	Sincan	Alt	K, D
	Yenimahalle	Orta, Orta Üst	K, D
Doğu (Samsun Yolu)	Mamak	Alt, Kısmen Orta	K, D
Güney (Konya Yolu)	Çankaya	Orta üst, Üst	K, D, P
	Gölbaşı	Alt, Orta	K, D
Güney Batı (Güneybatı Koridoru, Eskişehir Yolu)	Çankaya	Orta Üst, Üst	K, D, P
	Gölbaşı	Alt, Orta	K, D
	Yenimahalle	Orta üst, Üst	K, D, P
Kuzey (Esenboğa Çankırı Yolu)	Altındağ	Alt	K, D
	Keçiören	Alt, Orta	K, D

K:Kullanım Değeri, D: Değişim Değeri, P:Prestij Değeri

Konut sahipliği ve kiracılık kentin tüm ilçelerinde bir arada kullanılan konut kullanım biçimleridir. Kentin tümüne yayılarak tüm konut alt piyasaları içindeki varlığı göz ardı edilemeyecek kiralık konut, farklı gelir gruplarınca farklı nedenlerle tercih edilebilirken, özellikle konut edinme olanağı olmayan hanehalklarının barınma gereksinimi için en önemli sektördür. Kiracılığın daha çok kentin kuzeyinde (bir kısmı merkez ve yakın çevresinde) yer alan Altındağ ilçesi ile kentin batısında yer alan Sincan ve Etimesgut ilçelerinde yığıldığı görülmektedir.

Bu ilçeler aynı zamanda görece olarak daha az prestijli ve konut (satış ve kira) değerlerinin de daha düşük olduğu ilçelerdir. Diğer bir deyişle kiracılığın daha fazla yığıldığı, görece olarak konut değerlerinin daha düşük olduğu bu ilçelerde konutun daha çok kullanım değerinin öne çıktığı söylenebilir.

Ekonomik olarak tüm konut kullanım biçimlerinde üst gelir ve orta üst gelir grubunun seçim olanakları diğer gruplara göre daha fazla olsa da bu grupların tercih ettikleri alanların, prestij değeri olan alanlarla sınırlı olduğu görülmektedir. Farklı gelir gruplarının temsil edilen alt piyasalar arası düşey geçirgenlik ya da hareketlilik zayıf olduğu için orta ve alt gelir grubunun seçim olanakları ekonomik olarak sınırlıdır. Çünkü farklı gelir gruplarındaki hanehalklarının ya da bireylerin beklentilerine yönelik konut ve konut çevresini seçebilme özgürlüğü ve davranış esnekliği gelir yükseldikçe artabilmektedir. Özellikle alt gelir grupları kent prestij alanlarının yer aldığı alt piyasalara yönelik seçim olanaklarından ve tercihlerinden dışlanmıştır. Bu grup görece olarak kentin Doğu, Kuzey bölgelerinde yığılmaktadır. Dolayısıyla Ankara'da da alt gelir grubu kendi tercihlerine göre değil seçim olanaklarına göre en ucuz kiralık konuta yönelmek durumundadır. Brüt 940,50 TL ve net 739,80 TL (2012 Temmuz-Aralık dönemi ücretleri) asgari gelir ile geçimini sağlayan hanehalkları göz önüne alındığında satın alma gücünden yoksun bu grubun tek seçeneğinin neredeyse kiralık konuttur. Kent bütününde bakıldığında bu grubun kiralık konuta ödediği minimum bedeller dahi, aylık gelirinin yaklaşık yarısıdır. Bu durum, talebe yönelik salt kira denetimleri ile sınırlı makro politikalar dışında piyasa koşullarına bırakılmış Ankara kiralık konut piyasası içinde özellikle alt gelir grubuna yönelik ucuz kiralık konut üretiminin ve hatta kira yardımlarının önemini ve gerekliliğini ortaya çıkarmaktadır. Bu nedenle bir konut piyasasında kiracılık vazgeçilemeyecek bir kullanım biçimi olduğundan kiralık konut arzı (mevcut kiralık konut stokuna bağlı) ve bu arzın denetimi, yönlendirilmesi ya da örgütlenmesi ve söz konusu arza talep edenlerin erişim olanakları oldukça önemlidir.

Özetle salt niceliksel verilere dayanan konut kullanım biçimi oranlarından öte üst, orta ve alt olmak üzere tüm farklı sosyo-ekonomik yapıdaki hanehalkları için kabul edilebilir olan konut kullanım biçimlerine (ev sahibi, kiracı) neden olan seçim faktörlerinin belirlenmesi ile bu çeşitliliğin niteliklerinin ortaya konulması Ankara metropolitan konut piyasasının dinamikleri açısından önem arz etmektedir. Fırsat eşitliğinin sağlanabilmesi için her gelir grubu için mülk konut ya da kiralık konut seçeneklerinin çokluğu önemlidir. Çünkü etkin bir konut piyasasının başarısı hem kiralık konut hem mülk konut sektörünün başarısına bağlıdır.

