

T.C.
ERCIYES ÜNİVERSİTESİ
BİLİMSEL ARAŞTIRMA PROJELERİ
KOORDİNASYON BİRİMİ



**KAYSERİ GAYRİMENKUL PİYASASININ GELİŞİMİ VE KENTSEL
MEKÂNA ETKİSİ**

Proje No: FBA-2014-5250

Proje Türü
Normal Araştırma Projesi

SONUÇ RAPORU

Proje Yürütücüsü:
Yrd. Doç.Dr. Neşe Yılmaz Bakır
ERÜ Mim. Fak. ŞBP Bölümü

Araştırmacılar
Yrd. Doç.Dr. Umut Doğan, ERÜ Mim. Fak. ŞBP Bölümü
Yrd. Doç.Dr. Hikmet Eldek Güner, ERÜ Mim. Fak. Mimarlık Bölümü

Aralık, 2017

KAYSERİ

TEŞEKKÜR

FBA-2014-5250 kodlu **Kayseri Gayrimenkul Piyasasının Gelişimi ve Kentsel Mekâna Etkisi** başlıklı araştırma projesi **Erciyes Üniversitesi Bilimsel Araştırma Projeleri Koordinasyon Birimi** tarafından desteklenmiştir. Teşekkürlerimizi sunarız.

İÇİNDEKİLER

	Sayfa No
ÖZET	7
ABSTRACT	8
1. Giriş	9
1.1. Amaç /Gerekçe / Kapsam	9
1.2. Yöntem	11
2. Literatür Özeti	14
3. Kayseri İle İlgili Genel Bilgiler	17
3.1. Kayseri Kenti Genel Özellikleri	17
3.1.1. Kayseri Kenti Demografik Yapı	17
3.1.2. Kayseri Kenti'nin Ekonomik Göstergeleri	25
3.2. Kayseri Kenti Mekansal Gelişim Süreci	28
3.2.1. Plan Dönemi (1944-1975)	30
3.2.2. Plan Dönemi (1975-1986)	32
3.2.3. Plan Dönemi (1986-2006)	33
3.2.4. Plan Dönemi (2006-....)	34
4. Kayseri'de Konut Alanları Gelişimi	36
4.1. 1980 Öncesinde Yaşanan Konut Gelişimi	37
4.1.1. Lojmanlar	37
4.1.2. Yapı Kooperatifleri	37
4.1.3. Sosyal Konutlar Ve Belediye Blokları	38
4.1.4. Aile Apartmanları	38
4.2. 1980 Sonrasında Yaşanan Konut Gelişimi	38
4.2.1. Konut Üretiminde Kooperatifleri	39
4.2.2. Konut Üretiminde Toki	40

5. Kayseri’de Konut Piyasası	41
5.1. Kayseri’de Arazi Varlığı Ve Kullanım Türlerine Göre Dağılımı	41
5.2. Konut Ve Arsa Arzı Ve Gelişimi	44
5.3. Konut Arzı Ve Gelişiminin Değerlendirilmesi	48
6. Yatırımcı Görüşmeleri	55
6.1. Birinci Grup	56
6.2. İkinci Grup	58
6.3. Üçüncü Grup	60
6.4. Bölüm Sonucu Ve Değerlendirme	71
7. Kayseri Kenti Konut Araştırması Anket Çalışması	72
7.1. Çalışma Alanında Yer Alan Mahallelerin Genel Özellikleri	73
7.2. Örneklemin Sosyo-Demografik Özellikleri	83
7.2.1. Çalışma Alanında Örneklem Eğitim Durumu	83
7.2.2. Çalışma Alanında Örneklem Meslek Durumu	84
7.2.3. Çalışma Alanında Örneklem Aylık Gelir Durumu	86
7.3. Çalışma Alanında Konuta İlişkin Genel Bilgiler	88
7.3.1. Çalışma Alanında Örneklem Konutun Bulunduğu Kat	89
7.3.2. Çalışma Alanında Örneklem Konutta Yaşayan Kişi Sayısı	90
7.3.3. Çalışma Alanında Örneklem Konutun Bulunduğu Cephe	90
7.3.4. Çalışma Alanında Yaşam Süresi	92
7.3.5. Çalışma Alanında Konutun Aylık Gideri	94
7.3.6. Çalışma Alanında Konutun Mülkiyet Durumu	95
7.4. Hareketlilik	97
7.4.1. Çalışma Alanında Yaşama Nedeni	98

7.4.2. Çalışma Alanında Memleketinden Yaşayan Var Mı?	99
7.4.3. Çalışma Alanında Konuta Erişim	100
7.5. Memnuniyet	102
7.5.1. Çalışma Alanında Konutun Sosyal Olanaklarından Duyulan Memnuniyet	102
7.5.2. Çalışma Alanında Konutun Eğitim Alanlarına Duyulan Memnuniyet	103
7.5.3. Çalışma Alanında Konutun Bulunduğu Çevrede Olumsuz Faktörler	104
7.5.4. Çalışma Alanında Konut Yaşam Alanlarından Duyulan Memnuniyet (Salon, Mutfak, Banyo,... Vs.)	106
7.5.5. Çalışma Alanında Konuttan Memnuniyet	107
7.5.6. Çalışma Alanında Konuttan Memnun Olma Veya Olmama Faktörleri	110
7.6. Kentsel Dönüşüm	110
7.6.1. Kentsel Dönüşüm Denildiğinde Ne Anlıyorsunuz?	110
7.6.2. Hangi Koşullarda Kentsel Dönüşümü Kabul Edersiniz?	112
7.6.3. Şu Anda Yaşadığı Alanda Kentsel Dönüşüme İlişkin Görüşme Yapılıyor Mu? Evet İse Kimler Bu Görüşmeleri Yapıyor; Kiracılar Ve Ev Sahipleri İle Görüşülüyor Mu; Pazarlık Ne Durumu	113
7.6.4. Kentsel Dönüşüm Süreci Başlarsa Ne Yapacaksınız?	114
7.6.5. Kentsel Dönüşüm Sonrası Alanda Yaşayan Nüfusa Ne Olacağını Düşünüyorsunuz? Giderler Mi Kalırlar Mı?	115

7.6.6. Kentsel Dönüşüm Sonrası Alanın Yapılı Çevresine Ne Olacağını Düşünüyorsunuz?	117
7.6.6. Konut Bedellerinin % Kaç Oranında Artacağını Düşünüyorsunuz?	118
7.7. Bölüm Sonucu Ve Değerlendirme	119
8. Tartışma Ve Sonuç	126
Kaynakça	136

ÖZET

Türkiye’de gayrimenkul piyasasının düzenlenmesi ve geliştirilmesi 1950-1960’larda yaşanan göç dalgasının ardından oluşan konut sorununa çözüm olarak doğmuş, 1980 sonrasında ise kentsel gelişme stratejilerinden en önemlilerinden olmuştur. Bir anlamda konut sorunu ve politikalarının gelişimi ile kendine yön bulmuş olan gayrimenkul sektörü, 1990’lı yıllarda ortaya çıkan birçok konut projesinin yanı sıra, modern alışveriş merkezleri, çok katlı iş merkezleri ve çok amaçlı eğlence ve spor kompleksleri ile hem mekânsal hem de ekonomik olarak kendini ortaya koymaya başlamıştır.

Kentsel mekânın dönüşümü ile gayrimenkul piyasası arasındaki ilişkinin açıklana odaklanan bu araştırma projesi ile bu kapsamda Kayseri kentinde gayrimenkul piyasasının gelişimi dönemler halinde irdelenmiş, özellikle konut odaklı olarak geliştirilen çalışmada piyasanın yeniden yapılanmasında gayrimenkul geliştirme ve yatırım sürecinde yoğunlaşan sermayenin yapısı analizi gerçekleştirilmiştir.

Araştırmada konut piyasasının gelişimi öncelikle dönemsel olarak ele alınmış, bu doğrultuda araştırma amacına yönelik olarak; günümüzde Kayseri kentinde konut piyasasında konut üretimi, talep ve arz farklılaşmaları, Kayseri’nin hane halklarının sosyo-ekonomik ve demografik yapıları, konut alanlarının fiziksel özellikleri, mahallelere göre arazi değeri ve yaşam kalitesi farklılaşmaları incelenmiş, sonuç değerlendirmeler ile konut piyasasına katkı sağlayacak öneriler değerlendirilmiştir.

Araştırma, ayrıca birçok farklı dinamiğin etkisi ile şekillenen kentsel mekânın analizi için gayrimenkul piyasası ve piyasayı belirleyici en önemli aktörlerden biri olan ‘geliştiriciler’ (developer) üzerine de yoğunlaşmıştır. Geliştiriciler, piyasanın üretim alanının organizasyonunda etkin bir role sahiptir ve ilişkiler ağının merkezinde yer almaktadır. Bu nedenle süreci anlamak açısından ve günümüzdeki emlak şirketlerinin rolü kapsamında mekânsal değerlendirmeler yapılması çalışma bütününde önemli veriler sunması hedeflemiştir. Proje kapsamında geliştiricilerin güçleri, kararları, eylemleri, kaynakları ve fırsatları değerlendirme biçimleri ile kurdukları ilişki ağlarının kentsel gelişmeyi ve mekânsal yapıyı nasıl ve ne koşullarda yeniden ürettiklerinin analiz edilmesi gerçekleştirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul, Gayrimenkul Geliştirme Süreci, Kentsel Gelişme, Kentsel Dönüşüm

ABSTRACT

In Turkey, regulation and development of real estate was born as a solution to the housing problem which occurred after the wave of immigration in 1950-1960, and after 1980, it has been one of the most important urban development strategies. The real estate sector, which has found its way by the housing problems and development of the real estate policies, has begun to reveal itself economically and spatially with modern shopping centers, multi-storey business centers, multi-purpose entertainment and sports complexes, besides of the housing projects which were accrued in the 1990s. In the context of the research project, which was focused on the relationship between the urban transformation and the real estate, investigated the development of the Kayseri's real estate periodically and also tried to analyze of the investor who concentrated on the development of the real estate and restructured of the investment processes. In the research, primarily the development of the housing market has been considered as periodically, then according to the research aim; the socio-economic and demographic structures of the households of Kayseri, the physical characteristics of the residential areas, the value of the land and the quality of life were investigated and as a result, suggestions are developed to the housing market according to research solution.

The research has focused on the market for the analysis of urban space, which is shaped by the influence of many different dynamics, and also focused the 'developer' who is the one of the most important actor in determining the real estate market. Developers have an active role in the organization of the production field of housing market and are at the center of the networks. For this reason, to understanding of the process, research aimed to obtain important data in the whole study by making spatial evaluations according to the role of present-day real estate companies. In the context of the project, powers, decisions, actions, resources and opportunities of the developers have analyzed and also their relationship networks have evaluated according to the ways in which have been developed and how they regenerate urban development and spatial construction.

Keywords: Real Estate, Real Estate Development Process, Urban Development, Urban Transformation

1.GİRİŞ

1.1. AMAÇ / GEREKÇE / KAPSAM

Gayrimenkul, bulunduğu yerden başka bir yere götürülmesi mümkün olmayan, bir arazi ve üzerindeki araziye bağlı olarak inşa edilmiş taşınmaz her şey olarak tanımlanabilmektedir. Gayrimenkul geliştirme ise arazi geliştirme ve bina yapımına ilişkin birçok aktiviteyi kapsayan, çok yönlü bir iş alanıdır. Bir gayrimenkul geliştirme projesi eski binaların satın alınarak veya kiralanarak yeniden kullanılmasından, bina renovasyonuna, büyük bir arazi satın alınarak üzerinde konut siteleri inşa etmeye ya da bina üretilmeden büyük bir arazi parçasının parselasyonu yapılarak bölümler halinde satılmasına kadar değişik şekillerde olabilir.

Türkiye’de 1950-1960’larda yaşanan göç dalgasının ardından oluşan konut sorununa çözüm olarak doğan 1980’lerdeki toplu konut projeleri Türkiye’deki ilk büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarıdır. 1980 sonrasında ise kentsel gelişme stratejilerinden en önemlisi gayrimenkul piyasasının düzenlenmesi ve geliştirilmesi olmuştur. Bir anlamda konut sorunu ve politikalarının gelişimi ile kendine yön bulmuş olan gayrimenkul sektörü, 1990’lı yıllarda ortaya çıkan birçok konut projesinin yanı sıra, modern alışveriş merkezleri, çok katlı iş merkezleri ve çok amaçlı eğlence ve spor kompleksleri ile hem mekânsal hem de ekonomik olarak kendini ortaya koymaya başlamıştır.

2000’li yıllar ve sonrasında yeni aktörler ve güçler koalisyonları oluşmuş, kentsel mekâna müdahale biçimleri önceki dönemle kıyaslandığında çeşitlenerek daha etkin hale gelmiştir. Kentsel mekânın bu dönüşümü, makro ölçekte ekonomik ve politik yeniden yapılanmaya, finans sermayesinin değişen yapısına, kamu müdahalelerine, gayrimenkul sektörünün gelişmişlik düzeyine bağlı olarak gerçekleşmektedir. Sonuç olarak ise günümüzde büyük ölçekli gayrimenkul projeleri ile birlikte kentsel mekân yeniden yapılanmakta ve değişime uğramaktadır.

Bu araştırma projesi ile ***amaçlanan kentsel mekânın dönüşümü ile gayrimenkul piyasası arasındaki ilişkinin*** açıklanmasıdır. Bu kapsamda Kayseri kentinde gayrimenkul piyasasının gelişimi dönemler halinde irdelenmiş, özellikle konut odaklı olarak geliştirilen çalışmada piyasanın yeniden yapılanmasında gayrimenkul geliştirme ve yatırım sürecinde yoğunlaşan sermayenin yapısı analizi gerçekleştirilmiştir.

Araştırmada konut piyasasının gelişimi öncelikle dönemsel olarak ele alınmış, bu doğrultuda araştırma amacına yönelik olarak; günümüzde Kayseri kentinde konut piyasasında konut

üretimi, talep ve arz farklılaşmaları, Kayseri'nin hane halklarının sosyo-ekonomik ve demografik yapıları, konut alanlarının fiziksel özellikleri, mahallelere göre arazi değeri ve yaşam kalitesi farklılaşmaları incelenmiş, sonuç değerlendirmeler ile konut piyasasına katkı sağlayacak öneriler değerlendirilmiştir.

Araştırma, ayrıca birçok farklı dinamiğin etkisi ile şekillenen kentsel mekânın analizi için gayrimenkul piyasası ve piyasayı belirleyici en önemli aktörlerden biri olan 'geliştiriciler' (developer) üzerine de yoğunlaşmıştır. Geliştiriciler, piyasanın üretim alanının organizasyonunda etkin bir role sahiptir ve ilişkiler ağının merkezinde yer almaktadır. Bu nedenle süreci anlamak açısından ve günümüzdeki emlak şirketlerinin rolü kapsamında mekânsal değerlendirmeler yapılması çalışma bütününde önemli veriler sunması hedeflemiştir. Proje kapsamında geliştiricilerin güçleri, kararları, eylemleri, kaynakları ve fırsatları değerlendirme biçimleri ile kurdukları ilişki ağlarının kentsel gelişmeyi ve mekânsal yapıyı nasıl ve ne koşullarda yeniden ürettiklerinin analiz edilmesi gerçekleştirilmiştir.

Yukarıdaki açıklanan hedefler doğrultusunda gerçekleştirilen araştırma projesi kapsamında elde edilen veriler hazırlanan bu raporda 8 bölüm halinde değerlendirilmiştir. Çalışmanın birinci bölümünde amaç, kapsam ve yönetim ifade edilmiş, 2. Bölümünde ise konu ile ilgili gerçekleştirilen literatür çalışmasına yer verilmiştir.

Raporun 3. bölümünde ise çalışma alanı olarak seçilen Kayseri ile ilgili genel bilgiler, Kayseri kenti genel özellikleri, Kayseri kenti demografik yapısı ve kentin ekonomik göstergeleri ile kentin mekânsal gelişim süreci incelenmiştir. Dördüncü bölümde Kayseri'de konut alanları gelişimi 1980 öncesi ve sonrası süreçte ele alınmış ayrıca konut üretiminde kooperatifler ve TOKİ'nin rolü detaylı olarak değerlendirilmiştir.

Beşinci bölümde, Kayseri'de konut piyasası incelenmiş, kentte arazi varlığı ve kullanım türlerine göre dağılımı ayrıca konut ve arsa arzı ve gelişimi ve konut arzı ve gelişiminin değerlendirilmesi irdelenmiştir.

Raporun altıncı bölümü yatırımcı görüşmelerinin değerlendirilmesi biçiminde ele alınmıştır. Yedinci bölümde ise çalışma kapsamında 24 mahallede gerçekleştirilen anket çalışmasında, kullanıcılara ilişkin genel bilgiler, konuta ilişkin genel bilgiler, hareketlilik, konut memnuniyeti ve kentsel dönüşüm başlıkları altında incelemeler yapılmış, elde edilen sonuçlar mahalle bazında aşağıda değerlendirilmiştir.

Sekizinci ve son bölümünde ise çalışmanın sonuçları ve elde edilen bulgular neticesinde konu ile ilgili tartışma bölümü yer almaktadır.

1.2. YÖNTEM:

Araştırma, Kayseri kentinde 1980-2014 arası dönemde konut özelinde gayrimenkul piyasasını ve piyasanın biçimlendirdiği kentsel mekânı özellikle bu dönemlerde konut alanlarının gelişim dinamiklerini ve yine son dönemde bu piyasadaki geliştiricilerin eylemleri ve kararlarını incelemeyi amaçlayan ampirik bir çalışmadır. Çalışmanın akış şeması aşağıda yer almaktadır. Detaylı alan araştırması ise Kayseri Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde kalan Kocasinan ve Melikgazi İlçelerinde gerçekleştirilecektir.

Alan araştırmasının ilk aşamasında,

- Kentin konut alanlarının gelişimi irdelenecek, mahallelerin mekânsal özellikleri ve hazırlanacak haritalar üzerinden dönemsel olarak gelişimi ortaya konulmuştur.
- Elde edilen analizlerde haritalarda konut alanlarının yapılanması-gelişimi, genel mekânsal özellikleri, nüfus artışı ve iş gücünün mekânsal olarak dağılımı incelenmiştir.

Proje hedefi kapsamında öncelikle Kayseri ile ilgili genel bilgiler araştırılmıştır. Bu bağlamda konut alanları gelişimini dolaylı-dolaysız olarak etkileyen konularda, ilgili kuruluşların elindeki mevcut bilgi ve istatistikler toplanmıştır. Bu çerçevede kentsel yerleşim alanı ve yakın çevresine ilişkin demografik bilgiler, TÜİK verileri, kentsel arazi kullanımına ait veriler ile planlama karar ve hedefleri, halen uygulanmakta olan plan, proje ve programlar konusunda da mevcut bilgiler derlenmiştir. Bu amaçla Belediye ve ilgili diğer kamu kurumları ile görüşmeler yapılmış ve yatırımı devam eden konut ile konut alanları gelişimini doğrudan etkileyen önemli diğer kentsel altyapı projeleri ve yapılmasına başlanmamış ancak yapılması düşünülen, ya da tartışılan projelere ilişkin bilgiler de bu çerçevede derlenmiştir.

Mevcut bilgilerin toplanması çerçevesinde yürürlükte bulunan Nazım İmar Planı ile Çevre Düzeni Planı ve raporları da incelenerek değerlendirilmiştir. Bu çerçevede mahalle ve ilçe sınırlarını gösteren haritalar, önemli tadilat planları ile çeşitli ölçeklerde halihazır haritalar derlenmiş ve incelenmiştir. Mahalleler itibariyle nüfus, bölgeler itibariyle arsa fiyatları gibi çalışmayı ilgilendiren verilerden de mevcut olanlar ilgili birimlerden temin edilmiştir. Kayseri kenti ile ilgili olarak planlama ve konut alanları gelişimi konularında çeşitli üniversiteler bünyesinde yapılmış çalışmalar araştırılmış ve temin edilenler çalışma çerçevesinde değerlendirilmiştir.

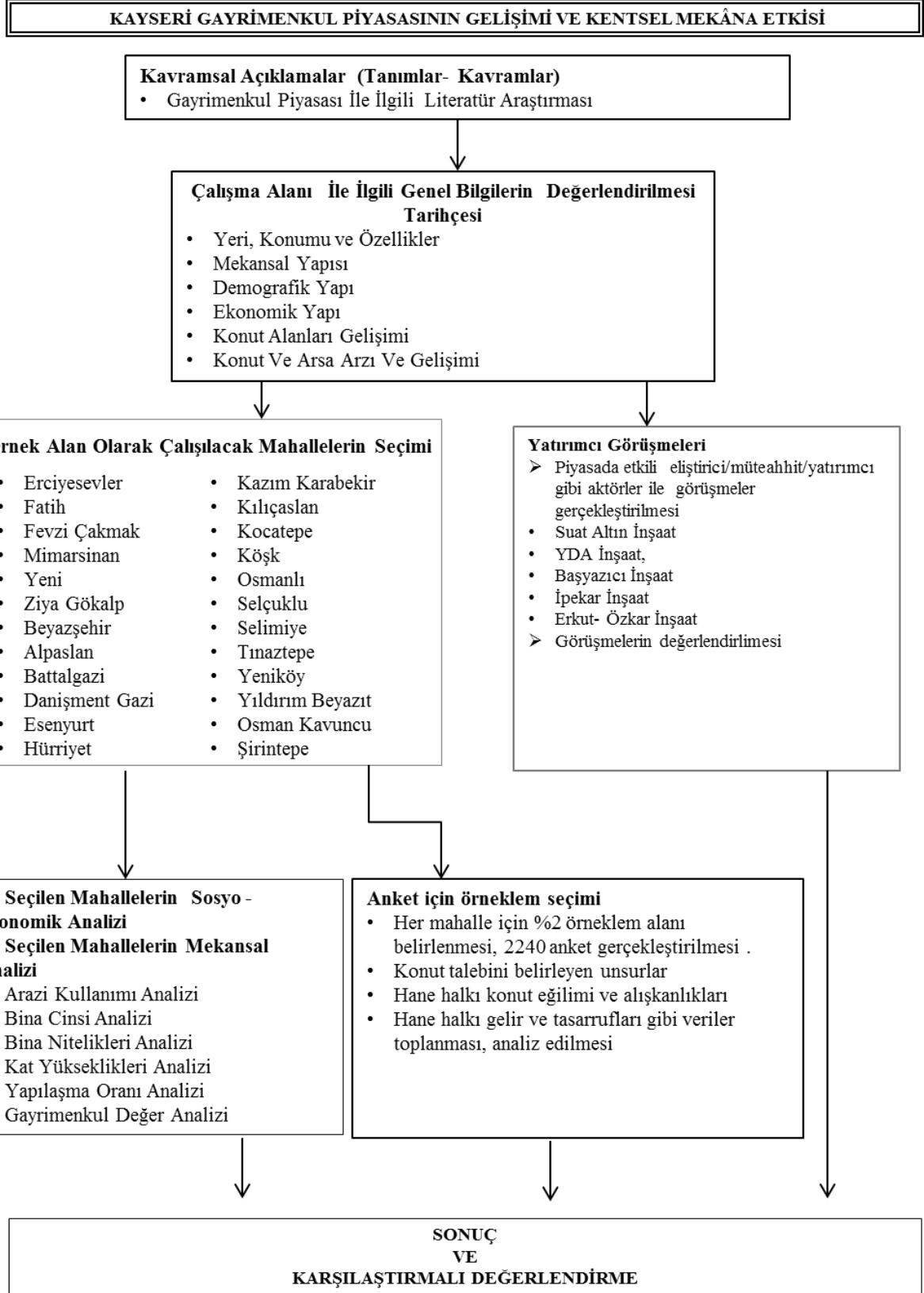
Ayrıca mahallelerde anket çalışması yolu ile konut talebini belirleyen unsurlar, hane halkı konut eğilimi ve alışkanlıkları, hane halkı gelir ve tasarrufları gibi veriler toplanmış, analiz edilmiştir. Her mahalle için %2 örneklem alanı belirlenmiş gerçekleştirilen anketlere ilişkin tablo aşağıda verilmiştir.

MAHALLE	KONUT SAYISI	YAPILAN ANKET SAYISI (Örneklem %2)
Erciyesevler	4399	80
Fatih	4025	80
Fevzi Çakmak	9830	200
Mimarsinan	9550	160
Yeni	3802	80
Ziya Gökalp	4632	80
Beyazşehir	4051	80
Alpaslan	4557	80
Battalgazi	3060	80
Danışment Gazi	3052	80
Esenyurt	4584	120
Hürriyet	4977	80
Kazım Karabekir	2861	80
Kılıçaslan	4696	80
Kocatepe	2859	80
Köşk	4248	80
Osmanlı	4337	80
Selçuklu	4838	80
Selimiye	3293	80
Tınaztepe	3452	80
Yeniköy	4480	120
Yıldırım Beyazıt	5385	120
Osman Kavuncu	3661	80
Şirintepe	3692	80
Toplam	108321	2240

Tablo 1: Çalışma kapsamında gerçekleştirilen anket sayısı

Ayrıca kentin gelişim sürecinde etkin gayrimenkul yatırım odaklı faaliyet gösteren Suat Altın İnşaat, YDA İnşaat, Başyazıcı İnşaat, Kınaş İnşaat, İpekar İnşaat, Özkar İnşaat gibi piyasada etkili geliştirici/müteahhit/yatırımcı gibi aktörler görüşmeler gerçekleştirilmiştir, sonuçları değerlendirilmiştir.

Ayrıca yürütülen araştırma projesi ile ilgili 6th Annual International Conference on Urban Studies & Planning’ a göndermiş olduğumuz bildiri 6-9 Haziran 2016’da Atina’da sunulmuştur.



Şema.1. Çalışma İş akış Şeması

2. LİTERATÜR ÖZETİ:

Akademik literatürde gayrimenkul konusunu ele alan yaklaşımları Neo-klasik, Politik Ekonomi (Marksist) ve Kurumsalcı olmak üzere üç ana grupta toplamak mümkündür. Healey, P. 'Urban Regeneration and the Development Industry' adlı çalışmasında yine Krabben and Lambooy 'A Theoretical Framework for the Functioning of the Dutch Property Market', başlıklı çalışmasında Arvanitidis 'Urban Transformation and Property Market Analysis: an Institutional Perspective' başlıklı çalışmasında ve yine Charney 'The Conditions for Capital Investment in The Real Estate Sector: The Case of Office Development in Toronto' çalışması ile 1970'lere kadar belirleyici olan Neo-klasik yaklaşım gayrimenkul geliştirme sürecinde arz-talep dengesine yoğunlaşmıştır. 1970'lerden itibaren diğer bir yaklaşım olan Politik ekonomi yaklaşımı gayrimenkul araştırmalarında belirlemiştir. Marksist yazıma dayanan bu çalışmalarda gayrimenkul piyasasında asıl belirleyici faktörün sermaye birikimi süreçleri olduğu iddia edilmiştir. Kurumsalcı yaklaşım ise 1980'lerle birlikte bu yaklaşımlara eleştirel bir bakış getirerek gayrimenkul geliştirme sürecinin ekonomik süreçlerle bağlantısı ile birlikte sosyal süreçlerle de ilişkisine vurgu yaparak kurumsal yapı bağlamında ele almıştır.

Harvey, J.1996 yılında Neo-klasik yaklaşımda belirleyici kaynaklardan biri olan Land Economics kitabında gayrimenkul piyasasını incelemiş ve piyasanın işleyişini arz ve talepteki değişiklikler yolu ile açıklamaya çalışmıştır. Harvey'e göre piyasa bir göstergedir ve fiyat değişiklikleri yolu ile alıcı ve satıcılara işaretler göndermektedir. Piyasadaki talep ve arz ancak dengeli fiyat seviyesinde birbirine eşit olmaktadır. Bununla birlikte piyasa sürekli değiştiğinden arz ve talep arasındaki denge de kaybolmaktadır. Örneğin; gayrimenkul fiyatlarındaki artış talebin yükselmesine neden olmakta, bu da piyasanın denge noktasından sapmasına yol açmaktadır. Artan talebe yanıt inşaat aktiviteleri yoluyla gerçekleşecek ve oluşan arz fazlası fiyatları aşağıya çekerek piyasayı yeniden dengeye getirmektedir. Bununla birlikte inşaat süreci önemli bir zaman dilimini kapsadığından piyasa talebe hemen yanıt verememekte ve arzda gecikme yaşanmaktadır. Piyasa bundan dolayı denge noktası için sürekli hareket eden bir süreç içinde şekillenmektedir. Keogh, G., (1994). 'Use and Investment Markets in British Real Estate', çalışmasında ofis piyasanın dinamiklerini tanımlamak için bir model kurmuş, kullanım ve yatırım piyasalarında kullanıcı ve yatırımcıların davranış biçimlerini açıklamaya çalışmıştır.

Gayrimenkul ve kentsel mekân ilişkisini modellemeye çalışan Key vd. 'Understanding the Property Cycle', adlı çalışmalarında gayrimenkulde döngüleri açıklamak amacıyla geliştirme, yatırım ve kullanım aktiviteleri ile bağlantılı bir model oluşturmuştur. Modelde yatırımcı

piyasası; ekonomik büyüme, banka kredileri, arsa değerleri, finansman maliyeti, nakit akışı, enflasyon, borsa ve portfolyo yönetimi gibi değişkenlerle ilişkilendirilerek incelenmiştir. Kullanıcı piyasasında; yapının geliştirilmesinde yaşanan gecikme ve yapı stokunun esnek olmaması nedenlerinden kaynaklanan kira bedellerinin, talebe cevaptaki hareketleri gösterilmeye çalışılmıştır. Geliştirme piyasasında ise; geliştirilen gayrimenkulün hacmi üzerinde sermaye değerleri, inşaat ve finansman maliyetlerinin etkisi araştırılmıştır.

Sektörün iç dinamiklerini ifade eden Beauregard, 'Capital Switching and The Built Environment: United States, 1970–1989' başlıklı çalışmasında 1980'lerin sonlarında dünya metropollerinin büyük bir bölümünün gayrimenkul piyasasında genişleme ve çöküş (boom-bust cycle) süreci yaşandığını, kentlerin ekonomik, mekânsal ve sosyal yapısında önemli değişimler meydana geldiğini ifade etmiştir. Bu süreci en şiddetli yaşayan ülkelerde özellikle ABD, İngiltere ve Japonya'da gayrimenkullerin fiyatları hızla düşerken, gayrimenkul piyasasıyla bağlantılı birçok sektörde hane halkları ve şirketler finansal zorluklarla karşılaşmış ve iflas etmiştir. yazar yaşanan sürecin kentlerde yarattığı şiddetli etkinin akademik literatürde konuya olan ilginin artmasına neden olduğunu belirtmektedir. Coakley, J., ise 'The Integration of Property and Financial Markets', başlıklı gayrimenkulün bir yatırım aracı olarak küresel ölçekte finansal piyasalarda varlığının arttığı bir dönem olması nedeniyle günümüzde gayrimenkulün özellikle finansal bir +araç olarak incelendiği araştırmalar yapılmaya başlandığını ifade etmektedir.

Beauregard ve Haila gayrimenkul sektörünün içsel bir dinamiğe sahip olduğunu da belirtmiştir. Gayrimenkule yatırımın dışsal olarak sermayenin farklı çevrimlerde dolaşımından çok, kendi içsel dinamikleri tarafından belirlendiğini ve bu dinamiklerin yatırım türlerini biçimlendirdiğini ileri sürmüştür. Araştırma 1980'lerdeki inşaat patlaması üzerine yoğunlaşmıştır. Son olarak, finansal çevriminin özellikle inşaat sürecindeki ipotekli konut kredisi ve gayrimenkul kredileri ile ilişkisini incelemiştir. Araştırmada sermayenin çevrimler arası dolaşımına dair çok önemli verileri bulunmamakla birlikte, gayrimenkulün giderek kullanım değerinden koparak spekülâtif bir yatırım aracına dönüştüğünü ileri sürmüştür. Kurumsalci yaklaşımda, piyasanın heterojenliği en önemli başlangıç noktasını oluşturmaktadır. Göreli güç ilişkisi sadece emek ve sermaye arasında değildir. Kültürel ve kurumsal farklılıkların önemi ve organizasyonların pozisyonu tanımlanır. Kurumsalci yaklaşım Neo-klasik ve Marksist yaklaşımdan ayrı olarak geliştirme sürecinin detayları üzerine yoğunlaşmakta genelleme ve soyutlamalardan kaçınmaktadır. Buna karşın; spesifik bir mekân ve zamanda belirli bir projede yer alan aktörler ve kurumlar üzerine

yoğunlaşmaktadır. Aktörlerin birbirleri olan ilişkilerine ve devletin rolüne ağırlık veren çalışmalar ağırlıktadır.

Türkiye’de ise literatüre bakıldığında Gayrimenkul sektörü ve kentle ilişkisine yönelik çalışmaların 2000’li yıllardan itibaren gerçekleştirildiğini özellikle konut odaklı gerçekleştirilen çalışmaların son zamanlarda büyük ölçekli kentsel projeler üzerine yoğunlaştığı gözlemlenmektedir. Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlık Yatırım Destek Ve Tanıtım Ajansı tarafından 2010 yılında hazırlanan Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu’nda, gelişen bir ülke olan Türkiye, 1950’li yıllardan bu yana yaşanan hızlı sanayileşmenin bir sonucu olarak geniş kapsamlı bir kentleşme sürecinden geçtiği belirtilmekte, Gayrimenkul piyasası gayrimenkul kullanım alanlarına göre temel olarak Konut Piyasası, Ofis Piyasası, Perakende Piyasası ve Lojistik Piyasası olmak üzere sınıflandırılabilirliği ifade edilmektedir. Bu piyasalardaki ilişkilerin kentle kurduğu ilişkiyi ise Han, N., (2011) “Gayrimenkul Piyasasına Eleştirel Bakış: İstanbul Kent Örneği (1980-2010 Dönemi) başlıklı çalışmada değerlendirmektedir. Çalışmada Türkiye gibi gelişmiş kapitalist ülkelerin çeperlerinde yer alan ülkelerin henüz keşfedilmemiş gayrimenkul piyasaları uluslararası yatırım ağının bir parçası haline gelmeye başlarken, yapıyı çevre merkezi ve yerel yönetimler aracılığı ile bu dönüşüme daha esnek ve daha çabuk cevap verecek şekilde yeniden inşa edildiği bir sürecin yaşandığı İstanbul metropolünde yatırım ve geliştirme işinin organizasyonu, oyuncuları ve ilişki modelleri ile birlikte yapıyı çevreyi nasıl etkilediği anlatılmıştır. “Emlak komisyoncularının mekânsal dağılım süreci ve İstanbul’da konut piyasası” başlıklı çalışma ile Funda Yirmibeşoğlu İstanbul’da emlak şirketleri ve konut kullanıcılarına yönelik araştırmalar gerçekleştirmiş, konut ihtiyacındaki değişimler ve sorunları ortaya koymaya çalışmıştır.

Türkiye’de özellikle İstanbul gibi büyük metropollerin mekânsal dönüşümünü inceleyen birçok araştırma olmasına karşın Kayseri gibi kentlerde bu tür çalışmalar sınırlı durumdadır. Çalışmanın bu bağlamda Kayseri gibi metropol olma yönündeki kentlerde giderek etkin olan gayrimenkul ve özellikle konut piyasasına yönelik çıkarımları değerli hale gelmektedir.

3. KAYSERİ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

Bu bölümde literatür araştırması, TÜİK verileri, kentsel arazi kullanımına ait veriler ile planlama karar ve hedefleri, halen uygulanmakta olan plan, proje ve programlar konusunda da mevcut bilgiler belediye ile görüşme vb. kaynakların irdelenmesi sonucunda Kayseri Kenti'nin demografik ve kentin mekânsal gelişimi ile ilgili bilgiler derlenmiş, özetlenmiştir.

3.1. KAYSERİ KENTİ GENEL ÖZELLİKLERİ

İç Anadolu'nun yukarı Kızılırmak bölgesinde 34° 56' ve 36° 59' doğu boylamlarıyla 37° 45' ve 38° 18' kuzey enlemleri arasında yer alan Kayseri kenti, 16.917 kilometrekarelik yüzölçümüyle ülke topraklarının %2,2'lik bir bölümünü kaplamaktadır Kent merkezinin denizden yüksekliği 1050 metredir. (Kayseri İl Yıllığı, 1995).



Şekil 1. Kayseri'nin Ülke İçindeki Yeri

3.1.1. KAYSERİ KENTİ DEMOGRAFİK YAPI

Kayseri kenti günümüzde kent bütününde 1.341.056 kişi (TÜİK,2015) nüfusu ile metropol olma yolunda gelişmektedir. Nüfus yapısı 1970-2011 yılları arasında incelendiğinde kent nüfusunun toplamda artış gösterdiği ancak kırsal nüfusun giderek azaldığı gözlemlenmektedir. Toplam nüfus değerleri irdelendiğinde ise nüfus artış oranları 1990 yılı sonrası değişkenlik göstermektedir.

YERLEŞİM ADI		1970	1975	1980	1985	1990	1997	2000	2011	2015
KAYSERİ	<u>Kentsel</u>	236824	295582	380352	488556	604072	679906	732354	1,090,530	1.341.056
	<u>Kırsal</u>	361869	381227	398031	375504	339412	299021	328078	164,819	-
	<u>Toplam</u>	598693	676809	778383	864060	943484	974035	1060432	1.234.651	1.341.056
	<u>Nüfus A.Oranı</u>	22,05	24,53	27,97	20,88	17,59	4,46	28,33	12,8	18,68

Çizelge 1: Kayseri Kenti Yıllara Göre Nüfus Değerleri ve Yıllık Nüfus Artış Hızı (Kaynak, TÜİK,2015)

Nüfus büyüklüğü verileri incelendiğinde, ilin nüfusu 2008, 2009 ve 2010 yıllarında artış göstermiş ve 2011 ile 2012 yıllarında azalmış ve 2013 yılında tekrar artış eğilimine girmiştir. Kayseri'nin ülke nüfusu içindeki payı 2007 yılında %1,65 iken, 2013 yılında %1,69 olmuştur. İlde nüfus artış hızı ülke ortalamasının üzerinde seyretmektedir.

Yıllar	Nüfus Büyüklüğü		Nüfus Artış Hızı (%)	
	Kayseri	Türkiye	Kayseri	Türkiye
2007	1.165.088	70.586.256	-	-
2008	1.184.386	71.517.100	16,4	13,1
2009	1.205.872	72.561.312	18,0	14,5
2010	1.234.651	73.722.988	23,6	15,9
2011	1.255.349	74.724.269	16,6	13,5
2012	1.274.968	75.627.384	15,5	12,0
2014	1.322.376	77.695.904	20,6	13,3
2015	1.341.056	78.741.053	14,0	13,4
2016	1.358.980	79.814.871	13,3	13,5

Çizelge 2: Kayseri'nin Nüfus Büyüklüğü ve Ülke Nüfusu İçindeki Payı (Kaynak,TÜİK,2017)

Ülke ve bölge ekonomisi yönünden nüfusun büyüklüğü yanında yaş gruplarına göre dağılımları da incelenmesinin gerekliliği nedeniyle yapılan analizde nüfusun yaş gruplarına göre dağılımından Kayseri'de genç bir nüfusun mevcut olduğu anlaşılmıştır. 5-9 yaş grubundaki kişiler il nüfusunun %8,90'ını, 10-14 yaş ile 15-19 yaş grubundaki kişiler de ise %8,62'sini oluşturmaktadır.

Yaş Grupları	Nüfus (Kişi)	Oranı (%)
0-4 Yaş	109.787	8,48
5-9 Yaş	115.321	8,90
10-14 Yaş	111.720	8,62
15-19 Yaş	111.663	8,62
20-24 Yaş	100.324	7,75
25-29 Yaş	105.736	8,16
30-34 Yaş	111.092	8,58
35-39 Yaş	98.483	7,60
40-44 Yaş	88.370	6,82
45-49 Yaş	77.965	6,02
50-54 Yaş	68.833	5,31
55-59 Yaş	57.274	4,42
60-64 Yaş	44.373	3,43
65-69 Yaş	33.773	2,61
70-74 Yaş	24.566	1,90
75-79 Yaş	16.592	1,28
80-84 Yaş	13.350	1,03
85-89 Yaş	4.822	0,37
90 - + Yaş	1.311	0,101
TOPLAM	1.295.355	100,00

Çizelge 3: Kayseri’de Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı (Kaynak,TÜİK,2015)

Ekonomik aktif nüfus olarak tanımlanan 15-65 yaş grubu nüfusun toplam içindeki payı %66,71 olup, bu oranın yüksekliği hem bağlı nüfusun nispeten düşük olması bakımından, hem de işgücü potansiyelinin yüksekliği yönünden ekonomik gelişme sürecine olumlu katkı olarak değerlendirilmektedir. (Çizelge 3)

Ülke genelinde ve ilde kentli nüfus ve kentleşme oranı incelendiğinde, kentli nüfusun 1927-1950 döneminde %24-25 aralığında seyrettiği ve kentli nüfusundaki artışa bağlı olarak kentleşme oranının 1950 yılından sonra hızla artarak %50’nin üstüne çıktığı görülmektedir. 2000’li yıllarda ilde kentli nüfusun %70’in üstüne çıktığı, 2008-2012 yılları aralığında %85-88 aralığında olduğu ve 2013 yılında ise büyükşehir belediye sınırlarının değişmesi ile bu oranın % 100’e ulaştığı tespit edilmiştir. Türkiye’de ise 2000’li yıllarda kentli nüfusun %65’in üstüne çıktığı, 2008-2012 döneminde %75-77 aralığında olduğu ve 2013 yılında büyükşehir belediye sınırları ve sayılarının değişmesi ile bu oranın %91,3’e ulaştığı saptanmıştır. (Çizelge 4)

İlde kentleşme oranı 1980 yılında %48,9 ve 2000 sayımında %69,1 olarak gerçekleşmiş ve bu dönemden sonra da kentleşme hızla devam etmiştir. Ülke ekonomisinde önemli bir yere sahip olan ilde 1985 yılına kadar kırsal kesimde yaşayan nüfus şehirde yaşayan nüfustan daha fazla iken, 1985 sonrası dönemde kent – kırsal kesim nüfus dengesi kent lehine bozulmuş ve hızla

kent nüfusunun toplam nüfus içindeki payında artış ortaya çıkmıştır. 2012 yılının sonunda kentli nüfusun payı %87,6 ve 2013 yılının sonunda %100 seviyesine ulaşmıştır. (Çizelge 4) 6360 Sayılı Kanun ile büyükşehir belediyesi sınırının il idari sınırı olması nedeni ile kırsal nüfus, tarım nüfusu, kentsel nüfus ve kentleşme oranlarının tespiti daha karmaşık bir yapıya dönüşmüştür.

Yıllar	Kent Nüfusu (Kişi)		Kentleşme Oranı (%)	
	Kayseri	Türkiye	Kayseri	Türkiye
1927	60.379	3.305.879	24,1	24,2
1950	101.990	5.244.337	25,3	25,0
1980	380.352	19.645.007	48,9	43,7
1985	488.556	26.865.757	56,5	53,0
1990	604.072	33.326.351	64,2	59,0
2000	732.354	44.006.274	69,1	64,9
2007	895.253	49.747.859	76,8	70,5
2008	1.001.449	53.611.723	84,6	75,0
2009	1.027.279	54.807.219	85,2	75,5
2010	1.064.164	56.222.356	86,2	76,3
2011	1.090.530	57.385.706	86,9	76,8
2012	1.116.393	58.448.431	87,6	77,3
2013	1.295.355	70.034.413	100,0	91,3
2014	1.322.376	71 286 182	100,0	72,89
2015	1.341.056	72 523 134	100,0	73,40
2016	1.358.980	73 671 748	100,0	73,89

Çizelge 4: Kayseri’de Kentli Nüfus ve Kentleşme Oranları (Kaynak,TÜİK,2017)

İlde nüfusun çoğunluğunun il merkezi ile Develi, Hacılar ve Talas ilçelerinde yoğunlaşmış olması, iş ve ticaret olanakları ile ilişkili bulunmaktadır. Özellikle merkez ilçelerdeki yoğun sanayileşme ve ticari faaliyetler önemli çekim etkisi oluşturmaktadır. İlde sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu bu bölgelerde yoğunlaşmıştır. Buna karşılık Pınarbaşı ve Sarız ilçelerinden olan göçün temel nedenleri arasında; tarım kesimindeki ekonomik koşullardaki değişiklikler ile gelir ve refah seviyesi düşüklüğünün bulunduğu gözlenmektedir. Tarımda verimin düşüklüğü, tarımsal gelirin azlığı, tarım arazi varlığının aşırı derecede parçalanmış olması ve iklim şartlarının tarımsal faaliyetler için uygunsuzluğu gibi etmenler söz konusu ilçelerden büyük oranda göç olmasına yol açmaktadır. İlçelerden merkeze ve diğer kentlere olan göçün kontrolü ve dengeli bir nüfus yapısının korunması açısından kırsal alan ve yeni büyük kente bağlanan ilçelerde (özellikle eski belde ve köylerde) gelir artırıcı politikaların geliştirilmesi zorunludur.