KAYNAKÇA

- Ankara Büyükşehir Belediyesi,(2007). *2023 Ankara Nazım İmar Plan Raporu*[2023 Ankara Planning Report]. Ankara İmar İşleri Başkanlığı Ankara Metropolitan Alan Nazım Plan Bürosu Yayını, Ankara.
- Arslan, İ.(2007). *Konut Ekonomisi* [Housing Economics]. Sakarya Yayıncılık .
- Balamir, M.(1996). *Konut Üreticileri, Mülk Konut, Kiralık Konu* [Housing Producers, Owner Housing, Rental Housing]. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi-14, Ankara.
- Ballesteros, M.M. (2004). *Rental Housing for Urban Low-Income Households in the Philippines*. Discussion Paper No: 47, Philippine Institute for Development Studies, 1-20.
- Bourassa, S. (2000). Ethnicity, Endogeneity and Housing Tenure Choice. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 20(3), 1163-1173.
- Burke, T.,Wulff, M. (2007). *Submarkets in Public Sector Housing*. AHURI Positioning Paper No. 101, ISBN: 1 921201 66 5.
- Çizmeçi, F., Çınar, C. (2007). *İstanbul Konut Piyasasında KitleSEL Tüketimin Şekillendirdiği Yeni Konut Yerleşimleri*[New Housing Areas Formed by Mass Consumption in İstanbul Housing Market].TMMOB İstanbul Kent Sempozyumunda sunulan bildiri, 13-15 Eylül 2007, İstanbul.
- Davenport, J., L. (2003). The Effect of Supply and Demand Factors on the Affordability of Rental Housing, Honors Projects. *Paper 10*, http://digitalcommons.iwu.edu/econ_honproj/10 (Erişim tarihi: 05.11 .2012).
- Eke, F., Özdemir, N. (2004). *Antalya'da Konut Stoğu ve Nitelikleri* [Housing Stock and Housing Properties in Antalya]. Mimarlar Odası Antalya Şubesi Yayınları, 10/2.
- Grigsby, W. G. (1963). *Housing Markets and Public Policy*. University of Pennsylvania Press, Philadelphia.
- Günay, B. (2005). Ankara Çekirdek Alanı'nın Oluşumu ve 1990 Nazım İmar Planı Hakkında Değerlendirme [The forming of the Core Area of Ankara and an Evaluation of

- 1990 Ankara Plan]. Tansı Şenyapılı (Ed.), *Cumhuriyetin Ankarası Özcan Altaban'a Armağan* (ss. 24-59), ODTÜ Yayıncılık.
- Kamacı, E. (2009). Güneybatı Ankara Koridoru Yenikent Bahçeli Evler Yapı Kooperatifi [Southwest Ankara Planning Corridor, The Cooperative of Yenikent Bahçelievler Housing]. Serap Kayasü vd. (Ed.), *Gecekondu Dönüşümü, Kent Tansı Şenyapılı'ya Armağan* (ss. 327-351), Ankara.
- Lawrence, R. J. (1987). *Housing, Dwellings & Homes*. John Wiley & Sons, Geneva.
- Öney, E. (2002). *Plansız Yerleşmelerde 17 Ağustos 1999 Kocaeli Depremi Sonrası Konut Tercihlerinin Analizi: Reşit Paşa Örneği* [Housing Preferences Analysis in Unplanned Areas after the Kocaeli Earthquake: The case of Reşit Paşa]. Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Strasheim, M., R. (1974). Housing Market Discrimination and Black Housing Consumption, *The Quarterly Journal of Economics*, (88/1), 19-43.
- Tipu, K. (2005). *Housing Tenure Aspirations and Attainment*. Centre for Housing Research, Aotearoa New Zealand and Building Research.
- Türel, A. (1996). *Konut Üreticileri, Mülk Konut, Kiralık Konut* [Housing Producers, Owner Housing, Rental Housing]. Konut Araştırmaları Dizisi, 14.
- UN&Habitat (2004). *Enabling Shelter Strategies: Design and Implementation Guide for Policymaker*. QuickPolicy Guide Series - Volume 2.
- Uzun, N. (2005). Ankara'da Konut Alanlarının Dönüşümü Kentsel Dönüşüm Projeleri [Transformation of Housing Areas in Ankara and the Projects of Urban Transformation Projects]. Tansı Şenyapılı (Ed.), *Cumhuriyetin Ankarası Özcan Altaban'a Armağan* (ss. 198-215), ODTÜ Yayıncılık.

Dr. Aysu Uğurlar: 1999 yılında lisans eğitimini Dokuz Eylül Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümünde, 2000 yılında İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü'nde dil hazırlık eğitimini, yüksek lisans eğitimini ise 2006 yılında Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalında sürdürülebilir turizm konusunda tamamlamıştır. 2013 yılında ise, aynı üniversitenin aynı anabilim dalında "Türkiye'de Kiralık Konut: Ankara Örneğinde Talep ve Kullanım Özellikleri" başlıklı doktora tezi çalışmasını tamamlamıştır. Dr. Aysu Uğurlar, 2004 yılından bu yana Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama bölümünde öğretim elemanı olarak çalışmaktadır.

Doç. Dr. Tanyel Özelçi Eceral: Lisans eğitimini Orta Doğu Teknik Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümünde 1990 yılında, yüksek lisans eğitimini ise 1994 yılında, doktora eğitimini ise 2002 yılında kent ekonomisi ve bölge çalışmaları konusunda tamamlamıştır. Doç. Dr. Tanyel Özelçi Eceral 1995-2001 yıllarında Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama bölümünde öğretim elemanı, 2001-2003 yıllarında T.C Başbakanlık GAP Bölge Kalkınma İdaresinde şehir ve bölge plancısı, 2003 yılından bu yana ise Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama bölümünde öğretim elemanı olarak çalışmaktadır.