Yıl	İlçe	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Erkek %	Kadın %
2016	Melikgazi	554.549	277.380	277.169	%50,02	%49,98
2016	Kocasinan	393.300	196.497	196.803	%49,96	%50,04
2016	Talas	144.803	72.690	72.113	%50,20	%49,80
2016	Develi	64.422	32.338	32.084	%50,20	%49,80
2016	Yahyalı	36.077	18.313	17.764	%50,76	%49,24
2016	Bünyan	25.950	13.004	12.946	%50,11	%49,89
2016	İncesu	25.614	13.111	12.503	%51,19	%48,81
2016	Pınarbaşı	23.658	12.288	11.370	%51,94	%48,06
2016	Tomarza	22.818	11.587	11.231	%50,78	%49,22
2016	Yeşilhisar	15.854	7.916	7.938	%49,93	%50,07
2016	Sarıoğlu	13.936	7.005	6.931	%50,27	%49,73
2016	Hacılar	12.482	6.277	6.205	%50,29	%49,71
2016	Sarız	9.558	4.858	4.700	%50,83	%49,17
2016	Akkışla	6.325	3.212	3.113	%50,78	%49,22
2016	Felahiye	5.769	2.914	2.855	%50,51	%49,49
2016	Özvatan	3.865	1.879	1.986	%48,62	%51,38

Çizelge 5: Kayseri'nin Nüfus Göstergeleri (Kaynak, TÜİK,2017)

Demografi ve nüfus verileri ile gayrimenkul sektörünün ilişkilendirilmesinde, başlıca gösterge olarak kentleşme oranı ile kentli nüfus büyüklüğü kullanılmaktadır. Kayseri’de ortalama hane halkı büyüklüğü 2012 yılında kentsel kesimde 3,77 kişi ve kırsal alanda 3,76 kişi olmuştur. Bu yapı ülke geneli ile karşılaştırıldığında, ilin kentsel kesimindeki ortalama hane halkı büyüklüğünün, ülke ortalamasının üzerinde olduğu ortaya çıkmaktadır. Gerek ülke genelinde gerekse ilde kırsal ve kentsel kesimde hane halkı büyüklüğünün hemen hemen aynı seviyede olduğu görülmektedir. (Çizelge 5) Türkiye’de hane sayısı toplam 20.439.833 ve Kayseri’de toplam hane sayısı ise 338.187 olarak tespit edilmiştir. Kayseri İl’inde hane halkı sayısının ülkenin toplamı içindeki payı %1,66 seviyesinde bulunmaktadır.

Yerel ve bölgesel düzeylerde nüfus gelişimini etkileyen unsurların başında göç akımları gelmekte olup, İlin hem göç aldığı hem de göç verdiği görülmektedir. Kayseri; 1975-1980 döneminde göç alan bir şehir olduğu halde, 1980 yılından 2000’li yıllara kadar göç veren bir şehir ve 2007-2013 yılları arasında ise yine göç alan bir şehir olmuştur. Özellikle 2009-2010 dönemi %6,06 oranı ve 7.462 kişi net göç farkı ile ilin en hızlı göç aldığı dönem olarak dikkati çekmektedir. (Çizelge 6) İlin bir yandan çevre illerden göç aldığı ve diğer yandan daha gelişmiş iller ile kıyı illerine göç verdiği açıktır. Nüfus artışının kent kaynaklı ve göç kaynaklı olmak üzere iki gruba ayrılarak incelenmesi halinde, kent kaynaklı nüfus artışının yavaşlama eğiliminde olduğu, göç kaynaklı nüfus artış hızında önemli bir değişim olmadığı ve bu nedenle ilde nüfus artışının ülke ortalamasının üzerinde seyrettiği ortaya konulmuştur.

Yıllar	Net Göç	Net Göç Hızı(%)	Yıllar	Aldığı Göç	Verdiği Göç	Net Göç	Net Göç Hızı(%)
1975-1980	10.698	1,63	2007-2008	30.021	28.621	1.400	1,18
1980-1985	-5.145	-0,66	2008-2009	31.075	28.831	2.244	1,86
1985-1990	-16.005	-1,85	2009-2010	37.842	30.380	7.462	6,06
1995-2000	-3.307	-0,33	2010-2011	34.387	31.787	2.600	2,07
			2011-2012	33.917	30.143	3.774	2,96
			2012-2013	36.580	33.789	2.791	2,16
			2013-2014	40 957	33 374	7 583	5,8
			2014-2015	37 832	36 087	1 745	1,3
			2015-2016	35 573	35 540	33	0,0

Çizelge 6: Kayseri'nin Göç Göstergeleri ve Net Göç Hızı (Kaynak, TÜİK,2017)

Kent halkı daha iyi yaşam ve özellikle sosyal koşullara ulaşmak için başka şehirlere göç ederken, ilin kırsal kesimleri ve komşu illerden de iş merkezi ve yaşam alanı olarak genelde Kayseri tercih edilmektedir. İlde halen ikamet eden kişilerin nüfusa kayıtlı olduğu iller incelendiğinde ilk sırada Kayseri doğumlu olanlar gelmekte olup, bunu %6,12 ile Sivas, %4,75 ile Yozgat, %2,71 ile Nevşehir, %2,01 ile Kahramanmaraş, %1,65 ile Ağrı ve %1,45 ile Adana izlemektedir. (Çizelge 7) Resmi verilere göre Kayseri daha çok komşu illerden göç almakta ve göçün nedenleri arasında; ilin eğitim olanakları, ekonomik olanakları ve iş imkanları, sağlık koşulları ile ilde yaşam maliyeti ve özellikle kira ve konut harcamalarının nispeten diğer büyük kentlere oranla daha düşük olması yer almaktadır.

Doğum Yeri	Nüfus (Kişi)	Oran (%)	Doğum Yeri	Nüfus (Kişi)	Oran
Kayseri	931.836	72,28	Manisa	882	0,07
Sivas	78.909	6,12	Giresun	842	0,07
Yozgat	61.185	4,75	Balıkesir	841	0,07
Nevşehir	34.908	2,71	Kastamonu	811	0,06
Kahramanmaraş	25.852	2,01	Bursa	708	0,05
Ağrı	21.229	1,65	Antalya	673	0,05
Adana	18.703	1,45	Karaman	605	0,05
Erzurum	11.169	0,87	Bitlis	602	0,05
Niğde	9.649	0,75	Denizli	602	0,05
Kırşehir	8.165	0,63	Aydın	600	0,05
Kars	7.832	0,61	Bingöl	587	0,05
Malatya	4.465	0,35	Batman	559	0,04
Tokat	4.250	0,33	Tunceli	553	0,04
Konya	4.121	0,32	Iğdır	548	0,04
Ankara	3.507	0,27	Isparta	545	0,04
Osmaniye	3.436	0,27	Zonguldak	514	0,04
Elazığ	3.386	0,26	Sakarya	494	0,04
Mersin	3.296	0,26	Bolu	493	0,04
Çorum	2.849	0,22	Gümüşhane	482	0,04
Aksaray	2.460	0,19	Artvin	468	0,04
Gaziantep	2.345	0,18	Karabük	446	0,03
Kırıkkale	2.242	0,17	Kütahya	433	0,03
Hatay	2.143	0,17	Kilis	422	0,03
Samsun	1.969	0,15	Sinop	418	0,03
Diyarbakır	1.804	0,14	Rize	412	0,03
Şanlıurfa	1.765	0,14	Siirt	364	0,03
Ordu	1.504	0,12	Muğla	335	0,03
İstanbul	1.490	0,12	Burdur	322	0,02
Amasya	1.472	0,11	Bayburt	321	0,02
Muş	1.375	0,11	Uşak	320	0,02
Mardin	1.236	0,10	Düzce	303	0,02
Ardahan	1.115	0,09	Kocaeli	291	0,02
Trabzon	1.097	0,09	Çanakkale	283	0,02
Erzincan	1.077	0,08	Tekirdağ	226	0,02
Adıyaman	1.073	0,08	Edirne	220	0,02
Afyonkarahisar	1.021	0,08	Bilecik	207	0,02
Eskişehir	1.020	0,08	Bartın	207	0,02
Van	1.009	0,08	Kırklareli	177	0,01
İzmir	1.008	0,08	Hakkari	69	0,01
Çankırı	962	0,07	Yalova	69	0,01
Şırnak	953	0,07	Toplam	1.289.141	100,00

Çizelge 7: Kayseri’de İkamet Eden Kişilerin Nüfusa Kayıtlı Olduğu İllerin Dağılımı (Kaynak, TÜİK,2017)

Nüfusun dinamik yapısına bağlı olarak Kayseri doğumlu olanlar da başka kentlere çeşitli nedenlerle göç etmektedirler. İlin nüfusuna kayıtlı olduğu halde başka ilde ikamet edenlerin 2013 yılındaki dağılımı incelendiği zaman, Kayseri’de ikamet edenler hariç %12,38 ile İstanbul ilk sırada, %7,79 oranı ile Ankara ikinci, %2,37 oranı ile Antalya üçüncü, %1,70 oranı ile İzmir dördüncü sırada, %1,57 oranı ile Adana beşinci sırada ve %1,29 oranı ile de Mersin altıncı sırada gelmektedir. (Çizelge 7) Başka şehirlere olan göçün nedenlerinin araştırılması gerekli görülmekle birlikte paydaşlara göre sosyal olanaklar ve iyi yaşam koşullarına erişim ile ilişkilendirilmektedir.

İlin 1980 yılında nüfusu 778.000 kişi ve ülkenin nüfusu içindeki payı %1,74 olmuştur. 2013 yılında ilin nüfusu ise 1.295.355 kişiye ulaşmış, ancak, son yıllarda sıçrama görülse de, ülke genelindeki payı tam tersine %1,69’a düşmüştür. İncelenen dönemde ilin nüfusunun geçmiş yıllarda diğer illere göre daha düşük seviyede arttığı ve artışın temel dayanağını doğum ve iç göçlerin oluşturduğu görülmektedir. 2009-2015 döneminde ülkenin toplam nüfus artış oranları %1,20 ile 1,59 arasında seyrederken, aynı dönemde Kayseri’nin nüfus artışı ise %1,69 ile %1,63 arasında değişmiştir. Resmi verilere göre ilde ortalama yıllık nüfus artış hızının ülke ortalamasının üzerinde olduğu ortaya çıkmaktadır. (Çizelge 7)

İlde nüfus değişiminin önceki yıllara göre artış gösterdiği ve paydaşlara göre gelecek yıllarda toplam nüfusun artış göstereceği yönünde bir eğilim bulunmaktadır. Bu artışın en önemli nedenleri arasında göç faktörü ve doğum oranı gelmektedir. Eğitim olanakları, iş imkanları ve sanayinin gelişmesi göç faktörünü artıran nedenlerden olduğu göze çarpmıştır. İlde genel anlamda eğitim, iş ve sağlık olanakları iyi olarak değerlendirilebilirken, sosyal olanaklar genelde yetersiz olarak değerlendirilmektedir. Bu durumun iyileştirilebilmesi için gençlerin yaşam alanlarını genişletici çalışmaların yapılması zorunlu olarak görülmektedir. Ayrıca ilde sinema ve tiyatro gibi olanakların yetersiz olduğu ve mevcut tesisleri halkın benimsemelerinin önemi vurgulanmaktadır.

Hane halkı büyüklüğü ile nüfus artışı, taşınmaz sektöründe talep tahmini açısından önemli bir gösterge olarak görülmektedir. İlde kentleşme oranındaki artışa karşın, hane halkı büyüklüğü küçülmeye devam ettiğinden, doğal olarak konut alanı ve tasarım özelliklerinin zaman içinde değişmesi zorunlu olacaktır. İlde hane halkı büyüklüğünün 2015-2020 döneminde yaklaşık 4 kişi olacağı ve hane halkı sayısının ise 290.000 ile 300.000 arasında olacağı öngörülmektedir. İlin kentsel nüfus ve hane halkı öngörülerini incelendiği zaman 2023 yılında nüfusun 1.488.752 olacağı ve ülke nüfusu içindeki payının artarak %1,77’ye ulaşacağı tahmin edilmektedir. (Çizelge 7)

3.1.2. KAYSERİ KENTİ'NİN EKONOMİK GÖSTERGELERİ

Ekonomik açıdan Kayseri, fiziksel olarak daha yakın olduğu Ankara yerine, 7. kademe merkez olan İstanbul metropoliten alanının etki alanı içerisinde yer almaktadır. Fiziksel anlamda bir kavşak noktası olan Kayseri, ekonomik ve ulaşım ilişkilerinde de kesişim noktası özelliği göstermektedir. Kayseri İli gelişmişlik düzeyi bakımından 2. derece gelişmiş il statüsünde olup, gelişmiş iller arasında 15. sırada yer almaktadır. Türkiye GSMH içindeki %1,2 payı ile iller sıralaması içinde 22. sırada yer almaktadır. İl ekonomisi, tarım, sanayi ve hizmetlere dayanmaktadır. 1990 yılı itibariyle İşgücünün sektörel dağılımında tarımın payı %45, sanayinin %26, hizmetlerin %28, iyi tanımlanmamış %1'dir. Bu dağılım, Kayseri Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde; tarımın payı %3, sanayinin %41, hizmetlerin %55 ve iyi tanımlanmamış sektörlerin %1 olmaktadır

Yerleşim yerlerine göre kırsal ve kentsel kesimde katma değer ile kişi başına gelir ve harcama düzeylerinin bilinmesi, konut ve diğer taşınmaz türleri talebinin tahmininde temel etken olarak ele alınmaktadır. İl düzeyinde kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla verilerine ulaşılamaması nedeni ile TR72 Bölgesi düzeyinde kişi başına gayri safi katma değer verilerinin incelenmesi zorunludur. 2005-2011 döneminde kişi başına gayri safi katma değer verilerinin azalma eğiliminde olduğu gözlenmektedir. Bu dönemde kişi başına brüt katma değer 6.675 \$'dan 4.353 \$'a gerilediği ve bölgenin ortalamasının ülke ortalamasının altında kaldığı saptanmıştır.

Yıllar	İBB2	Kişi Başına Gayrisafi Katma Değer (TL)	Kişi Başına Gayrisafi Katma Değer (\$)
2005	TR72	11.192	6.675
2006	TR72	9.972	6.639
2007	TR72	8.881	5.750
2008	TR72	8.726	6.813
2009	TR72	7.801	6.002
2010	TR72	6.712	4.659
2011	TR72	5.866	4.353

Çizelge 8: TR72 Bölgesi'nde Kişi Başına Düşen Gayrisafi Katma Değer (Kaynak, TÜİK 2016)

Konut talebine ilişkin önemli bir diğer belirleyici unsur da ilde ekonomik gelişmişlik seviyesi ile kişisel gelir seviyeleridir. GYODER (2007) tarafından yapılan araştırma raporunda Kayseri'nin toplam gayri safi hasıla büyüklüğü 4,9 milyar \$ ve kişi başına gelir ise 4.445 \$ olarak tahmin edilmiştir. İlde kişi başına gelirin, ülke ortalamasının yakın-altında kaldığı vurgulanmıştır. Belirtilen çalışmada 2011 yılında şehirde kişi başına gelirin 5.565 \$, 2012

yılında 5.805 \$, 2013 yılında 6.042 \$, 2014 yılında 6.365 \$ ve 2015 yılında ise 6.685 \$ olacağı tahmin edilmiştir (GYODER, 2007) Kişi başına gelir ve harcama dağılımları, konut talebi ve konut sisteminden yararlanma kapasitesinin irdelenmesi ve proje geliştirme çalışmalarının temel parametreleri olarak sayılmaktadır.

Ekonomik gelişme sürecinin ilerlemesine paralel tarımın milli gelir ve dış ticaret içindeki payı azalırken, sanayi sektörünün payının yükselmesi ve bu sektörü hizmetlerin izlemesi beklenmektedir. Ülke ekonomisinde tarımın gayrisafi katma değer içindeki payının 2004-2011 döneminde %10,7'den %9,0'a gerilediği, ancak Kayseri'nin yer aldığı TR 72 Bölgesi'nde bu oranın aynı dönemde %17,7'den %15,3 seviyesine indiği gözlenmektedir. (Çizelge 8) (GYODER,2013)

Sanayi ve hizmet sektörlerinin brüt katma değer içindeki paylarının da ülke ekonomisi ile Kayseri'deki dağılımının benzerlik gösterdiği açıktır. Kayseri sanayisinin gelişimi Cumhuriyet öncesi dönemlerden öncesinde başlamış, 1950'lere kadar önemli bir yatırımın yapılmadığı Kayseri'de, Cumhuriyet'in ilk yıllarında kamu yatırımları olarak sanayide gelişmenin öncüsü Tayyare Fabrikası, Sümerbank Bez Fabrikası ve Askeri Anatamir Fabrikası kurulmuştur. Bu kamu kuruluşları 1950 sonrası olmuşlar, 1980 sonrasında ise büyük işletmelerde artış görülmüştür. 1989 yılında faaliyete geçen 1. Organize Sanayi Bölgesi'nin ardından Hacılar Organize Sanayi Bölgesi, İncesu Org. San. Bölgesi ve Mimar Sinan Organize Sanayi Bölgesi kurulmuştur.

Kentte gerçekleştirilen araştırma ve görüşmelerde yerel ekonomide sırasıyla ticaret, sanayi, hizmet ve tarım sektörlerinin önemli olduğu, son yıllarda ise özellikle hizmet sektöründe bir gelişme yaşandığı, sonrasında ise sanayi sektörünün gelişiminin ön plana çıktığı vurgulanmıştır. Bunun nedenleri arasında iş arayan kişilerin, ağır işlerde çalışmak istememeleri nedeni ile hizmet sektörünü talep etmeleri, temizlik ve güvenlik artışı ile birlikte bu sektörde istihdamın artması, teşviklerin ve sanayi bölgelerinde tesis kapasitelerinin artışına paralel olarak söz konusu iki sektörde gelişme yaşanmasıdır. İlin konum olarak önemli bir bağlantı merkezi olması, yeni sanayi alanlarının yapılması ve ticaret hacminin yükselmesine katkı sağlamaktadır.

Kayseri'nin bulunduğu TR 72 (Kayseri, Sivas ve Yozgat) Bölgesi'nde tarım sektörünün gayri safi katma değer oranlarının 2004-2011 döneminde dağılımı incelendiği zaman, 2006 yılında önemli ölçüde azalıştan hemen sonra 2008 yılı itibariyle artış eğilimi gözlenmektedir. Bu yapının ülke geneli ile paralel bir seyir izlediği anlaşılmaktadır. İnceleme dönemde sanayi sektörünün gayri safi katma değer oranlarında, bölge genelinde, 2005 ve 2009 yıllarında bir

önceki yıla göre azalma meydana gelmiş ve diğer yıllarda ise artış olmuştur. Sanayi sektörünün gelişim trendinin, son yıllarda ülke geneli ile aynı yönde ve oranlarda olduğu gözlenmektedir. TR 72 Bölgesi içinde hizmet sektörünün gayri safi katma değer oranının, inişli çıkışlı bir seyir izlediği ve 2010 ile 2011 yıllarında azalma eğiliminde olması dikkati çekmektedir. (Çizelge 8)

İstihdam oranları, işgücüne katılım oranları ve işsizlik oranları da incelendiğinde, 2008-2012 döneminde şehirdeki istihdam oranı ve işgücüne katılım oranında bir artış olduğu ve işsizlik oranında ise azalma olduğu tespit edilmiştir. Şehirde istihdam oranı 2012 yılında % 46,1 ve işgücüne katılma oranı %50,9 dolayında iken, bu oran ülke genelinde sırasıyla %45,4 ve %50,0, İstanbul'da %45,3 ve %51,1 ve Ankara'da ise %43,9 ve %48,5 olarak gerçekleşmiştir. (Çizelge 9) (GYODER 2013)

İller	Yıllar	İstihdam Oranı (%)	İşgücüne Katılım Oranı (%)	İşsizlik Oranı (%)
Kayseri	2009	35,0	40,8	14,1
Kayseri	2010	37,8	44,0	14,1
Kayseri	2011	43,2	49,3	12,3
Kayseri	2012	46,1	50,9	9,3
İstanbul	2008	41,3	46,5	11,2
İstanbul	2009	38,8	46,7	16,8
İstanbul	2010	41,0	47,8	14,3
İstanbul	2011	43,1	48,8	11,8
İstanbul	2012	45,3	51,1	11,3
Ankara	2008	39,7	45,0	11,8
Ankara	2009	38,8	44,9	13,6
Ankara	2010	41,1	46,7	12,1
Ankara	2011	43,0	47,5	9,4
Ankara	2012	43,9	48,5	9,5
Türkiye	2008	41,7	46,9	11,0
Türkiye	2009	41,2	47,9	14,0
Türkiye	2010	43,0	48,8	11,9
Türkiye	2011	45,0	49,9	9,8
Türkiye	2012	45,4	50,0	9,2

Çizelge 9: İl Bazında İstihdam Oranları (Kaynak, TÜİK, 2016)

Kayseri İli istihdam, iş gücüne katılım ve işsizlik oranları; Ankara, İstanbul ve ülke geneli ile kıyaslandığı zaman, 2012 yılına kadar olan dönem boyunca istihdam, işgücüne katılım ve işsizlik oranlarında Türkiye, İstanbul, Ankara ve Kayseri'de değişim yaşandığı görülmüştür. 2012 yılı verilerine göre Kayseri'de istihdam oranının %46,1 ile Türkiye, İstanbul ve Ankara ortalamasına göre yüksek olduğu, iş gücüne katılım oranının %50,9 ile Ankara ve Türkiye

ortalamasının üzerinde, İstanbul ortalamasının ise altında kaldığı, işsizlik oranının ise %9,3 ile İstanbul ve Ankara'ya göre daha düşük ve ülke ortalamasına oranla daha yüksek olduğu anlaşılmaktadır. (Çizelge 9)

Yerel düzeylerde faaliyette bulunan ihracat ve ithalat verilerinin değerlendirilmesinde, özellikle başka illerden çıkış ve gümrük işlemlerinin yapılmasının mümkün olması nedeni ile ihtiyatlı olunması gerekmektedir. Bununla birlikte genel bir veri vermesi için şehrin ihracat ve ithalat verileri de değerlendirilmiştir. Kayseri'nin yıllara göre ihracat verileri incelendiğinde, genel olarak ihracatın değer olarak artış eğiliminde olduğu ve 2012 yılında 1.582.410.000 \$'a ulaştığı ve ulusal ihracat içinde ilin payının %1,04 olduğu tespit edilmiştir. Kayseri'de ithalatın 2012 yılında 1.589.201.000 \$ ve ülkenin toplam ithalatı içindeki payının ise %0,67 düzeyinde olduğu ortaya konulmuştur (Çizelge 10). İlin ihracat ve ithalat verilerinin genel olarak başa baş seyrettiği ve ihracat ürünleri içinde yerli hammadde kullanım oranlarının ülke ortalamasının üzerinde bulunduğu saptanmıştır.

Yıllar	İhracat			İthalat		
	Kayseri (1.000 \$)	Türkiye (1.000 \$)	Pay (%)	Kayseri (1.000 \$)	Türkiye (1.000 \$)	Pay (%)
2003	465.104	47.252.836	0,98	494.161	69.339.692	0,71
2004	639.617	63.167.153	1,01	818.622	97.539.766	0,84
2005	702.969	73.476.408	0,96	913.418	116.774.151	0,78
2006	751.660	85.534.676	0,88	1.095.115	139.576.174	0,78
2007	977.544	107.271.750	0,91	1.291.328	170.062.715	0,76
2008	1.122.165	132.027.196	0,85	1.387.750	201.963.574	0,69
2009	964.320	102.142.613	0,94	1.001.632	140.928.421	0,71
2010	1.164.317	113.883.219	1,02	1.449.619	185.544.332	0,78
2011	1.469.400	134.906.869	1,09	1.724.364	240.841.676	0,72
2012	1.582.410	152.461.737	1,04	1.589.201	236.545.141	0,67
2013	1 765 892	251 661 250	-0,4	1 695 272	151 802 637	6,4
2014	1 884 807	242 177 117	3,8	1 715 116	157 610 158	-3,8
2015	1 583 302	207 234 359	-8,7	1 471 654	143 838 871	-14,4
2016	1 527 163	198 618 235	-0,9	1 459 759	142 529 584	-4,2

Çizelge 10: Kayseri İli'nin İhracat ve İthalat Verileri (Kaynak, TÜİK,2016)

3.2. KAYSERİ KENTİ MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ

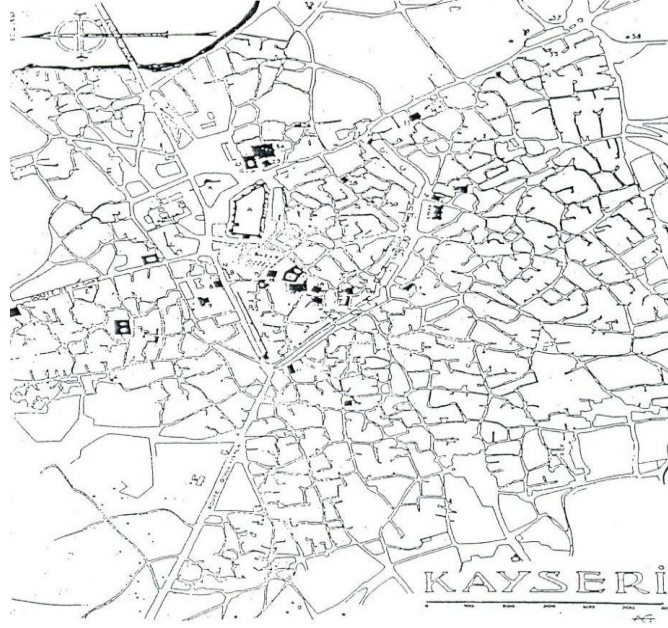
Kayseri kenti (eski adı Mazaka, Kaisareia), Kapadokya adı verilen bölgededir. Kent; M.Ö. 4000 ile M.S. 2000 olmak üzere 6000 yıllık bir tarihe sahiptir. Bugünkü Kayseri kent merkezinin ilk olarak ne zaman kurulduğu kesin olarak bilinmemekle birlikte Asur ticaret kolonileri döneminde de burada bir yerleşim olduğu seramik buluntularından bilinmektedir (Eravşar, 2000). Kentte, Helenistik dönemde Mazaka'nın etrafındaki yapılar ve kentin fiziksel altyapısının temelleri atılmıştır (Karatepe,1999).

M.S. 17 yılında Roma eyaleti haline gelen bu bölgedeki yeni eyaletin başkenti Kaisareia'dır (Mazaka) (Kayseri İl Yıllığı, 1995). Kent 395 yılında Doğu Roma (Bizans) İmparatorluğu sınırlarına katılmıştır. Bugün kent merkezinde bulunan kale, Bizanslı tarihçi Procopios'un verdiği bilgilere göre (Eravşar, 2000) Justinian döneminde yapılmıştır. Fiziksel altyapı bu dönemde gelişmiştir. Bizans döneminde kilise gibi dini nitelikli yapılar da inşa edilmiştir. Kent VI. yüzyıla kadar ciddi bir gelişim gösterememiştir.

Selçuklular zamanında bugün hala ayakta kalan iç kale tamamlanmış, surlara kule ve burçlar eklenmiştir. Kentte önemli ticaret alanları kurulmuştur. (Eravşar'dan Evliya Çelebi, 2000) Selçuklular dönemine kadar sur içinde yer almayan ticaret bu dönemde Ulu Cami yanına yapılan bedestenle başlamıştır. Bu bölge ticaret niteliğini o dönemden itibaren bugüne kadar korumuştur. Anadolu Selçukluları döneminde ilk defa kentte düzenli temiz ve pis su sistemi kurulmuştur. Dış surlar onarılarak iç kale içerisindeki Gayri Müslimler boşaltılmış, boşaltılan iç kalenin içi, cami, saray kışla gibi yapılarla çevrilmiştir. Bu dönemde kentin mekansal yapısı kale dışına taşarak genişlemiştir. Kuzeyde Hacı Kılıç Külliyesi, güneyde Lale Cami, doğuda Hunat Külliyesi, batıda Gülük Camii ve Külliyesi çevresinde çok geniş bir yerleşim dokusu oluşmuştur (Karatepe, 1999).

Osmanlı döneminde; iç kalenin güneyi, şehrin ticaret ve imalat faaliyetlerinin yapıldığı bölge, kuzeyi ise idari ve siyasi merkez durumundadır. 16. yy.'da şehrin oldukça düzgün bir görünüme sahip olduğu söylenebilir. Selçuklular zamanında Hacı Kılıç, Gülük ve Lale camileri merkez olacak şekilde dış kalenin çevresinde genişleyen mekansal yapısı Osmanlı döneminde tamamlanmıştır. Bu dönemde merkezde Ulu Camii, çarşı ve resmi yapıların çevrede dar, dolambaçlı ve çıkmaz sokaklı mahallelerin yer aldığı bir yapılaşma oluşmuştur. Kapalı çarşının temelleri bu dönemde atılmıştır.

16.yyda Kayseri'de 5 semt ve bu semtlerden oluşan 37 mahalle bulunmaktadır (İnbaşı, 1992). 17. yüzyılda Kayseri düzenli bir kent görünümündedir. Bu dönemde imar faaliyetleri canlanmış, ticari mekanlar sur dışına taşmıştır Ancak Kent 1717 ve 1835 yıllarında yaşanan iki büyük depremde oldukça büyük oranda zarar görmüştür. (Oğuzoğlu, 1987).18. ve 19. yüzyılda kent surların dışında dört bir yana doğru genişlemiştir. Ancak güneyde Erciyes eteklerine doğru daha fazla büyüme göstermiştir. Bunun nedeni ovadaki ekilebilir arazilerin korunması ve Hacı Kılıç Cami yönünde bataklıkların bulunmasıdır. (Karatepe ,1999)



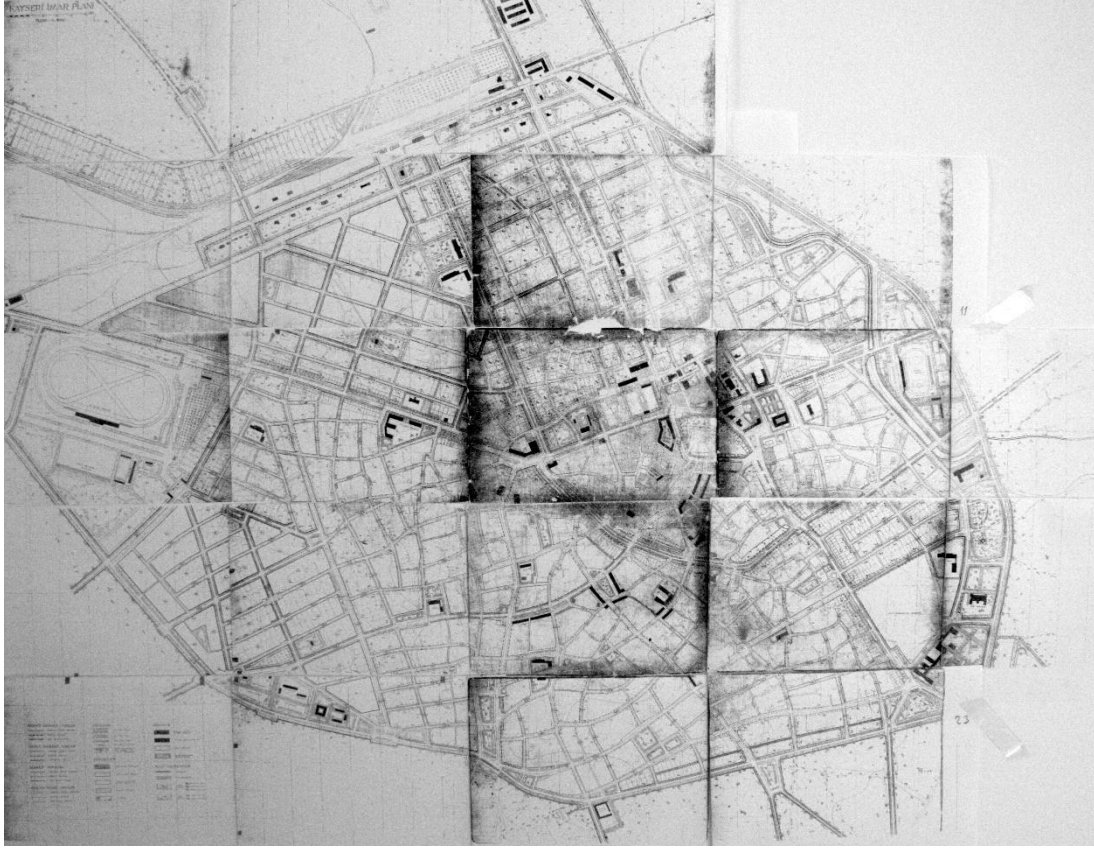
Şekil 2: 20.yy. başlarında Kayseri Kent Dokusu, Gabriel, 1931

İmparatorluğun sonlarında ve özellikle de II.Abdülhamit döneminde Kayseri’de imar hareketleri başlamıştır. İlk kez Osman Kavuncu ve Sivas Caddesi bu dönemde genişletilmiştir. 1869’da Kayseri’de belediye kurulmuş, 1914’de çıkarılan bir yasa ile Kayseri Bağımsız bir Sancak statüsü kazanmıştır. 1930’lara kadar Kayseri kent merkezinde önemli değişme olmamıştır. Kent doğu-batı ile kuzey-güney aksında gelişmiştir. Hükümet Binası, Tekel, Vali Konağı, Kız Enstitüsü (Çalışkan 1995) inşa edilmiştir. Planla birlikte gelişen imar faaliyetleri sonucunda oluşan doku, bugünkü kent makro formunun önemli belirleyicisidir (Kocatürk, 2000)

Kayseri, Cumhuriyet döneminde, önceleri ağırlıklıla kamu yatırımları, daha sonra da özel sektör yatırımları ve göçlerle büyümüş, gelişme göstermiştir.

3.2.1. Plan Dönemi: (1944-1975)

Kayseri’nin ilk İmar Planı 1945 yılında yapılmıştır. Planda kentin kuzey-batı yönünde gelişmesi öngörülmüş, yerleşik alanda organik kent dokusunun yenilenmesine dönük düzenlemeler yapılmıştır.



Şekil 3: Kemal Ahmet Aru Planı, 1945

1950 sonrası Türkiye’de başlayan göç hareketleri Kayseri’yi de etkilemiştir. Nüfus artışının yanında sanayide özel sektörün ağırlığının artışı, küçük ve orta boy sanayilerdeki gelişmelerin yanı sıra ulaşım olanaklarının artışı sonucu hinterlandın genişlemesi ve tüketim eğilimlerinin artışı da ticaretin gelişmesine neden olmuştur. 1955 yılında kent batısında Şeker fabrikası kurulmuş, daha sonraki sanayi gelişmeleri de ağırlıklı bu bölgede yer seçmiştir. Türkiye’nin ilk küçük sanayi sitelerinden birisi olan “Eski Sanayi” bölgesi 1956’da bugünkü merkezin hemen batısında kurulmuştur.

Konut bölgesi 1950’lere kadar geleneksel sınırlar içinde kalmıştır. 1950 yılında İç Kale’nin güneyinden Kışıkapı’ ya kadar olan bölge kamulaştırılmış, bu alanda yıkım kararı ile eski kentten tek yapı örneği kalmamıştır. MİA olarak belirlenen bu bölge bugün bu niteliğini korumaktadır. 1950 sonrası fonksiyon değişikliğine uğrayarak konut alanları imar planları ile getirilen arazi kullanım kararları ulaşım aksları üzerinde yer almıştır. (Kocatürk, 2000)



Şekil 4: Geleneksel Konut Dokusu Üzerinde yoğun yıkımlar sonucu açılan Necip Fazıl Bulvarı (Karatepe, 1999)

1950-1960 yılları arasında geleneksel kent dokusunun önemli bir bölümü yok edilerek yeni konut ve iş yerleri yapılmıştır. 1958’de demiryolunun kuzeyinde kalan Mevlâna, İstasyon, Gazi Osman Paşa ve Yeni Mahalle ve çevresi imara açılmıştır. 1960 yılında yapılan yeni ekonomik yatırımlar nedeniyle kent, yeni alanlara doğru yayılmaya başlamış, bu durum geleneksel dokuda tahribatlarla sürmüştür. 1970’li yıllardan itibaren kent genelinde yenileme çalışmaları başlamış, ulaşım aksları doğu batı yönünde lineer büyürken merkez fonksiyonları olduğu yerde büyümeye devam etmiş, bu durum, etrafında yer alan geleneksel doku üzerinde yıkıcı etkisini artırmıştır. (Kocatürk, 2000)

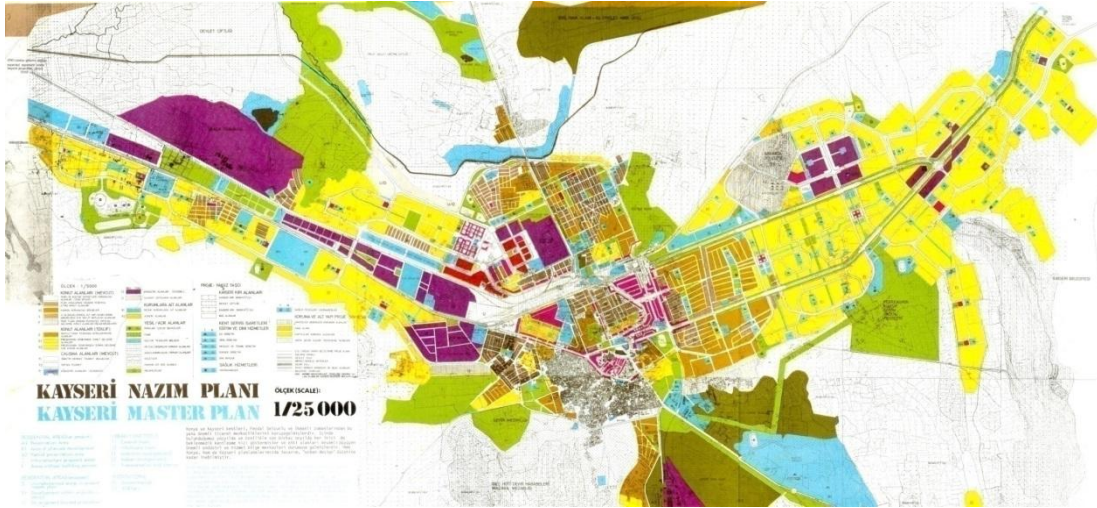
1960/70’li yıllarda kente gelen göç hareketleri ile Argıcık, Gazi Osman, Battalgazi gibi mahallelerde gecekondular ve kaçak yapılaşmalar oluşmaya başlamıştır.

3.2.2. Plan Dönemi: (1975-1986)

1975 yılında Mimar Yavuz Taşçı yeni bir nazım plan hazırlamıştır. Hizmet sektörü yoğun bir gelişme öneren plan; kent merkezinin güçlendirilerek tek merkezli ve lineer forma sahip bir büyüme şeması geliştirmiştir. Bu plan ile yüksek bloklu, geniş bulvarlı şehir anlayışına geçilmiştir. Kent merkezi içerisinde yer alan geleneksel doku için sit sınırları belirlenmiş, ticaret ve hizmet sektörünün yoğunlaştığı Cumhuriyet Mahallesi ile arasında tampon bir gelişme bölgesi önerilmiştir.

Konut alanları alt merkezlere bağı 20-80 bin nüfusa sahip bir biçimde oluşturulmuş, kent merkezi ve doğusu ve Sivas caddesinin Güneyi yüksek, merkezin kuzey ve batı bölgesi ise alt-orta gelir grubunun yerleşeceği düşüncesi ile planlamıştır. Batı bölgesi ise sanayi alanları olarak düşünülmüştür (Taşçı Plan raporu,1975).

1980 'li yıllar ile birlikte hizmet sektörü yoğunluklu gelişen kentsel yapı, ekonomik yapıdaki gelişmelere bağı olarak sosyal bir hareketlilikte yaşamaya başlamıştır (Kocatürk;)Bu dönemde Cumhuriye meydanı ve çevresinde yenilenme çalışmaları başlamış, 1987 yılında belediye öncülüğünde kurulan yapı kooperatifi ile Bel-Sin toplu konut projesi yapımına başlanmıştır.



Şekil 5: Yavuz Taşçı Planı, 1975

3.2.3. Plan Dönemi: (1986-2006)

1986 yılında, Bülent Berksan tarafından yapılan planda Taşçı planındaki genel ilkeler korunmuştur. Çevre yerleşmeler ile Kayseri arasında rekreasyon ve turizm-yazlık konut olarak kullanılan bağ evleri, ticaret, çalışma, ulaşım vb. tüm kentsel fonksiyonlarda bir hizmet alış-verişi olduğu için, bu gelişimi planla yönlendirebilmek amacıyla planın çevresi ile birlikte ele alındığı belirtilmektedir (Berksan, 1986).

Kayseri kent merkezinde çarpı işareti şeklinde kesişen iki eksen üzerinde gelişmektedir. Ana eksen Ankara-Sivas karayolu boyunca doğu batı yönünde, diğer eksen ise Erkilet' ten Talas' a olmak üzere kuzey güney yönündedir. Sanayi ve hizmet sektörü esas ekonomik faaliyet olarak öngörülmüştür. Kentin karakteristik merkezi Merkezi İş Alanı olarak düzenlenmiştir. Yerleşimin batısı sanayi ve küçük sanayi alanları, doğusu konut dışı kentsel çalışma alanı

olarak, güneydeki bahçeli alanlar aynı karakterde korunmak üzere, kuzeydoğudaki köy yerleşmeleri de tavuk çiftlikleri olarak ele alınmıştır.

Plan raporunda, kent makro formunun oluşmasında, yapay ve fiziksel sınırlayıcılar, tarımsal alanlar ve kent imajının etken olduğu belirtilmektedir. Kuzeyde Şeker Fabrikası çevresindeki tepeler, güneydoğuda Ali Dağı, su depolama üniteleri, güneydeki bağ evi olarak kullanılan alanlar, askeri alanlar, Erciyes Üniversitesi, D.D.Y. ve çevre yolu gibi. Kayseri kent bütününün mekânsal yayılmasını, büyük tesislerin yer seçimi, transit yol geçişleri ve çevre yerleşmelerin konumlarının yanı sıra, örgütlü konut gelişiminin de etkisi olmaktadır. Kamuca gerçekleştirilen toplu konut alanları, kentin doğu ve batısında yoğunlaşmıştır. Kent yapısı eski kompakt formundan lineer yapılaşmaya doğru kaymaktadır.

Mevcut brüt konut yoğunluğu 150 k/ha'dır. Merkez ve çevre mahallelerde yoğunluk 300-350 k/ha olarak düzenlenmiş olup çevreye doğru gidildikçe düşmektedir. Planda, Taşçı planında öngörüldüğü gibi, merkezin doğusu ve Sivas caddesinin güneyinin yüksek gelir grubunun yöneldiği alanlar olduğu, orta gelir grubunun bu alanın merkeze yakın yörelerinde ve merkezin yakın batı ve kuzeyinde yer seçtiği, alt orta ve alt gelir grubunun ise merkez batı koridoru boyunca yer seçtikleri belirtilmektedir. (Berkas, 1986)

1995 yılından itibaren Barbaros, Gazi Osman Paşa, Yunus Emre, Yeni Şehir mahallelerinde yer alan gecekondu bölgeleri belediye ile yapılan arsa antlaşmaları ile yüksek bloklu apartmanlara dönüşümü gerçekleştirilmiştir. Yine aynı dönemde Eskişehir Gecekondu Önleme Bölgesi ile ucuz arsa temin edilerek yaşayanların kendi konutlarını inşa etme olanağı verilerek kaçak yapılaşmanın önüne geçilmesi hedeflenmiştir.

Bu dönemde kent merkezinde yer alan 118 ha. olan Sit Alanı 11,8 hektar olarak sınırları daraltılmış alanda bulunan binalardan bir bölümün restorasyonu başlatılmıştır. 1989 yılında Kayseri Belediyesi, Melikgazi ve Kocasinan olarak ikiye ayrılmıştır.

3.2.4. PLAN DÖNEMİ (2006-)

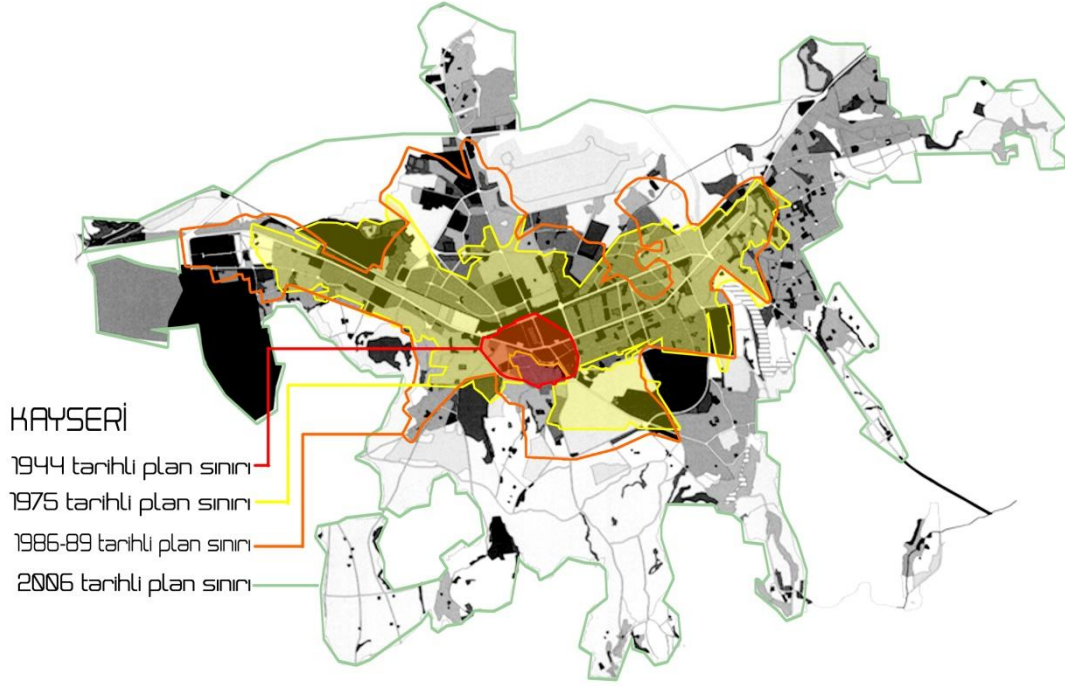
27.06.2005 tarihinde Kayseri Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlatılan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planına uygun olarak hazırlanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı 14.07.2006 tarihinde Büyükşehir Belediyesi Meclisince görüşülerek, 343 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.

2025 yılı hedef alınarak hazırlanan planda temel amaçlar olarak;

Sürdürülebilir ve yaşanabilir bir çevre üretilmesi,

Çevre Düzeni Planına Uygun olarak (Ö:1/50 000) Nazım plan (Ö:1/25 000) hazırlanmıştır. Konut alanlarındaki yoğunluk kararı Çevre düzeni planına uygun olarak belirlenmiş, tek merkezli gelişim kararı sürdürülmüştür. İş, çalışma alanları, büro alanları, ticaret gibi yapıların merkezi iş alanında yer seçimi kararı verilmiştir. Bu nedenle son yıllarda Kayseri kent merkezinde yoğun bir yenilenme süreci yaşanmaya başlamıştır.





Şekil 7: Kayseri Kent Planları

4. KAYSERİ'DE KONUT ALANLARI GELİŞİMİ

Bu bölümde gerçekleştirilen görüşmeler ve kaynak taraması, Belediye ruhsat servisleri ile görüşmeler, arşiv taramaları, TÜİK verileri irdelenerek Kayseri'de konut alanları gelişimi, Mahallelerin yapılanması-gelişimi, genel mekânsal özellikleri ile ilgiler bilgiler derlenmiştir.

1945 yılında Ahmet Kemal Aru tarafından hazırlanan İmar Planı ancak 1950'li yıllarda uygulamaya konabilmiştir. 1950'ler, Kayseri'nin modern kent dokusunun oluşmaya başladığı tarihtir. Şehrin artan nüfusu karşısında yerleşim talebini karşılayabilmek için yeni alanların imara açılması gerekmiştir. Cumhuriyet Mahallesi istimlak edilerek günümüzdeki haline dönüştürülmüştür. Plan kararında alt katlarda banka, büro, iş hanı ve çarşılar; üst katlarda ise konutların bulunduğu, merkezi iş alanları tasarlanmıştır. Evleri istimlak edilenler, yerleştirebilmek adına Sahabiye Mahallesi'nde Belediye Blok'ları inşa edilmiştir.

Kayseri'de sanayi yatırımları bu yıllarda da devam etmiştir. 1950 yılında devletin sağladığı kredi desteği ile Sanayi Sitesi (Eski Sanayi) kurulmuştur. 1955 yılında kurulan Kayseri Şeker Fabrikası ve Kayseri Un Fabrikası Tesisi önemli sanayi yatırımlarından bazılarıdır. Fabrika alanlarının kurulması ile yakın çevresinde konut alanları gelişmiştir. 1957 yılına gelindiğinde Sivas Caddesi genişletilmiş ve caddenin her iki tarafına beşer katlı belediye blokları inşa

edilmiştir. Yerel yönetimlerce istimlak çalışmaları Talas ve Sivas Caddeleri, Lale Mahallesi ve Camii Kebir Mahallesi'nde devam etmiş; bu bölgede yaşayan insanlara Hürriyet Mahallesi'nden arsa, Sahabiye ve Fatih Mahallerinde inşa edilen bloklardan konut verilmiştir.

Kayseri'de 1950-1960 yılları arasında üretilen konutlar “geçiş dönemi konutları” olarak adlandırılmıştır. Genellikle Fevzi Çakmak ve Sahabiye Mahallerinde yoğun olmakla birlikte Hürriyet, Hacıkılıç, Mevlâna ve Hacısaki Mahallerinde inşa edilen bu konutlarda her katta ortalama 2-6 daire yerleştirilmiştir. Değişen imar kararlarıyla da kent ızgara biçimini esas alan lineer bir biçimlenmeye doğru yönelmiştir. Konut yerleşmeleri 1970'li yıllara kadar kente gelenekselden sonra gelişen bir doku olarak Kayseri kenti için özelleşmiş ve ancak 1970'lerden itibaren bu doku yıkılarak yerini çok katlı konut bloklarına bırakmıştır.

1960'lı yıllarda kentte önemli değişimler yaşanmıştır. Yeni ekonomik yatırımlar kentte artmaya başlamış, hizmet sektörünün kentteki yoğunluğu artmış ve kent alanlarında 3–5 katlı yüksek yapılaşmalar başlamıştır. 1970'lere gelindiğinde, 1945 tarihli İmar Planı Kayseri kenti için yetersiz kalmış, 1974 yılında Kayseri'nin İmar Planı'nı Mimar Yavuz Tasçı hazırlamıştır. 1975 yılında Yavuz Tasçı tarafından yapılan Nazım İmar Plan ile yüksek bloklu geniş caddeli kent oluşmaya başlamıştır. Hazırlanan imar planı etkisi ve şehirde yapılaşmanın Sivas Caddesi istikametinde hızlanmasıyla, Sivas Caddesinin paralelinde bitişik nizam yüksek katlı bloklar; Argıncık ve Fevzi Çakmak gibi mahallelerde de az katlı bahçeli tekil yapılar üretilmiştir. Bu bölgelerde yapılaşmanın öne çıkmasında Fevzi Çakmak Mahallesi'nde bulunan eğitim birimlerinin de etkisi olmuştur. Bu mahallerde ana caddeler arasında kalan yapı adalarında gridal bir düzenleme ile yapı parselleri oluşturulmuş ve bu parsellerde tekil bahçeli apartmanlar inşa edilmiştir.

4.1. 1980 ÖNCESİNDE YAŞANAN KONUT GELİŞİMİ

1945 planından sonra kentte farklı uygulama biçimlerinde konut üretimleri yapılmıştır. Ortaya çıkan konut tipleri;

4.1.1. Lojmanlar

Erken Cumhuriyet Döneminde sanayileşen Kayseri, yeni konut ve yerleşme biçimlerini belirleyen kesimler olan bürokratlar, memurlar ve sanayi kuruluşlarında çalışan işçiler için oluşturulan lojman yapıları olmuştur. Kayseri'de inşa edilen lojmanlar; Kayseri TCDD Lojmanları, Sümerbank Kayseri Bez Fabrikası Lojmanlarıdır.

4.1.2.Yapı Kooperatifleri

Yapı kooperatifleri, sanayileşmeyle artan nüfusa yönelik, kentteki konut sorunu için öncelikle fabrika çevrelerinde oluşan kentsel ölçekte toplu konut uygulamaları yapılmıştır. Yapı kooperatifleri genellikle orta gelirli işçi ve memur aileleri ve yöneticiler için konut sorununun çözümlenmesinde etkili çözümlerden biri olmuştur. Kayseri'deki yapı kooperatifinin başlangıcı olarak tren istasyonu lojmanlarının güneydoğusundaki devlet hastanesi yakınlarında 1946 yılında inşa edilen Örnekevler Yapı Kooperatifi sayılabilir. Ayrıca diğer fabrika alanlarının yakın çevresinde Hürriyet, Aydınlikevler, Esenyurt Yapı Kooperatifleri kurulmuştur. Kooperatif evleri tek katlı veya iki katlı bahçeli evlerden oluşmaktadır.

4.1.3.Sosyal Konutlar ve Belediye Blokları

Sosyal konutlar ve belediye blokları yerel yönetim tarafından organize edilerek, proje hazırlık aşamasından inşasına kadar, halkın modern konutlarda barınmasını amaçlayan konutlar olarak tanımlanabilir.

4.1.4. Aile Apartmanları

Kayseri'de ise ilk aile apartmanları, 1930'ların ikinci yarısında inşa edilmiştir. Apartman tanımına giren ilk uygulamalar aile apartmanlarıdır. İlk aile apartmanları Kayseri'de de, baba-oğul-kardeşler, amca, dayı, teyze gibi akrabaların bir arada yaşadığı çok katlı aile konutları şeklinde inşa edilmiştir. 1965 yılı "Kat Mülkiyeti Kanunu" ile de bu apartmandaki daireleri farklı aileler satın alabilmiş, kullanıcı sayısında artış ve farklılık göstermiştir.

4.2. 1980 SONRASINDA YAŞANAN KONUT GELİŞİMİ

1980'li yıllar ve sonrası, yüksek yapılaşmanın olduğu, toplu konut oluşumunun arttığı, yeni malzeme ve tekniklerin kullanıldığı bir dönem olmuştur. 1980'li yıllarda, doğu yönünde Sivas Caddesi'nin her iki yanında üst gelir dilimine dönük konut alanları gelişmiştir.

Günümüzde ise hazırlanan imar planları ile yapıların inşa edileceği yapı adaları, pafta ve parseller belirlenmiş; imar adalarında yapıların nasıl ve ne şekilde konumlanacağı belirtilmiştir. Bu planlara göre yapıların kaç katlı olacağı, ne kadar bir alana oturacağı, yollara olan mesafesi, çıkma veya ara katın olup olmayacağı, bahçe mesafeleri vb. yapı özellikleri belirlenmiştir. Hazırlanan imar planı kent bütününde standart formlarda yapı kütleleri oluşmasını sağlamış, mimarların tasarım gücü parsel bütününde sınırlı kalmıştır. Bütün bu gelişme hareketleri kent genelinde büyük bir değişime yol açmış, kent silueti tamamen değişmiş ve kent yoğunluğu giderek artmıştır. Yüksek katlı yapılar ilk defa Sivas, İstasyon,

Nato ve Bozantı caddelerinde inşa edilmiştir.

4.2.1. KONUT ÜRETİMİNDE KOOPERATİFLER

1983 yılında, daha sonra ise 1984 yılında çıkartılan imar affi kanunları ile yeminli özel teknik bürolarca tespiti yapılarak belediyeye teslim edilen kaçak yapıların sayısı 43.000 civarındadır. Bunun yaklaşık 1.500 kadarı gecekondur, geriye kalanı ise hisseli arsalar üzerine yapılan kaçak yapılardır. Bu tarihte Kayseri merkez ilçede toplam 82 mahalle bulunmaktadır.

Toplu Konut Bölgelerinin Oluşumu Türkiye’de enflasyonla birlikte büyümenin 12 Eylül 1980 darbesi ile kesintiye uğraması ile birlikte, bütün sektörlerde oluşan küçülme en fazla inşaat sektörünü etkiledi. 1986’dan itibaren Kayseri’de de büyük ölçekteki konut ihtiyacını karşılama gereğini ortaya çıkarttı. İlk olarak Kayseri Belediyesi’nin öncülüğünde kurulan Belediye Sinan Kent (Bel-Sin) Yapı Kooperatifi 1987 yılında üye kaydı için dosya dağıtımına başlamıştır. Şehrin batısında 1. Organize Sanayi Bölgesinin doğu bitişiğinde 1.670.000 m2’lik alanda 15.500 konutluk olarak faaliyete geçen kooperatif 1994 yılında tamamlandığında 9.552 kişiyi ev sahibi yapmayı başarmıştı. Bu defa şehrin doğusunda, Kumarlı’da 2 ayrı bölgede 250.000 m2 toplam alanda yapılan toplu konut planlaması ve uygulaması ile 1990 yılında faaliyete başlayan Büyük Kent Yapı Kooperatifi 1996 yılına kadar 1.500 konut inşaatını tamamlamıştır. 1995 yılında 3 önemli toplu konut oluşumuna daha şahit olmaktayız. Bunlardan Beyaz Şehir Konut Yapı Kooperatifi Büyükşehir Belediyesi’nin, Mimsin Yapı Kooperatifi Mimarşinan Belediyesi’nin, İldem Yapı Kooperatifi ise Valilik merkezli olarak çalışan memurların öncülüğünde gerçekleştirilen toplu konut örgütlenmelerinden olmuştur.

Toplu Konutlar		Belediye	Plan Kapasitesi	Gerçekleşen
Belsin		Melikgazi	19490	9500
Beyaz Şehir	Gesi	Melikgazi	3500	2160
	Belsin	Büyükşehir	6128	3000
	Toplam		9628	5160
Kaykoop		Büyükşehir	1200	600
İldem		Gesi	4000	2000
Büyükkent		Mimarsinan	1640	1000
Sinankent		Mimarsinan	1650	1650
Serkent		Mimarsinan	600	600
Şirintepe		Mimarsinan	1000	1000
Mimsin		Mimarsinan	3760	1440
Anayurt		Talas	6000	1020
Atayurt		Talas	1000	
Kocasinankent		Kocasinan	567	1000
Kıranardı		Kıranardı	600	
Toplam			51135	25030

Tablo 2: Kayseri yerel yönetim tarafından gerçekleştirilen Toplu Konut Projeleri (Kaynak. www.toki.gov.tr,2017)

4.2.2. KONUT ÜRETİMİNDE TOKİ

2006 yılında şehrin doğusunda Mimarsinan Beldesi'nin kuzeyinde 1.126.000 m²'lik alanda Başbakanlık Toplu Konut İdaresi tarafından başlatılan toplu konut uygulaması ile toplam 5.108 konut inşa edilmeye başlanmıştır. Bu bölge şehirdeki alt yapısı, üst yapısı, sosyal donatıları, parkları ile birlikte en kısa sürede tamamlanan toplu konut bölgesi olarak düşünülmüştür.

Toplam 7 toplu konut oluşumu şehrin doğusunda 24.373 adet, batısında ise 13.756 adet olmak üzere toplam 38.129 konutluk bir yapılaşmayı gerçekleştirirken aynı zamanda Kayseri kentinin doğu-batı yönündeki lineer yapısının güçlenmesi sonucunu doğurmuştur. Orta ve orta alt gelir grubu yukarıda sayılan önemli toplu konut bölgelerinde yapılaşmasını sürdürürken, 1986–2006 yılları arasında şehrin merkeze daha yakın doğu bölgesinde Sivas caddesinin güneyinde, Kılıçaslan Mahallesi'nin sınırından itibaren 1.217.000 m²'lik bölgede üst gelir grubu için 7.850 adet konuttan oluşan Alpaslan ve Melikgazi Mahalleleri ile şehrin bugünkü fiziki oluşumu tamamlanma aşamasına gelmiştir.

Sonuç olarak; 1989 yılından itibaren Kocasinan ve Melikgazi adlı iki ilçeye ayrılarak Büyükşehir statüsüne kavuşan Kayseri'de, Temmuz 2005 tarihinden itibaren Büyükşehir sınırları, 5 ilçe ve 19 beldeden oluşan yeni bir statü kazandı. Kayseri'de konut alanı seçimi ve

şehir gelişimi yerel yönetimin hazırladığı imar planları doğrultusunda gerçekleşse de Kayseri'nin 1900'lü yılların başında kentsel ölçekte büyüme göstermesi tamamen etrafında kurulan yerleşkelere bağlı olarak gerçekleşmiştir.

TOKİ'de mevcut eğilimi sürdürmüştür. Kayseri'de uygulanan ve uygulanmakta olan TOKİ tarafından uygulanan projeler sonucu elde edilen konut adedi, İdarenin ülke genelinde ürettiği konutların %2,3'lük kısmını oluşturmaktadır. TOKİ, Kayseri'de uygulamalarına 2004 yılında başlamıştır. Kent merkezinde yer alan Melikgazi ve Kocasinan ilçeleri dışında, Pınarbaşı, İncesu, Bünyan, Yahyalı, Yeşilhisar Tomarza, Develi, Sarioğlan ilçelerinde de TOKİ uygulamaları bulunmaktadır. 2016 yılı itibarı ile kentte toplam 6 farklı tipte üretim modeli görülmektedir. Bu modellerden 11'i idare konut uygulaması, 6'sı alt gelir grubu, 10'u sosyal donatı içeren konut uygulaması, 5'i altyapı ve sosyal donatı üretimine yönelik konut uygulaması ve 2'si tarım köy olmak üzere toplam 34 uygulama mevcuttur. Bu projelerin toplamında TOKİ eliyle kentte toplam 10.200 adet tamamlanmış, 3.532 adet %90 üstü düzeyde tamamlanmak üzere olan konut inşa edilmektedir. TOKİ'nin uyguladığı 7 konut üretim modelinden Kayseri'de 3 tanesi uygulanmıştır. Toplam 13.732 konuttan 1.816 adedi alt gelir ve yoksul grubu konutları, 10.366 adedi orta gelir grubuna yönelik, 240 adedi ise tarım köy konutlarıdır. (TOKİ,2017)

5. KAYSERİ'DE KONUT PİYASASI

5.1. KAYSERİ'DE ARAZİ VARLIĞI VE KULLANIM TÜRLERİNE GÖRE DAĞILIMI

İlin toplam yüzölçümü 1.691.700 hektar olup, bunun 671.000 hektarı tarım alanı, 668.700 hektarı mera alanı, 108.000 hektarı orman arazisi ve 244.000 hektarı diğer arazilerdir. Toplam alanın %39,66'sı tarım arazisi, %39,54'ü mera, %6,38'i orman ve %14,42'si diğer arazi türlerinden oluşmaktadır. İl ve ilçelerin yerleşim yerlerinin toplam alanının, İl'in yüzölçümü içindeki payının %14,42 olması, kentsel alanın gelişme eğilimini göstermesi bakımından önemli bir ölçüt olarak ele alınabilir (Çizelge 11). İlin yüzölçümü ülkenin toplam alanının %2,2'lik kısmını kaplamakta ve il merkezinin denizden yüksekliği 1.054 metre olarak ölçülmektedir. İl magma deprem kuşağı üzerinde oluşmuş olup, üçüncü derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

Orta Anadolu'nun yukarı Kızılırmak Bölümü'nde yer alan Kayseri il toprakları, üç dağ sırası ile bunların arasındaki platolar ve çöküntü havzalarıyla oluşmuştur. İlde toplam arazi varlığı içinde tarım arazisinin payının birçok ilden daha yüksek olduğu ve ilde önemli bir tarım

potansiyelinin mevcut bulunduğu dikkati çekmektedir. Tarım ve mera arazilerinin toplam alan içindeki payının %79,20 olması, ilin bitkisel üretim ve hayvancılık potansiyelini göstermesi bakımından önemli görülmektedir. Ancak toplam arazi varlığı içinde özellikle işlenen arazinin payının yüksek düzeyde olması, arazi kaynaklarının sürdürülebilir kullanımı ve özellikle sürdürülebilir kırsal gelişme yönünden eleştiri konusu yapılmaktadır.

Kayseri Büyükşehir Belediyesi 1/25.000 ölçekli imar planı notları ve planlama raporuna göre alan kullanım durumları da irdelenmiştir. Planlama sahası içinde yer alan Melikgazi, Kocasinan, Hacılar ve Talas İlçelerinden oluşan yerleşim yerlerinde toplam arazi varlığı 222.318,75 hektar olup, bunun %45,03'ünü kentsel boşluk ve %38,24'ünü tarım alanları oluşturmaktadır. İki kullanım türünün toplam planlama sahası içindeki payı %83,27 olmuştur. Özellikle yayla yerleşimleri ve kent yakın çevresinde bağ evleri ile tarımsal niteliği korunacak arazi varlığının yüksekliği, ilde ekonomik gelişme ve gayrimenkul piyasasının yönlendirilmesi bakımından önemli bir parametre olarak görülmektedir. Planlama sahası içinde konut sahasının payı %5,07 ve yeşil alanların payı ise %4,96 olarak tespit edilmiştir. Birinci konut alanlarının toplam arazi varlığı içindeki payı %3,49 ve ikinci konut alanlarının payı ise %1,58 olmuştur. (Kayseri Nazım Plan Raporu,2013) Kıyı yerleşimi olmamakla birlikte toplam planlama sahası içindeki ikinci konut alanlarının payının sürekli yaşam alanı olarak kullanılan konutların neredeyse yarısı kadar olması, merkez ilçelerde bağ evleri, dağ ve yayla yerleşimlerinin önemini açıklamaktadır. (Çizelge 11)

Kayseri Büyükşehir		
Kullanım	Alan (ha)	%
Konut ve servisleri	8555,65	51,21
Ticaret	185,20	1,11
Toptan Ticaret	47,45	0,28
Resmi	354,40	2,12
Yeşil	95,63	0,57
Eğitim	41,86	0,25
Askeri	348,13	2,08
Sanayi	911,89	5,46
Küçük Sanayi	228,79	1,37
Organize Sanayi	878,76	5,26
Spor Alan.	10,63	0,06
Üniversite	150,00	0,90
Fidanlık	3,75	0,02
Oto Terminal	5,00	0,03
Devlet Ür.Çiftliği	95,93	0,57
Boş Alanlar	4792,77	28,69
Toplam	16705,84	100,00

Çizelge11: Kayseri Kenti Alan Kullanım Tablosu (Kaynak, Kayseri Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Planı Raporu,2005)

İlde ekonomik gelişme ve artan refaha bağlı olarak 1970’ler ve 1980’lerdeki deniz ve kıyı yerleşimlerinde tatil ve dinlenme talebine yönelik olarak Mersin ve çevre yerleşimleri başta olmak üzere ikinci konut yatırımları artış göstermiştir. Ancak merkez ilçelerde planlama sahasının %1,66’sına ulaşan baraj ve %1,19’una ulaşan su yüzeyleri, önemli kıyısal alan oluşturmakta ve deniz / tatil özleminin giderilmesine hizmet etmektedir. Başka illerde Kayseri halkının toplam 5.000-6.000 dolayında olduğu tahmin edilen ikinci konut sayısının günümüzde 1.500-2.000 adet aralığına gerilediği düşünülmektedir.

Aradan geçen zaman içinde refahtaki büyümeye rağmen, ikinci konut talebinin gerilemesi, il halkının konut yatırımı, tatil ve dinlenme olgusunda gerçekleşen değişimi göstermesi bakımından ilginç bulunmaktadır. Ancak emlak piyasası ile ilgili kamu ve özel kurumların yönetici ve uzmanları ile yapılan görüşmelerin sonuçlarından açıkça ilde ekonomik gelişme ve refahın belirli bir düzeye ulaştığı, ancak sosyal yaşamın yetersiz olduğu sıklıkla vurgulanmaktadır.

Zaman içinde artan nüfusun barınma ve işyeri gereksinimlerinin karşılanması ve halkın sosyal mekân ve ticari tesis taleplerinin karşılanması için gerektiğinde yeni cadde ve sokaklar ile çarşıların tesis edilmesi için kamulaştırma ve bina yıkımlarının yapılmış olması, günümüzde

yapılmak istenen kentsel dönüşüm çalışmaları için de bir referans niteliğindedir. Bu yaklaşım ile yüzyıllarca yıl önce tesis edilmiş çarşı ve kent meydanı canlılığını yitirmemiş ve çöküntü alanı olmaktan kurtarılmıştır. İkinci önemli husus ise zamanla gerçekleştirilen üst ölçekli planlama ile kentin sürekli olarak büyümesinin sağlanmış olması ve bu yolla kişi başına düşen planlı alan miktarının sürekli artırılmasının mümkün kılınmasıdır.

Yıllar	Planlı Alan (Ha)	Nüfus (Kişi)	Kentli Nüfus (Kişi)	Kentli Nüfus Başına Düşen Planlı Alan (Kişi/m ²)
1945	1.300	370.089	86.474	150
1989	8.480	864.060	319.702	265
2003	18.600	1.131.862	785.009	237
2013	42.450	1.295.355	1.295.355	328

Çizelge 12: Kayseri’de Nazım İmar Planı Yapım Yılları ve Nüfus Göstergeleri

5.2. KONUT VE ARSA ARZI VE GELİŞİMİ

İl merkezinde arazi ve arsa edinimlerinin öncelikle yatırım ve proje geliştirmek için yapıldığı fikri ön plana çıkmakta ve genel olarak arazi ve arsa varlığının yeterli olduğu vurgulanmaktadır. Edinimin satın alma ve miras yoluyla gerçekleştiği anlaşılmaktadır. Arazi ve arsa edinimlerinin nakit veya kredi ile alındığı ve özellikle yatırım amaçlı ve inşaat yapmak/yaptırmak (kat karşılığı) amaçlı olduğu belirtilmektedir. Arsa varlığını yeterli olmayışı ise, belediyelerin yeterli miktarda arsa üretimi yapmadığı ve satılık arsanın zor bulunduğu şeklinde açıklanmaktadır.

Ülke genelinde ve il düzeylerinde yıllık konut üretimi ve kullanım verilerinin güvenilirliği sıklıkla tartışma konusudur. Bu sorunun çözümü için geçmiş yıllarda bina sayımları yapılmış ve resmi verilerin kullanımı zorunlu olmuştur. 1984 yılı ve sonrası dönemlerde Kayseri ili ve ülke genelinde konut stokunun durumu incelendiğinde, 1984 yılında ildeki konut üretiminin 139.913 adet ve Türkiye’deki toplam konut arzının ise 7.096.277 adet olduğu ortaya çıkmaktadır. 1984 yılı sonrasında konut üretimi devamlı olarak artış göstermiş ve 2013 yılının sonunda Kayseri ilinde konut stoku 378.519 adete ve ülke genelinde konut arzı ise 20.655.946 adete ulaşmıştır (Çizelge 13)

Göstergeler	1984 Yılı Konut Stoku	1984/2000 Dönemi Konut Stoku	2000-2010 Dönemi Konut Stoku	2010-2013 Dönemi Konut Stoku	Toplam Konut Stoku
Kayseri	139.913	133.707	69.118	35.781	378.519
Türkiye	7.096.277	9.139.553	2.618.104	1.802.012	20.655.946

Çizelge 13: Kayseri İli ve Türkiye’de Konut Üretiminin Gelişimi(TÜİK,2013)

Kayseri İlinde 1984 yılından 2013 yılına kadar olan dönem boyunca konut stoku verileri incelendiğinde, bina sayısı %92,20 oranında ve konut sayısında ise %100’den fazla artış olduğu anlaşılmıştır. Kayseri ile Türkiye verileri karşılaştırıldığında, Kayseri’de bulunan bina sayısının ülkenin toplamı içindeki payı 2013 yılında %1,84, konut bina sayısı içindeki payının %1,70 ve konut sayısı içindeki payı ise %1,66 olmuştur. Kentte yapı projesi geliştirme ve inşaat faaliyetlerinin ülke ortalamasının üzerinde olduğu görülmektedir. Mevcut yapı stokunun, inşaat yapı ruhsatı yönünden incelenmesi sonucunda, 2013 yılında 1.938 adet inşaat yapımı için yapı ruhsatı alındığı ve 1.366 adet inşaatın 2013 yılı içerisinde tamamlanarak yapı kullanım izni aldığı tespit edilmiştir. 2013 yılında konut yapımı için 1.739 adet yapı ruhsatı belgesi alınmış ve 1.139 adet konut yapısı tamamlanarak yapı kullanım izin belgesi düzenlenmiştir. Ayrıca 2005-2013 yılları arasında konut yapılarının toplam yapı varlığına oranının %75,26 ile %89,73 arasında değiştiği, yapı kullanım izin belgeleri bakımından bu oranın %78,34 ile %83,38 arasında değişim gösterdiği tespit edilmiştir (GYODER,2013)

Türkiye’de 2013 yılında 116.525 adet inşaat yapımı için yapı ruhsatı alınmış ve 117.619 adet inşaatın da aynı yılda tamamlanarak yapı kullanım izni alınmış olduğu tespit edilmiştir. 2013 yılında 99.371 adet konut için yapı ruhsatı belgesi düzenlenmiş ve 99.936 adet konutun tamamlanarak yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. 2005-2013 döneminde konut yapılarının tüm yapılara oranının %85,09-%87,08 aralığında değiştiği, yapı kullanım izin belgeleri bakımından bu oranın %81,67-%86,92 arasında değişim gösterdiği belirlenmiştir.

Konut satışlarının Kayseri ve ülke genelinde 2008 yılından sonra devamlı artış eğiliminde olduğu ve ildeki konut satışlarının ülkenin toplam satışları içindeki payının %2,34 ile %2,69 arasında değiştiği görülmektedir. İlde 2013 yılında 27.109 adet olarak gerçekleşen konut satışlarından 8.216 adedinin ipotekli konut satışı ve kalan 18.793 adedinin ise diğer yöntemlerle gerçekleşmiş satışlar olduğu anlaşılmaktadır. Aynı yılda ülke genelinde toplam

1.157.190 adet konut satışının 460.112 adedinin ipotekli satış ve 697.078 adedinin ise diğer yöntemlerle gerçekleşmiş satışlar olduğu saptanmıştır (Çizelge 14).

İpotekli konut satışının toplam satışlar içindeki payı 2009-2013 döneminde Kayseri’de %6,20’den %30,31’e çıkmış ve aynı dönemde ülke genelinde ise %4,09’dan %39,76’ya ulaşmıştır. İlde ortalama ipotekli konut edinimi %25 ve ülke genelinde ise %31 dolayında olmuştur. Halkın refah seviyesinin nispeten yüksek olması ve arsa karşılığı inşaat yoluyla edinimin ilde yüksek olması gibi nedenlerle kredi ile taşınmaz edinim oranının daha düşük olması olağan karşılanmalıdır. Diğer yandan konut satın alma davranışı ve yaklaşımlarının da ipotekli konut fikri sisteminde yararlanma derecesi üzerinde önemli etkisi bulunmaktadır.

İlde görüşülen paydaşlara göre konut ve konut dışı yapı talebinin artış eğiliminde olduğu ve yakın gelecekte de aynı eğilimin devam edeceği vurgulanmaktadır. Toplam kapalı alan ve sayı yönlerinden önem sırasına göre gereksinim duyulan yapıların; konut (güvenlikli siteler, müstakil konut ve markalı konutlar gibi), iş merkezi, ofis ve otel olarak sıralandığı gözlenmektedir. Bu yapılardan konutların Talas İlçesi, iş merkezi, ofis ve rezidans gibi yapıların Kocasinan İlçesi, otel ve diğer turizm tesislerinin Erciyes Dağı ve ticari yatırımların il merkezinde ve özellikle merkezin yakın çevresinde inşa edilmesi gerektiği belirtilmektedir. Benzer biçimde merkezde bazı ilçe ve mahallelerde dönüşüm gerekli görülmekte, bazılarında ise kentsel dönüşüm ve yenileme çalışmalarına gereksinim duyulmamaktadır.

5582 Sayılı Kanun ile konut ve ticari taşınmaz ediniminde yeni bir döneme geçilmiş, ancak ikincil piyasanın tesis edilememesi, bu alandaki gelişimin sınırlı olmasına neden olmuştur. Türkiye 2008-2013 döneminde konut kredileri hacmi 2,7 kat artış göstererek 408,83 milyar TL’ye ulaşmıştır. İlde konut kredileri kullanımı 2008 yılında 1,36 milyar TL iken, 2013 yılı sonunda 5,30 milyar TL’ye ulaşmış ve ülkede toplam konut kredilerinin 2008 yılında %0,90’ı ve 2013 yılında ise %1,30’u bu ilde kullanılmıştır (GYODER,2013)

Türkiye ve Kayseri’de 2000 yılı öncesi ve sonrası üretilen konut miktarları incelendiğinde, Türkiye’de üretilen toplam konut miktarının %34,35’inin 2000 yılı öncesi üretilen konutlar ve %65,65’inin 2000 yılı sonrası üretilen konutlardan oluştuğu tespit edilmiştir. Kayseri ilinde ise 2000 yılı öncesi üretilen konutların oranı %36,96 ve 2000 yılı sonrası üretilen konutların oranı %63,04 olarak belirlenmiştir.

Özellikle Ağustos 1999 depremi sonrasında yapılan yasal düzenlemelerle konut üretimi alanında önemli gelişmelerin sağlanmış olduğu ve ülkenin yüzölçümünün %96’sının deprem riski altında ve arazi varlığının %66’sı aktif fay hatları üzerinde olması dikkate alındığı

zaman, konut ve yapı stokunun hem ilde hem de ülke genelinde %37 ile %35'lik kısmının yenilenmesi gerektiği ortaya çıkmaktadır. İlin deprem riskinin düşük olması, riskli yapı–hasar ilişkisinin zayıf olmasına imkân verse de önemli yapısal iyileşmenin sağlanması zorunlu görülmektedir.

Konut sektörü ve konut piyasalarının analizinde öncelikle mevcut konut stoku ile ilgili inceleme ve değerlendirmelerin yapılması gerekmektedir. Mevcut konut stokunun sayısal büyüklüğü, nüfus varlığı ve yeni konut gereksinimi ile konut stokunun hukuki ve fiziki durumları irdelenmelidir. TÜİK Bina Sayımı Çalışmasının sonuçlarına göre 2000 yılında Kayseri’de toplam bina sayısı 149.505 adet ve toplam konut sayısı ise 273.620, kentsel alanlarda (il ve ilçe merkezlerinde) konut sayısı ise 231.219 adet olmuştur. Konut stokunun hukuki yapısı incelendiğinde; ilde 2000 yılı verilerine göre kentsel alanlarda 67.978 adet konutun inşaat ruhsat izni bulunmamakta ve konut stokunun %29’u izinsiz ve asgari standartların altında konutlar ile karşılanmıştır. Yapı kullanım iznine sahip konutların payı %37,52 ve inşaat ruhsatına sahip konutların payı ise %59,66 dolayındadır.

Göstergeler	2000 Yılı Sonrası Dönemde İnşa Edilen Konut Stoku (%)	2000 Yılı Öncesi Dönemde İnşa Edilen Konut Stoku (%)
Türkiye	65,65	34,35
Kayseri	63,04	36,96

Çizelge 14: Kayseri ve Türkiye Konut Stoğu (GYODER,2013)

İldeki toplam konut stokunun genel olarak analiz edilmesi neticesinde; inşaat ruhsatına sahip konutların payı 2000 yılında %59,66, 2010 yılında %79,82 ve 2013 yılında ise %82,91 olmuş ve yapılan yasal düzenlemelerin etkisi ile kaçak inşaat sayısının son 14 yılda önemli ölçüde kontrol edilmesi sağlanmıştır (Çizelge 15). Ancak aynı iyileşme iskân ruhsatı alanında sağlanamamış olup, halen iskân izni olan konut sayısı % 56,54 seviyesine ulaşmıştır. İlde artan öğrenci sayısı ve göç olgusuna bağlı olarak artan konut talebinin karşılanması için hızlı kentleşme ve ekonomik koşulların etkisi ile önemli miktarda kaçak yapı sorunu oluşmuştur.

Göstergeler	2000	2006	2010	2013
Konut Sayısı	273.620	300.948	342.738	378.519
İnşaat Ruhsatı İzni Olan Konut Sayısı	163.241	183.467	273.576	313.837
Yapı Kullanım İzni Olan Konut Sayısı	102.666	129.994	178.369	214.006

Çizelge 15: Kayseri İli ve Türkiye’de Konut Kredileri Stok Değeri (1.000 TL)(GYODER,2013)

5.3. KONUTARZIVE GELİŞİMİNİNDEĞERLENDİRİLMESİ

İl merkezinde arazi ve arsa edinimlerinin öncelikle yatırım ve proje geliştirmek için yapıldığı ön plana çıkmakta ve genel olarak arazi ve arsa varlığının yeterli olduğu vurgulanmaktadır. Edinimin satın alma ve miras yoluyla gerçekleştiği saptanmıştır. Arazi ve arsa edinimlerinin nakit veya kredi ile alındığı ve özellikle yatırım amaçlı ve inşaat yapmak/yaptırmak (kat karşılığı) amaçlı olduğu belirtilmektedir. Arsa varlığını yeterli olmayışı ise, belediyelerin yeterli miktarda arsa üretimi yapmadığı ve satılık arsanın zor bulunduğu şeklinde ifade bulunmaktadır.

Ülke genelinde ve il düzeylerinde yıllık konut üretimi ve kullanım verilerinin güvenilirliği sıklıkla tartışma konusudur. Bu sorunun çözümü için geçmiş yıllarda bina sayımları yapılmış ve resmi verilerin kullanımı zorunlu olmuştur. 1984 yılı ve sonrası dönemlerde Kayseri ili ve ülke genelinde konut stokunun durumu incelendiğinde, 1984 yılında ildeki konut üretiminin 139.913 adet ve Türkiye’deki toplam konut arzının ise 7.096.277 adet olduğu ortaya çıkmaktadır. 1984 yılı sonrasında konut üretimi devamlı olarak artış göstermiş ve 2013 yılının sonunda Kayseri ilinde konut stoku 378.519 adete ve ülke genelinde konut arzı ise 20.655.946 adete ulaşmıştır (Çizelge 16)

Göstergeler	1984 Yılı Konut Stoku	1984-2000 Dönemi Konut Stoku	2000-2010 Dönemi Konut Stoku	2010-2013 Dönemi Konut Stoku	Toplam Konut Stoku
Kayseri	139.913	133.707	69.118	35.781	378.519
Türkiye	7.096.277	9.139.553	2.618.104	1.802.012	20.655.946

Çizelge 16: Kayseri İli ve Türkiye’de Konut Üretiminin Gelişimi(GYODER,2013)

Kayseri İlinde 1984 yılından 2013 yılına kadar olan dönem boyunca konut stoku verileri incelendiğinde, bina sayısı %92,20 oranında ve konut sayısında ise %100’den fazla artış olduğu anlaşılmıştır. Kayseri ile Türkiye verileri karşılaştırıldığında, Kayseri’de bulunan

bina sayısının ülkenin toplamı içindeki payı 2013 yılında %1,84, konut bina sayısı içindeki payının %1,70 ve konut sayısı içindeki payı ise %1,66 olmuştur (Çizelge 16).

Kentte yapı projesi geliştirme ve inşaat faaliyetlerinin ülke ortalamasının üzerinde olduğu görülmektedir. Mevcut yapı stokunun, inşaat yapı ruhsatı yönünden incelenmesi sonucunda, 2013 yılında 1.938 adet inşaat yapımı için yapı ruhsatı alındığı ve 1.366 adet inşaatın 2013 yılı içerisinde tamamlanarak yapı kullanım izni aldığı tespit edilmiştir. 2013 yılında konut yapımı için 1.739 adet yapı ruhsatı belgesi alınmış ve 1.139 adet konut yapısı tamamlanarak yapı kullanım izin belgesi düzenlenmiştir. Ayrıca 2005-2013 yılları arasında konut yapılarının toplam yapı varlığına oranının %75,26 ile %89,73 arasında değiştiği, yapı kullanım izin belgeleri bakımından bu oranın %78,34 ile %83,38 arasında değişim gösterdiği tespit edilmiştir (Çizelge 16).

Türkiye’de 2013 yılında 116.525 adet inşaat yapımı için yapı ruhsatı alınmış ve 117.619 adet inşaatın da aynı yılda tamamlanarak yapı kullanım izni alınmış olduğu tespit edilmiştir. 2013 yılında 99.371 adet konut için yapı ruhsatı belgesi düzenlenmiş ve 99.936 adet konutun tamamlanarak yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. 2005-2013 döneminde konut yapılarının tüm yapılara oranının %85,09-%87,08 aralığında değiştiği, yapı kullanım izin belgeleri bakımından bu oranın %81,67-%86,92 arasında değişim gösterdiği belirlenmiştir (Çizelge 16).

Yıllar	Kamu			Özel Teşebbüs			Yapı Kooperatifi			Toplam		
	Yapı Sayısı	Yüzölçüm (m2)	Daire Sayısı	Yapı Sayısı	Yüzölçüm (m2)	Daire Sayısı	Yapı Sayısı	Yüzölçüm (m2)	Daire Sayısı	Yapı Sayısı	Yüzölçüm (m2)	Daire Sayısı
2002	10	34.015	2	343	396.590	1.697	157	396.590	5.392	510	1.107.221	7.091
2005	2	3.175	0	381	372.283	1.785	89	147.202	1.096	472	522.660	2.881
2011	47	92.672	431	1.295	2.117.648	10.704	79	232.441	1.774	1.421	2.442.761	12.909
2016	91	311.418.816	1.338	1.156	2.256.130.194	9.739	8.001	373.392.975	692	9.248	2.940.941.985	11.769

Çizelge 17: Kayseri- Yapı kullanma izin belgesi (Tamamen veya kısmen biten yeni ve ilave yapılar) alan yapılar Yapı sayısı-Yüzölçümü-Daire sayısı (TÜİK,2017)

Konut satışlarının Kayseri ve ülke genelinde 2008 yılından sonra devamlı artış eğiliminde olduğu ve ildeki konut satışlarının ülkenin toplam satışları içindeki payının %2,34 ile %2,69 arasında değiştiği görülmektedir. İlde 2013 yılında 27.109 adet olarak gerçekleşen konut satışlarından 8.216 adedinin ipotekli konut satışı ve kalan 18.793 adedinin ise diğer yöntemlerle gerçekleşmiş satışlar olduğu anlaşılmaktadır. Aynı yılda ülke genelinde toplam 1.157.190 adet konut satışının 460.112 adedinin ipotekli satış ve 697.078 adedinin ise diğer yöntemlerle gerçekleşmiş satışlar olduğu saptanmıştır (Çizelge 18).

	Kamu	Özel Teşebbüs	Yapı Kooperatifi	Toplam
2002	8.798.450	94.713.604	161.266.286	264.778.340
2005	1.184.817	136.233.496	55.883.750	193.302.063
2011	63.259.433	1.497.358.384	163.444.687	1.724.062.504
2016	311.418.816	2.256.130.194	373.392.975	2.940.941.985

Çizelge 18: Kayseri- Yapı kullanma izin belgesi (Tamamen veya kısmen biten yeni ve ilave yapılar) alan yapılar değer (TL) (TÜİK,2017)

İpotekli konut satışının toplam satışlar içindeki payı 2009-2013 döneminde Kayseri’de %6,20’den %30,31’e çıkmış ve aynı dönemde ülke genelinde ise %4,09’dan %39,76’ya ulaşmıştır. İlde ortalama ipotekli konut edinimi %25 ve ülke genelinde ise %31 dolayında olmuştur. Halkın refah seviyesinin nispeten yüksek olması ve arsa karşılığı inşaat yoluyla edinimin ilde yüksek olması gibi nedenlerle kredi ile taşınmaz edinim oranının daha düşük olması olağan karşılanmalıdır. Diğer yandan konut satın alma davranışı ve yaklaşımlarının da ipotekli konut sisteminde yararlanma derecesi üzerinde önemli etkisi bulunmaktadır.

İlde yapılan araştırmalara göre konut ve konut dışı yapı talebinin artış eğiliminde olduğu ve yakın gelecekte de aynı eğilimin devam edeceği vurgulanmaktadır. Toplam kapalı alan ve sayı yönlerinden önem sırasına göre gereksinim duyulan yapıların; konut (güvenlikli siteler, müstakil konut ve markalı konutlar gibi), iş merkezi, ofis ve otel olarak sıralandığı gözlenmektedir.

Yıllar	Yapı Sayısı	Değişim (%)	Konut Sayısı	Oranı (%)	Daire Sayısı	Değişim (%)
2005	461	-	403	87,42	3.967	-
2006	1.254	172,02	1.107	88,28	12.670	219,38
2007	1.647	31,34	1.386	84,15	15.336	21,04
2008	1.420	-13,78	1.251	88,10	14.532	-5,24
2009	1.659	16,83	1.438	86,68	13.714	-5,63
2010	2.841	71,25	2.138	75,26	33.857	146,88
2011	832	-70,71	696	83,65	4.813	-85,78
2012	1.191	43,15	967	81,19	11.569	140,37
2013	1.938	62,72	1.739	89,73	23.879	106,41
2016	1.568	-18,000	1031	59,70	11.769	-49,28

Çizelge 19: Türkiye ve Kayseri İl’inde Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesine Sahip Olan Yapı Sayıları (TÜİK,2017)

Toplam arz, nüfus ve hane büyüklüğü dikkate alındığı zaman paydaşların çoğunluğu ildeki konut varlığını yeterli olarak değerlendirmektedirler. Alıcıların konut edinimini daha çok kullanım ve yatırım amaçlı olarak yaptıkları görüşü hakimdir. Konut varlığı yeterli görülmeyle birlikte yeni konut projelerinin kentsel çöküntü alanları ile üniversitelere yakın olan Talas İlçesi'nde odaklanması gerektiği ortaya çıkmıştır. Konut edinimleri nakit veya kredi kullanılarak satın alma biçiminde gerçekleşmektedir. Alıcıların en çok tercih ettikleri konut tipinin uygun olması nedeniyle klasik apartman dairesi olduğu, tercihlerin ikincisi site içinde apartman dairesi ve üçüncüsü ise müstakil konut biçiminde olduğu anlaşılmaktadır.

Ekonomik durumu iyi olan ve apartman kültürüne uyum sağlamada güçlük çeken hanelerin müstakil bahçeli konutlar ve bağ evlerinde yaşama eğilimine girdikleri gözlenmektedir. Özellikle kent merkezindeki çok katlı site biçimindeki yapıların yaklaşma mesafeleri, sunulan hizmetler, açık ve yeşil alanlar ile konforun yeterli bulunmaması ve aşırı kalabalıklaşma gibi nedenlerle son yıllarda kent yakın çevresinde müstakil konut alanlarına olan talepte dikkat çekici artışın olduğu gözlenmektedir. Paydaşlara göre halkın konut ediniminde; konut alanı, altyapı hizmetlerinin varlığı, donatı alanlarına yakınlık, konutun bulunduğu yerin yoğunlaşma düzeyi ve yaşam koşulları, ısınma sistemi ve güvenilirlik gibi parametreleri dikkate aldıkları ortaya çıkmaktadır.

Yıllar	Kayseri		Türkiye	
	Konut Satışı	İpotekli ve Diğer Satışlar	Konut Satışı	İpotekli ve Diğer Satışlar
2008	10.615	-	427.105	-
2009	13.015	807	555.184	22.726
2010	15.873	5.200	607.098	246.741
2011	19.040	6.104	708.275	289.275
2012	18.581	5.634	701.621	270.136
2013	27.109	8.216	1.157.190	460.112
2014	28.375	16.971	1.165.381	623.826
2015	30.652	18.039	1.289.320	690.653
2016	30.675	19.216	1.341.453	709.767

Çizelge 20: Kayseri İli ve Türkiye'deki Konut Satışlarının Karşılaştırılması (TÜİK,2017)

Konut tercihlerinde öne çıkan tercih edilen bağımsız bölümlerin brüt alanlarının 120 m2-150 m2 arasında olması, sitelerde konutların aylık kiralalarının bağımsız bölümün özelliklerine göre

1000-1.500 TL aralığında olması ve kent içi meskenlerde aylık kiralarının ise 500-1.000 TL arasında olması gerektiği belirtilmektedir.

İl merkezinde arsa yüksek olması, konut maliyeti içinde arsa payının yükselmesine yol açtığından, merkezdeki dönüşüm alanlarında özellikle düşük yoğunluklu konut alanlarının tesis edilmesi mümkün görülmemektedir. Konutu elde bulundurma süresi 8-10 yıl arasında değişmekte olup, konut piyasasında mobiletinin yüksek olduğu gözlenmektedir. Konutun nispeten kısa sürede değiştirilmek istenmesi; brüt alanı küçük olan konutun yerine alanı daha büyük ve konforlu konut edinme veya eski konutu yeni konut ile değiştirme eğiliminin yüksek olması ile ilişkilidir.

5582 Sayılı Kanun ile konut ve ticari taşınmaz ediniminde yeni bir döneme geçilmiş, ancak ikincil piyasanın tesis edilememesi, bu alandaki gelişimin sınırlı olmasına neden olmuştur. Türkiye 2008-2013 döneminde konut kredileri hacmi 2,7 kat artış göstererek 408,83 milyar TL'ye ulaşmıştır. İlde konut kredileri kullanımı 2008 yılında 1,36 milyar TL iken, 2013 yılı sonunda 5,30 milyar TL'ye ulaşmış ve ülkede toplam konut kredilerinin 2008 yılında %0,90'ı ve 2013 yılında ise %1,30'u bu ilde kullanılmıştır (Çizelge 20).

Türkiye ve Kayseri'de 2000 yılı öncesi ve sonrası üretilen konut miktarları incelendiğinde, Türkiye'de üretilen toplam konut miktarının %34,35'inin 2000 yılı öncesi üretilen konutlar ve %65,65'inin 2000 yılı sonrası üretilen konutlardan oluştuğu tespit edilmiştir. (GYODER,2013) Kayseri ilinde ise 2000 yılı öncesi üretilen konutların oranı %36,96 ve 2000 yılı sonrası üretilen konutların oranı %63,04 olarak belirlenmiştir (Çizelge 20).

Özellikle Ağustos 1999 depremi sonrasında yapılan yasal düzenlemelerle konut üretimi alanında önemli gelişmelerin sağlanmış olduğu ve ülkenin yüzölçümünün %96'sının deprem riski altında ve arazi varlığının %66'sı aktif fay hatları üzerinde olması dikkate alındığı zaman, konut ve yapı stokunun hem ilde hem de ülke genelinde %37 ile %35'lik kısmının yenilenmesi gerektiği ortaya çıkmaktadır. İlin deprem riskinin düşük olması, riskli yapı–hasar ilişkisinin zayıf olmasına imkân verse de önemli yapısal iyileşmenin sağlanması zorunlu görülmektedir.

Konut sektörü ve konut piyasalarının analizinde öncelikle mevcut konut stoku ile ilgili inceleme ve değerlendirmelerin yapılması gerekmektedir. Mevcut konut stokunun sayısal büyüklüğü, nüfus varlığı ve yeni konut gereksinimi ile konut stokunun hukuki ve fiziki durumları irdelenmelidir. TÜİK Bina Sayımı Çalışmasının sonuçlarına göre 2000 yılında Kayseri'de toplam bina sayısı 149.505 adet ve toplam konut sayısı ise 273.620, kentsel alanlarda (il ve ilçe merkezlerinde) konut sayısı ise 231.219 adet olmuştur. Konut stokunun

hukuki yapısı incelendiğinde; ilde 2000 yılı verilerine göre kentsel alanlarda 67.978 adet konutun inşaat ruhsat izni bulunmamakta ve konut stokunun %29'u izinsiz ve asgari standartların altında konutlar ile karşılanmıştır. Yapı kullanım iznine sahip konutların payı %37,52 ve inşaat ruhsatına sahip konutların payı ise %59,66 dolayındadır. (GYODER,2013)

Göstergeler	2000 Yılı Sonrası Dönemde İnşa edilen Konut Stoku (%)	2000 Yılı Öncesi Dönemde İnşa Edilen Konut Stoku (%)
Türkiye	65,65	34,35
Kayseri	63,04	36,96

Çizelge 21: Türkiye ve Kayseri’de 2000 Yılı Öncesi ve Sonrası İnşa Edilen Konutların Oranı (GYODER,2013)

İldeki toplam konut stokunun genel olarak analiz edilmesi neticesinde; inşaat ruhsatına sahip konutların payı 2000 yılında %59,66, 2010 yılında %79,82 ve 2013 yılında ise %82,91 olmuş ve yapılan yasal düzenlemelerin etkisi ile kaçak inşaat sayısının son 14 yılda önemli ölçüde kontrol edilmesi sağlanmıştır (Çizelge 21). Ancak aynı iyileşme iskân ruhsatı alanında sağlanamamış olup, halen iskân izni olan konut sayısı %56,54 seviyesine ulaşmıştır. İlde artan öğrenci sayısı ve göç olgusuna bağlı olarak artan konut talebinin karşılanması için hızlı kentleşme ve ekonomik koşulların etkisi ile önemli miktarda kaçak yapı sorunu oluşmuştur. Bu sorun bazı ilçelerde kurulan yapı kooperatifle çalışmalarından, bazı ilçelerde ise müteahhit, yap-sat ve kendi konutunu kendisi inşa edenlerden ileri gelmektedir. Ülke genelinde olduğu gibi Kayseri’de de iskân edildiği halde, hala kat irtifaklı olarak kullanılan ve hatta ekonomik ömrünü tamamlamak üzere olduğu halde kat mülkiyetine dönüştürülmemiş ana taşınmaz sayısının çokluğu açıkça gözlenmiştir.

6. YATIRIMCI GÖRÜŞMELERİ

BAP kapsamında yürütülen çalışmada, Kayseri gayrimenkul piyasasında etkin dört şirket ile görüşmeler yapılmıştır. Yaptıkları işler ile yapı sektörüne yön veren şirketler belirlenen sorulara cevap vermişlerdir. Görüşmelerde sözlü röportaj tekniği kullanılmış, kayıt altına alınan konuşmaların metine dökümleri elde edilmiş ve genel bir yapılarak değerlendirme yapılmaya gayret edilmiştir.

A.ERKUT GRUP	1974 yılında Taahhüt Konut Tic. San. A.Ş. olarak Şadi Korkmaz'ın yönetim kurulu başkanlığı ile faaliyetlerine başlamıştır. 1990 yılından itibaren Erkut İnşaat Yapı Endüstrisi Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanı altında sürdüren firma; altyapı, organizasyon ve teknolojisini geliştirerek büyümüştür. Özellikle toplu konut üretimi üzerine uzmanlaşan şirket, yatırım skalasını genişleterek üst-gelir grubu için de konut üretmeye başlamıştır. (http://erkut.com.tr/giris.asp?M=bizkimiz)
B.TKN YAPI	1974 yılında Alim Aytekin tarafından kurulmuştur. Kayseri genelinde gerçekleştirdiği 1500 konutluk yapı üretimi ile konut sektöründe oldukça önemli bir konuma sahiptir. Özellikle son on yıl içerisinde teknolojik gelişmeleri ve yenilikleri takip ederek projelerine yansıtmaya gayret eden firma, 2006 yılında unvan değiştirerek Alim Aytekin Sarraf İnşaat Gıda Hayvancılık Turizm San ve Tic LTD Şti olarak faaliyetlerini devam ettirmektedir. (http://www.tknyapikurumsal.com/)
C.BAŞYAZICIOĞLU YAPI TEKNİK A.Ş.;	İnşaat sektörüne 1988 yılında, Merve İnş. Tur. Tic. San. A.Ş. olarak hizmet vermeye başlayan şirket, diğer sektörlerindeki yatırımlarından dolayı inşaat faaliyetlerine bir süre ara vermiştir. 2006 yılından itibaren Başyazıcıoğlu Yapı Teknik A.Ş. unvanı ile yeniden yapı sektöründe faaliyet göstermeye başlamıştır. (http://www.basyazicioglu.com.tr/giris.asp?kanal=kurumsal)
D. OFİS MİMARLIK	Ofis Mimarlık 1996 yılında kurulmuştur. Mimari proje uygulamalarını Türkiye- Rusya - Libya - Cezayir - Irakta yürütmektedir. Grup şirketlerinden olan, Eymen İnşaat ve Ruhlukürkçü Yapı ile, uygulama ve taahhüt işleri de yapmaktadır. Ağırlıklı olarak konut - ticari - kültür - eğitim yapıları üzerine yoğun proje üretilmektedir. Ayrıca Rölöve - Restorasyon alanında da projeleri hazırlanmaktadır. (http://www.ofismpu.com/Hakkimizda)

Çizelge 22: Çalışma kapsamında Görüşme Yapılan Yatırımcılar

Sorular 3 temel başlık altında toplanmıştır;

- 1.Firmanın kurumsal yapısına dair sorular
- 2.Firmaların Projelerine Dair Sorular

3.Sektör ve Piyasa Değerlendirmeleri

Bu başlıklar altında birçok soru sorularak Kayseri gayrimenkul piyasasının da yatırımcıların rolü ortaya çıkarılmaya çalışılmıştır.

6.1. BİRİNCİ GRUP (Firmanın kurumsal yapısına dair sorular)

1.Ne kadar süredir gayrimenkul piyasasında yer alıyorsunuz?

A firması; 1994, B firması; 2007, C firması; 1980, D firması;1996.

Farklı tarihlerde kurulan firmalar, süre olarak piyasada aktif rol aldıkları zaman aralığını belirtmişlerdir. Genel bir değerlendirme yapıldığında gayrimenkul piyasası son 20 yıl içerisinde faaliyet gösteren firmalar tarafından şekillenmektedir.

2.Piyasaya ilk nasıl girdiniz?

A firması; 1994 öncesi; Bünyan-yerel yatırımcı, sonrasında Yap-sat ile İldem-Taahhüt işleri (toplu konut), B firması; Yap-sat, C firması; Yap-sat, D firması; Bir yıllık memuriyet (Talas Bel.) Mimarlık şirketi; 2 Mimar+ 1 İnş. Müh.

Firmaların piyasaya girişi %75 oranında yap-sat ile olmuştur. Günümüzde gayrimenkul alanında etkili şirketlerin temellerinin yap-sat sistemine bağlı olması, başlangıç aşamasında şirketlerin yatırımlarını kendi öz kaynakları ile yaptıklarını ortaya çıkarmıştır.

3.Neden gayrimenkul piyasasında faaliyet gösteriyorsunuz?

A firması; Aile şirketi-alışkanlık, B firması; Sektör olarak yeniliğe açık, ilerlemeye müsait ve kâr marjı yüksek, C firması; İkinci iş kolu, kapitali tel bir işe bağlamamak için inşaat sektörü tercih edildi, D firması; Ortakların yönlendirmesi ile proje ve uygulama üzerine yoğun çalışmalar yürütülmüştür.

Şirketler ağırlıklı olarak gayrimenkul piyasasına kâr marjı yüksek olduğu için girdiklerini belirtmişlerdir.

4.Diğer sektörlerle karşılaştırıldığında gayrimenkul sektörünü firma faaliyet alanı için cazip kılan nedir?

A firması; Doğru yerlerde çalışılır ise karlı bir sektör, en kolay parlayan sektör, zarar etmesi de, kar etmesi de çok değişken, profesyonel çalışılmıyor, karlı ancak riskli bir alan, faiz oranları yatırımları çok etkiliyor, B firması; Büyümeye uygun, C firması; Gayrimenkulün rant değeri, alış-veriş sürecinde yasal zorunlulukların yerine getirilmesi-tapu yatırımcı için güvence sağlıyor, değer kaybetmemesi, değer kazanması, yatırımın kendi kendini finanse etme gücü, D firması; Ticaret temelli gayrimenkul üretimi yapılabilmesi.

Bütün firmalar için karlılık oranının yüksek olması diğer iş kollarına göre, gayrimenkul piyasasını daha cazip hale getiriyor.

5. Ana faaliyet alanınızdan gayrimenkul piyasasına girişinizin nedenleri nelerdir?

1. Yeni piyasa koşulları
2. Getiri beklentisi
3. Kamu desteği ve kamu projeleri
4. Firmanın arsa stoku

A firması; Kamu desteği ve kamu projeleri, B firması; -, C firması; Yeni piyasa koşulları, D firması; Firmanın arsa stoku (İnşaat üretimi aşaması).

Bütün firmalar için gayrimenkul piyasasına girişinizin nedenleri farklılık göstermektedir.

6. Firmanızı nasıl tanımlarsınız?

1. Yatırımcı
2. Geliştirici
3. Müteahhit

A firması; Yatırımcı, B firması; -, C firması; Geliştirici, D firması; Geliştirici.

Şirketlerden %50'si kendini geliştirici olarak tanımlarken, %25'i yatırımcı olarak tanımlamaktadır.

7. Yatırım kararınızı nasıl belirliyorsunuz?

A firması; Finans gücü değerlendiriliyor, orta vadede karlılık hesaplanıyor, cazip olan gayrimenkullerin satın alınması, yıllık planlamalar yapılıyor ve sonraki yılın yatırımları belirleniyor, B firması; Fiyat-yer dengesi ilk sırada, arsa oranı (kat karşılığı uygulama), (%30 İldem-Beyazşehir), (%40-45 Uğurevler), (%50 Toplu Konut), C firması; Bölgedeki talep incelenerek, yatırım yapılıyor, üst gelir grubu için üretim yapılıyor, D firması; Proje sektöründe yatırım kararına gerek yok, dijital yatırımlar çok etkili oluyor, mekân kalitesi bağlamında yerel aktörler öne çıkıyor.

Yatırım kararı ağırlıklı olarak arsa değeri ile satış arasındaki denge gözetilerek yapılmaya gayret edilmiştir.

8. Karar süreci hangi aşamalardan geçiyor?

1. Finansal beklentiler; IRR, Karlılık
2. Prestij
3. Referans ve deneyimler
4. Arsa uygunluğu

5. Vergi vd.

A firması; Finansal beklentiler, IRR, Karlılık, prestij, referans ve deneyimle, arsa uygunluğu, vergi vd. B firması; Finansal beklentiler, karlılık, C firması; Prestij, arsa uygunluğu, D firması; Prestij

Firmaların ortak olarak beklentileri prestij sağlayabilecek yatırımlar yapabilmek hedeflenmektedir. Aynı zaman da finansal beklentileri karşılaması da yatırım sürecinin önemli aşamalarından biri olduğu ortaya çıkmaktadır.

9. Gayrimenkul projelerinizi nasıl finanse ediyorsunuz?

1. Firmanın öz kaynağı
2. Ortaklık
3. Ön satışlar
4. Proje finansmanı (borçlanma)
5. Yabancı yatırımcı fon vd.

A firması; Firmanın öz kaynağı (Banka kredileri kullanılıyor), B firması; Firmanın öz kaynağı, ön satışlar, proje finansmanı (borçlanma), C firması; Firmanın öz kaynağı, ön satışlar D firması; Firmanın öz kaynağı, ön satışlar (yerel bazda yaygın değil).

Şirketlerin tamamı kendi öz kaynakları ile yatırım yapmayı tercih ettiklerini belirtmişlerdir. Öz kaynaklarının yanı sıra ön satış yaparak da kaynak sağlama yöntemi şirketler tarafından kullanılmaktadır.

10. Projenin finansman modeli yatırımınızı nasıl etkiliyor? Firmanın öz kaynağı

A firması; - B firması; - C firması; Satış ile projeyi finanse etmek sağlanamıyor ise öz kaynak devreye giriyor, D firması; Öz kaynaklar ile o iş tamamlanabilmeli.

Satış odaklı, iş yatırımı yapmanın sağlıklı olmadığı, şirketlerin öz kaynakları üzerinden yatırım yapılması gerektiği iki firma tarafından belirtilmiştir. Diğer firmalar görüş bildirmemiştir.

6.2. İKİNCİ GRUP (Firmaların Projelerine Dair Sorular)

1. İlk gayrimenkul yatırımınızı/geliştirme işini ne zaman ve nerede gerçekleştirdiniz?

A firması; 1974 yerel yatırımlar (Bünyan), B firması; -, C firması; 1980-Kayseri-Alpaslan Mah. çevresi, üst gelir grubu, D firması; 2000-Kayseri-Organize sanayi/fabrika, üretim yapısı ve yönetim bloğu.

Farklı zaman aralıklarında yatırım yapmaya başlayan şirketler ortalama, 20 yıldır gayrimenkul piyasasının içinde yer almaktadırlar.

2.1980-2010 yılları arasında hangi projeleri gerçekleştirdiniz?

A firması; 1992 yılında İldem toplu konut ihalesi sonucu AFA şirketi ile ortaklık kurularak taahhüt işine başlanıyor, 2000'e kadar devam ediyor, B firması; 2007 (Yap-Sat Konut), C firması; Halıcılar-Fulya sitesi (apartman blokları), D firması; Ağırlıklı konut ve ticaret.

İlk iki firma toplu konut üretimi üzerine yoğunlaşırken, diğer ikisi üst-gelir grubu için konut üretimi yapmıştır. 1980-2010 yılları arasında konut tanımı yeni bir anlamlar kazanmıştır. Bunlardan ilki konutun ihtiyacın ötesinde prestij aracı olarak görmesidir. İkinci farklılaşma ise konutun ihtiyacın ötesinde yatırım aracı olarak görülmeye başlamasıdır. Bu farklı anlayışlar, yatırımcının da üretim biçimini değiştirmiştir.

3. Projelerin fonksiyonları ve büyüklükleri (m2 ve maliyet) nelerdir?

A firması; 150-200 milyon ciroya sahip firması; 700 konutluk bir proje, C firması; - D firması; Sektörde; yer ve prestij ikilisi etkili; Döviz bazlı sistem, Alpaslan;m2:1000,İldem;m2:500-600.

Şirketlerin yaklaşık olarak eş büyüklüklere sahip yatırımlar yaptıkları belirlenmiştir.

4. Projelerin yer seçiminde hangi kriterler firmanız önemlidir?

1. Kent merkezi yakınlığı ve/veya uzaklığı
2. Arsanın yapılaşma koşulları (imarlı olması veya imarlı olmaması, gelişmeye açık alanlar vd.)
3. Yerel yönetimin yaklaşımı
4. Bölgenin arz-talep koşulları

A firması; Kent merkezi yakınlığı ve/veya uzaklığı, arsanın yapılaşma koşulları (imarlı olması veya imarlı olmaması, gelişmeye açık alanlar vd.), yerel yönetimin yaklaşımı, B firması; Kent merkezi yakınlığı ve/veya uzaklığı, arsanın yapılaşma koşulları (imarlı olması veya imarlı olmaması, gelişmeye açık alanlar vd.), yerel yönetimin yaklaşımı, (olumsuz), C firması; Arsanın yapılaşma koşulları (imarlı olması veya imarlı olmaması, gelişmeye açık alanlar vd.),Bölgenin arz-talep koşulları, D firması; Bölgenin arz-talep koşulları.

Bütün firmalar için arz-talep dengesi, arsa bedelleri ve yapılaşma koşulları oldukça etkili iken, sadece iki firma için yerel yönetim yaklaşımı yatırımcı için belirleyici koşul olmuştur.

5. Arsanın imar durumu/yapılaşma koşulları yatırım kararı ve yatırım sürecinde ne kadar etkilidir?

A firması; Arsanın konumu çok etkili B firması; -, C firması; Çok etkili, D firması; Çok etkili.

Arsanın imar durumunun bütün yatırımcılar için önemli bir etken olduğu açık bir biçimde ifade edilmektedir.

6.Yerel yönetimin yaklaşımı yatırım kararı ve yatırım sürecinde ne kadar etkili olmaktadır?

A firması; - B firması; -, C firması; Çok etkili değil, D firması; Çok etkili değil (İmar kararları dışında).

Firmalar, yerel yönetim yaklaşımının, yatırım kararı ve sürecinde etkili olmadığını ifade etmişlerdir.

6.3. ÜÇÜNCÜ GRUP (Sektör ve Piyasa Değerlendirmeleri)

1. Türkiye ve Kayseri’de gayrimenkul piyasasını bu üç dönem için ayrı ayrı değerlendirir misiniz? (1980-1990, 1991-2000, 2001-2015)

A firması; Kayseri zengin bir kent, göç alıyor ve yatırım yapılacak fazla alan yok bu nedenle yatırımlar gayrimenkule yapılıyor, konut odaklı bir yaşam söz konusu, arsa yatırımı oldukça fazla, B firması; -, C firması; 1980-1990:-1991-2000:Yatırım çok azaldı, 2001-2015:yatırımcı için oldukça iyi bir dönem, D firması; 1980-1990:Ön talepli satış, 1991-2000:Arz-talep dengesi, arzın idare edilmesi, 2001-2015: Talep neredeyse yok, arz çok fazla.

Yatırımcılar gayrimenkul piyasasının her dönem için cazip olduğunu ifade etmişlerdir. Ancak süreci dönemlere ayırdığımızda; 1980-1990 arasında talebin çok olduğunu, 1991-2000 arz ve talebin dengeli olduğunu ve son olarak da 2001-2015 arasında arz fazlalığının yaşandığını ifade etmişlerdir.

2.Bu dönemlerde gayrimenkul piyasasındaki geliştiricileri/yatırımcıları nasıl tanımlarsınız?

A firması; Kayseri’de şerefiye bedelleri oldukça belirleyici bir unsur, yatırımcı için oldukça karlı bir sektör, B firması; -, C firması; 1980-1990:-1991-2000:-2001-2015:-Kurumsal yatırımcı yok, işin ehli olmayan insanlarda işin başına geçiyor, devlet yatırımlarına dosya verebilecek bir kurum yok. D firması; 1980-1990: Yatırımcılar alaylı, 1991-2000: Hazır beton sektörünün gelişmesi ile akademisyen katkısı da gelişti, 2001-2015: Gayrimenkul yatırımı ile ilgili lisans eğitimi almış insanların yatırım yaptığı görülüyor.

Bütün dönemler için temel sorunun yatırımın uzmanları tarafından yapılmadığı firmalar tarafından ifade edilmiştir. Geliştiricinin/yatırımcının işin sadece finansal boyutu ile ilgilenirken teknik açıdan birçok sorun yaşandığı belirtilmiştir. Hiçbir dönem de yatırımcının uzman olduğundan söz edilmemiştir.

3.Sektörde 2000 sonrası gerçekleşen hızlı büyümenin nedenleri hakkında ne düşünüyorsunuz?

A firması; -, B firması; -, C firması; Göç alması, mıknatıs etkisi yaratıyor ve inşaat sektörü büyüyor, nüfus artışı sektörün tetikliyor, D firması; Devlet politikası ile sağlanan bir gelişmeden söz edilebilir, sektör aşırı karlı görünüyor ancak bu kar sürekliliği her zaman var olduğu söylenemez.

Firmalar, Kayseri'nin sanayi alt yapısına sahip olması, göç almasına neden olduğunu ifade ediyorlar. Ayrıca tüm Türkiye'de yürütülen, gayrimenkul piyasasına yönelik devlet politikası da etkili bir faktör olduğu belirtilmektedirler. İnşaat sektöründe yaşanan büyümenin yansımaları Kayseri'de de görüldüğünü ifade etmişlerdir.

4.Gelişmiş piyasalar ile karşılaştırıldığında piyasanın gelişimi ve büyümesi önündeki engellerin neler olduğunu düşünüyorsunuz?

1. Arsa stoku ve fiyatları.)
2. Kamu desteğinin yetersizliği
3. Geliştirme işinin organizasyonundaki yetersizlik

A firması; Arsa stoku ve fiyatları, B firması; -, C firması; Geliştirme işinin organizasyonundaki yetersizlik, D firması; Geliştirme işinin organizasyonundaki yetersizlik.

Firmalar ağırlıklı olarak geliştirme işinin organizasyonundaki yetersizliğin piyasanın büyümesinde ve gelişmesinde önemli bir engel olduğunu ifade etmektedir. Ayrıca arsa stoklarının ve fiyatlarının da piyasa için engel teşkil ettiğini vurgulamışlardır.

5.Bu kısıtlayıcılar ve engellerin aşılması konusunda neleri öneriyorsunuz?

A firması; Kayseri'de imar kanunları çok katı, esneme yapabilmek pek mümkün olmuyor, yerel yönetim bazı kararlarda çok etkili, alt yapı eksikliğinin çok olduğu bölgeler söz konusu, alt yapısı çözülmüş yeni alanlar oluşturulmalı, imar yönetmelikleri yeniden elden geçirilmeli, B firması; Fiyatı (müteahhit belirler, vatandaş belirliyor), açıklık, esneklik, şerefiye Bedelinin pazarlığa konu olması sıkıntılı, Kayseri kültüründe yerlilerin gücü etkin, C firması; Kurumsallaşma, Türkiye ekonomisinin iyileşmesi sektörü de kurtaracaktır. Sanayinin gelişmesi, yatırım aracı olarak halen gayrimenkul görülüyor. Tasarrufu da korumak için yatırım inşaat sektörüne yapılıyor. Arz-talep dengeli olmalı. Kiracılık sistemi cazip hale getirilmeli. D firması; Yapı sektöründe gayrimenkul kanunlarının çıkması gerekmektedir. Bu işlemi Lisans ve Y. Lisans yapmış uzman kişilerin yürütmesi gerekmektedir; 1.Kanun,

2.Eğitim, 3.İmar planlarına bütün belediyelerin eş uyum göstermesi gerekmektedir. 4. Tüm Türkiye’de ortak bir dilin gelişmesi oldukça önemli 5.Esneklik yıpratıcı oluyor

Firmalar gayrimenkul sektörünün gelişmesi için öncelikle kurumsallaşmanın sağlanması gerektiğini vurgulamaktadırlar. Kurumsallaşma ile uzman kişiler tarafından işlerin yönetiminin yürütülebileceği, doğru yatırımların yapılabilmesi ifade edilmektedir. Ayrıca yerel yönetimin alt yapı yatırımlarına devam etmesi yeni arsa imkânlarının oluşmasına olanak vereceğini belirtmektedirler. Gayrimenkulün yatırım aracı olarak görülmesinin piyasayı olumsuz etkilediğini ifade eden firma, gayrimenkulün değerinin kayba uğramasına neden olduğunu söylemektedir. Böylesi bir sorunu çözebilmek için arz-talep dengesinin korunması gerektiğini de belirtmiştir.

Tablo 3: YATIRIMCI GÖRÜŞMELERİ**1.Firmanın kurumsal yapısına dair sorular**

	ERKUT	TNK	BAŞYAZICIOĞLU	OFİS MPU
1.Ne kadar süredir gayrimenkul piyasasında yer alıyorsunuz?	1994'den itibaren	2007'den itibaren	1980'den itibaren	1996'dan itibaren (20 yıl)
2.Piyasaya ilk nasıl girdiniz?	1994 öncesi; Bünyan-yerel yatırımcı İldem-Taahhüt işleri	Yap-sat	Yap-sat	Bir yıllık memuriyet (Talas Bel.) Mimarlık şirketi; 2 Mimar+ 1 İnş. Müh.
3.Neden gayrimenkul piyasasında faaliyet gösteriyorsunuz?	Aile şirketi, Alışkanlık	Sektör olarak yeniliğe açık, ilerlemeye müsait ve kâr marjı yüksek	İkinci iş, Kapitali tek bir işe bağlamamak	Ortaklar ile birlikte proje ve uygulama üzerine yoğunlaşılması
4.Diğer sektörlerle karşılaştırıldığında gayrimenkul sektörünü firma faaliyet alanı için cazip kılan nedir?	Doğru yerlerde çalışılır ise karlı bir sektör, En kolay parlayan sektör, Zarar etmesi de kar etmesi de çok değişken, Profesyonel çalışılmıyor,	Büyümeye uygun	Gayrimenkulün rantsal değeri, Alış-veriş sürecinde yasal zorunlulukların yerine getirilmesi-tapu yatırımcı için güvence sağlıyor, Değer kaybetmemesi, değer kazanması, Yatırımın kendi kendini	Ticaret temelli gayrimenkul üretimi yapılabilmesi

	Karlı ancak riskli bir alan, Faiz oranları yatırımları çok etkiliyor.		finanse etme gücü,	
5.Ana faaliyet alanınızdan gayrimenkul piyasasına girişinizin nedenleri nelerdir? 5. Yeni piyasa koşulları 6. Getiri beklentisi 7. Kamu desteği ve kamu projeleri 8. Firmanın arsa stoku	Kamu desteği ve kamu projeleri	-	Yeni piyasa koşulları	Firmanın arsa stoku (İnşaat üretimi aşaması)
6.Firmanızı nasıl tanımlarsınız? 4. Yatırımcı 5. Geliştirici 6. Müteahhit	Yatırımcı	-	Geliştirici	Geliştirici
7.Yatırım kararınızı nasıl belirliyorsunuz?	Finans gücü değerlendiriliyor, Orta vadede karlılık hesaplanıyor, Cazip olan	Fiyat-yer dengesi ilk sırada, arsa oranı (kat karşılığı uygulama) (%30 İldem-	Bölgedeki talep incelenerek, yatırım yapılıyor, Üst gelir grubu için üretim yapılıyor	Proje sektöründe yatırım kararına gerek yok, dijital yatırımlar çok etkili oluyor, Mekân kalitesi bağlamında

	gayrimenkullerin satın alınması, Yıllık planlamalar yapılıyor ve sonraki yılın yatırımları belirleniyor	Beyazşehir) (%40-45 Uğurevler) (%50 Toplu Konutlar)		yerel aktörler öne çıkıyor,
8.Karar süreci hangi aşamalardan geçiyor? 6. Finansal beklentiler; IRR, Karlılık 7. Prestij 8. Referans ve deneyimler 9. Arsa uygunluğu 10. Vergi vd.	Finansal beklentiler; IRR, Karlılık Prestij Referans ve deneyimler Arsa uygunluğu Vergi vd.	Finansal beklentiler; Karlılık	Prestij, Arsa uygunluğu	Prestij
9.Gayrimenkul projelerinizi nasıl finanse ediyorsunuz? 6. Firmanın öz kaynağı 7. Ortaklık 8. Ön satışlar 9. Proje finansmanı (borçlanma)	Firmanın öz kaynağı (Banka kredileri kullanılıyor)	Firmanın öz kaynağı, Ön satışlar Proje finansmanı (borçlanma)	Firmanın öz kaynağı, Ön satışlar	Firmanın öz kaynağı, Ön satışlar (yerel bazda yaygın değil)

10. Yabancı yatırımcı fon vd.				
10.Projenin finansman modeli yatırımınızı nasıl etkiliyor?	-	-	Satış ile projeyi finanse etmek sağlanamıyor ise öz kaynak devreye giriyor	Öz kaynaklar ile o iş tamamlanabilmeli

Tablo 4: Firmaların Projelerine Dair Sorular

	ERKUT	TNK	BAŞYAZICIOĞLU	OFİS MPU
1.İlk gayrimenkul yatırımınızı/geliştirme işini ne zaman ve nerede gerçekleştirdiniz?	1974 yerel yatırımlar (Bünyan)	-	1980-Kayseri-Alpaslan Mah. çevresi, Üst gelir grubu	2000-Kayseri-Organize sanayi/fabrika, üretim yapısı ve yönetim bloğu
2.1980-2010 yılları arasında hangi projeleri gerçekleştirdiniz?	1992 yılında İldem toplu konut ihalesi sonucu AFA şirketi ile ortaklık kurularak taahhüt işine başlanıyor. 2000'e kadar devam ediyor	2007 (Yap-Sat Konut)	Halıcılar-Fulya sitesi (apartman blokları)	Ağırlıklı konut ve ticaret
3.Projelerin fonksiyonları ve	150-200 milyon ciroya	700 konutluk bir proje	-	Sektörde; yer ve

büyüklikleri (m2 ve maliyet) nelerdir?	sahip,			prestij ikilisi etkili, Döviz bazlı sistem, Alpaslan; m2:1000 İldem; m2:500-600
4.Projelerin yer seçiminde hangi kriterler firmanız önemlidir? 5. Kent merkezi yakınlığı ve/veya uzaklığı 6. Arsanın yapılaşma koşulları (imarlı olması veya imarlı olmaması, gelişmeye açık alanlar vd.) 7. Yerel yönetimin yaklaşımı 8. Bölgenin arz-talep koşulları	Kent merkezi yakınlığı ve/veya uzaklığı, Arsanın yapılaşma koşulları (imarlı olması veya imarlı olmaması, gelişmeye açık alanlar vd.), Yerel yönetimin yaklaşımı, Bölgenin arz-talep koşulları,	Kent merkezi yakınlığı ve/veya uzaklığı, Arsanın yapılaşma koşulları (imarlı olması veya imarlı olmaması, gelişmeye açık alanlar vd.), Yerel yönetimin yaklaşımı, (olumsuz)	Arsanın yapılaşma koşulları (imarlı olması veya imarlı olmaması, gelişmeye açık alanlar vd.), Bölgenin arz-talep koşulları	Bölgenin arz-talep koşulları
5.Arsanın imar durumu/yapılaşma koşulları yatırım kararı ve yatırım sürecinde ne kadar etkilidir?	Arsanın konumu çok etkili	-	Çok etkili	Çok etkili
6.Yerel yönetimin yaklaşımı yatırım kararı ve yatırım	-	-	Çok etkili değil	Çok etkili değil (İmar kararları dışında)

sürecinde ne kadar etkili olmaktadır?				
--	--	--	--	--

Tablo 5: Sektör ve Piyasa Değerlendirmeleri

	ERKUT	TNK	BAŞYAZICIOĞLU	OFİS MPU
1.Türkiye ve Kayseri’de gayrimenkul piyasasını bu üç dönem için ayrı ayrı değerlendirir misiniz? (1980-1990, 1991-2000, 2001-2015)	Kayseri zengin bir kent, Göç alıyor ve yatırım yapılacak fazla alan yok bu nedenle yatırımlar gayrimenkule yapılıyor, Konut odaklı bir yaşam söz konusu, Arsa yatırımı oldukça fazla,	-	1980-1990: - 1991-2000: Yatırım çok azaldı 2001-2015: yatırımcı için oldukça iyi bir dönem	1980-1990: Ön talepli satış 1991-2000: Arz-talep dengesi, arzın idare edilmesi 2001-2015: Talep neredeyse yok, arz çok fazla
2.Bu dönemlerde gayrimenkul piyasasındaki geliştiricileri/yatırımcıları nasıl	Kayseri’de şerefiye bedelleri oldukça belirleyici bir unsur,	-	1980-1990:- 1991-2000:- 2001-2015:-	1980-1990: Yatırımcılar alaylı 1991-2000: Hazır beton sektörünün gelişmesi ile

tanımlarsınız?	Yatırımcı için oldukça karlı bir sektör,		Kurumsal yatırımcı yok, işin ehli olmayan insanlarda işin başına geçiyor. Devlet yatırımlarına dosya verebilecek bir kurum yok	akademisyen katkısı da gelişti. 2001-2015: Gayrimenkul yatırımı ile ilgili lisans eğitimi almış insanların yatırım yaptığı görülüyor.
3.Sektörde 2000 sonrası gerçekleşen hızlı büyümenin nedenleri hakkında ne düşünüyorsunuz?	-	-	Göç alması, mıknaş etkisi yaratıyor ve inşaat sektörü büyüyor, Nüfus artışı sektörün tetikliyor,	Devlet politikası ile sağlanan bir gelişmeden söz edilebilir. Sektör aşırı karlı görünüyor ancak bu kar sürekliliği her zaman var olduğu söylenemez.
4.Gelişmiş piyasalar ile karşılaştırıldığında piyasanın gelişimi ve büyümesi önündeki engellerin neler olduğunu düşünüyorsunuz? 1. Arsa stoku ve fiyatları 2. Kamu desteğinin yetersizliği 3. Geliştirme işinin	Arsa stoku ve fiyatları	-	Geliştirme işinin organizasyonundaki yetersizlik	Geliştirme işinin organizasyonundaki yetersizlik

organizasyonundaki yetersizlik				
5.Bu kısıtlayıcılar ve engellerin aşılması konusunda neleri öneriyorsunuz?	Kayseri’de imar kanunları çok katı, esneme yapabilmek pek mümkün olmuyor, Yerel yönetim bazı kararlarda çok etkili, Alt yapı eksikliğinin çok olduğu bölgeler söz konusu, Alt yapısı çözülmüş yeni alanlar oluşturulmalı İmar yönetmelikleri yeniden elden geçirilmeli	Fiyatı (müteahhit belirler, vatandaş belirliyor) Açıklık, esneklik Şerefiye Bedelinin pazarlığa konu olması sıkıntılı Kayseri kültüründe yerlilerin gücü etkin	Kurumsallaşma, Türkiye ekonomisinin iyileşmesi sektörü de kurtaracaktır. Sanayinin gelişmesi, Yatırım aracı olarak halen gayrimenkul görülüyor. Tasarrufu da korumak için yatırım inşaat sektörüne yapılıyor. Arz-talep dengeli olmalı. Kiracılık sistemi cazip hale getirilmeli.	Yapı sektöründe gayrimenkul kanunlarının çıkması gerekmektedir. Bu işlemi lisans ve y. Lisans yapmış uzman kişilerin yürütmesi gerekmektedir. 1. Kanun 2. Eğitim 3. İmar planlarına bütün belediyelerin eş uyum göstermesi gerekmektedir. 4. Tüm Türkiye’de ortak bir dilin gelişmesi oldukça önemli 5. Esneklik yıpratıcı oluyor

6.4 BÖLÜM SONUCU VE DEĞERLENDİRME

Kayseri gayrimenkul piyasasına yön veren firmalar ile yapılan görüşmeler sonucu;

- Firmaların yaklaşık benzer tarihlerde ve benzer biçimlerde iş hayatına girdikleri gözlenmiştir.
- Gayrimenkul piyasasının diğer sektörlerden daha karlı olması yatırımcıların bu alana yönelmesine neden olmuştur.
- Yatırım kararlarını arsa değeri ve arz-talep dengesine göre belirledikleri tespit edilmiştir.
- Gayrimenkul yatırımlarını firmalar kendi öz kaynakları ile yapmaktadırlar. Öz kaynak dışında yatırım yapmanın firma için riskli bir durum olduğunu söyleyerek, kar marjı yüksek olmasına rağmen risklerin de bir o kadar yüksek olduğunu belirtmişlerdir.
- Firmaların belirli bir gelir grubuna hizmet etmediği, arsa ile talebi dengeleyerek her bölgede çalışma yaptıkları görüşmeler sonucu ortaya çıkmıştır. Bu durum gayrimenkulün büyüklüğünün ve fiyatının da değişken olmasına neden olmaktadır.
- Arsa seçiminde ilk göz önünde tutulan kriterin imar durumu ile ilgili olduğu gözlenmiştir. Ayrıca arz-talep dengesi de arsa seçimi için önemli bir girdi olarak ortaya çıkmaktadır.

Sonuç olarak;

- Kayseri'deki inşaat sektörünün Türkiye ile paralel ilerlediği sonucu çıkarılmaktadır.
- Birçok alanda yaşanan kurumsallaşamama süreci Kayseri gayrimenkul piyasası içinde geçerlidir. Uzmanların işleri yürütmemesi, yerine kaynak sağlayabilen ancak iş ile ilgili bilgisi olmayan kişilerin piyasa da olması, gayrimenkul sektörünün değerini yatırım yapmak isteyen yatırımcılar için düşürdüğü ve uzman ekiplerin iş yapma isteğinin, etkinliğinin azaldığı ortaya çıkmıştır.
- Sektörün belirli bir düzeyde devam etmesi için uzmanlaşmanın mutlaka sağlanması gerekmektedir. Uzmanlaşmanın sadece yatırımcı yönünden değil, yerel yönetim kanadında da olması en önemli şartlardan birisi olmuştur.

7.KAYSERİ KENTİ KONUT ARAŞTIRMASI ANKET ÇALIŞMASI DEĞERLENDİRME

Çalışma kapsamında Kayseri konut kullanım değerinin belirleyici unsurlarının tespitine yönelik anket çalışması gerçekleştirilmiştir. Araştırmanın amacına yönelik gerçekleştirilen anket çalışmasında araştırma kapsamında aşağıdaki çizelgede yer alan konu başlıklarında bilgi toplanmıştır.

Kullanıcılara ilişkin Genel Bilgiler	-Adres: Site Adı: -Cinsiyet: -Eğitim Durumu: -Kullanıcının Yaşadığı Semt: -Yaş: -Meslek: -Aylık Gelir:
Konuta ilişkin Genel Bilgiler	-Konut Özellikleri -Konutun bulunduğu kat: -Konutun bulunduğu cephe: -Ne Kadar Süredir Bu Konutta Yaşanıyor? -Konutun aylık gideri(aidat+ısıtma,Vb) -Konutun Mülkiyet Durumu
Hareketlilik	-Şu anda nerede yaşıyor? Cadde, sokak, mahalle -Bundan bir önceki evi nerede? İl/İlçe/mahalle: -Bundan iki önceki evi nerede? İl/İlçe/mahalle: -Bundan üç önceki evi nerede? İl/İlçe/mahalle: -Neden burada yaşıyor? -Arkadaşlarından burada yaşayan var mı? -Ailesinden/akrabalarından burada yaşayan var mı? -Memleketlisinden burada yaşayan var mı?
Konut Memnuniyeti	Erişebilirlik Sosyal Donatılar Ve Açık Alanlar, -Konutun sosyal olanaklarından duyulan memnuniyet -Konutun okullara (ilköğretim, ortaöğretim, lise, üniversite) yakınlığından duyulan memnuniyet -Konutun Bulunduğu Alanda Kullanımınızı olumsuz etkileyen çevresel etkiler
	Konutun Fiziksel Özellikleri -Konut inşaat kalitesinden duyulan memnuniyet -Konutun yaşam alanlarından duyulan memnuniyet -Konutun ısı ve ses yalıtımından duyulan memnuniyet -Konutun plan açısından duyulan memnuniyet -Site yönetiminden ve hizmetlerinden duyulan memnuniyet -Konut ısıtma sisteminden duyulan memnuniyet
	Komşuluk İlişkileri Güvenlik
Kentsel Dönüşüm	-Kentsel dönüşüm deyince ne anlıyor? (Olumlu bir şey mi yoksa olumsuz bir şey mi?) -Kentsel dönüşüm onun için ne anlama geliyor? (Bir cümle olarak ya da anahtar kelimeler ile ifade edilebilir) -Şu an yaşadığı alanın kentsel dönüşüme gireceğini düşünüyor mu? Evet ise ne

zaman?

-Şu anda yaşadığı alanda kentsel dönüşümle ilişkin görüşme yapılıyor mu? Evet ise kimler bu görüşmeleri yapıyor; kiracılar ve ev sahipleri ile görüşülüyor mu; pazarlık ne durumda?

-Eğer alanda kentsel dönüşüm süreci yaşanmaya başlarsa, kendisi ne yapacak?

-Kentsel dönüşüm deyince aklına gelen ilk cümle nedir?

-Şu anda oturduğu konut kendinin mi, kira mı?

-Bir önceki oturduğu konut kendinin mi, kira mı?

-Alanda gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm uygulamasından neler bekliyor?

-Kentsel dönüşüm sonrası alanda yaşayan nüfusa ne olacağını düşünüyor?

-Kentsel dönüşüm sonrası alanın yapılı çevresine (konutlara özellikle) ne olacağını düşünüyor?

Çizelge 23: Araştırma konu başlıkları

Çalışma alanı olarak belirlenen Kayseri merkez ilçeleri Melikgazi ve Kocasinan Belediye sınırları içerisinde yer alan her mahalle için %2 örneklem alanı belirlenmiş gerçekleştirilen anketlere ilişkin tablo aşağıda verilmiştir.

MAHALLE	KONUT SAYISI	YAPILAN ANKET SAYISI (Örneklem %2)
Erciyesevler	4399	80
Fatih	4025	80
Fevzi Çakmak	9830	200
Mimarsinan	9550	160
Yeni	3802	80
Ziya Gökalp	4632	80
Beyazşehir	4051	80
Alpaslan	4557	80
Battalgazi	3060	80
Danışment Gazi	3052	80
Esenyurt	4584	120
Hürriyet	4977	80
Kazım Karabekir	2861	80
Kılıççalan	4696	80
Kocatepe	2859	80
Köşk	4248	80
Osmanlı	4337	80
Selçuklu	4838	80
Selimiye	3293	80
Tınaztepe	3452	80
Yeniköy	4480	120
Yıldırım Beyazıt	5385	120
Osman Kavuncu	3661	80
Şirintepe	3692	80
Toplam	108321	2240

Tablo 6: Çalışma kapsamında gerçekleştirilen anket

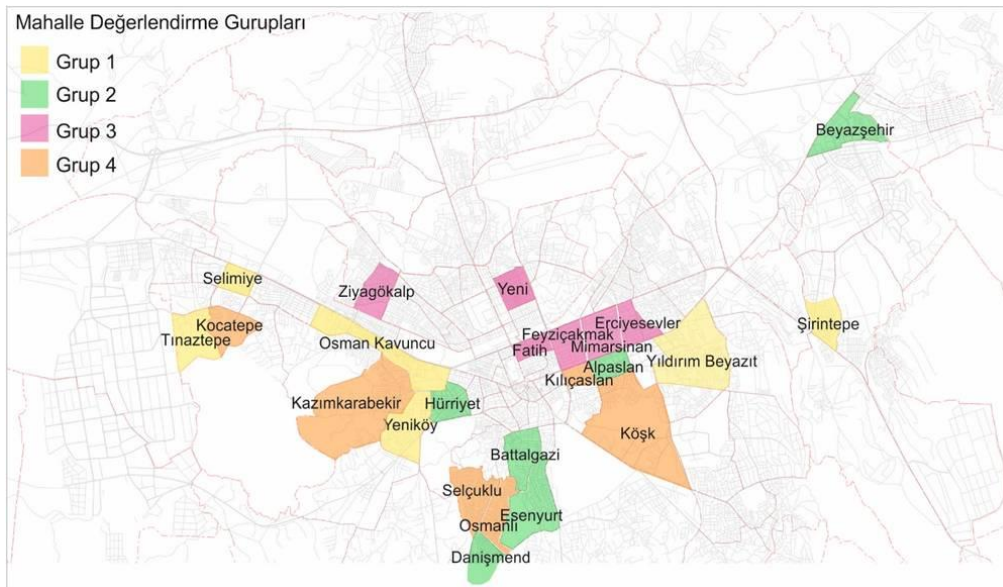
7.1. Çalışma Alanında Yer Alan Mahallelerin Genel Özellikleri

Çalışma kapsamında toplam 24 mahallede alan araştırması ve ankete yönelik araştırmalar gerçekleştirilmiş, elde edilen bulgular; mahallerin konumu, merkezle kurduğu ilişkiler, yapı

stoku, yaşıyanların demografik durumu vb. gibi parametrelere dikkate alınarak gerçekleştirilen mahalle grupları üzerinden irdelenmiştir. Mahalle grupları aşağıdaki tabloda ve haritada yer almaktadır.

Grup.1	Tınaztepe Selimiye Yeniköy Yıldırımbeazıt Osmankavuncu Şirintepe
Grup.2	Alpaslan Battalgazi Beyazşehir Hürriyet Esenyurt Danışmend
Grup.3	Erciyesevler Fatih Fevziçakmak Mimarsinan Yenimahalle Ziyagökalp
Grup.4	Kazımkarabekir Kılıçaslan Kocatepe Selçuklu Osmanlı Köşk

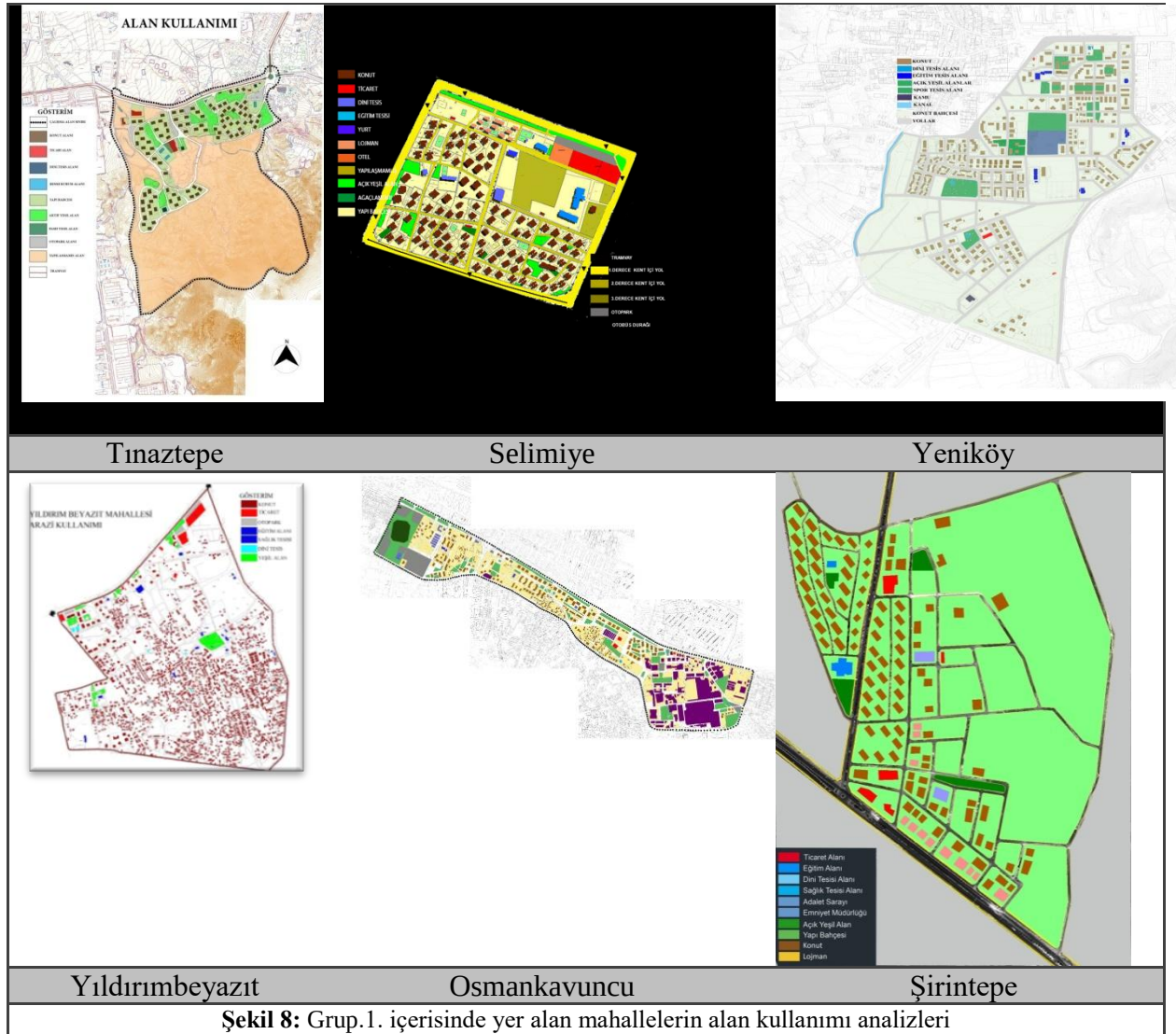
Tablo 7: Çalışma Alanında Yer Alan Mahallelerin Değerlendirme Grupları



Harita.1. Çalışma Alanında Yer Alan Mahalleler

Çalışma alanında gerçekleştirilen araştırmalarda mahallelerin mekansal gelişimine yönelik analizlerin yanı sıra;

- Alan Kullanımı
- Kat Adedi Analizi
- Yapı Durum Analizi
- Ulaşım
- Yapı Malzemesi
- Yapı Cinsi Analizleri gerçekleştirilmiştir. Mahallelerin genel özellikleri aşağıda gösterilmiştir.



Tınaztepe ve Selimiye Mahallesi, 1987 öncesi yapılaşmamış ve boş arazi olarak kullanılan alanda 1987 yılında BEL-SİN (BELEDİYE SİNAN-KENT) KOOPERATİFİ tarafından toplu

konutlar yapılmaya başlanmasıyla oluşmuş bir mahalledir. Alanda yoğunlukla orta gelir grubu yaşamakta, 13- 15 katlı konut stoku barındırmaktadır. Yeniköy mahallesi 1981 yılında yapılaşmaya başlamıştır. 1981 ve 2000 yılına kadar 2 ve 3 katlı bahçeli yapılar yapılmıştır. 2000 yılından sonra çok katlı yapılar yapılmaya başlanmıştır. Genel olarak 2-3 katlı bahçeli evlerin bulunduğu mahallede yeni dönemlerde yüksek katlı siteler boy göstermektedir.



Tınaztepe

Selimiye

Yeniköy



Yıldırım Beyazıt

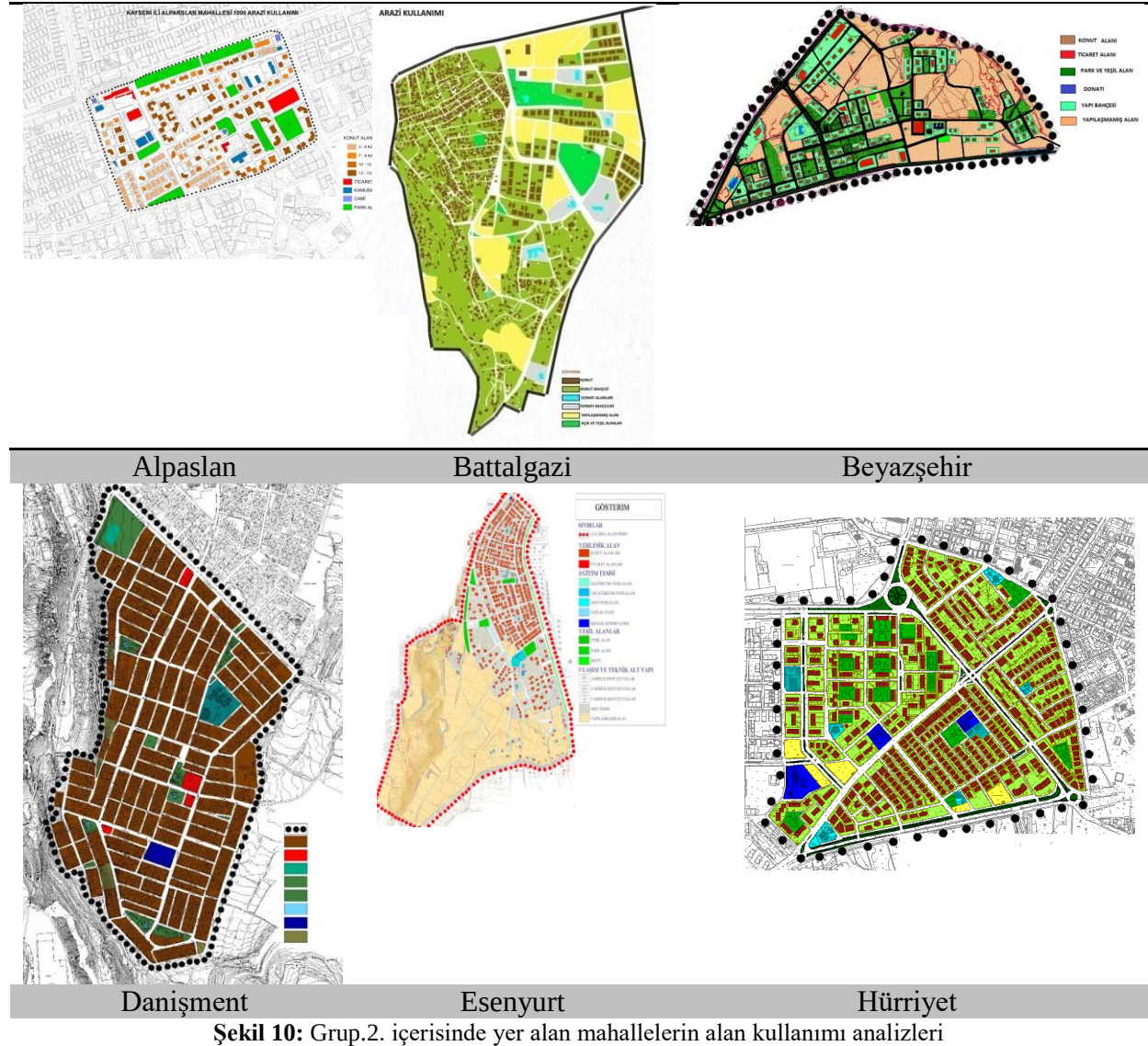
Osman Kavuncu

Şirintepe

Şekil 9: Grup.1. içerisinde yer alan mahallelerin genel görünüm

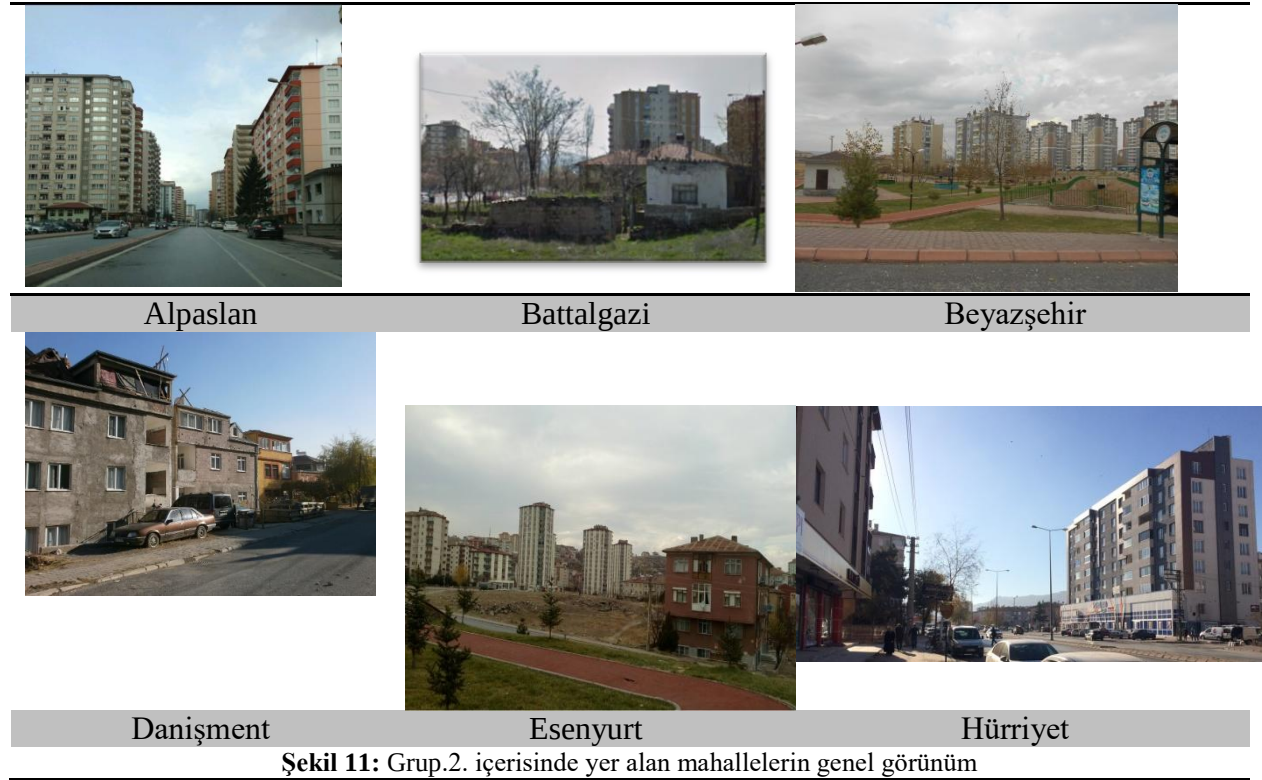
Yıldırım Beyazıt mahallesi ve yakın çevresindeki mahalleler göç ve kaçak yapılaşmalar yoluyla ortaya çıkmış kentsel bölgelerden arasındadır. 1970’li yıllarda gecekondulaşma başlamıştır. Ancak süreç içerisinde mülkiyet problemleri çözülmüş olan mahalledeki ilk imar uygulamalarına, 1986 tarihli imar planı ile başlanmıştır. Hazırlanan 01.02.1989 tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ise bölgedeki inşaat faaliyetlerine büyük bir ivme kazandırmıştır. Gecekonduları ticarileştiren aşama ise, çok katlı apartman blokları aracılığıyla farklı bir konut piyasasının ortaya çıkmaya başladığı 1990’lı yıllar olmuştur. Bu süreçte yerel yönetim, yapsat konut kooperatifleri, emlakçılar, vb. aktörleri de içerisine çeken bir sermaye yaratma modeli, bölgeyi bambaşka bir mekânsal ve toplumsal deneyimin içerisine sürüklemiştir. böyle bir deneyimi kritik hale getiren şartlar ise, konut ve arsa piyasasında yıldırım beyazıt mahallesini önemli hale getirmiştir (Biol, İ., 2012) Osman Kavuncu

Mahallesi kentin batısında, şehrin ana ulaşım akslarından biri olan Osman Kavuncu Bulvarı'nda yer alan Kayseri Sanayi Bölgesi'nin güney tarafında bulunmaktadır. 1996 yılında Esentepe Mahallesi'nden ayrılmıştır. Şirintepe Mahallesi ise Mimar Sinan Organize sanayi bölgesi büyümesiyle beraber alan içerisinde de konut bölgeleri artmaya başlamış. Alan içerisinde 1996 tarihinde belediye tarafından kooperatif sitesi kurulmaya başlanmıştır. Günümüzde hala yapımı devam etmektedir. Alanın büyük bir kısmı boş arazilerden oluşmaktadır. Belediyenin yaptığı kooperatiflerden sonra 2005 yılında önemli bir nüfus yoğunluğuna ulaşmaktadır.



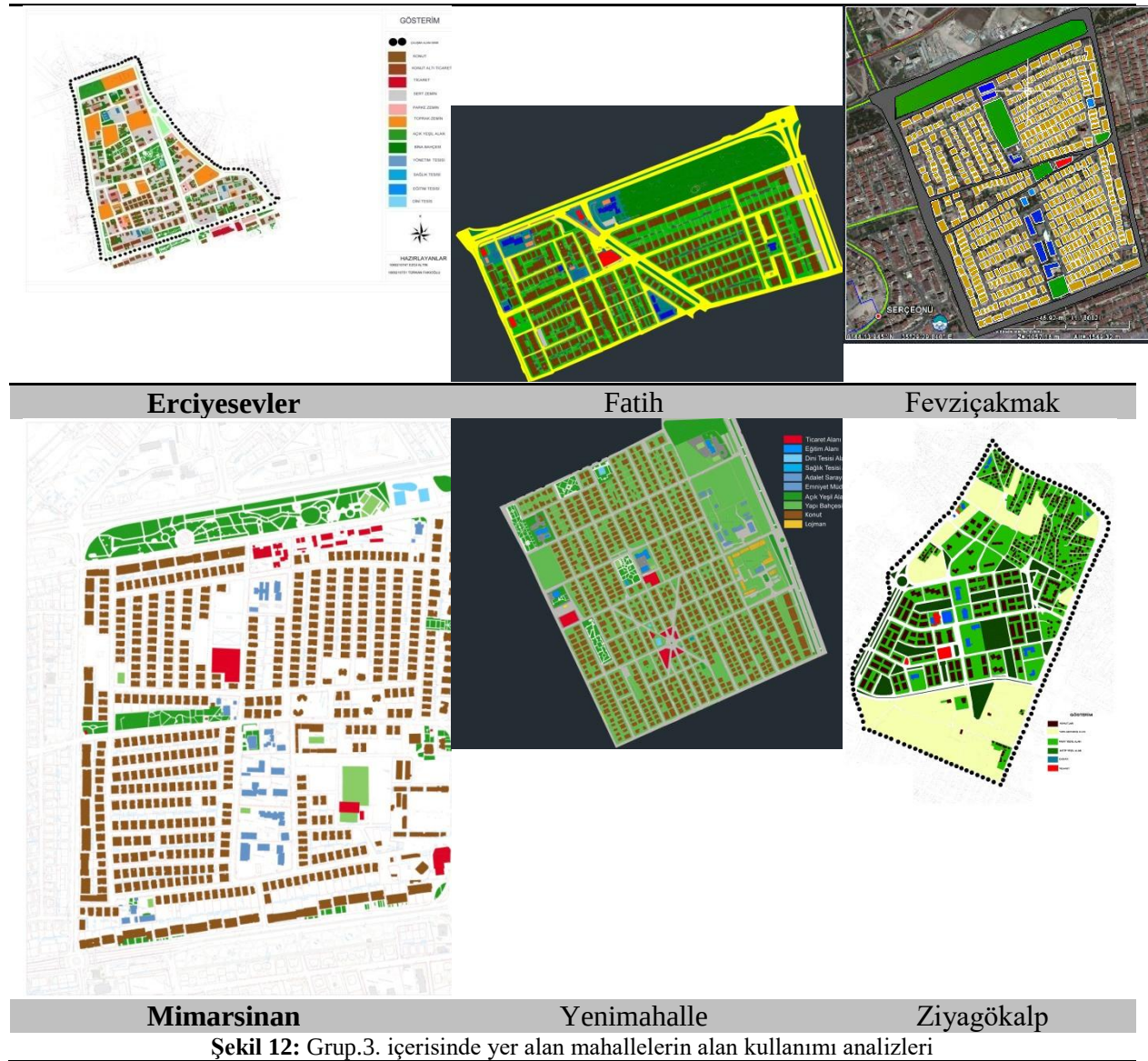
Alparslan Mahallesi genellikle lüks olarak tariflenen yapıların çoğunlukta olduğu ve çoğunlukla gelir bakımından üst kesimin ikamet ettiği bölümdür. Bu bölgede yüksek katlı ve genellikle yeni sayılabilecek binalar mevcut olup, Alparslan Mahallesinde bulunan Kayseri

Park AVM bu bölgeye hareketlilik kazandırmış ve çevresindeki taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemiştir. Beyazşehir Mahallesi ise Kocasinan Belediyesine bağlı olup yüz ölçümü 152 ha ve nüfusu 15.688 kişidir. Beyazşehir mahallesi, Sivas Bulvarı ile Gesi Caddesi arasında kalan kısımdır. Beyazşehir kooperatifi 1995 yılında 9500 konutluk büyük bir proje olarak yapılmıştır. Alanda orta gelir grubu yaşamakta, konutlar genel olarak iyi durumdadır. Battalgazi mahallesi ise 1970’den itibaren yapılaşma başlamış 1990 yıllarda gecekondulaşma büyük bir sorun haline gelmiştir. 1970 yılından sonra ülkenin doğu illerinden getirilen nüfus milli emlak arazilerine yerleştirilmiş, bu nedenle alanda gecekondulaşma hızlanmıştır. 1990 yılı sonrası mahallenin doğusunda, eğimin azaldığı noktalarda 3 kat ve üzeri yapılaşma başlamıştır. 2000 yılı sonrası 10 kat ve üzeri konutlar yapılmaya başlanmıştır.



Danışment Gazi Mahallesi, kent için örnek bir proje olan Eskişehir Gecekondu önleme bölgesi olarak planlanmış bir projedir. Proje kapsamında bölgedeki araziler parsellere ayrılmış ve dönem için uygun sayılabilecek fiyatlara halka satılmıştır. Mahalleye gelen kişiler de kent merkezine yakın olmak için bölgeye göç etmiştir. 3 katlı yapı stoğuna sahip alanda yoğunlukla alt gelir grubu yaşamaktadır. Esenyurt Mahallesi; Tayyare Fabrikası ve Sümer Bez Fabrikasının, eski kent merkezinin dışında kurulması, çevrelerinde potansiyel yerleşim alanlarının oluşmasını hızlandırması sonucu gelişmiş bir yerleşmedir. Tayyare Fabrikası (1926) işçileri tarafından yapılaşmaya başlayan mahalle 1950’de uygulamaya konulan imar

planı ile bahçe ve tarla halinde olan Sahabiye, Fatih,Aydınlık evler, Esenyurt' un büyük kısmına mevzi parselasyonlar yapılarak konut alanına kazandırılmıştır.Hava ikmal yapı kooperatifi tarafından bölgedeki arazilerin alınıp işçilere satılması ile Esenyurt mahallesi 1962 yılında kurulmuştur. 2000'li yıllara kadar havamania kriterleri nedeniyle 3 katlı bir dokuda gelişmiştir. Ancak günümüzde kriterlerin kaldırılması ile birlikte 13-15 katlı yapılar alanda yapılaşmaktadır. Hürriyet Mahallesi 1951 yılında Birlik Mensucat ve 1955 yılında Orta Anadolu Mensucat'ın üretime geçmesiyle kent batı yönünde gelişmeye başlamış ve bu iki fabrikanın arasında 1960 yılında işçi kooperatiflerinin kurulmasıyla Hürriyet Mahallesi oluşumu başlamıştır. Alanda 2000'li yıllar ile birlikte hızlı bir dönüşüm yaşanmış, 2-3 katlı konut dokusu parsel bazlı dönüşümlerle hızla 13-15 katlı bir dokuya dönüşmüştür.



Şekil 12: Grup.3. içerisinde yer alan mahallelerin alan kullanımı analizleri

Erciyes evler mahallesi Kayseri kentinde 1950-1989 artan nüfus hareketi ile birlikte gelişen gecekondulu alanlarının üzerine kurulan bir mahalledir. Mahalle orta-üst gelir grubunun yoğunlukla yaşadığı bir bölgedir. Fatih mahallesi ise eski dönemlerde Sahabiye ve Fevzi Çakmak mahallelerine bağlı iken daha sonra 1995 yılında Fatih mahallesi adını almıştır. Alanda kötü durumda yapı oldukça fazladır. Fevzi Çakmak Mahallesi ise Planlı oluşan mahalleler arasında yer almaktadır. 1944 imar planı kararları ile 1949 yılı sonrasında yapılaşmaya başlamıştır. Dönemi içinde oldukça orta- üst gelir grubunun yaşadığı bir bölge iken günümüzde alt-orta gelir grubunun yaşadığı bir mahalle konumundadır.



Erciyesevler



Fatih



Fevziçakmak



Mimarşinan



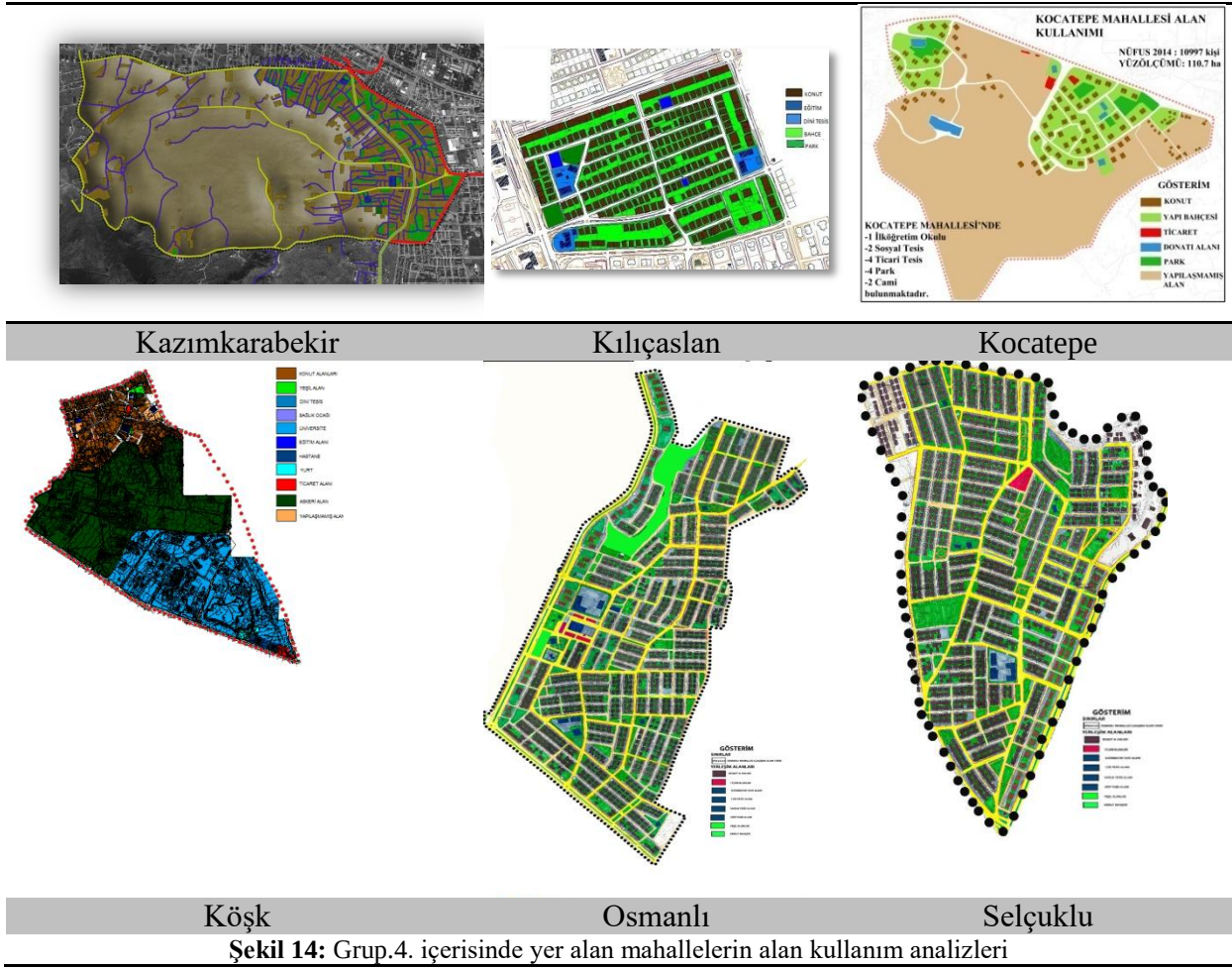
Yenimahalle



Ziya Gökalp

Şekil 13: Grup.3. içerisinde yer alan mahallelerin genel görünümü

Mimarşinan mahallesi ise 1975 planı kararları ile gelişen toplu konut ağırlıklı bir mahalledir. Planda hâkim yüksek bloklulu, geniş caddeli kent görünümü anlayışının ilk örnekleri arasında yer almaktadır. Yeni Mahalle ve Ziya Gökalp mahallelerinde 1980'li yıllar öncesinde gecekondulaşma şeklinde yapılaşma mevcuttur. 1992 yılından sonra kooperatif aracılığı ile 5 ile 10 kat arası yüksek katlı binalar yapılmaya başlamıştır. Bu dönem yapılan konutlar toplu konut sisteminde yapılmıştır ve konut yapılaşması planlı bir biçimde gerçekleşmiş, Yeşil aks ve mahalle merkezi alanları bu dönemde oluşmuştur. 2000 yılından sonra ise mahallelere yapılan konutlar site şeklinde olmamakla birlikte tekli yapılar şeklinde yapılmıştır. Bu yüzden bu dönemde yapılan binaların belli bir plana göre yerleştirilmediği için alanda yapılaşma bozukluğunun başladığı gözlemlenmiştir.



Şekil 14: Grup.4. içerisinde yer alan mahallelerin alan kullanım analizleri

Kazım Karabekir Mahallesi'nde 1950'li yıllarda üzüm ve kayısı bağları bulunmaktadır. İlk yerleşim bağ evleri ile başlamıştır. Tarla arazilerinin üzerine konutlar yapılmıştır. Kazım Karabekir mahallesi'nin ilk ismi "Mahrumlar Mahallesi"dir. Daha sonra "Kurtuluş Mahallesi" ismini almıştır. Alanda gecekondu yapılaşmasında 15 katlı tekil blok düzen yapılaşmaya doğru hızlı bir süreç yaşanmaktadır. Kılıçaslan mahallesi ise 1970'li yıllarda yapılaşan bir semttir ve başlangıçta 2 ve 3 katlı konutlar inşa edilmiştir. 1976 yılında Kayseri Organize Sanayi Bölgesi'nin inşasına başlandı ve 1986 yılında tamamlanarak faaliyete geçti. Konut üretiminde başlıca aktörler: kooperatifler, belediyeler, kamu idareleri, müteahhitlik sektörü 1970'lerden sonra yapılmış olan 5-6 katlı yapılar ihtiyaca cevap veremez hale gelince Yavuz Taşçı'nın hazırladığı plan ile yıkılan eski mahallelerde ve yeni imara açılan alanlarda gecekondu önleme bölgeleri ile büyük toplu konut projeleri gerçekleştirilmiştir. Kılıçaslan Mahallesi gibi yüksek katlı konut anlayışına geçen mahalleler ile birlikte imarsız yapılaşmayı ve gecekondulaşmayı yavaşlatan en önemli projelerden birisi olarak 1987'de kurulan Bel-sin (Belediye Sinankent) 'de 9500 konut yapılmıştır. Bel-sin'in başarılı olması üzerine 1995'te

9500 üyeli Beyaz Şehir kurulmuş ve bu gelişmelerle şehrin doğusunda ve batısında 40-50 bin nüfuslu iki uydu kent oluşturulmuştur. Kocatepe Mahallesi ise 1987 sonrası kuzeyindeki artan toplu konut alanı ile gecekondu alanı arasında, yap-sat tipi konut üretimi faaliyetleri ile biçimlenmiştir.



Kazımkarabekir



Kılıçaslan



Kocatepe



Köşk

Osmanlı

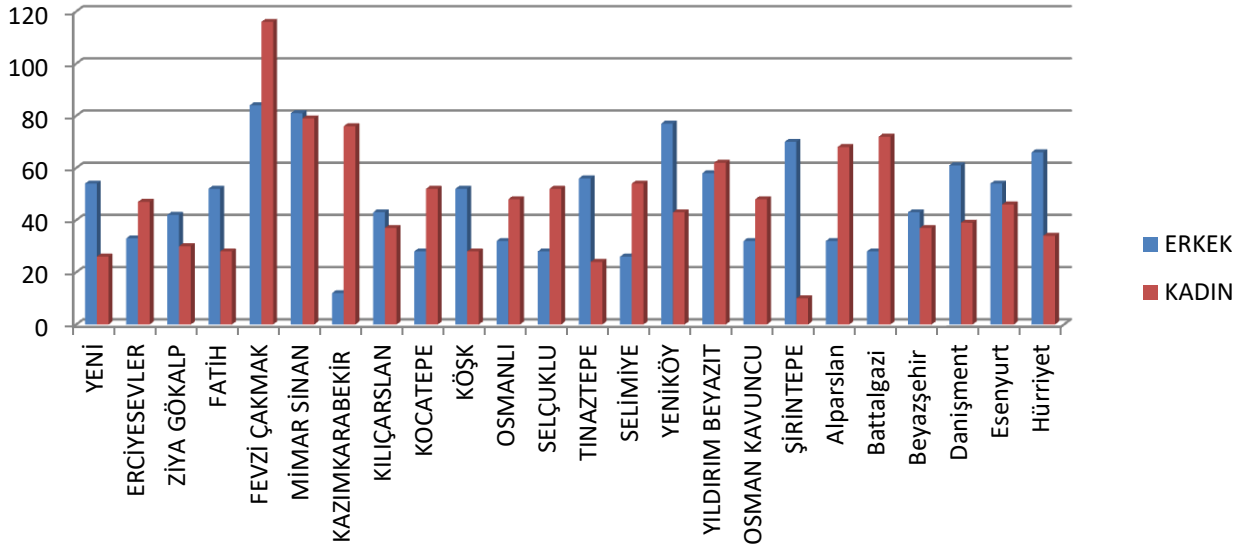
Selçuklu

Şekil 15: Grup.4. içerisinde yer alan mahallelerin genel görünümü

Köşk Mahallesi 1960-1980 yılları arasında Gültepe Mahallesi yeni gelişen gecekondu mahallelerinden biridir. 1990'lı yılların sonunda kat veya daire karşılığında, konut arsaları Yap-Satçı müteahhitlere satılmıştır. Üst-orta gelir grubunun yoğunlukla yaşadığı bir mahalledir. Osmanlı Mahallesi 1992 yılında gecekondu önlem bölgesi olarak kurulmuştur. 90 yapının kurulması ile başlamıştır. 2008'de arsa belediye tarafından parselasyon yapılarak şahıslara tapuları verilmiştir. Selçuklu Mahallesi 1992 yılında gecekondu önlem bölgesi olarak kurulmaya başlanmıştır. Bunun öncesinde alanda herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Mahalle çevresinde 1970'li yıllarda Battalgazi mahallesi kurulmuştur. 1992 yılında başlanan konut projesi sonrasında alanın tamamında gerçekleştirilmiştir. 2008 yılında arsalara belediye tarafından parselasyon yapılarak şahıslara tapuları verilmiştir. Mahallede yaklaşık olarak 2700 konut bulunmaktadır.

7.2. ÖRNEKLEMİN SOSYO-DEMOGRAFİK ÖZELLİKLERİ

Araştırmanın amacı doğrultusunda gerçekleştirilen Kocasınan ve Melikgazi içerisinde yer alan 24 mahalledeki konut bazlı anket çalışmasında kadın ve erkek nüfus oranında denge yakalanmaya çalışılmıştır.



Grafik 1: Çalışma alanında örneklem cinsiyet yapısı

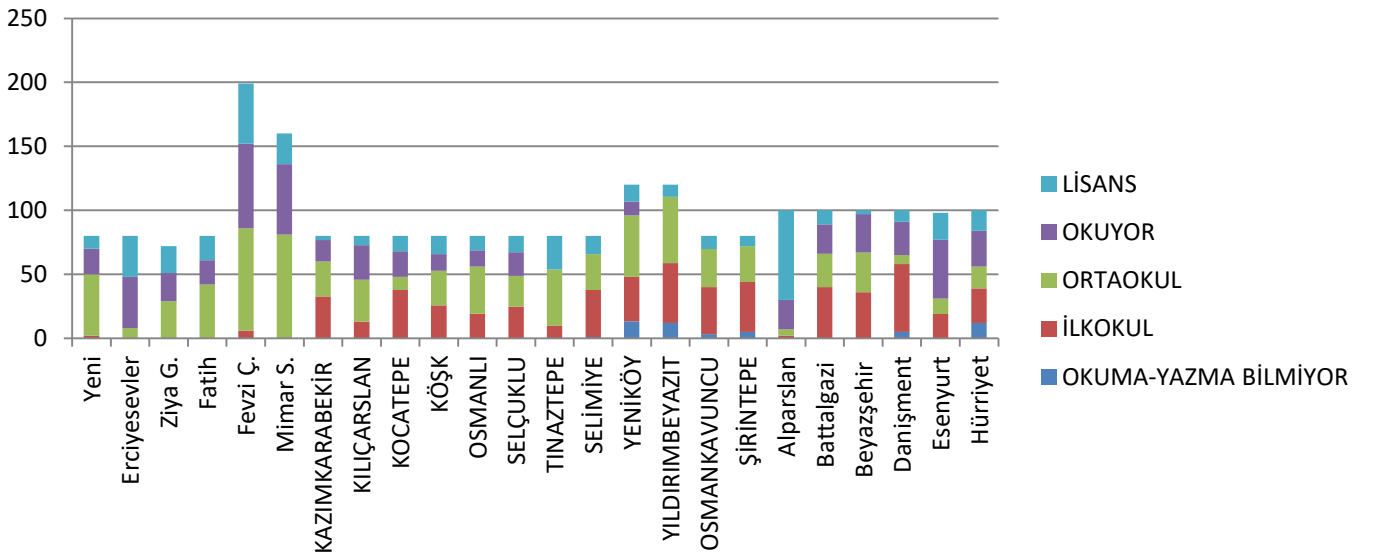
7.2.1. Çalışma Alanında Örneklem Eğitim Durumu

Araştırma sırasında sorulan evin asıl gelir getiren kişinin çalışma durumu eğitim düzeyi sorularının aşağıdaki çizelgede gösterilen karşılıklı tanımlaması gerçekleştirilmiştir.

Mahallelerde yapılan anket çalışmalarındaki örneklem nüfusa göre bölgede eğitim durumu alparslan mahallesinde yüksekken; Battalgazi ,Beyazşehir, Danişment, Esenyurt ve Hürriyet mahallelerinin eğitim durumunun düşük olduğu gözlemlenmektedir. Tınaztepe, Selimiye, Yeniköy, Yıldırımbeazıt, Osmankavuncu, Şahintepe mahalleleri anket sonuçlarındaki örneklem nüfusa göre bölgede ortaokul mezunu %40,8 oranında ilk sırada, ilkokul mezunu ise %36,8 oranında 2. sırada bulunmaktadır ve bölgede okuma yazma bilmeyenlerin oranı da % 5,3 olarak görülmektedir. Mimar Sinan, Ziyagökalp, Fevziçakmak, Yenimahalle, Erciyesevler, Fatih Mahalleleri incelendiğinde ise örneklemin %42'sinin ilköğretim mezunu olduğu gözlemlenmiştir.

MAHALLE	OKUMA-YAZMA BİLMİYOR	İLKOKUL	ORTAOKUL	OKUYOR	LİSANS
YENİ	0	2	48	20	10
ERCİYESEVLER	0	0	8	40	32
ZİYA G.	0	0	29	22	21
FATİH	0	0	42	19	19
FEVZİ Ç.	0	6	80	66	47
MİMAR S.	0	0	81	55	24
KAZIMKARABEKİR	0	33	27	17	3
KILIÇARSLAN	0	13	33	27	7
KOCATEPE	0	38	10	20	12
KÖŞK	0	26	27	13	14
OSMANLI	0	19	37	13	11
SELÇUKLU	0	25	24	18	13
TINAZTEPE	0	10	44	0	26
SELİMİYE	1	37	28	0	14
YENİKÖY	13	35	48	11	13
YILDIRIMBEYAZIT	12	47	52	0	10
OSMANKAVUNCU	3	37	30	0	10
ŞİRİNTEPE	5	39	28	0	8
ALPARSLAN	0	2	5	23	70
BATTALGAZİ	0	40	26	23	11
BEYAZŞEHİR	0	36	31	30	3
DANIŞMENT	5	53	7	26	9
ESENYURT	0	19	12	46	21
HÜRRIYET	12	27	17	28	16

Çizelge 24: Çalışma alanında örneklem eğitim durumu



Grafik 2: Çalışma alanında örneklem eğitim durumu

Tınaztepe, Selimiye, Yeniköy, Yıldırımbeazıt, Osmankavuncu, Şahintepe Mahallelerinde 41-64 yaş nüfus %87,1 oranında ilk sırada, 26-40 yaş arası nüfus %31,3 oranında 2. sırada bulunmaktadır. Genç nüfus %15,6 oranındadır. Alparslan ve Battalgazi mahallelerinde orta yaş nüfusun, Beyazşehir ve Esenyurt mahallelerinde genç nüfusun çoğunlukta olduğu, Danişment ve Hürriyet mahallelerinde ise yaşlı nüfusunun yoğun olduğunu görülmektedir. 65 yaş üstü örneklemin en çok görüldüğü yer Yeni Mahallesidir. 25 yaş altı örneklemin en çok görüldüğü yer Fevzi Çakmak Mahallesidir. 26/40 yaş arası örneklemin en çok görüldüğü yer Mimar Sinan Mahallesi, 41/64 yaş arasının oran olarak en çok görüldüğü yer ise Fevzi Çakmak Mahallesidir.

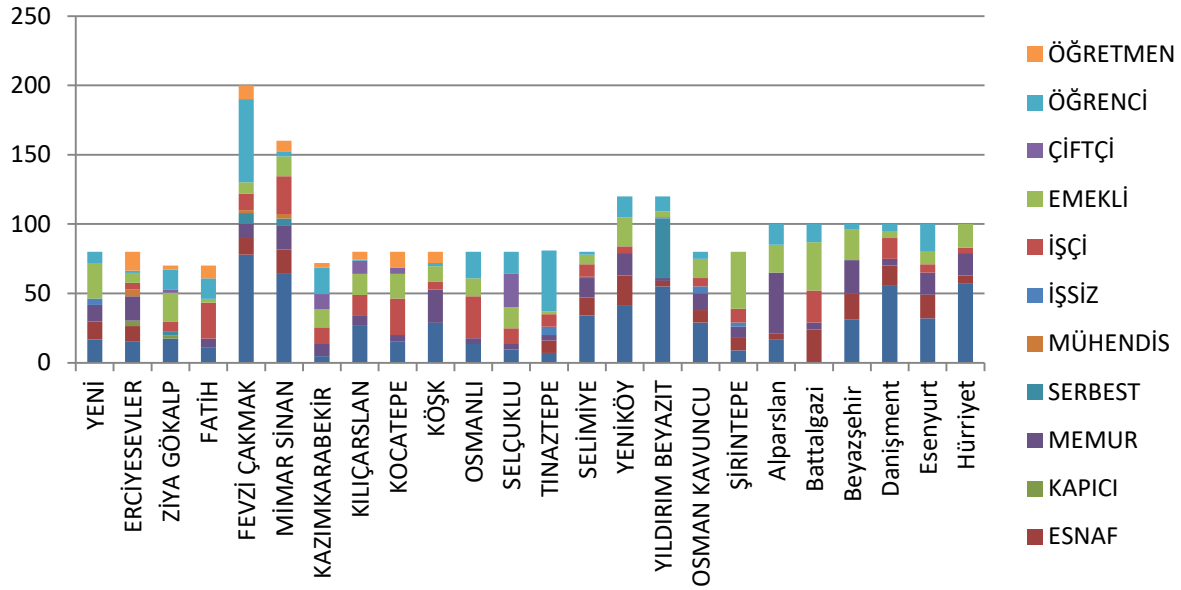
7.2.2. Çalışma Alanında Örneklem Meslek Durumu

	EV HANIMI	ESNAF	KAPICI	MEMUR	SERBEST	MÜHENDİS	İŞSİZ	İŞÇİ	EMEKLİ	ÇİFTÇİ	ÖĞRENCİ	ÖĞRETMEN
YENİ	17	13	0	12	0	0	5	0	26	0	8	0
ERCİYESEVLER	15	11	4	18	0	5	0	5	7	0	2	14
ZİYA GÖKALP	18	0	2	0	3	0	0	7	21	2	15	3
FATİH	11	0	0	6	0	0	0	26	3	0	15	9
FEVZİ ÇAKMAK	78	12	0	10	8	2	0	12	8	0	60	10
MİMAR SİNAN	64	18	0	18	5	3	0	27	14	0	3	8
KAZIMKARABEKİR	5	0	0	9	0	0	0	12	13	11	19	3
KILIÇARSLAN	27	0	0	7	0	0	0	14	15	10	1	6
KOCATEPE	15	0	0	5	0	0	0	26	18	5	0	11
KÖŞK	29	0	0	24	0	0	0	6	11	0	2	8
OSMANLI	14	0	0	4	0	0	0	30	13	0	19	0
SELÇUKLU	10	0	0	4	0	0	0	11	15	24	16	0
TINAZTEPE	7	9	0	4	0	0	6	9	2	0	44	0
SELİMİYE	34	13	0	14	0	0	1	9	7	0	2	0
YENİKÖY	41	22	0	16	0	0	0	5	21	0	15	0
YILDIRIM BEYAZIT	55	4	0	2	43	0	1	0	4	0	11	0
OSMAN KAVUNCU	29	9	0	12	0	0	5	6	14	0	5	0
ŞİRİNTEPE	9	9	0	8	0	0	3	10	41	0	0	0
ALPARSLAN	17	4	0	44	0	0	0	0	20	0	15	0
BATTALGAZİ	0	24	0	5	0	0	0	23	35	0	13	0
BEYAZŞEHİR	31	19	0	24	0	0	0	0	22	0	4	0
DANIŞMENT	56	14	0	5	0	0	0	15	5	0	5	0
ESENYURT	32	17	0	16	0	0	0	6	9	0	20	0
HÜRRIYET	57	6	0	16	0	0	0	4	17	0	0	0

Çizelge 24: Çalışma Alanında Örneklem Meslek Durumu

Mahallelerde serbest meslek ile uğraşanlar yoğunlukta yer almaktadır. Alparslan Mahallesi, Yıldırım Beyazıt, Köşk gibi mahallelerde esnaf, memur ve öğretmen, mühendis gibi meslek

sahipleri yoğunlukta Beyazşehir, Danişment, Esenyurt ve Hürriyet Mahallelerinde ise ev hanımlarının çoğunlukta yer almaktadır.



Grafik 3: Çalışma Alanında Örneklem Meslek Durumu

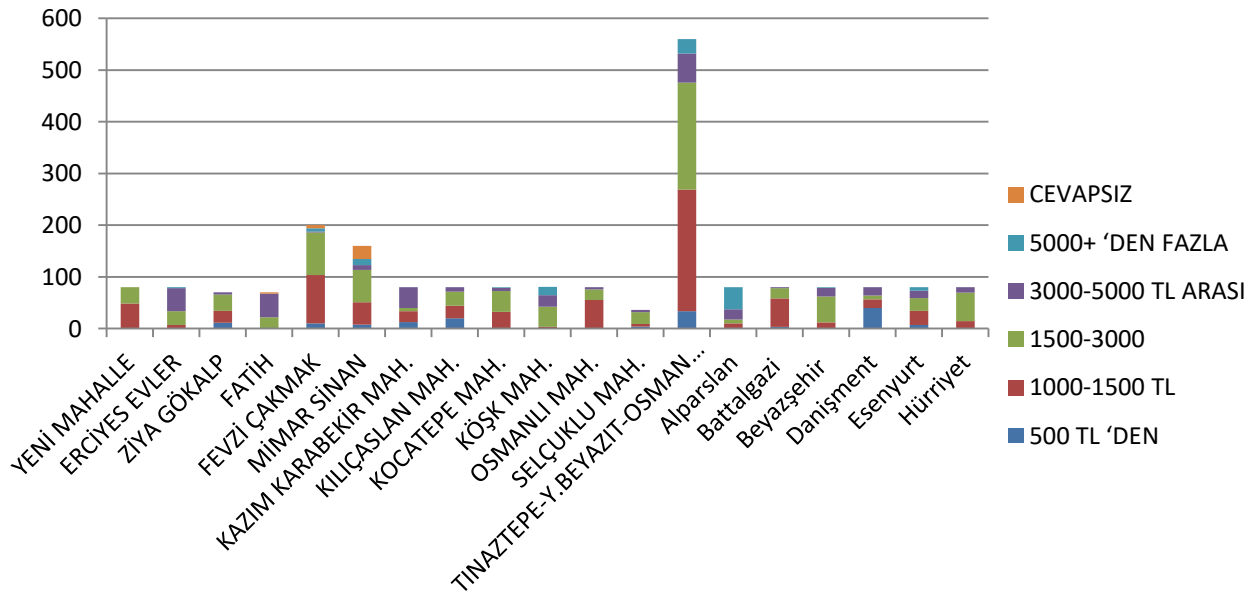
7.2.3. Çalışma Alanında Örneklem Aylık Gelir Durumu

	500 TL 'DEN	1000-1500 TL	1500-3000	3000-5000 TL ARASI	5000+ 'DEN FAZLA	CEVAPSIZ
YENİ MAHALLE	0	49	31	0	0	0
ERCİYES EVLER	0	7	26	45	2	0
ZİYA GÖKALP	11	23	32	4	0	0
FATİH	0	0	22	46	0	2
FEVZİ ÇAKMAK	10	94	82	2	6	6
MİMAR SİNAN	8	43	62	10	11	26
KAZIM KARABEKİR MAH.	13	21	6	40	0	0
KILIÇASLAN MAH.	20	24	27	9	0	0
KOCATEPE MAH.	1	32	40	6	1	0
KÖŞK MAH.	0	3	39	22	16	0
OSMANLI MAH.	1	54	21	4	0	0
SELÇUKLU MAH.	4	5	23	4	0	0
TINAZTEPE	34	235	207	56	28	0
Y.BEYAZIT						
OSMAN K.						
SELİMİYE						
ŞİRİNTEPE						
YENİKÖY						

ALPARSLAN	0	10	7	20	42	0
BATTALGAZİ	3	55	20	2	0	0
BEYAZŞEHİR	1	11	50	17	1	0
DANIŞMENT	40	17	7	16	0	0
ESENYURT	7	27	25	14	6	0
HÜRRİYET	1	14	55	10	0	0

Çizelge 25: Çalışma Alanında Örneklem Aylık Gelir Durumu

TÜİK, Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması, 2014 sonuçlarına göre; TR72 bölgesinde hane halkı aylık geliri ortalaması 2.500 TL, Türkiye’de hane halkı aylık ortalama geliri ise 2.666 TL’dir. Bu değerlere göre Kayseri ilinde hane halklarının büyük bölümü (%60’ı) 2014 yılı Türkiye hane halkı gelir değerlerine görebile ortalama gelirin altındadır. 24 mahallenin aylık gelir dağılımının büyük çoğunluğu 1000-1500 ve 3000-5000 arasındadır. Bölgede Alparslan Mahalles ve Mimarsinan Mahallesi, Köşk, Yıldırım Beyazıt Mahallelerinde aylık gelir 5000 ve üzerindedir. Ancak Battalgazi, Beyazşehir, Danışment gibi mahallelerde 1000 TL altı gelir oranı yüksektir.



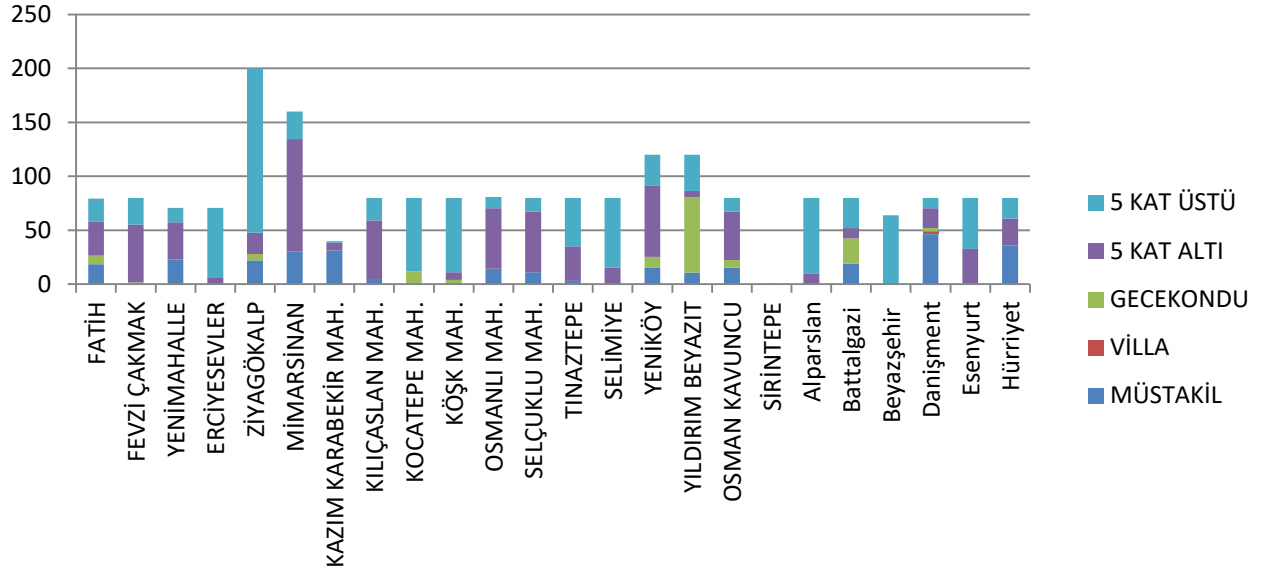
Grafik 4: Çalışma Alanında Örneklem Aylık Gelir Durumu

7.3. Çalışma Alanında Konuta İlişkin Genel Bilgiler

	MÜSTAKİL	VİLLA	GECEKONDU	5 KAT ALTI	5 KAT ÜSTÜ
FATİH	18	0	8	32	21
FEVZİ ÇAKMAK	1	0	1	54	25
YENİMAHALLE	23	0	0	34	13
ERCİYESEVLER	0	0	0	6	65
ZİYAGÖKALP	22	0	6	20	152
MİMARŞİNAN	30	0	0	104	26
KAZIM KARABEKİR MAH.	31	0	0	7	2
KILIÇASLAN MAH.	4	0	0	55	21
KOCATEPE MAH.	0	0	12	0	68
KÖŞK MAH.	0	0	4	7	69
OSMANLI MAH.	14	0	0	56	10
SELÇUKLU MAH.	11	0	0	56	13
TINAZTEPE	3	0	0	32	45
SELİMİYE	0	0	0	15	65
YENİKÖY	16	0	10	66	29
YILDIRIM BEYAZIT	11	0	70	6	34
OSMAN KAVUNCU	15	0	7	45	13
SİRİNTEPE	0	0	0	0	1
ALPARSLAN	0	0	0	10	70
BATTALGAZİ	19	0	23	10	28
BEYAZŞEHİR	0	0	0	0	64
DANIŞMENT	46	2	3	18	10
ESENYURT	1	0	0	32	47
HÜRRIYET	36	0	0	25	19

Çizelge 26: Çalışma Alanında konut özellikleri

Tınaztepe, Selimiye, Yeniköy, Yıldırımbeazıt, Osmankavuncu, Şahintepe Mahallelerinde örneklem nüfusa göre alanlarda yaşayan kişiler 5 katlı ve üstü apartmanlarda yaşamaktadır. Alparslan ve Esenyurt mahallesinde 5 kat üstü yüksek yapılı binalar bulunurken Danışment, Hürriyet ve Battalgazi mahallelerin de gecekondulu ve müstakil yapılar çoğunluktadır. Tüm mahallelerin kıyaslanmasına bakıldığında Yeni mahalle ve Mimarşinan mahalleleri en az kat yüksekliğine sahip mahallelerdir. Buda bu mahallelerde çok da fazla yeni yapının olmadığı bir kanıttır. Köşk Mah. %86,25 oranı apartman 5 kat üstünde; Kazım Karabekir Mah. %2 oranla apartman 5 kat üstü konut özelliğine sahiptir.



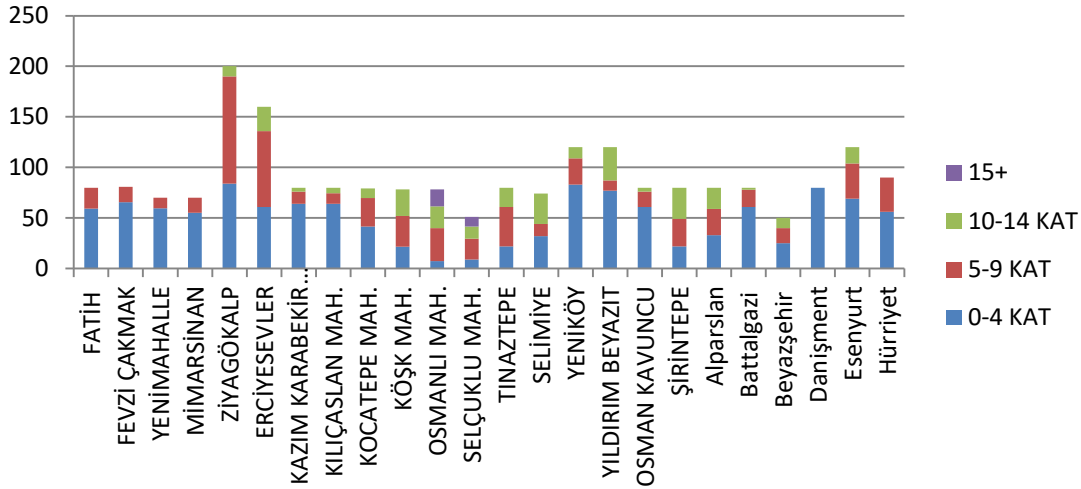
Grafik 8: Çalışma Alanında konut özellikleri

7.3.1. Çalışma Alanında Örneklem Konutun Bulunduğu Kat

	0-4 KAT	5-9 KAT	10-14 KAT	15+
FATİH	59	21	0	0
FEVZİ ÇAKMAK	66	15	0	0
YENİMAHALLE	60	11	0	0
MİMARŞİNAN	55	15	0	0
ZİYAGÖKALP	84	106	10	0
ERCİYESEVLER	61	75	24	0
KAZIM KARABEKİR MAH.	64	12	4	0
KILIÇASLAN MAH.	64	10	6	0
KOCATEPE MAH.	42	28	10	0
KÖŞK MAH.	22	30	26	0
OSMANLI MAH.	7	33	22	17
SELÇUKLU MAH.	9	21	12	10
TINAZTEPE	22	39	19	0
SELİMİYE	32	12	30	0
YENİKÖY	83	26	11	0
YILDIRIM BEYAZIT	77	10	33	0
OSMAN KAVUNCU	61	15	4	0
ŞİRİNTEPE	22	27	31	0
ALPARSLAN	33	26	21	0
BATTALGAZİ	61	17	2	0
BEYAZŞEHİR	25	15	10	0
DANIŞMENT	80	0	0	0
ESENYURT	69	35	16	0
HÜRRIYET	56	34	0	0

Çizelge 27: Çalışma Alanında Örneklem Konutun Bulunduğu Kat

Yapılan anket çalışmalarındaki örneklem nüfusa göre bölgede genel olarak 1 ve 2.katlarda ikamet eden sayısı fazladır.



Grafik 9: Çalışma Alanında Örneklem Konutun Bulunduğu Kat

7.3.2 Çalışma Alanında Örneklem Konutta Yaşayan Kişi Sayısı

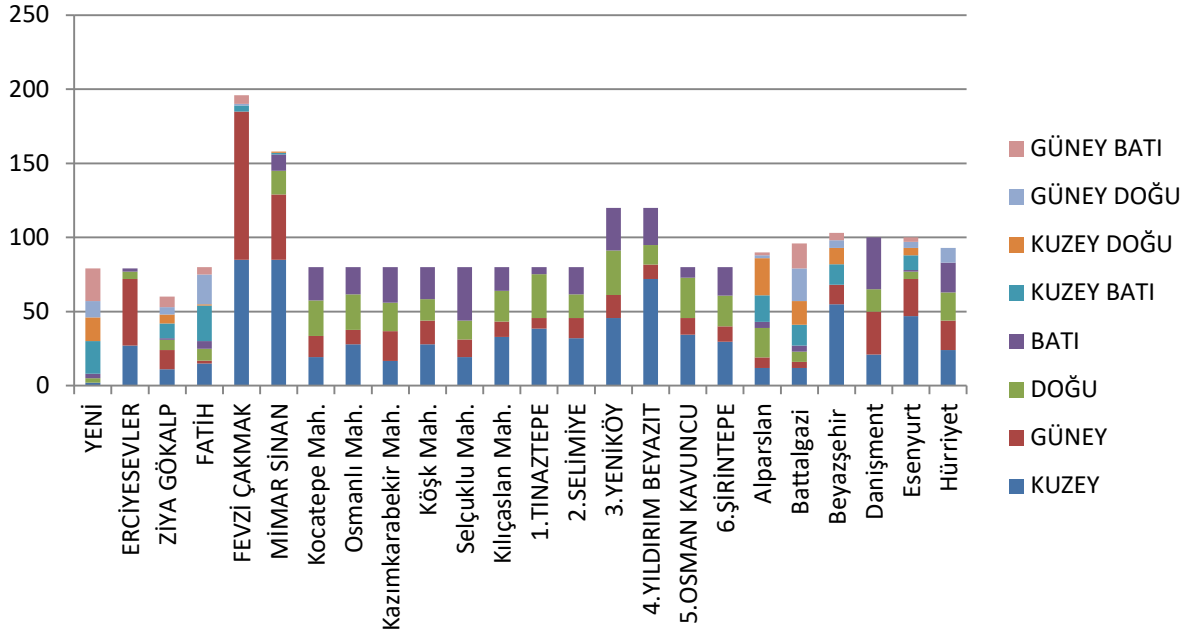
Yapılan anket çalışmalarındaki örneklem nüfusa göre bölgede mahallelerde genel olarak konutta yaşayan kişi sayısı 4 ve üstüdür. TÜİK verilerine göre çekirdek aileden oluşan hane halkı oranının en yüksek olduğu il, 2016 yılında %72,6 ile Kayseri olmuştur. 2016 TÜİK verilerine göre nüfus sayımında Kayseri il ve ilçe merkezlerindeki ortalama hane halkı büyüklüğü ise Kayseri 3,58 olarak hesaplanmıştır.

7.3.3. Çalışma Alanında Örneklem Konutun bulunduğu Cephe

Yapılan anket sonuçlarındaki örneklem nüfusa göre bölgede konut alanlarının bulunduğu cephe %44,4 oranında güney, 2. sırada %25,5 ile kuzey, 3.sırada %17,8 oranında batı ve %12,3 oranında doğu yönünde konumlanmıştır.

	KUZZEY	GÜNEY	DOĞU	BATI	KUZZEY	KUZZEY	GÜNEY	GÜNEY
					BATI	DOĞU	DOĞU	BATI
YENİ	2	0	3	3	22	16	11	22
ERCİYESEVLER	27	45	5	2	0	0	0	0
ZİYA GÖKALP	11	13	7	1	10	6	5	7
FATİH	15	2	8	5	24	1	20	5
FEVZİ ÇAKMAK	85	100	0	0	4	0	1	6
MİMAR SİNAN	85	44	16	11	1	1	0	0
KOCATEPE MAH.	19	14	24	22	0	0	0	0
OSMANLI MAH.	28	10	24	18	0	0	0	0
KAZIMKARABEKİR MAH.	17	20	19	24	0	0	0	0
KÖŞK MAH.	28	16	14	22	0	0	0	0
SELÇUKLU MAH.	19	12	13	36	0	0	0	0
KILIÇASLAN MAH.	33	10	21	16	0	0	0	0
1.TINAZTEPE	38	7	30	5	0	0	0	0
2.SELİMİYE	32	14	16	18	0	0	0	0
3.YENİKÖY	46	16	30	29	0	0	0	0
4.YILDIRIM BEYAZIT	72	10	13	25	0	0	0	0
5.OSMAN KAVUNCU	34	11	27	7	0	0	0	0
6.ŞİRİNTEPE	30	10	21	19	0	0	0	0
ALPARSLAN	12	7	20	4	18	25	2	2
BATTALGAZİ	12	4	7	4	14	16	22	17
BEYAZŞEHİR	55	13	0	0	14	11	5	5
DANIŞMENT	21	29	15	35	0	0	0	0
ESENYURT	47	25	5	1	10	5	4	3
HÜRRİYET	24	20	19	20	0	0	10	0

Çizelge 28: Çalışma Alanında Örneklem Konutun bulunduğu Cephe



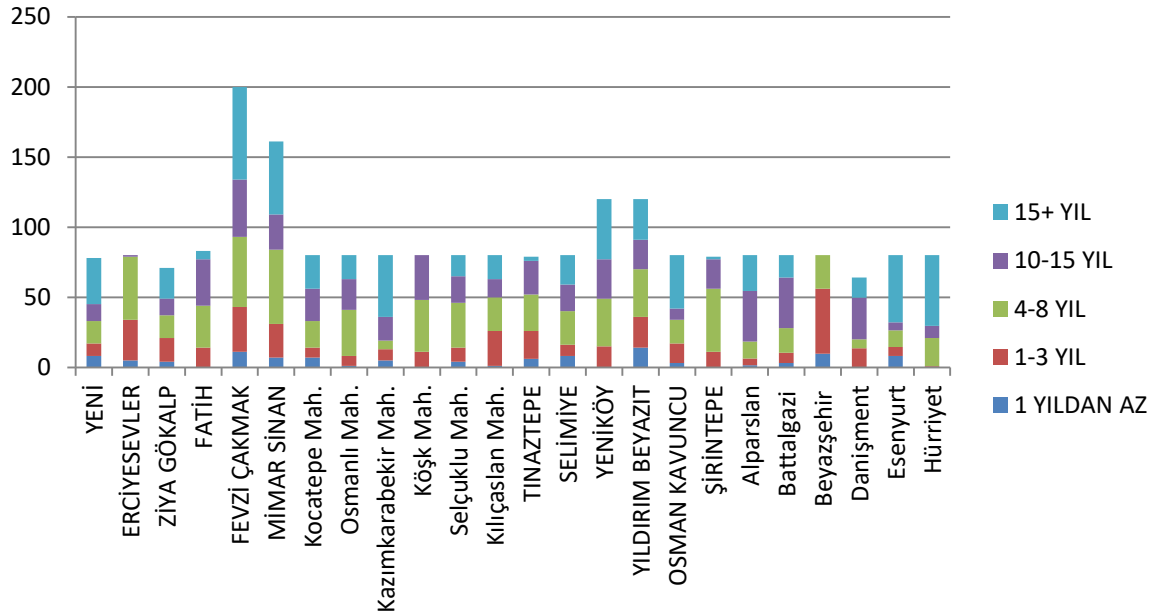
Grafik 10: Çalışma Alanında Örneklem Konutun bulunduğu Cephe

7.3.4. Çalışma Alanında Yaşama Süresi

	1 YILDAN AZ	1-3 YIL	4-8 YIL	10-15 YIL	15+ YIL
YENİ	8	9	16	12	33
ERCİYESEVLER	5	29	45	1	-
ZİYA GÖKALP	4	17	16	12	22
FATİH	-	14	30	33	6
FEVZİ ÇAKMAK	11	32	50	41	66
MİMAR SİNAN	7	24	53	25	52
KOCATEPE MAH.	7	7	19	23	24
OSMANLI MAH.	1	7	33	22	17
KAZIMKARABEKİR MAH.	5	8	6	17	44
KÖŞK MAH.	0	11	37	32	0
SELÇUKLU MAH.	4	10	32	19	15
KILIÇASLAN MAH.	1	25	24	13	17
TINAZTEPE	6	20	26	24	3
SELİMİYE	8	8	24	19	21
YENİKÖY	0	15	34	28	43
YILDIRIM BEYAZIT	14	22	34	21	29
OSMAN KAVUNCU	3	14	17	8	38
ŞİRİNTEPE	0	11	45	21	2
ALPARSLAN	2	5	12	36	26
BATTALGAZİ	3	7	18	36	16
BEYAZŞEHİR	10	46	24	0	0
DANIŞMENT	0	14	6	30	14
ESENYURT	8	6	12	6	48
HÜRRİYET	0	1	20	9	50

Çizelge 29: Çalışma Alanında Yaşama Süresi

Tınaztepe, Selimiye, Yeniköy, Yıldırım Beyazıt, Osman Kavuncu, Şirintepe Mahallerinde örneklemin çoğunluğu 4-8 yıldır aynı konutta yaşamaktadır. Alparslan Mahallesi ve Mimarsinan Mahallesi, Köşk, Yıldırım Beyazıt, Kılıçaslan Mahallelerinde genel olarak 10 yılın üzerinde kendi mahallelerinde ikamet etmektedirler. Erciyesevler ve Fatih mahallesinde ise yaşayan insanlar genellikle 10 yıl altında bir zaman diliminde konutta yaşamaya yönelik bir ağırlık vardır. Yeni, Ziya Gökalp, Kazım Karabekir ve Fevzi Çakmak Mahallelerinde ise 15 yıl üzeri yaşayan sayısı ağırlıklıdır.



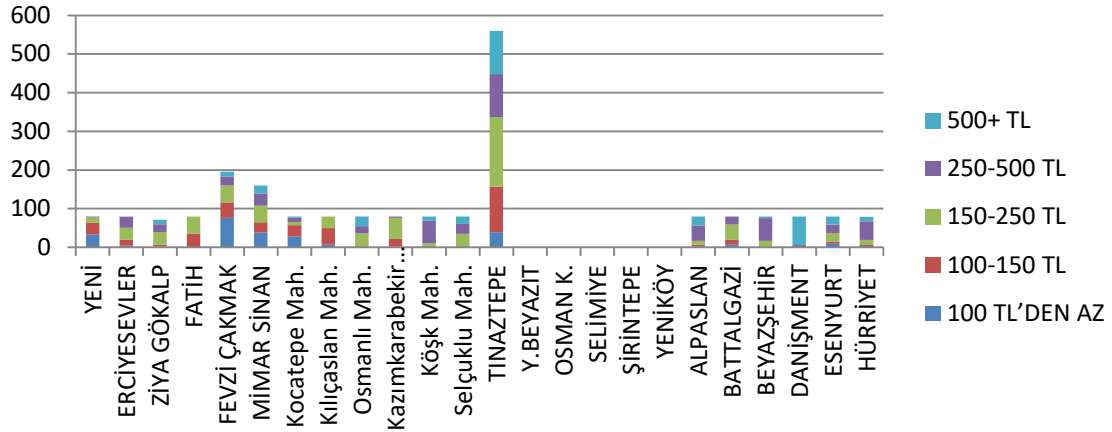
Grafik 11: Çalışma Alanında Yaşama Süresi

7.3.5. Çalışma Alanında Konutun Aylık Gideri

	100 TL'DEN AZ	100-150 TL	150-250 TL	250-500 TL	500+ TL
YENİ	33	31	13	3	-
ERCİYESEVLER	4	16	31	28	1
ZİYA GÖKALP	2	5	32	21	11
FATİH	-	36	44	-	-
FEVZİ ÇAKMAK	76	40	44	23	13
MİMAR SİNAN	38	27	43	31	21
KOCATEPE MAH.	28	29	9	10	4
KILIÇASLAN MAH.	7	43	30	0	0
OSMANLI MAH.	0	1	36	18	25
KAZIMKARABEKİR MAH.	2	20	54	4	0
KÖŞK MAH.	0	0	10	59	11
SELÇUKLU MAH.	0	3	32	26	19
TINAZTEPE	39	118	179	112	112
Y.BEYAZIT					
OSMAN K.					
SELİMİYE					
ŞİRİNTEPE					
YENİKÖY					
ALPASLAN	2	5	10	40	23
BATTALGAZİ	8	12	39	21	0
BEYAZŞEHİR	0	1	16	58	5
DANIŞMENT	0	0	1	5	74
ESENYURT	10	6	22	22	21
HÜRRIYET	3	3	13	48	12

Çizelge 30: Çalışma Alanında Konutun Aylık Gideri

Tınaztepe, Selimiye, Battalgazi, Esenyurt, Yeniköy, Yıldırım Beyazıt, Osman Kavuncu, Şirintepe, Yeni, Fatih Mahallerinde giderler 150-250 TL arasında iken Alpaslan, Yıldırım Bayezit, Köşk Mahallesi'nde aylık ortalama 250 TL ve üzeri, Hürriyet Mahallesi'nde ortalama 250-500 TL arasında aylık gider bulunmaktadır. Alanda apartmanların aylık geliri çok yüksek olmamakla birlikte genellikle sobalı evler bulunmaktadır. Konutlarda ki giderlerin büyük çoğunluğu ısıtma ihtiyacını sağlamaya yöneliktir.



Grafik 12: Çalışma Alanında Konutun Aylık Gideri

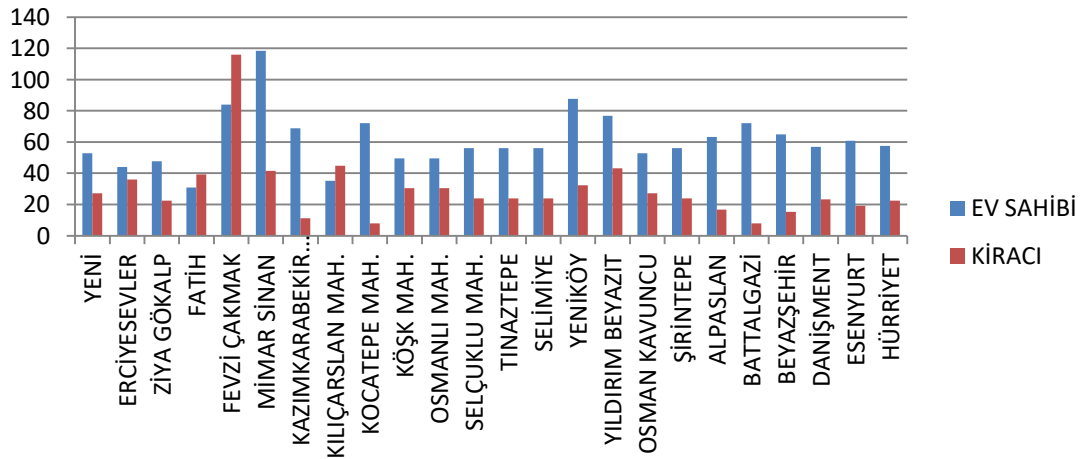
7.3.6. Çalışma Alanında Konutun Mülkiyet Durumu

	EV SAHİBİ	KİRACI
YENİ	53	27
ERCİYESEVLER	44	36
ZİYA GÖKALP	48	22
FATİH	31	39
FEVZİ ÇAKMAK	84	116
MİMAR SİNAN	118	42
KAZIMKARABEKİR MAH.	69	11
KILIÇARSLAN MAH.	35	45
KOCATEPE MAH.	72	8
KÖŞK MAH.	50	30
OSMANLI MAH.	50	30
SELÇUKLU MAH.	56	24
TINAZTEPE	56	24
SELİMİYE	56	24
YENİKÖY	88	32
YILDIRIM BEYAZIT	77	43
OSMAN KAVUNCU	53	27
ŞİRİNTEPE	56	24
ALPASLAN	63	17
BATTALGAZİ	72	8
BEYAZŞEHİR	65	15
DANIŞMENT	57	23
ESENYURT	61	19
HÜRRİYET	58	22

Çizelge 31: Çalışma Alanında Konutun Mülkiyet Durumu

Tınaztepe, Selimiye, Yeniköy, Yıldırım Beyazıt, Osman Kavuncu, Şirintepe Mahallerinde görüşülen kişilerin %64'ü ev sahibidir. Alpaslan Mahallesi'nde evlerin fiyatları ortalama 300.000-500.000 TL arasında değişmektedir. Kira fiyatları ise 700-1500 TL arasında değişmektedir. Battalgazi Mahallesi'nde evlerin fiyatları ortalama 150.000-250.000 TL arasındayken kira fiyatları ortalama 500 TL dir. Beyazşehir Mahallesi'nde ev fiyatları

ortalama 130.000-160.000 TL arasındayken kira fiyatları 350-450tl arasındadır. Danişment Mahallesi'nde ev fiyatları 120.000-200.000tl arasındayken kira fiyatları 500-800tl ortalamaya sahiptir. Esenyurt Mahallesi'nde ev fiyatları 120.000-150.000 TL arasındayken kira fiyatları ortalama 400 TL dir. Hürriyet Mahallesi'nde ev fiyatları 150.000-200.000 TL arasındayken kira fiyatları 400-500tl arasındadır. Görüldüğü gibi Kayseri kent merkezine yakın olan ve sosyal olanakların yüksek olduğu Alpaslan Mahallesi'nde ev fiyatları diğer mahallelere oranla yüksektir. Mimarsinan mahallesinde evlerin fiyatları ortalama 70.000-250.000 TL arasında değişmektedir. Kira fiyatları ise 300-730 TL arasında değişmektedir. Fatih Mahallesi'nde evlerin fiyatları ortalama 35.000-160.000 arasındayken kira fiyatları 250-450 TL arasındadır. Erciyesevler Mahallesi'nde ev fiyatları ortalama 150.000-450.000 TL arasındayken kira fiyatları 700-1300TL arasındadır. Yeni Mahallesi'nde ev fiyatları 80.000-150.000 TL arasındayken kira fiyatları 250-500 TL arasındadır. Fevzi Çakmak Mahallesi'nde ev fiyatları 60.000-150.000 TL arasındayken kira fiyatları 250-750 TL arasındadır. Ziya Gökalp Mahallesi'nde ev fiyatları 90.000-400.000 TL arasındayken kira fiyatları 400-500TL arasındadır. %90 oranıyla ev sahipliği en fazla olan mahalle Kocatepe Mahallesi, %44 oranıyla ise ev sahipliği en az olan mahalle Kılıçarslan Mahallesi'dir.



Grafik 13: Çalışma Alanında Konutun Mülkiyet Durumu

7.4. Hareketlilik

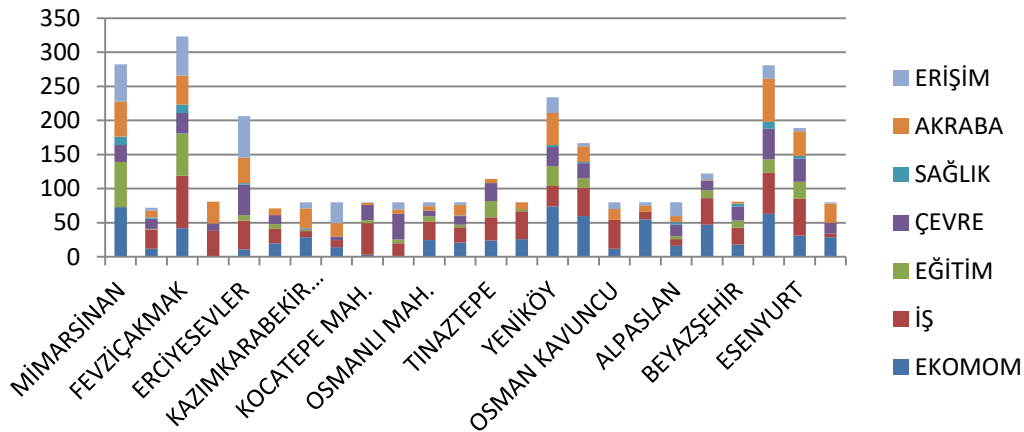
7.4.1. Çalışma Alanında Yaşama Nedeni

	EKONOMİ	İŞ	EĞİTİM	ÇEVRE	SAĞLIK	AKRABA	ERİŞİM
MİMARŞİNAN	73	0	66	25	12	52	54
ZİYAGÖKALP	12	28	1	15	2	10	4
FEVZİÇAKMAK	42	77	62	30	12	43	57
YENİMAHALLE	0	38	0	11	0	32	0
ERCİYESEVLER	11	42	8	45	2	37	61
FATİH	20	21	7	13	0	10	0
KAZIMKARABEKİR MAH.	29	9	2	2	1	29	9
KILIÇARSLAN MAH.	14	10	0	5	0	20	30
KOCATEPE MAH.	3	46	4	22	0	3	1
KÖŞK MAH.	0	20	6	38	0	6	10
OSMANLI MAH.	25	27	7	9	0	6	6
SELÇUKLU MAH.	21	22	4	13	1	15	4
TINAZTEPE	24	34	24	26	0	6	0
SELİMİYE	26	41	3	0	0	10	0
YENİKÖY	74	30	29	28	3	47	23
YILDIRIM BEYAZIT	60	41	14	22	2	23	5
OSMAN KAVUNCU	12	42	0	0	0	16	10
ŞİRİNTEPE	55	11	0	0	0	9	5
ALPASLAN	16	10	4	17	4	9	20
BATTALGAZİ	47	39	12	14	0	1	9
BEYAZŞEHİR	18	25	10	21	4	3	0
DANIŞMENT	63	60	20	45	10	63	20
ESENYURT	31	54	25	34	4	36	5
HÜRRİYET	29	5	0	16	0	28	2

Çizelge 32: Çalışma Alanında Yaşama Nedeni

Örneklemin çoğunluğu ekonomik nedenlerden dolayı mahallelerinde yaşamaktadır. Yapılan anket çalışmalarındaki örneklem nüfusa göre bölgede Alpaslan Mahallesi'nde ikamet eden insanların büyük kısmı erişim kolaylığından ve çevredeki sosyal olanaklardan dolayı ve kişilerin gelir durumundan dolayı burayı tercih etmişlerdir. Battalgazi Mahallesi'nde ikamet eden insanların büyük çoğunluğu iş sebebiyle burada yaşamını sürdürmektedir. Beyazşehir Mahallesi'nde şehirden uzak, yeni yerleşim yeri olduğu için emekli ve gelir durumu birbirine yakın insanlar ekonomik, çevre ve iş sebeplerinden dolayı burayı tercih etmektedir. Danışment Mahallesi'nde ikamet edenlerin çoğunluğu aile apartmanında oturduğu için akraba bağlarından dolayı, ekonomik ve iş sebeplerinden burada oturmaktadır. Esenyurt

Mahallesi'nde ikamet edenlerin büyük çoğunluğu işyerlerine yakınlığı, akraba ilişkileri ve çevresel koşullardan dolayı burada oturmaktadırlar. Hürriyet Mahallesi'nde ikamet edenlerin ise büyük çoğunluğu ekonomik sebeplerden dolayı ve akraba ilişkilerinden dolayı burayı tercih etmektedirler. Mimarsinan mahallesinin tercih edilme nedeni ekonomik ve eğitim amaçlı, Ziyagökalp mahallesi iş ,Fevziçakmak mahallesi iş, eğitim ,erişim (alan içinde lise, ortaokul bulunması ,üniversiteye toplu taşıma ile ulaşımının kolay olması, kent merkezine ve iş alanlarına yakın olması tercih sebeplerindendir.),Yenimahalle iş ve akraba, Erciyesevler erişim ,iş, çevre tercih nedeniyken, Fatih mahallesi ekonomik ve iş alanlarına yakın olmasından tercih edilmektedir. Kâzımkarabekir Mahallesi bir gecekondu mahallesidir. Yaşayanlar konutlarını kendi imkanlarıyla inşa etmişlerdir ve arsa bedeli ödememişlerdir. 1990 yılında ise imar izni verilmiş ve gecekondu meşrulaştırılmıştır. Bu nedenle ekonomik açıdan en çok tercih edilen mahalledir. Kocatepe Mahallesi Organize Sanayi Bölgesine yakın olduğu için iş nedeniyle en çok tercih edilen mahalledir. Osmanlı Mahallesi ve çevresinde eğitim tesis alanları fazla olduğundan eğitim amacıyla en çok tercih edilen mahalledir. Köşk Mahallesi, mevcut donatılar bakımından zengin olduğundan çevre amaçlı en çok tercih edilen mahalledir. Selçuklu ve Kazımkarabekir mahallelerinde özel nedenlerden dolayı (hastalık vs.) sağlık amacıyla tercih edilme oranları yüksek çıkmıştır. Kâzımkarabekir Mahallesi bir gecekondu mahallesidir. Yaşayanlar akrabalarıyla beraber kentteki iş olanaklarından dolayı bu alana göç etmiştir. Bu nedenle Kazımkarabekir Mahallesi akraba nedeniyle en çok tercih edilen mahalledir. Kılıçarslan mahallesi kent merkezine yakınlığı ve farklı ulaşım modalarına sahip olması nedeniyle (toplu taşıma, hafif raylı sistem) erişim yönünden en çok tercih edilen mahalledir.

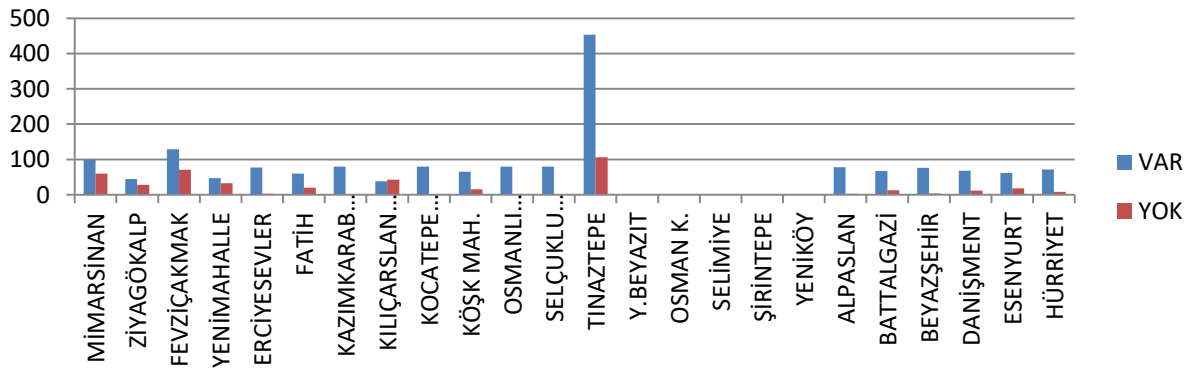


Grafik 14: Çalışma Alanında Yaşama Nedeni

7.4.2. Çalışma Alanında Memleketinden Yaşayan Var mı?

	VAR	YOK
MİMARŞİNAN	100	60
ZİYAGÖKALP	44	28
FEVZİÇAKMAK	129	71
YENİMAHALLE	47	33
ERCİYESEVLER	77	3
FATİH	60	20
KAZIMKARABEKİR MAH.	80	0
KILIÇARSLAN MAH.	38	42
KOCATEPE MAH.	80	0
KÖŞK MAH.	65	15
OSMANLI MAH.	80	0
SELÇUKLU MAH.	80	0
TINAZTEPE	454	106
Y.BEYAZIT		
OSMAN K.		
SELİMİYE		
ŞİRİNTEPE		
YENİKÖY	78	2
ALPASLAN		
BATTALGAZİ		
BEYAZŞEHİR		
DANIŞMENT		
ESENYURT	62	18
HÜRRİYET	72	8

Çizelge 33: Çalışma Alanında Memleketinden Yaşayan Var mı?



Grafik 15: Çalışma Alanında Memleketinden Yaşayan Varmı?

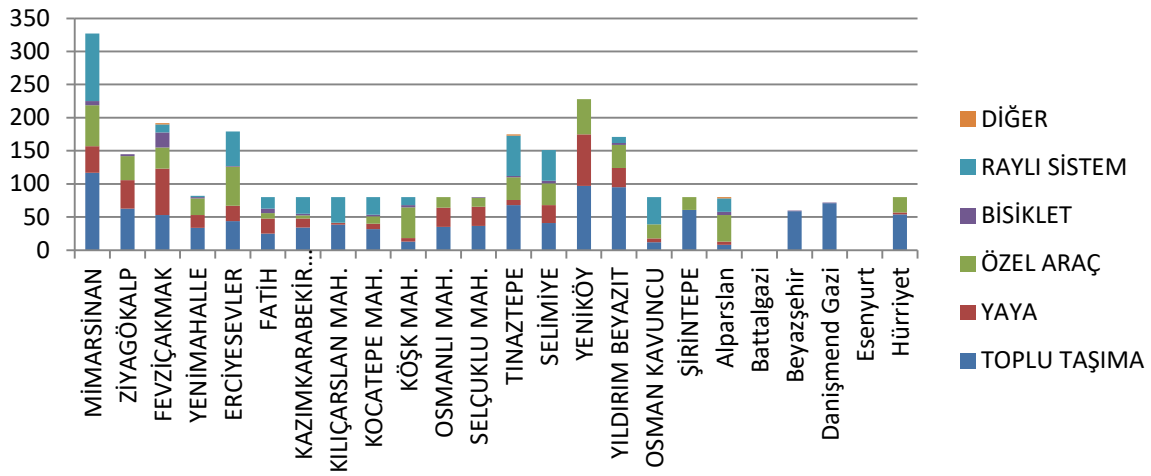
Mahallelerin genelinde memleketinden burada yaşayanların oranı yüksektir. Konutu satın aldıklarında yakın akrabaları ve komşularıyla aynı yerden almaya dikkat etmişlerdir. Bunlar genel olarak memleketlisinden çok yakın akrabalarından oluşmaktadır. Bölgede yaşayan kişiler köylerinden aynı tarihlerde; ekonomik, iş, eğitim gibi sosyal ihtiyaçlar doğrultusunda merkeze göç ettiklerini beyan etmişlerdir. Bu durum mahalle halklarının kendi aralarında akrabalık ilişkilerinin yoğun olduğunu göstermektedir.

7.4.3. Çalışma Alanında Konuta Erişim

	TOPLU TAŞIMA	YAYA	ÖZEL ARAÇ	BİSİKLET	RAYLI SİSTEM	DİĞER
MİMARŞINAN	117	40	62	6	102	0
ZİYAGÖKALP	63	43	36	3	0	0
FEVZİÇAKMAK	53	70	32	23	12	2
YENİMAHALLE	34	19	25	2	2	0
ERCİYESEVLER	44	23	59	1	52	0
FATİH	25	23	8	7	17	0
KAZIMKARABEKİR MAH.	34	14	5	2	25	0
KILIÇARSLAN MAH.	38	2	1	0	38	0
KOCATEPE MAH.	32	8	11	2	26	0
KÖŞK MAH.	13	6	46	3	12	0
OSMANLI MAH.	35	29	16	0	0	0
SELÇUKLU MAH.	37	29	14	1	0	0
TINAZTEPE	68	8	34	2	61	2
SELİMİYE	41	27	33	4	46	0
YENİKÖY	97	78	53	0	0	0
YILDIRIM BEYAZIT	95	29	35	3	9	0
OSMAN KAVUNCU	12	6	21	0	41	0
ŞİRİNTEPE	61	0	19	0	0	0
ALPARSLAN	8	5	40	5	20	2
BATTALGAZİ	78	80	65	23	1	0
BEYAZŞEHİR	59	41	65	1	3	0
DANIŞMEND GAZİ	71	0	48	1	0	0
ESENYURT	28	8	32	0	12	0
HÜRRİYET	54	3	23	0	0	0

Çizelge 34: Çalışma Alanında Konuta Erişim

Yapılan anket sonuçlarındaki örneklem nüfusa göre bölgede yaşayan insanlar çoğunlukla toplu taşıma araçlarını kullanmaktadır. Toplu taşıma aracının en çok tercih edildiği mahalleler Mimarşinan, Yeniköy, Yıldırım Bayezıt, Kılıçarslan Mahallesi, yaya ulaşımının en çok tercih edildiği mahalle Osmanlı ve Selçuklu mahalleleri, Battalgazi, özel araç kullanımının en çok tercih edildiği mahalle Mimarşinan, Yeniköy, Beyaz Şehir, Köşk Mahallesi, bisiklet kullanımının en çok tercih edildiği mahalle Fevzi Çakmak, Battal Gazi, Köşk Mahallesi, raylı sistem kullanımının en çok tercih edildiği mahalle ise Mimar Sinan, Erciyesevler, Selimiye, Osman Kavuncu ve Kılıçarslan Mahallesi'dir.



Grafik 16: Çalışma Alanında Konuta Erişim

7.5. Memnuniyet

7.5.1. Çalışma Alanında Konutun Sosyal Olanaklarından Duyulan Memnuniyet

	ÇOCUK BAHÇESİ	PARK VE YEŞİL ALAN	SPOR AL.	PEYZAJ	OTOPARK	DİĞER
MİMARŞİNAN	53	77	9	17	30	21
ZİYAGÖKALP	56	62	53	57	52	4
FEVZİÇAKMAK	26	156	36	5	7	0
YENİMAHALLE	32	32	0	0	32	0
ERCİYESEVLER	6	19	49	71	72	13
FATİH	0	28	14	0	30	0
KAZIMKARABEKİR MAH.	14	26	10	16	10	5
KILIÇARSLAN MAH.	5	45	3	26	2	2
KOCATEPE MAH.	21	13	17	9	21	0
KÖŞK MAH.	24	14	12	27	48	0
OSMANLI MAH.	2	37	2	4	14	29
SELÇUKLU MAH.	2	34	2	4	14	32
TINAZ TEPE	18	22	12	13	14	2
SELİMİYE	19	18	11	14	10	7
YENİKÖY	53	29	36	2	0	0
YILDIRIM BEYAZIT	38	37	20	10	14	0
OSMAN KAVUNCU	39	32	6	3	0	0
ŞİRİNTEPE	2	51	0	0	27	0
ALPARSLAN	8	5	40	5	20	2
BATTALGAZİ	12	5	1	0	72	0
BEYAZŞEHİR	22	70	70	77	80	0
DANIŞMEND GAZİ	24	34	3	6	0	0
ESENYURT	46	87	27	30	60	0
HÜRRİYET	57	31	23	4	5	0

Çizelge 35: Çalışma Alanında Konutun Sosyal Olanaklarından Duyulan Memnuniyet

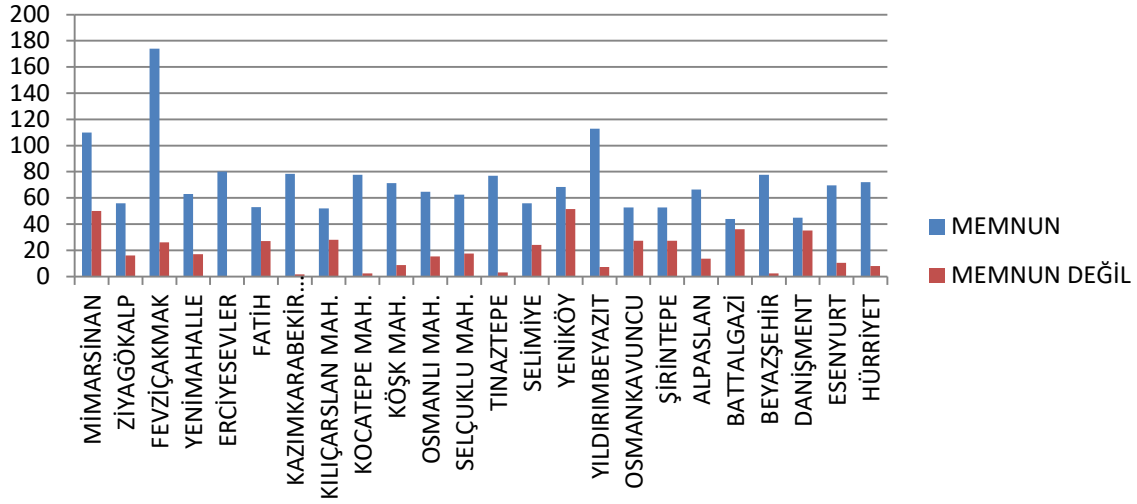
Mahallelerde yapılan anket sonuçlarına göre Fevzi Çakmak, Ziya Gökalp ve Mimarşinan Mahallerinde çocuk bahçesi ve park alanları olanaklarından mahalle sakinlerinin memnun olduklarını görmekteyiz. Alparslan ve Battalgazi mahallelerinde ise sosyal olanakların yeterince iyi olmadığı, mahalle sakinlerinin memnun olmadıkları görülmektedir.

7.5.2. Çalışma Alanında Konutun Eğitim Alanlarına Duyulan Memnuniyet

	MEMNUN	MEMNUN DEĞİL
MİMARŞİNAN	110	50
ZİYAGÖKALP	56	16
FEVZİÇAKMAK	174	26
YENİMAHALLE	63	17
ERCİYESEVLER	80	0
FATİH	53	27
KAZIMKARABEKİR MAH.	78	2
KILIÇARSLAN MAH.	52	28
KOCATEPE MAH.	78	2
KÖŞK MAH.	71	9
OSMANLI MAH.	65	15
SELÇUKLU MAH.	62	18
TINAZTEPE	77	3
SELİMİYE	56	24
YENİKÖY	68	52
YILDIRIMBEYAZIT	113	7
OSMANKAVUNCU	53	27
ŞİRİNTEPE	53	27
ALPASLAN	66	14
BATTALGAZİ	44	36
BEYAZŞEHİR	78	2
DANIŞMENT	45	35
ESENYURT	70	10
HÜRRİYET	72	8

Çizelge 36: Çalışma Alanında Konutun Eğitim Alanlarına Duyulan Memnuniyet

Mahallelerde yapılan anket çalışmalarındaki örneklem nüfusa göre; Fevzi Çakmak, Yıldırım Bayezit, Mimarşinan mahallelerinin memnun; Yeniköy, Battalgazi gibi mahallelerin ise memnun olmadığı görülmektedir. Danışment gazi ve Battalgazi mahallelerinde nüfusa yetecek eğitim alanı olmadığı bu sebeple yakın mahallelerdeki eğitim tesislerinden yararlanıldığı görülmektedir.



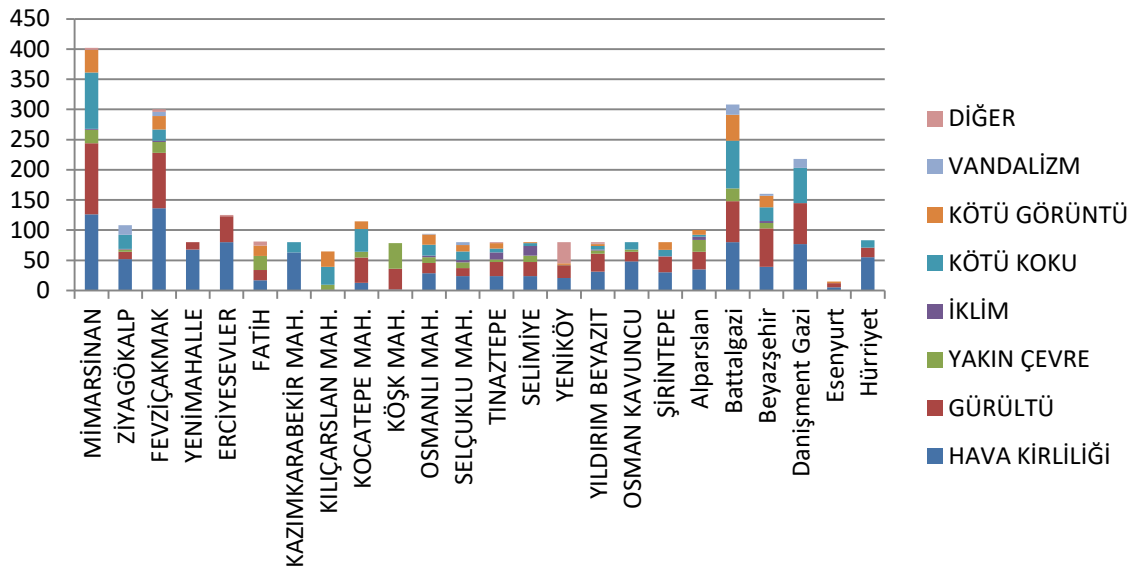
Grafik 17: Çalışma Alanında Konutun Eğitim Alanlarına Duyulan Memnuniyet

7.5.3. Çalışma Alanında Konutun Bulunduğu Çevrede Olumsuz Faktörler

	HAVA KİRLİLİĞİ	GÜRÜLTÜ	YAKIN ÇEVRE	İKLİM	KÖTÜ KOKU	KÖTÜ GÖRÜNTÜ	VANDALİZM	DİĞER
MİMARŞİNAN	126	118	22	2	93	38	0	3
ZİYAGÖKALP	52	12	4	1	23	0	16	0
FEVZİÇAKMAK	136	92	18	2	19	22	7	4
YENİMAHALLE	68	12	0	0	0	0	0	0
ERCİYESEVLER	80	43	0		0	0	0	2
FATİH	17	17	23	0	0	17	0	7
KAZIMKARABEKİR MAH.	63	0	0	0	17	0	0	0
KILIÇARSLAN MAH.	1	0	9	0	30	26	0	0
KOCATEPE MAH.	13	42	10	0	38	13	0	0
KÖŞK MAH.	2	34	42	0	0	0	0	0
OSMANLI MAH.	29	17	10	2	18	17	1	0
SELÇUKLU MAH.	24	13	10	4	14	10	5	0
TINAZTEPE	24	23	4	12	6	9	0	2
SELİMİYE	24	23	10	16	5	2	0	0
YENİKÖY	21	21	1	0	0	2	0	35
YILDIRIM BEYAZIT	31	30	6	2	6	3	1	2
OSMAN KAVUNCU	48	16	4	0	12	0	0	0
ŞİRİNTEPE	30	26	0	1	10	13	0	0
ALPARSLAN	35	29	20	5	3	8	0	0
BATTALGAZİ	80	68	21	0	79	43	17	0
BEYAZŞEHİR	39	64	9	3	23	19	3	0
DANIŞMENT GAZİ	77	68	0	0	58	0	15	0
ESENYURT	5	7	0	0	0	3	0	0
HÜRRİYET	55	16	0	0	12	0	0	0

Çizelge 37: Çalışma Alanında Konutun Bulunduğu Çevrede Olumsuz Faktörler

Örneklem nüfusa göre bölgede konutu etkileyen en önemli çevresel etki %37,1 oranıyla hava kirliliğidir ve sonrasında kötü koku şikayetleridir. Bunun sebebi konut sahiplerinin ısınmak için evlerde kömür kullanmasıdır. 2. önemli çevresel etki ise %28,3 oranıyla gürültü kirliliğidir. Bunun sebebi ise mahallelerde yapılan dönüşümlerde inşaat alanlarından çıkan seslerdir. Mahallelerde en çok hava, gürültü ve kötü koku sorunları yaşanmaktadır. Ortak sebebi ise kış aylarında kullanılacak farklı yakacak maddeleridir. Ulaşım kademelenmesi olan bulvar, caddeyle çevrili olan ve mahalle alanında park alanların ,spor alanların olması gürültü sorununu ortaya çıkmaktadır.(Fevziçakmak ,Erciyesevler,Mimarsinan Mahalleleri),yakın çevresinde bakımsız konutların bulunduğu mahallelerde kötü görüntü ve bu alanlarda gerçekleşen olumsuz olaylardan dolayı yakın çevreden sorunların olduğu görülmektedir(Mimarsinan,Fatih,Fevziçakmak Mahalleleri).



Grafik 18: Çalışma Alanında Konutun Bulunduğu Çevrede Olumsuz Faktörler

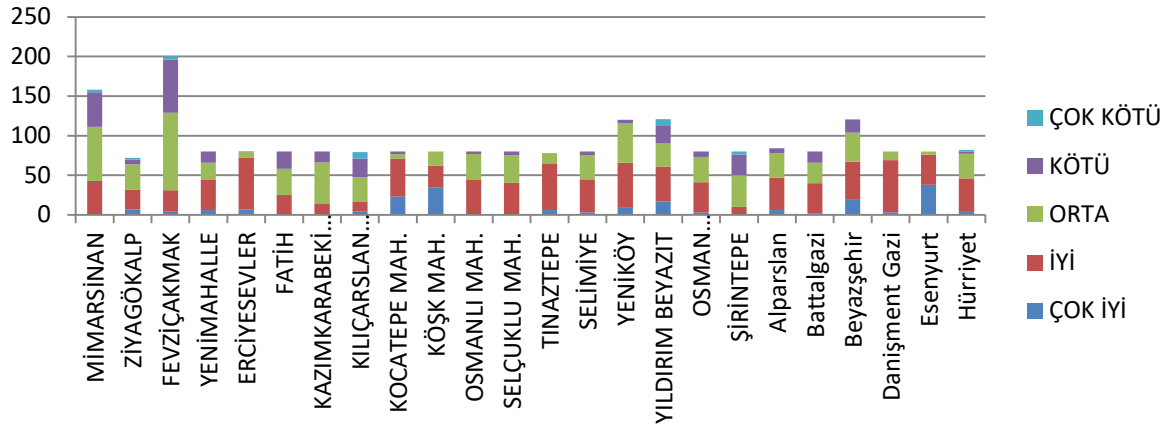
7.5.4. Çalışma Alanında Konut Yaşam Alanlarından Duyulan Memnuniyet (Salon, Mutfak, Banyo,...Vs.)

	ÇOK İYİ	İYİ	ORTA	KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
MİMARŞINAN	0	43	68	44	3
ZİYAGÖKALP	7	25	32	6	2
FEVZİÇAKMAK	4	27	98	67	4
YENİMAHALLE	6	38	22	14	0
ERCİYESEVLER	7	65	7	1	0
FATİH	0	25	33	22	0
KAZIMKARABEKİR MAH.	0	14	52	14	0
KILIÇARSLAN MAH.	4	13	30	24	8
KOCATEPE MAH.	23	48	6	3	0
KÖŞK MAH.	34	28	18	0	0
OSMANLI MAH.	0	44	33	3	0
SELÇUKLU MAH.	0	41	34	5	0
TINAZTEPE	6	59	13	0	0
SELİMİYE	3	42	30	5	0
YENİKÖY	9	57	50	4	0
YILDIRIM BEYAZIT	17	44	29	23	8
OSMAN KAVUNCU	3	38	32	7	0
ŞİRİNTEPE	0	10	40	26	4
ALPARSLAN	6	41	31	6	0
BATTALGAZİ	2	38	26	14	0
BEYAZŞEHİR	19	48	37	16	1
DANIŞMENT GAZİ	3	66	11	0	0
ESENYURT	38	38	4	0	0
HÜRRİYET	5	41	31	3	2

Çizelge 38: Çalışma Alanında Konut Yaşam Alanlarından Duyulan Memnuniyet (Salon, Mutfak, Banyo,...Vs.)

Örneklemin çoğunluğu konut inşaatından memnundur. Ancak Battalgazi ve Beyazşehir mahalleleri genel olarak konut inşaat kalitesinden memnun değildir.

Yenimahalle, Erciyesevler ve Fatih mahallesindeki konutlardır ve Fevzi Çakmak mahallesinde mutfak ve banyo kötü cevabı alınırken diğerleri orta kriterinde değerlendirilmiştir.



Grafik 19: Çalışma Alanında Konut Yaşam Alanlarından Duyulan Memnuniyet (Salon, Mutfak, Banyo,...Vs.)

7.5.5. Çalışma Alanında Konuttan Memnuniyet

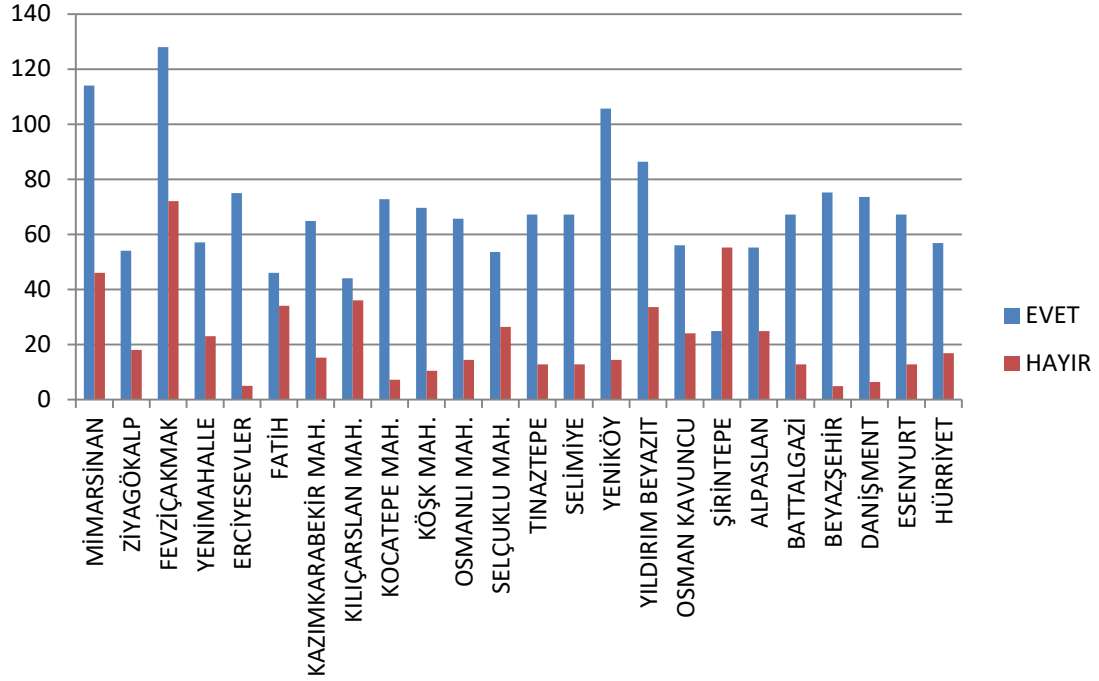
	Evet	Hayır
Mimarsinan	114	46
Ziyagökalp	54	18
Fevziçakmak	128	72
Yenimahalle	57	23
Erciyesevler	75	5
Fatih	46	34
Kazımkarabekir Mah.	65	15
Kılıçarslan Mah.	44	36
Kocatepe Mah.	73	7
Köşk Mah.	70	10
Osmanlı Mah.	66	14
Selçuklu Mah.	54	26
Tınaztepe	67	13
Selimiye	67	13
Yeniköy	106	14
Yıldırım Beyazıt	86	34
Osman Kavuncu	56	24
Şirintepe	25	55
Alparslan	55	25
Battalgazi	67	13
Beyazşehir	75	5
Danişment	74	6
Esenyurt	67	13
Hürriyet	57	17

Çizelge 39: Çalışma Alanında Konuttan Memnuniyet

Bölgede konutundan memnun olma durumu memnun olmama durumundan daha yüksektir.

Memnun olmayan mahalleler konut kalitesi ve ömrü bakımından birbirlerine benzemektedirler. Örneğin Fatih ve Fevziçakmak mahallesi 1960 yılları sonrası planlanan mahalleler binaların kullanım koşulları kötüleşmiştir. Yenimahalle de ise gecekondü konut tipleri görülmektedir.

Bu mahallelerde çok yoğun olarak çevrelerindeki konutlarda ısınmak için kömür kullanılmakta olduğundan rahatsızlık vermektedir. Bu olumsuz koşuldan dolayı pencerelerinin açamadıklarının belirtmişlerdir.



Grafik 20: Çalışma Alanında Konuttan Memnuniyet

7.5.6. Çalışma Alanında Konuttan Memnun Olma Veya Olmama Faktörleri

	ÇEVRESEL KOŞULLAR		KONUMSAL ÖZEL.		YAPIM KALİTESİ		FİZİKSEL ÖZEL.		KOMŞULUK İLİŞKİLERİ		GİDERLERİN UYGUNLUĞU		GÜVENLİK	
	EVET	HAYIR	EVET	HAYIR	EVET	HAYIR	EVET	HAYIR	EVET	HAYIR	EVET	HAYIR	EVET	HAYIR
MİMARŞINAN	45	35	32	12	29	6	59	21	38	42	60	20	24	21
ZİYAGÖKALP	50	20	49	21	64	7	56	13	57	13	59	11	46	24
FEVZİÇAKMAK	120	60	193	7	53	147	50	150	165	30	143	63	82	128
YENİMAHALLE	74	6	80	0	66	14	43	37	80	0	52	28	80	0
ERCİYESEVLER	71	1	73	1	58	5	31	4	64	4	18	1	56	0
FATİH	45	35	32	12	29	6	59	21	38	42	60	20	24	21
KAZIMKARABEKİR MAH.	34	38	66	14	0	0	0	0	74	6	72	8	64	16
KILIÇARSLAN MAH.	20	60	73	7	36	44	26	54	58	22	55	25	45	35
KOCATEPE MAH.	73	7	74	6	73	7	73	7	76	4	74	6	77	3
KÖŞK MAH.	73	7	74	6	78	2	77	3	74	6	77	3	73	7
OSMANLI MAH.	22	58	42	38	52	28	58	22	66	14	64	16	53	27
SELÇUKLU MAH.	17	63	46	34	49	31	56	24	66	14	64	16	48	32
TINAZTEPE	255	167	266	139	261	161	236	161	420	84	359	61	291	179
SELİMİYE														
YENİKÖY														
YILDIRIM BEYAZIT														
OSMAN KAVUNCU														
ŞİRİNTEPE														

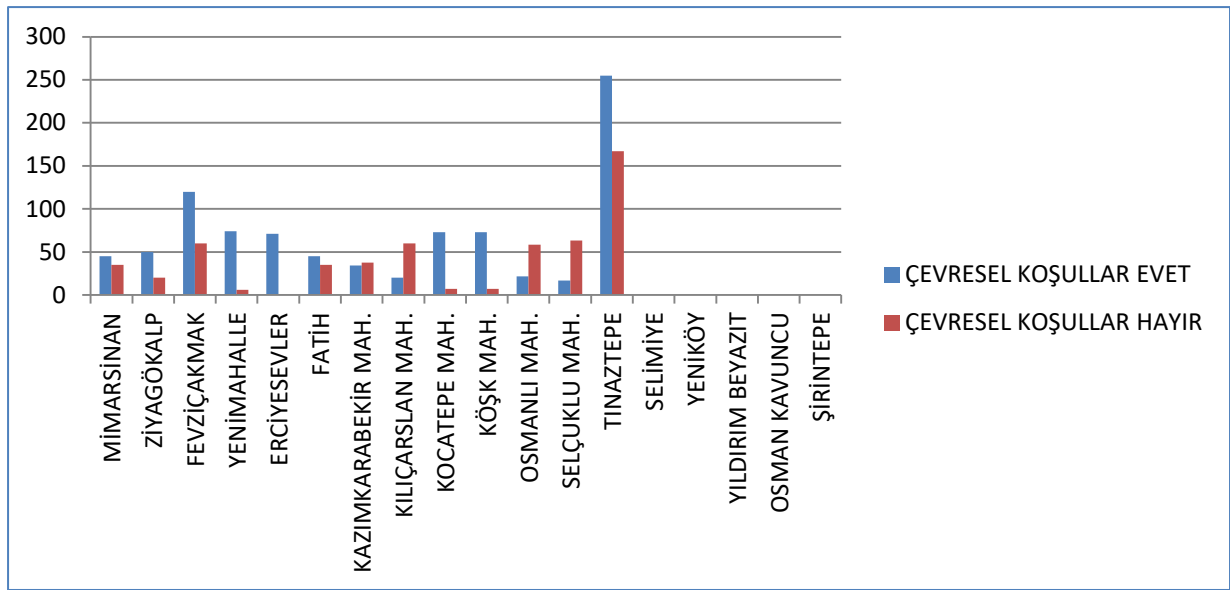
Çizelge 40: Çalışma Alanında Konuttan Memnun Olma Veya Olmama Faktörleri

Bölgede konutundan memnun olma veya olmama faktörlerinde mahalleler genel olarak çevresel koşullar, konumsal özellikler, fiziksel özellikler, komşuluk ilişkileri ve giderlerin uygunluğu gibi faktörlerden memnun iken güvenlik faktöründen memnun değildir. Konutundan memnun olma ve olmama faktörleri nelerdir sorusuna çevresel koşullardan memnun olma sayısı; Ziyagökalp, Fevziçakmak, Yenimahalle, Erciyesevler mahallelerinde fazladır.

Konumsal özelliklerinden memnun olma sayısında 6 mahallede Kayseri merkezine ve odak noktaları olarak kabul edilen Kayseri Forum, Hunat, Valilik, İpeksaray gibi alanlara yakın olmasındandır.

Yapım kalitesi memnuniyeti ve fiziksel özellikler de 6 mahalle içinde memnun olmayanların sayısının fazla olduğu mahalle Fevzi Çakmak mahallesidir. Fevzi Çakmak mahallesi 1960

yıllardan sonra inşa edilen planlı bir mahalledir, haliyle mahalledeki konutların birçoğu ömrünü yitirmektedir, Komşuluk ilişkilerinden memnun olmayan Mimarsinan ve fatih mahallesidir. Kiraların uygun olması bu mahallelerde farklı etnik kimliklerin ve öğrencilerin buraları seçmeleri komşuluk ilişkilerinin olumsuz etkilemiştir. Günümüzde yüksek katlı yapılaşma zaten komşuluk ilişkilerinin ortadan kaldırmıştır. Güvenlikte memnun olmayan sayısı Fevziçakmak mahallesinde fazladır. Bunun sebepleri içinde mahalle içinde İnönü ve diğer birçok parkın bulunması ve yabancıların bu parklarda zaman geçiriyor olmaları ve yine bu parkların genç nüfusu çekmesinden dolayı güvenlik sorunu görülmektedir.



Grafik 21: Yaşam Koşullarından Memnuniyet

7.6. Kentsel Dönüşüm

7.6.1. Kentsel Dönüşüm Denildiğinde Ne Anlıyorsunuz?

Yapılan anket sonuçlarındaki örneklem nüfusa göre görüşülen kişilerin %62.6'si kentsel dönüşüm denince olumlu anlıyor, görüşülen kişilerin % 35.6'sı kentsel dönüşüm denildiğinde olumsuz anladıkları ve % 1.8'lik bir dilim ise kentsel dönüşümün ne olduğuna dair bilgileri olmadığı için anlamadıklarını belirtmişlerdir.

Mahalle	Olumlu	Olumsuz	Yüzde
Tınaztepe	%91	%9	%0
Selimiye	%56	%44	%0
Yeniköy	%57	%43	%0
Yıldırımbeazıt	%83	%17	%0
Osmankavuncu	%74	%21	%5
Şirintepe	%15	%80	%5

Çizelge 41: Grup.1. Kentsel Dönüşüm Algısı

Hürriyet mahallesi, kentsel dönüşüm hakkında %85’lik oranla diğer mahallelere göre daha çok olumlu düşünürken, en az olumlu düşünen mahalle %46’lık oranla Danişment Mahallesi’dir. Kentsel dönüşümün olumsuz olacağını en çok %54’lük oranla Danişment mahallesi düşünürken, en az olumsuz olacağını düşünen mahalle ise %9’luk oranla Beyazşehir’dir. Anket sonuçlarına göre Beyazşehir’in %11’i, Esenyurt’un %7’si kentsel dönüşüm hakkında bilgi sahibi değildir.

Mahalle	Olumlu	Olumsuz	Yüzde
Alpaslan	%56	%44	%0
Battalgazi	%75	%25	%0
Beyazşehir	%80	%9	%11
Danişment	%46	%54	%0
Esenyurt	%71	%22	%7
Hürriyet	%85	%15	%0

Çizelge 42: Grup.2. Kentsel Dönüşüm Algısı

Erciyesevler, Fatih, Fevziçakmak, Mimarsinan ve Ziyagökalp Mahallelerinde örneklemin çoğunluğu kentsel dönüşüme olumlu bakıyorken Yeni Mahallede örneklemin çoğunluğu olumsuz düşünmektedir

Mahalle	Olumlu	Olumsuz
Erciyesevler	46	34
Fatih	56	24
Fevziçakmak	157	43
Mimarsinan	149	31
Yenimahalle	7	73
Ziyagökalp	55	17

Çizelge 43: Grup.3. Kentsel Dönüşüm Algısı

Kentsel dönüşüm algısında Grup. 3’de yer alan mahallelerden Kazımkarabekir mahallesine baktığımızda en fazla olumlu görüş burada bulunmaktadır. Bunun en önemli sebebi mahalledeki yapıların çoğunluğunun 1960-2000 yılları arasında yapılaşmış olmasıdır. Yapıların eski olması kentsel dönüşüm algısını olumlu yöne çekmektedir. Osmanlı mahallesinde ise en az olumlu görüş gözlemlenmektedir. Bunun en önemli nedeni ise alanın 1990’lı yıllarda gecekondu önleme bölgesi olarak kurulmasındandır. Alanda yaşayan nüfusun büyük bir kısmı alanda kentsel dönüşüm sonrası barınamayacaklarını düşündüklerinden, kentsel dönüşüme olumsuz yaklaşmaktadırlar.

Mahalle	Olumlu	Olumsuz
Kazımkarabekir	90	10
Kılıçaslan	87	13
Kocatepe	85	15
Köğk	55	45
Osmanlı	36	64
Selçuklu	41	59

Çizelge 44: Grup.4. Kentsel Dönüşüm Algısı

7.6.2. Hangi Koşullarda Kentsel Dönüşümü Kabul Edersiniz?

Mahallelerde %55 oranla en çok verilen cevap yeni daire olmuştur. İnsanların kentsel dönüşümle ilgili kaygısı evleri yıkıldığında kalacak yerlerinin olmayacağını düşünmeleridir. Hiçbir şekilde kabul etmeyenler ise evleri yeni olan ve kentsel dönüşümüne ihtiyaç duymayan insanlardır.

	YENİ DAİRE	DAHA FAZLA DAİRE	UYGUN KİRA	İŞ YERİ	ÇEVRE DÜZENLEMESİ	DİĞER	HİÇ BİR ŞEKİLDE
Tınaztepe	6	0	0	0	3	0	71
Selimiye	72	0	0	12	0	0	8
Yeniköy	98	0	0	7	0	0	16
Yıldırım Beyazıt	0	53	30	0	25	12	0
Osman Kavuncu	63	13	0	0	0	0	4
Şirintepe	76	0	0	4	0	0	0

Çizelge 45: Grup. 1. Kentsel Dönüşümü Kabul Koşulu

Battalgazi mahallesinde, %26'sı bu soruya yanıt vermemiştir. %23'ü konut karşılığında, %18'i ise çevre koşullarının iyileşmesi karşılığında; Beyazşehir mahallesinde, konutlar ve çevre koşullarının iyileştirilmesi durumunda; Danişment mahallesinde, çevresel yaşam koşullarının artması ve göçmen nüfusun bu mahalleden gitmesi şartıyla; Şenyurt mahallesinde, %47'si daire karşılığında, %15'i çevre düzenlenmesi koşuluyla, %13'ü ise ihtiyaç olması halinde ve Gizem sokakta gecekondlu mahallesinin dönüşümü koşuluyla, Hürriyet mahallesinde ise %31'i yanıt vermemekle birlikte, %23'ü geniş daire karşılığında kentsel dönüşümü kabul etmeyi düşünmektedir. Bölgede görüşülen örneklem nüfusa göre hangi koşullarda kentsel dönüşümü kabul edersiniz sorusuna göre genel olarak mahalleler konut karşılığı ve çevre koşullarının iyileştirilmesi şartıyla kentsel dönüşümü kabul etmektedir.

	DAİRE, DÜKKAN, ARSA, PARA KARŞILI	SÜRECİN KISA OLMASI KARŞILI ĞI	SAĞLIKLI DÖNÜŞÜM OLMASI ŞARTI İLE	YORUMSUZ	KABUL ETMEZ
FATİH	43		37		
FEVZİ ÇAKMAK	21	1	4	147	11
YENİMAHALLE	70		10		
ZİYAGÖKALP	13		8	48	8
ERCİYESEVLER	79			2	
MİMARŞİNAN	85	1	11	85	2

Çizelge 46: Grup. 3. Kentsel Dönüşümü Kabul Koşulu

Mahalleler	Yeni ev (%)	Daha fazla ev(%)	Daha iyi çevre (%)	Mahalleli kabul ederse
Kazımkarabekir	48	19	0	33
Kılıçaslan	30	44	11	15
Kocatepe	32	19	33	16
Köşk	30	45	25	0
Osmanlı	35	65	0	0
Selçuklu	30	70	0	0

Çizelge 47: Grup. 4. Kentsel Dönüşümü Kabul Koşulu

Selçuklu ve Osmanlı mahalleleri kentsel dönüşüm olumsuz bakmalarından dolayı dönüşüm yapılacaksa daha fazla konut karşılığında bu kararı vereceklerini belirtmektedir. En fazla görüş farklılığının olduğu mahalle ise Kocatepe mahallesi olarak karşımıza çıkmaktadır

7.6.3.Şu Anda Yaşadığı Alanda Kentsel Dönüşüme İlişkin Görüşme Yapılıyor Mu? Evet İse Kimler Bu Görüşmeleri Yapıyor; Kiracılar Ve Ev Sahipleri İle Görüşülüyor Mu; Pazarlık Ne Durumda?

Tınaztepe, Selimiye, Yeniköy, Yıldırım Beyazıt, Osman Kavuncu, Şirintepe mahallelerinde belediye görevlileri ve müteahhitlerce görüşmeler başlamıştır. Ancak anketlerde konu ile ilgili çekinceli yanıtlar bulunmaktadır. Mahallelerde yapılan anket sonuçlarının büyük çoğunluğu kentsel dönüşüm ile ilişkin görüşmelerin yapılmayacağını düşünmektedir. Bunun nedenleri arasında bazı mahallelerde ki binaların yeni olması bazı mahallelerde eski konut dokusunun olması ve korunması gerektiği düşünülmektedir. Alpaslan, Beyazşehir, Danişment ve Esenyurt mahallelerinde kentsel dönüşüm ile ilişkin görüşme yapılmadığı gözlenmektedir. Bu da alandaki evlerin kentsel dönüşüm gerektirmediğini göstermektedir. Yeni Mahalle ve

Erciyesevler Mahallesi'nde görüşülen herkes mahallelerinde kentsel dönüşümün olmadığını belirtmiştir.

- Fevzi Çakmak Mahallesi'nde görüşülen kişilerin %80'i mahallede kentsel dönüşüm için görüşmelerinin yapıp yapılmadığını bilmiyor,
- Mimarsinan Mahallesi'nde görüşülenlerin de %81'i kentsel dönüşüm görüşmelerinin olmadığını belirtmiş bulunmaktadır.
- Kentsel dönüşüm görüşmelerinin yapıldığını söyleyenlerin %40'ı ev sahipleriyle görüşmelerin olduğunu belirtmiştir. Kılıçaslan ve Kocatepe mahallelerinde sadece kentsel dönüşüm çalışmaları yapılmaktadır. Diğer mahallelerde henüz böyle bir çalışma bulunmamaktadır.

7.6.4. Kentsel Dönüşüm Süreci Başlarsa Ne Yapacaksınız?

	Giderim	Kahrım	Mahkeme	Şartlara Bağlı	Etkilenmem	Bilmiyorum
TINAZTEPE	%76	-	-	%19	-	-
SELİMİYE	%41	%36	%3	-	-	-
YENİKÖY	%60	%40	-	-	-	-
YILDIRIM BEYAZIT	%21	-	-	-	%59	%16
OSMAN KAVUNCU	%29	-	%5	-	-	%66
ŞİRİNTEPE	%77	-	%15	-	-	%8
TOPLAM	%38	%24	%3	%4	%13	%18

Çizelge 48: Grup. 1. Kentsel Dönüşüm Başladığında Yapılması Düşünülenler

6 mahallede yapılan anket sonuçlarındaki örneklem nüfusa göre görüşülen kişilerin çoğunluğu kentsel dönüşüm çalışması olursa başka bir semte taşınacağını belirtmiştir.

	Kahr	Gider
ALPARSLAN	%100	%0
BATTALGAZİ	%10	%9
BEYAZŞEHİR	%95	%5
ESENYURT	%45	%43
DANIŞMENT	%96	%4
HÜRRİYET	%89	%11

Çizelge 49: Grup. 2. Kentsel Dönüşüm Başladığında Yapılması Düşünülenler

Grup 2'de yer alan mahallelerde yapılan anket çalışmalarındaki örneklem nüfusa göre bölge mahallelerinde Alpaslan, Beyazşehir, Danışment Ve Hürriyet mahallelerinden memnun

olduğu gözükmemektedir ve kentsel dönüşüm başladığında kalacaklarını belirtmişlerdir. Esenyurt ve Battalgazi’de oranlar arasında çok fark yoktur.

MAHALLELER	KALIR	GİDER	YORUMSUZ
FATİH	32	18	30
FEVZİ ÇAKMAK	26	14	160
YENİMAHALLE	0	0	80
MİMAR SİNAN	81	63	16
ERCİYESEVLER	32	27	21
ZİYAGÖKALP	21	1	50

Çizelge 50: Grup. 3. Kentsel Dönüşüm Başladığında Yapılması Düşünülenler

Grup 3’te yer alan mahallelerden Mimar Sinan Mahallesi yoğunlukla kalmayı düşünürken, Ziya Gökalt ve Fevzi Çakmak’ta yaşayanların kararsız oldukları, ancak çoğunlukla gitme yönünde düşüncelere sahip oldukları gözlemlenmektedir.

Mahalleler	Gider (%)	Kalır (%)
Kazımkarabekir	60	40
Kılıçaslan	44	56
Kocatepe	11	89
Köşk	35	65
Osmanlı	30	70
Selçuklu	38	62

Çizelge 51: Grup. 4. Kentsel Dönüşüm Başladığında Yapılması Düşünülenler

Kazımkarabekir mahallesinin %60’ı dönüşüm sonrası mahallede kalamayacakları görüşünü belirtmektedir. Bunun en önemli nedeni dönüşüm sonrası alanda yaşam koşullarının finans olarak artacağı endişesindendir

7.6.5. Kentsel Dönüşüm Sonrası Alanda Yaşayan Nüfusa Ne Olacağını Düşünüyorsunuz? Giderler Mi Kalırlar Mı?

	GİDERLER	KALIRLAR	BİLMİYORUM
Tınaztepe	%70	%30	%0
Selimiye	%25	%27	%48
Yeniköy	%54	%46	%0
Yıldırım Beyazıt	%39	%21	%40
Osman Kavuncu	%10	%57	%33
Şirintepe	%86	%6	%5

Çizelge 52: Grup. 1. Kentsel Dönüşüm Sonrası Alanda Yaşayan Nüfusla İlgili Düşünceler

Grup 1 içerisinde yer alan anket yapılan mahalleler içerisinde; mahalle nüfusunun mahalleden gideceği cevabını en çok veren Şirintepe olmuştur. Mahalle memnuniyetine bağlı olarak Osman Kavuncu mahalle sakinleri ise kalırlar cevabını en çok vermiştir.

	Kalır	Gider
Alparslan	%98	%2
Battalgazi	%33	%56
Beyazşehir	%90	%10
Esenyurt:	%78	%14
Danişment	%89	%11
Hürriyet	%96	%4

Çizelge 53: Grup. 2. Kentsel Dönüşüm Sonrası Alanda Yaşayan Nüfusla İlgili Düşünceler

Grup 2’de yer alan altı mahallede yapılan anket çalışmalarındaki örneklem nüfusa göre bölge mahallelerinde Hürriyet, Esenyurt ,Danişment ve Beyazşehir de yaşayan nüfus, nüfusun burada kalacağını düşünmektedir. Battalgazi’de yaşayan insanlar nüfusun gideceğini düşünmektedirler.

MAHALLELER	KALIR	GİDER	YORUMSUZ
FATİH	34	17	29
FEVZİ ÇAKMAK	20	43	137
YENİMAHALLE	80	0	0
MİMARŞİNAN	102	57	1
ERCİYESEVLER	68	0	12
ZİYAGÖKALP	16	9	47

Çizelge 54: Grup. 3. Kentsel Dönüşüm Sonrası Alanda Yaşayan Nüfusla İlgili Düşünceler

Yeni Mahalle ve Erciyes Evler Mahallesinde görüşülenler yoğunlukla kalacaklarını düşünmektedir, bunun nedeni alanda kat karşılığı müteahhitler ile gelişen mekanizmanın başlaması, alanda yaşayanların ekonomik olarak iyileştirildiklerinin gözlemlenmesidir.

Mahalleler	Gider (%)	Kalır (%)
Kazımkarabekir	60	40
Kılıçaslan	47	53
Kocatepe	14	86
Köğk	36	64
Osmanlı	30	70
Selçuklu	38	62

Çizelge 55: Grup. 4. Kentsel Dönüşüm Sonrası Alanda Yaşayan Nüfusla İlgili Düşünceler

Kocatepe mahallesinde kentsel dönüşüm sonrası alanda kalma oranının fazla olmasının nedeni alanda yaşayanların mahalle ve çevresinden de ve kent içerisindeki konumundan memnun olduklarındandır.

7.6.6. Kentsel Dönüşüm Sonrası Alanın Yapılı Çevresine Ne Olacağını Düşünüyorsunuz?

	Yıkılır	Korunur	Bilmiyorum	Yenilenir	Yeşil Alan - Otopark
Tınaztepe	%25	%75	%0	%0	%0
Selimiye	%46	%0	%9	%45	%0
Yeniköy	%100	%0	%0	%0	%0
Yıldırımbeazıt	%65	%35	%0	%0	%0
Osmankavuncu	%86	%0	%0	%0	%14
Şirintepe	%84	%16	%0	%0	%0
Toplam	%67,6	%21	%1,5	%7,5	%2,3

Çizelge 56: Grup. 1. Kentsel Dönüşüm Sonrası Alanın Yapılı Çevresine Ne Olacağı ile ilgili Düşünceler

Grup 1’de yer alan 6 mahallede yapılan anket sonuçlarındaki örneklem nüfusa göre görüşülen kişilerin %67.7lik kısmı kentsel dönüşüm sonrası alanın yıkılacağını % 21 lik kısım ise bilmediklerini belirtmiştir.

Grup 2’de yer alan altı mahallede yapılan anket çalışmalarındaki örneklem nüfusa göre ise bölge mahallelerinden,

☐ Battalgazi: %46 sı artar %45 i yıkılır demiştir.

☐ Beyazşehir: %90 ‘ı kira ve konut fiyatları artar, %10’u daha iyi olur şeklinde cevap vermiştir.

☐ Esenyurt: örnekleme,84 kişi kentsel dönüşüm sonrası konutların yıkılıp yeniden düzenleneceğini düşünmekte,23 kişi ise konutların korunacağını düşünmektedir.

☐ Danışment: alandaki en yüksek 4 katlı yapılar bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm ile birlikte bina kat yüksekliğinde ciddi bir artış olacağı, . 4 katlı binaların yerinin 8-10 katlı binalara dönüşeceği düşünülmektedir.

☐ Hürriyet: %55 lüks %30 geniş %20 güzel olacağını beklentisi dile getirilmiştir.

Grup 3’te yer mahallerde ise mmahallelerin %90’ı konutların yıkılacağını söylerken Fatih mahallesinin %35 ‘i konutların korunma beklentisini dile getirilmiştir. Mahallelerin %66’sı fiyatların arttığını söylerken Yeni Mahalle ve Ziya Gökalp mahallelerinde oturanların yorum yapmadıkları görülmektedir

Mahalleler	Yeni ev	Yüksek katlı bina	Daha iyi çevre	Yaşam kalitesi
Kazımkarabekir	45	27	0	28
Kılıçaslan	100	0	0	0
Kocatepe	47	10	18	25
Köğk	0	45	30	15
Osmanlı	0	42	58	0
Selçuklu	0	25	35	40

Çizelge 57: Grup. 4. Kentsel Dönüşüm Sonrası Alanın Yapılı Çevresine Ne Olacağı ile ilgili Düşünceler

Kılıçaslan mahallesinin tamamı alanda kentsel dönüşüm sonrası yapılı çevrede yeni konut alanları olacağı konusunda hem fikirdir.

7.6.7. Konut Bedellerinin % Kaç Oranında Artacağını Düşünüyorsunuz?

	10 –30 (%)	30–60 (%)	+60 (%)
Tınaztepe	%12	%68	%20 16
Selimiye	%40	%36	%24 19
Yeniköy	%16	%72	%12 14
Yıldırım Beyazıt	%12	%26	%62 74
Osman Kavuncu	%27	%69	-
Toplam	%21,4	%54,2	%23,6

Çizelge 58: Grup. 1. Kentsel Dönüşüm Sonrası Konut Bedellerinin % Kaç Oranında Artacağını ile ilgili düşünceler

Grup 1’de yer alan 6 mahallede yapılan anket sonuçlarındaki örneklem nüfusa göre görüşülen kişilerin %54,2 lik kısmı konut bedellerinin %30 ve %60 değerleri arasında artacağını %23,6 lık kısmın konut bedellerinin %60 ın üzerinde bir artış göstereceğini belirtmiştir. Şirintepe mahallesi anket sonuçlarına göre de mahallenin %72 si fiyatların artacağını %28 i ise fiyatların değişmeyeceğini belirtmiştir.

Grup 2’de altı mahallede yapılan anket çalışmalarındaki örneklem nüfusa göre bölge mahallelerinde, Battalgazi:0-20 arası %29 21-60 arası %42 61+ %19 dur. Beyazşehir: %90 ‘ı ‘’%50’den fazla artacağını dile getirirken, Esenyurt örneklemin %39’u %25-40 oranında konut fiyatlarının artacağını düşünmektedir. Danişment: %50 söyleyen 2 kişi %100 4 kişi %300 söyleyen bir kişidir. Hürriyet: %10-%15, %20-%30, %30-%40 artacağını söylemişlerdir. Diğer mahaller arasından en çok konut bedellerinin artacağını Danişment mahallesinde yaşayan insanların söylediği görülmektedir.

MAHALLELER	%50 ARTAR	%75 ARTAR	%100 ARTAR	YORUMSUZ
FATİH	40	29	21	0
FEVZİ ÇAKMAK	3	70	7	0
YENİMAHALLE	0	0	0	80
MİMARŞINAN	30	32	98	0
ERCİYESEVLER	63	4	13	0
ZİYAGÖKALP	0	0	15	37

Çizelge 59: Grup. 3. Kentsel Dönüşüm Sonrası Konut Bedellerinin % Kaç Oranında Artacağı ile ilgili düşünceler

Mahallelerin %90'ı konutların yıkılacağını söylerken fatih mahallesinin %35 'i konutların korunacağını söylüyor. Mahallerlerin %66'sı fiyatların arttığını söylerken Yeni Mahalle ve Ziya Gökalp mahallelerinde oturanların yorum yapmadıkları görülmektedir

Mahalleler	%1-%25 (%)	%26-%50 (%)	%51-%75 (%)	%76-%100 (%)
Kazımkarabekir	40	15	10	35
Kılıçaslan	14	41	9	15
Kocatepe	5	47	20	28
Köğk	70	5	5	0
Osmanlı	15	35	25	30
Selçuklu	35	20	30	15

Çizelge 60: Grup. 4. Kentsel Dönüşüm Sonrası Konut Bedellerinin % Kaç Oranında Artacağı ile ilgili düşünceler

En az konut bedelinin artacağı düşünülen mahalle Kozatepe mahallesi olurken en fazla konut bedelinin artacağı düşünülen mahalle Kazımkarabekir mahallesidir.

7.7.BÖLÜM SONUCU VE DEĞERLENDİRME

Çalışma kapsamında 24 mahallede gerçekleştirilen anket çalışmasında, kullanıcılara ilişkin genel bilgiler, konuta ilişkin genel bilgiler, hareketlilik, konut memnuniyeti ve kentsel dönüşüm başlıkları altında incelemeler yapılmış, elde edilen sonuçlar mahalle bazında aşağıda değerlendirilmiştir:

- Çalışma kapsamında Alpaslan Mahallesinde gerçekleştirilmiş olan anketler neticesinde bölge halkının maddi durumu genel itibariyle iyi olan kesimlerden oluştuğu görülmektedir. Bu bölgede yaşayan insanların maddi durumlarının iyi olması nedeniyle genellikle özel araçları ile seyahat etmektedirler. Bu durum trafik yoğunluğunu, gürültü ve hava kirliliğini de beraberinde getirmekte ki bu duruma Alpaslan mahallesinin konum itibari ile işlek caddeleri, alışveriş merkezlerini bünyesinde barındırıyor olmasının da bir yan etkisi olarak gözlenmektedir. Yoğun trafik, hava kirliliği, gürültü kirliliği, stres, kalabalık bölge halkının sorunlarından

başlıcalarındandır. İmkanlarının çok fazla olması ticaret alanlarına yakın olması her türlü ulaşım ağını barındırması (toplu taşıma raylı sistem, bisiklet) konut ve çevre kalitesi gibi etmenler mahalleyi cazip kılmaktadır.

- Battalgazi mahallesinde yaşayanlar genel olarak ülkenin doğu kesiminden göç etmişlerdir. Anket yapılan kişilerin gelir durumu genelde 1000 ila 1500 lira arasındır. Battalgazi mahallesi son dönemde kentsel dönüşüme başlanmıştır. Mahallenin doğu kısmında gecekondular ve müstakil yapılar varken batı kısmında 5 katlı ve 5 katın üstünde yapılar mevcuttur.
- Beyaz Şehir Mahallesinde yaşayanların burada yaşama sebeplerine baktığımızda büyük kısmının iş ve çevre bununla beraber ekonomi ve eğitim amaçlı tercih ettikleri gözlemlenmektedir. Burada yaşayanların çoğunun akrabalarının da bu bölgede yaşadığı, insanların çoğunun konutlarına özel araç ve toplu taşıma, raylı sistemlerle geldiği, konutlarından memnun musunuz sorusuna çoğunluğun memnunuz cevabını verdiği anket sonuçlarından elde edilmiştir. Mahalledeki insanların %97'si konutlarının okullara mesafesinden memnun olduğunu söylemiştir. Olumsuz çevresel etkilere baktığımızda genelde gürültü, hava kirliliği ve kötü görüntüden yakınmaktadırlar. Konutların inşaat kalitesinden hemen hemen hepsi memnundur. Konutların yaşam alanlarından mutfak, banyo, salon, oturma odası, yatak odası, balkon teras birimlerinden çok iyi, iyi cevapları çoğunlukta olup memnun olmayan yoktur. Çevresel koşullar, konumsal özellikler, yapı kalitesi, fiziksel özellikler, komşuluk ilişkileri, giderlerin uygunluğu ve güvenlik gibi koşullardan hemen hemen hepsi memnundur. Anket sonuçlarına göre kentsel dönüşüm deyince çoğu olumlu cevap vermiştir. Mahalle yeni olduğu için burada yaşayanlar kentsel dönüşümün yapılmasını istemiyorlar. Konutlar ve çevresi daha iyi olursa kentsel dönüşümü kabul edeceklerini söylediler. Kentsel dönüşüm olursa burada yaşayanların %95'i burada kalacağını söyledi. Kentsel dönüşüm sonrası %90 'ı kira ve konut fiyatları artar, %10'u daha iyi olur şeklinde cevap vermiştir. Kentsel dönüşüm sonrası konut bedelleri %90 'ı "%50'den fazla artar." cevabını vermiştir.
- Danişment Mahallesi içerisinde farklı sosyo-ekonomik ve kültürel özelliklere sahip gruplar bulunmaktadır. Anket yaptığımız katılımcılar arasında akrabalık, hemşerilik, komşuluk ilişkilerine bağlı olarak anket cevaplarımızda da farklılıklar oluşmaktadır. Kentsel dönüşüm istiyor musunuz sorusuna; gelir seviyesi yüksek grup kentsel dönüşüme olumlu bakmaktadır. Mahallenin ilk yerleşimcileri olanlar dönüşüme

olumsuz bakmaktadır. Mahalle içerisinde Suriyeli göçmenlerin yerleşmiş olması farklı etnik gruplar arasında vandalizme sebep olmaktadır. Yakıt yardımıyla alınan kömürün mahalle içerisinde hava, kötü koku kirliliğine sebep olmaktadır.

- Esenyurt Mahallesi 1950’de mevzi parselasyon yapılarak konut alanına kazandırılmıştır. Tayyare fabrikasının yakınlığı nedeniyle de hızla gelişmiştir. Esenyurt Mahallesi’nde 2000’li yıllara kadar genelde 1-4 katlı yapılar bulunmaktayken, son dönemde dönüşüm kapsamında düşük katlı yapılar yıkılarak yerine 8-15 katlı yapılar yapılmıştır. Kentsel dönüşüm ile ilgili yapılan anketlere göre insanların %64’ü kentsel dönüşüme olumlu bakmaktadır. Konutun yapı durumu iyi olmayanlar konut karşılığı kentsel dönüşümü kabul etmektedir.
- Fevzi Çakmak mahallesi kent merkezine, iş alanlarına yakın olması, yaya ulaşımının kullanılması, toplu taşıma, raylı sistem duraklarına yakınlığı, park alanlarının fazlalığından ve parklarda bisiklet duraklarının olması, eğitim alanlarına yakın olması konut seçiminde tercih edilme oranını arttırmaktadır. Konut kira bedellerinin uygun olması ve konutların aidat gibi ek bir giderin olmamasında tercih edilmesini sağlamaktadır. Mahalledeki konutlar iç kesimde yer alan 1950 ve sonrasında yapılmış olan 5 katın altındaki konutlar ısınma sistemi olarak soba kullanmaları, orta ve düşük gelirli insanların burada yaşamalarından dolayı da ucuz ve kalitesiz kömür kullanımı mahallede hava kirliliği, kötü koku ve binaların bakımsızlığından kaynaklanan görüntü kirliliğine neden olmaktadır. Park alanlarının fazla olması tercih edilme sebeplerinden olmasına karşın şikâyet unsuru da olmaktadır. Son zamanları ülkemize olan yurtdışında gelen göçlerden dolayı ve bu göçmenlerin parkları çok kullanmaları ve huzuru bozan davranışlarda bulunmaları olumsuz etkilemektedir. Mahallenin ana cadde üzerinde yer alan ve yeni yapılan yüksek katlı binalarda yaşayan örneklem konutların memnun olduklarını fakat iç kesimdeki olumsuzluklardan dolayı kentsel dönüşümün yapılması gerektiğinin düşünmektedirler. Kentsel dönüşümün kendi konutlarına uygulanmasını istememektedirler. Konutlarında memnun olanların bu düşüncesinde temel yaklaşım, “hiç yoktan bir evimiz var”, anlayışıdır. Kentsel dönüşüm olursa katılma ve olumlu bakanların nedeni ise konutlarının yenilenmesi ve yaşam standartlarının artmasını sağlayacağı beklentisidir.
- Ziya Gökalp Mahallesinin şehir merkezine uzaklığı, organize sanayi bölgesine çok yakın olması ve konut yapılarının iyi durumda olması nedeniyle kentsel dönüşüm çalışmaları yapılmamaktadır. Belirli bölgelerinin planlı olması yeşil alan aksının

sağlanmasına olanak sağlamıştır. Mahallede yapılaşma daha çok kuzey kesimlere doğrudur. Bunun nedeni de güneyinde organize sanayi bölgesinin olmasıdır.

- Selçuklu Mahallesi, Kılıçaslan Mahallesi, Kocatepe Mahallesi, Köşk Mahallesi, Kazımkarabekir Mahallesi ve Osmanlı Mahallelerinde eğitim durumlarına baktığımızda Kocatepe mahallesinde %47 oranla ilköğretim eğitiminde mahalle sakini bulunmaktadır. Mahallelerde en fazla üniversite öğrenimi görmekte olan alan ise Köşk Mahallesidir. Osmanlı mahallesine baktığımızda eğitim durumu ilköğretim mezunu %24 iken üniversite eğitimi gören oran %14 'dür. Mahalleli genel olarak ortaöğretim mezunu olarak görünmektedir.
- Kazım Karabekir Mahallesinde günümüzde alanda toplamda 1820 konut bulunmaktadır, bu konutların %77 sini tek katlı müstakil konutlar oluştururken alanın batısında villa parselleri oluşturulmaktadır. Yapılan anket sonuçlarına göre alanda kötü koku, gürültü olması ve park alanlarının yetersizliğinden şikâyet edenlerin sayısı dikkat çekerken, konumsal özellik ve komşuluk ilişkilerinden memnun olanlarının sayısı ve eğitim erişim olanaklarından memnun olanların dikkat çekmektedir. Kazım Karabekir Mahallesinde kentsel dönüşüm anlayışı genel olarak olumlu iken dönüşümü kabul etme nedenlerinden müstakil ev alma veya daha fazla ev alma isteği öne çıkmaktadır.
- Mahallelere bakıldığında en fazla yaşlı oranı Kılıçaslan Mahallesinde bulunmaktadır. Alanda en fazla genç nüfusu sahip mahallesi Köşk mahallesidir. Osmanlı mahallesini bu mahallelerle karşılaştırdığımızda; Osmanlı mahallesi daha dengeli ve her yaş grubuna hitap eden ve her yaş grubunu içinde barındıran bir mahalle olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Kocatepe mahallesinde meslek olarak işçi kesimi daha fazladır, bunun en önemli nedeni alanın organize sanayi bölgesine yakın olması ve mahallede yaşayan kesimin %35'lik kısmının burada çalışıyor olmasından kaynaklanmaktadır. Osmanlı mahallesine bakıldığında alanda yaşayanların çoğunluğunu emekli ve işçiler oluşturmaktadır. İşçilerin bir kısmı mahallenin güneyinde yer alan sanayi alanında çalışmaktadır.
- Mahalleler arası aylık gelir dağılımına bakıldığında Köşk mahallesi yeni kurulmuş bir mahalle olmasından ve kentin işlek alanlarından biri olmasının verdiği çevresel koşullarla birlikte barındırdığı mahalle sakinlerinin aylık gelir düzeyinizde arttırmaktadır. Bununla birlikte Osmanlı mahallesini incelediğimizde mahallenin aylık

geliri 1000-1500 TL arasındadır. Mahalle Köşk mahallesine karşın gecekondü önlem bölgesi olarak karşımıza çıkmaktadır. Alanda yaşayanların ekonomik durumu daha düşüktür. Mahallelerde konut tiplerine bakıldığında en fazla apartman yapıları Köşk mahallesinde olmakla birlikte en az apartman yapısı Kazımkarabekir mahallesinde bulunmaktadır. Ortalama hane halkı sayısına bakıldığında en büyük aile yapısı Kazımkarabekir mahallesinde karşımıza çıkmaktadır. En düşük hane halkı sayısı ise Kocatepe mahallesindedir. Osmanlı mahallesinin ortalama hane halkı büyüklüğü 4'tür.

- Bulunduğu mahallede en fazla sürede kalan kesim Kazımkarabekir mahallesidir. Osmanlı mahallesi halkı ise ortalama 4-8 yıl arasında bu mahallede yaşamaktadır. En fazla ev sahibi oranı Kocatepe mahallesinde iken en fazla kiracı oranı ise Kılıçaslan mahallesindedir. Ekonomik uygunluğu en fazla olan mahalle Kazımkarabekir mahallesidir. Osmanlı mahallesi de ekonomik olarak en fazla tercih edilen mahalleler arasındadır. Memleketlisinden yaşadığı mahallede yaşayan sayısı %100 oranıyla en fazla olan mahalleler Kazımkarabekir, Kocatepe, Osmanlı ve Selçuklu mahalleleridir. Toplu taşımanın en fazla tercih edildiği mahalle Kılıçaslan mahallesidir bunun en önemli unsuru mahalleye hem raylı sistemlerle hem de toplu taşıma ve özel araçlarla erişimin sağlanabilmesindendir. Ancak Osmanlı mahallesine baktığımızda mahalleye sadece toplu taşıma araçları ve özel araçlarla erişim sağlanmaktadır. Konut çevresindeki sosyal olanaklarından en memnun mahalle Kılıçaslan mahallesidir. Osmanlı mahallesinde bu durum yarı yarıyadır mahallenin güneyinde kalan konut alanları sosyal donatı alanlarından memnun değildir. Hava kirliliğinden en fazla şikayetçi olan mahalle Kazımkarabekir mahallesidir. Osmanlı mahallesine bakıldığında da yine en fazla şikâyet edilen unsur hava kirliliğidir. En fazla yaşadığı konutta memnun olunan mahalle Kocatepe mahallesidir. Yine Osmanlı mahallesi %82 memnuniyetle yaşadığı konuttan memnundur.
- Kentsel dönüşüm algısında mahallelerden Kazımkarabekir mahallesine baktığımızda en fazla olumlu görüşü burada bulunmaktadır. Bunun en önemli sebebi mahalledeki yapıların çoğunluğunun 1960-2000 yılları arasındır. Yapıların eski olması kentsel dönüşüm algısını olumlu yöne çekmektedir. Osmanlı mahallesinde ise en az olumlu görüşü burada görmekteyiz. Bunun en önemli nedeni ise alanın 1990'lı yıllarda gecekondü önlem bölgesi olarak kurulmasındandır. Alanda yaşayan nüfusun büyük bir kısmı alanda kentsel dönüşüm sonrası barınamayacaklarını düşündüklerinden, kentsel dönüşüme olumsuz yaklaşmaktadırlar.

- Köşk mahallesinin kentsel dönüşüme olumsuz yaklaşmasının nedeni mahallenin yeni kurulmuş bir mahalle olması ve yapıların iyi durumda olmasıdır. Kılıçarslan mahallesinde kentsel dönüşüme olumlu yaklaşılmasının nedeni ise alanda kentsel dönüşüm çalışmalarının başlamasından dolayı, dönüşüm mahalle çoğunluğu tarafından kabul edilmektedir. Selçuklu ve Osmanlı mahalleleri kentsel dönüşüme olumsuz bakmalarından dolayı dönüşüm yapılacaksa daha fazla konut karşılığında bu kararı vereceklerini belirtmektedir. En fazla görüş farklılığının olduğu mahalle ise Kocatepe mahallesi olarak karşımıza çıkmaktadır. Kazımkarabekir mahallesinin %60'ı dönüşüm sonrası mahallede kalamayacakları görüşünü belirtmektedir. Bunun en önemli nedeni dönüşüm sonrası alanda yaşam koşullarının finans olarak artacağı endişesindendir. Osmanlı mahallesinde ise %30 oranı alandan gideceklerini bildirmektedir. Kocatepe mahallesinde kentsel dönüşüm sonrası alanda kalma oranının fazla olmasının nedeni alanda yaşayanların mahalle ve çevresinden de ve kent içerisindeki konumundan memnun olduklarıdır. Aynı şekilde Osmanlı mahallesinde de dönüşümden sonra alanda kalma oranı %70 civarındadır. Kılıçarslan mahallesinin tamamı kentsel dönüşüm sonrası alanın yapılı çevresinde yeni konut alanları olacağı konusunda hem fikirdir. Osmanlı mahallesinde ise bu durum kentsel dönüşüm sonrasında alan çevresinde daha iyi bir çevre olacağı konusunda çoğunluğu sağlamaktadır.
- Osman Kavuncu Mahallesinde konut özellikleri, %9'u gecekond, %19'u müstakil, %16'sı 5 kat üstü %56 'sı apartman 5 kat altı olarak değişiklik göstermektedir. Konutun sosyal olanaklarından memnuniyet %70 oranındadır. Anket yapılan nüfus konutun yakın çevresine ilişkin gürültü, hava, görüntü kirliliği ve koku kirliliği konularından şikâyetçilerdir. Anket yapılan nüfusun %74 i kentsel dönüşüm deyince olumlu, %21 i olumsuz düşünürken %5 i anlamadığını söylemektedir.
- Osman Kavuncu Mahallesi'nde 5 kat altı apartmanlar çoğunlukta iken Tınaztepe ve Selimiye Mahallelerinde 5 katlı ve üstü yapılar çoğunluktadır. Osman Kavuncu Mahallesi'nde %9 oranında gecekonduda yaşayan örneklem var iken Tınaztepe'de gecekonduda yaşayan yoktur. Yeniköy, Tınaztepe ve Selimiye mahalleleri kentsel dönüşümü çoğunlukla istemekte ancak kentsel dönüşüm sonrasında yaşayan nüfusun gideceğini düşünmektedir.
- Alparslan Mahallesi, Köşk Mahallesi, Yıldırım Beyazıt Mahallesi gibi mahalleler lüks yapıların çoğunlukta olduğu ve çoğunlukla gelir bakımından üst kesimin ikamet ettiği

bölümdür. Bu bölgelerde yüksek katlı ve genellikle yaşı küçük olan binalar mevcut olup, Alpaslan Mahallesi'nde bulunan Kayseri Park AVM bu bölgeye hareketlilik kazandırmış ve çevresindeki taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemiştir. Bölgedeki mesken amaçlı yeni yapılarda m2 birim fiyatları yaklaşık 1.000-1500.-TL civarındadır.

- Alpaslan Mahallesi'nde evlerin fiyatları ortalama 300.000-500.000 TL arasında değişmektedir. Kira fiyatları ise 700-1500 TL arasında değişmektedir. Battalgazi Mahallesi'nde evlerin fiyatları ortalama 150.000-250.000 TL arasındayken kira fiyatları ortalama 500 TL dir. Beyazşehir Mahallesi'nde ev fiyatları ortalama 130.000-160.000 TL arasındayken kira fiyatları 350-450TL arasındadır. Danişment Mahallesi'nde ev fiyatları 120.000-200.000TL arasındayken kira fiyatları 500-800TL ortalama sahiptir. Esenyurt Mahallesi'nde ev fiyatları 120.000-150.000 TL arasındayken kira fiyatları ortalama 400 TL dir. Hürriyet Mahallesi'nde ev fiyatları 150.000-200.000 TL arasındayken kira fiyatları 400-500TL arasındadır. Görüldüğü gibi Kayseri kent merkezine yakın olan ve sosyal olanakların yüksek olduğu Alpaslan Mahallesi'nde ev fiyatları diğer mahallelere oranla yüksektir.
- Mimarsinan, Tınaztepe, Yeniköy, Şirintepe, Hürriyet, Yenimahalle, Ziyagökalp, Kocatepe mahallelerinde evlerin fiyatları ortalama 70.000-250.000 TL arasında değişmektedir. Kira fiyatları ise 300-730 TL arasında değişmektedir. Fatih Mahallesi'nde evlerin fiyatları ortalama 35.000-160.000 arasındayken kira fiyatları 250-450 TL arasındadır. Erciyesevler, Beyazşehir, Osmankavuncu, Selimiye Mahallelerinde ev fiyatları ortalama 150.000-450.000 TL arasındayken kira fiyatları 700-1300TL arasındadır. Fevzi Çakmak ve Kılıçaslan Mahallelerinde ev fiyatları 60.000-150.000 TL arasındayken kira fiyatları 250-750 TL arasındadır. Ziya Gökalp Mahallesi'nde ev fiyatları 90.000-400.000 TL arasındayken kira fiyatları 400-500TL arasındadır.

8. TARTIŞMA VE SONUÇ

Yaklaşık 6000 yıllık geçmişi ile önemli bir ticaret merkezi olma özelliğini sürdüren Kayseri kenti özellikle son dönemde yarışma fırsatları adına hızlı bir ivme yakalamıştır. Kayseri kenti 1944 yılında yapılan ilk plan çerçevesinde alınana kararlara göre gelişmiş, dönemin modern kent anlayışının en temel yansıması olarak biçimlenen; geniş bulvarlı, gridal kent dokusu, 1970'lerden itibaren planlı bir biçimde özellikle kent merkezinde yenilemeler ve lineer ve kompakt, tek merkezli bir büyüme şeması içerisinde gelişmiştir.

Merkez ilçelerde yerleşim büyüklüğünün yeterli olduğu ve kentsel gelişimin Melikgazi ve Kocasinan ilçelerinde hızlı olduğu gözlenmektedir. İlde son yıllarda yaşanan sanayi faaliyetlerindeki gelişmeler, kent merkezinde ticari faaliyetlerin artmasını sağlamış ve nazım imar planının başarılı bir şekilde uygulamaya konulması kent çeperlerinde yeni yaşam alanlarının oluşması ve mevcut alanların genişlemesi sağlanmıştır. Yerleşik nüfus için yaşam alanı olmasının ötesinde göç ile gelen nüfus için düzenli yapılaşma alanı tesis edilmiştir. İl, komşu şehirler için de bir cazibe merkezi halini almaya başlamıştır. Özellikle sanayi alanındaki gelişmeler iş olanaklarını artırmış ve komşu illerden yoğun bir biçimde göç alınmasına neden olmuştur. İlde yaşanan bu gelişmeler sosyal imkanların, eğitim ve sağlık hizmetlerinin de artmasını sağlamıştır

2015 yılı verilerine göre %18,8 nüfus artış hızına sahip kentin ekonomik aktif nüfus olarak tanımlanan 15-65 yaş grubu nüfusun toplam içindeki payı %66,71'dir ve bu oranın yüksekliği hem bağlı nüfusun nispeten düşük olması bakımından, hem de işgücü potansiyelinin yüksek olduğu sonucunu çıkarmaktadır. Demografi ve nüfus verileri ile gayrimenkul sektörünün ilişkilendirilmesinde, başlıca gösterge olarak kentleşme oranı ile kentli nüfus büyüklüğü kullanılmaktadır. Kayseri'de ortalama hane halkı büyüklüğü 2012 yılında kentsel kesimde 3,77 kişi ve kırsal alanda 3,76 kişi olmuştur. Bu yapı ülke geneli ile karşılaştırıldığında, ilin kentsel kesimindeki ortalama hane halkı büyüklüğünün, ülke ortalamasının üzerinde olduğu ortaya çıkmaktadır. Gerek ülke genelinde gerekse ilde kırsal ve kentsel kesimde hane halkı büyüklüğünün hemen hemen aynı seviyede olduğu görülmektedir.

Kentin nüfus yönünden sahip olduğu potansiyel ekonomiye de yansımış, il gelişmişlik düzeyi bakımından 2. derece gelişmiş il statüsünde olup, gelişmiş iller arasında 15. sırada yer almaktadır. Türkiye GSMH içindeki %1,2 payı ile iller sıralaması içinde 22. sırada yer almaktadır. İl ekonomisi, tarım, sanayi ve hizmetlere dayanmaktadır. 1990 yılı itibarıyla

İşgücünün sektörel dağılımında tarımın payı %45, sanayinin %26, hizmetlerin %28, iyi tanımlanmamış %1'dir. Bu dağılım, Kayseri Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde; tarımın payı %3, sanayinin %41, hizmetlerin %55 ve iyi tanımlanmamış sektörlerin %1 olmaktadır.

Türkiye'de 1950-1960'larda yaşanan göç dalgasının ardından oluşan konut sorunu ve politikalarının gelişimi ile kendine yön bulmuş olan gayrimenkul sektörü, 1990'lı yıllarda ortaya çıkan birçok konut projesinin yanı sıra, modern alışveriş merkezleri, çok katlı iş merkezleri ve çok amaçlı eğlence ve spor kompleksleri ile hem mekânsal hem de ekonomik olarak kendini kentsel ölçekte ortaya koymaya başlamıştır.

Bu araştırma projesi ile öncelikle Kayseri kentinde gayrimenkul piyasasının gelişimi dönemler halinde irdelenmiş, özellikle konut odaklı olarak geliştirilen çalışmada piyasanın yeniden yapılanmasında gayrimenkul geliştirme ve yatırım sürecinde yoğunlaşan sermayenin yapısı analizi gerçekleştirilmiştir.

Bu doğrultuda kentte konut üretim sürecinin plan öncesi dönemde bireysel konut üretimi ve kooperatifler ile biçimlendiği gözlemlenmiştir. 1950 sonrası liberal ekonomik politikaların benimsenmesi, hızlı kentleşme, kooperatifleşme, kat mülkiyeti kanunu ve yap-satçılık etkisi gelişen piyasa, 1980 sonrasında neo liberal politikalarının yansımaları-ekonominin ivmelendirilmesinde konut üretiminin sektör olarak değerlendirilmesi ve toplu konut üretiminin özendirilmesi ile tek tip yapı düzenine geçmiştir. Bu sürecin devamında günümüze kadar;

- Kent içindeki pahalı arazilerin yıkılıp yeniden çok katlı yapılaşması süreci,
- Kentsel sit sınırlarının giderek daraltılması veya imara açılması,
- Gecekondu ve kaçak yapılaşma,
- Toplu konut uygulamalarında neo liberal yaklaşım,
- Güvenlikli (kapalı) siteler: Az katlı bahçeli, müstakil evler ve çok katlı korunaklı konutlar, olarak tarihlenebilecek gelişmeler yaşanmıştır.

		Plan Dönemi	Planda Öngörülen Doku Karakteristikleri
Geleneksel Konutlar			Organik doku, (açık-yarı açık mekân kurgusu)
Apartman Tipolojisine Geçiş	1-2 katlı	Çaylak Planı (kısmi plan) 1945 Oelsner-Aru Planı	Bitişik +ayrık bahçeli yapı düzeni Izgara kent dokusu
	3-4 katlı	1945 Oelsner-Aru Planı	Ayrık veya Bitişik, ızgara kent dokusu, mahalle-sokak, bahçeli, apartman
	3-5 katlı	Oelsner-Aru ve 1975 Taşçı Planı	ızgara kent dokusu, mahalle-sokak, bitişik, bahçesiz, apartman
Çok Katlı Konutlar	Bitişik Yapı Düzeninde	1975 Taşçı Planı	Bitişik ya da ayrık, bahçeli ya da bahçesiz Mekansal kurgusu zayıf,
	Ayrık Yapı Düzeninde	1986-Topaloğlu-Berksan Planı	Berksan planı sonrası emsale göre farklı katlarda nokta bloklar
Toplu Konutlar		1986 Topaloğlu-Berksan Planı	Ayrık yapı düzeni, çok katlı nokta bloklar
Kaçak Yapılaşan Konut A.		2006 Doğan 1960'lar Sonrası Plan dışı alanlarda ve planlı alanlarda	Bitişik ya da ayrık, bahçeli ya da bahçesiz Nokta bloklar
Kapalı Siteler		2000 Sonrası Topaloğlu-Berksan Planı ve Doğan Planı	Ayrık, bahçeli düşük yoğunluklu

Çizelge 61: Kayseri Kenti Konut Üretim Sürecinin Gelişimi
Araştırmada konut piyasasının gelişimi öncelikle dönemsel olarak ele alınmış, bu doğrultuda gerçekleştirilen incelemelerde aşağıdaki bulgulara ulaşılmıştır.

- Öncelikle kentte arazi ve arsa edinimlerinin öncelikle yatırım ve proje geliştirmek için yapıldığı fikri ön plana çıkmakta ve genel olarak arazi ve arsa varlığının yeterli olduğu vurgulanmaktadır. Edinimin satın alma ve miras yoluyla gerçekleştiği anlaşılmaktadır. Arazi ve arsa edinimlerinin nakit veya kredi ile alındığı ve özellikle yatırım amaçlı ve inşaat yapmak/yaptırmak (kat karşılığı) amaçlı olduğu belirtilmektedir. Arsa varlığını yeterli olmayışı ise, belediyelerin yeterli miktarda arsa üretimi yapmadığı ve satılık arsanın zor bulunduğu şeklinde açıklanmaktadır.
- Toplam arz, nüfus ve hane büyüklüğü dikkate alındığı zaman paydaşların çoğunluğu ildeki konut varlığını yeterli olarak değerlendirmektedirler. Alıcıların konut edinimini daha çok kullanım ve yatırım amaçlı olarak yaptıkları görüşü hakimdir. Konut varlığı yeterli görülmeyle birlikte yeni konut projelerinin kentsel çöküntü alanları ile üniversitelere yakın olan Talas İlçesi'nde odaklanması gerektiği ortaya çıkmıştır.

Konut edinimleri nakit veya kredi kullanılarak satın alma biçiminde gerçekleşmektedir. Alıcıların en çok tercih ettikleri konut tipinin uygun olması nedeniyle klasik apartman dairesi olduğu, tercihlerin ikincisi site içinde apartman dairesi ve üçüncüsü ise müstakil konut biçiminde olduğu anlaşılmaktadır.

- Ekonomik durumu iyi olan ve apartman kültürüne uyum sağlamada güçlük çeken hanelerin müstakil bahçeli konutlar ve bağ evlerinde yaşama eğilimine girdikleri gözlenmektedir. Özellikle kent merkezindeki çok katlı site biçimindeki yapıların yaklaşma mesafeleri, sunulan hizmetler, açık ve yeşil alanlar ile konforun yeterli bulunmaması ve aşırı kalabalıklaşma gibi nedenlerle son yıllarda kent yakın çevresinde müstakil konut alanlarına olan talepte dikkat çekici artışın olduğu gözlenmektedir.
- Kayseri İlinde 1984 yılından 2013 yılına kadar olan dönem boyunca konut stoku verileri incelendiğinde, bina sayısı %92,20 oranında ve konut sayısında ise %100'den fazla artış olduğu anlaşılmıştır.
- Konut satışlarının Kayseri ve ülke genelinde 2008 yılından sonra devamlı artış eğiliminde olduğu ve ildeki konut satışlarının ülkenin toplam satışları içindeki payının %2,34 ile %2,69 arasında değiştiği görülmektedir. İlde 2013 yılında 27.109 adet olarak gerçekleşen konut satışlarından 8.216 adedinin ipotekli konut satışı ve kalan 18.793 adedinin ise diğer yöntemlerle gerçekleşmiş satışlar olduğu anlaşılmaktadır. Aynı yılda ülke genelinde toplam 1.157.190 adet konut satışının 460.112 adedinin ipotekli satış ve 697.078 adedinin ise diğer yöntemlerle gerçekleşmiş satışlar olduğu saptanmıştır.
- İldeki toplam konut stokunun genel olarak analiz edilmesi neticesinde; inşaat ruhsatına sahip konutların payı 2000 yılında %59,66, 2010 yılında %79,82 ve 2013 yılında ise %82,91 olmuş ve yapılan yasal düzenlemelerin etkisi ile kaçak inşaat sayısının son 14 yılda önemli ölçüde kontrol edilmesi sağlanmıştır. Konut satışlarının Kayseri ve ülke genelinde 2008 yılından sonra devamlı artış eğiliminde olduğu ve ildeki konut satışlarının ülkenin toplam satışları içindeki payının %2,34 ile %2,69 arasında değiştiği görülmektedir.
- İlde artan öğrenci sayısı ve göç olgusuna bağlı olarak artan konut talebinin karşılanması için hızlı kentleşme ve ekonomik koşulların etkisi ile önemli miktarda kaçak yapı sorunu oluşmuştur. Bu sorun bazı ilçelerde kurulan yapı kooperatifleri çalışmalarından, bazı ilçelerde ise müteahhit, yap-sat ve kendi konutunu kendisi inşa

edenlerden ileri gelmektedir. Ülke genelinde olduğu gibi Kayseri’de de iskân edildiği halde, hala kat irtifaklı olarak kullanılan ve hatta ekonomik ömrünü tamamlamak üzere olduğu halde kat mülkiyetine dönüştürülmemiş ana taşınmaz sayısının çokluğu açıkça gözlenmiştir.

- Kentte yapı projesi geliştirme ve inşaat faaliyetlerinin ülke ortalamasının üzerinde olduğu görülmektedir.

Araştırma, ayrıca birçok farklı dinamiğin etkisi ile şekillenen kentsel mekânın analizi için gayrimenkul piyasası ve piyasayı belirleyici en önemli aktörlerden biri olan ‘geliştiriciler’ (developer) üzerine de yoğunlaşmıştır. Geliştiriciler, piyasanın üretim alanının organizasyonunda etkin bir role sahiptir ve ilişkiler ağının merkezinde yer almaktadır. Bu nedenle süreci anlamak açısından ve günümüzdeki emlak şirketlerinin rolü kapsamında mekânsal değerlendirmeler yapılması çalışma bütününde önemli veriler sunması hedeflemiştir. Proje kapsamında geliştiricilerin güçleri, kararları, eylemleri, kaynakları ve fırsatları değerlendirme biçimleri ile kurdukları ilişki ağlarının kentsel gelişmeyi ve mekânsal yapıyı nasıl ve ne koşullarda yeniden ürettiklerinin analiz edilmesi gerçekleştirilmiş, aşağıda sıralanan bulgulara ulaşılmıştır:

- İlde görüşülen gayrimenkul şirketlerine göre kentte konut ve konut dışı yapı talebinin artış eğiliminde olduğu ve yakın gelecekte de aynı eğilimin devam edeceği vurgulanmaktadır. Toplam kapalı alan ve sayı yönlerinden önem sırasına göre gereksinim duyulan yapıların; konut (güvenlikli siteler, müstakil konut ve markalı konutlar gibi), iş merkezi, ofis ve otel olarak sıralandığı gözlenmektedir. Bu yapılardan konutların Talas İlçesi, iş merkezi, ofis ve rezidans gibi yapıların Kocasinan İlçesi, otel ve diğer turizm tesislerinin Erciyes Dağı ve ticari yatırımların il merkezinde ve özellikle merkezin yakın çevresinde inşa edilmesi gerektiği belirtilmektedir. Benzer biçimde merkezde bazı ilçe ve mahallelerde dönüşüm gerekli görülmekte, bazılarında ise kentsel dönüşüm ve yenileme çalışmalarına gereksinim duyulmamaktadır.
- Geliştiricilere göre halkın konut ediniminde; konut alanı, altyapı hizmetlerinin varlığı, donatı alanlarına yakınlık, konutun bulunduğu yerin yoğunlaşma düzeyi ve yaşam koşulları, ısınma sistemi ve güvenilirlik gibi parametreleri dikkate aldıkları ortaya çıkmaktadır.

- Gayrimenkul piyasasının diğer sektörlerden daha karlı olması yatırımcıların bu alana yönelmesine neden olmuştur.
- Yatırım kararlarını arsa değeri ve arz-talep dengesine göre belirledikleri tespit edilmiştir.
- Gayrimenkul yatırımlarını firmalar kendi öz kaynakları ile yapmaktadırlar. Öz kaynak dışında yatırım yapmanın firma için riskli bir durum olduğunu söyleyerek, kâr marjı yüksek olmasına rağmen risklerin de bir o kadar yüksek olduğunu belirtmişlerdir.
- Firmaların belirli bir gelir grubuna hizmet etmediği, arsa ile talebi dengeleyerek her bölgede çalışma yaptıkları görüşmeler sonucu ortaya çıkmıştır. Bu durum gayrimenkulün büyüklüğünün ve fiyatının da değişken olmasına neden olmaktadır.
- Arsa seçiminde ilk göz önünde tutulan kriterin imar durumu ile ilgili olduğu gözlenmiştir. Ayrıca arz-talep dengesi de arsa seçimi için önemli bir girdi olarak ortaya çıkmaktadır.
- Kayseri'deki inşaat sektörünün Türkiye ile paralel ilerlediği sonucu çıkarılmaktadır.
- Birçok alanda yaşanan kurumsallaşamama süreci Kayseri gayrimenkul piyasası içinde geçerlidir. Uzmanların işleri yürütmemesi, yerine kaynak sağlayabilen ancak iş ile ilgili bilgisi olamayan kişilerin piyasa da olması, gayrimenkul sektörünün değerini yatırım yapmak isteyen yatırımcılar için düşürdüğü ve uzman ekiplerin iş yapma isteğinin, etkinliğinin azaldığı ortaya çıkmıştır.
- Sektörün belirli bir düzeyde devam etmesi için uzmanlaşmanın mutlaka sağlanması gerekmektedir. Uzmanlaşmanın sadece yatırımcı yönünden değil, yerel yönetim kanadında da olması en önemli şartlardan birisi olmuştur

Çalışma kapsamında mahallelerde anket çalışması yolu ile konut talebini belirleyen unsurlar, hane halkı konut eğilimi ve alışkanlıkları, hane halkı gelir ve tasarrufları gibi veriler toplanmış, analiz edilmiş, elde edilen bulgulara aşağıda yer verilmiştir.

- TÜİK, Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması, 2014 sonuçlarına göre; TR72 bölgesinde hane halkı aylık geliri ortalaması 2.500 TL, Türkiye'de hane halkı aylık ortalama geliri ise 2.666 TL'dir. Bu değerlere göre Kayseri ilinde hane halklarının büyük bölümü (%60'ı) 2014 yılı Türkiye hane halkı gelir değerlerine görebile ortalama gelirin altındadır.
- 24 mahallenin aylık gelir dağılımının büyük çoğunluğu 1000-1500 TL ve 3000-5000 TL arasındadır. Bölgede Alparslan Mahallesi ve Mimarsinan Mahallesi, Köşk,

Yıldırım Beyazıt Mahallelerinde aylık gelir 5000 TL ve üzerindedir. Ancak Battalgazi, Beyazşehir, Danışment gibi mahallelerde 1000 TL altı gelir oranı yüksektir.

- Konut fiyatlarını belirleyici temel unsurlar; kent merkezine yakınlık, sosyal olanakların varlığı, erişim kolaylığı, yapı kalitesi olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Mahallelerde ikamet eden insanların büyük kısmı erişim kolaylığı, kent merkezine yakınlık ve farklı ulaşım modlarına sahip olması nedeniyle (toplu taşıma, hafif raylı sistem), çevredeki sosyal olanaklardan dolayı ayrıca kişilerin gelir durumundan dolayı burayı tercih etmişlerdir. Ayrıca yine işyerine yakınlık, kira ve satın alma fiyatlarındaki uygunluk, akraba ilişkileri ve çevresel koşullarda diğer etkili yapılar olarak tariflenmektedir.
- Mahallelerde yapılan anket sonuçlarına göre Fevzi Çakmak, Ziya Gökalp ve Mimarşinan Mahallerinde çocuk bahçesi ve park alanları olanaklarından mahalle sakinlerinin memnun olduklarını görmekteyiz. Alparslan ve Battalgazi mahallelerinde ise sosyal olanakların yeterince iyi olmadığı, mahalle sakinlerinin memnun olmadıkları görülmektedir.
- Örneklem nüfusa göre bölgede konut memnuniyetini etkileyen en önemli unsur çevresel etki %37,1 oranıyla hava kirliliğidir ve sonrasında kötü koku şikayetleridir. 2. önemli çevresel etki ise %28,3 oranıyla gürültü kirliliğidir. Bunun sebebi ise mahallelerde yapılan dönüşümlerde inşaat alanlarından çıkan seslerdir. Mahallelerde en çok hava, gürültü ve kötü koku sorunları yaşanmaktadır. Ulaşım kademelenmesine yakın olan bulvar, caddeyle çevrili olan ve mahalle alanında park alanların, spor alanların olması gürültü sorununu ortaya çıkmaktadır. Yakın çevresinde bakımsız konutların bulunduğu mahallelerde kötü görüntü ve bu alanlarda gerçekleşen olumsuz olaylardan dolayı yakın çevreden sorunların olduğu görülmektedir (Mimarşinan, Fatih, Fevziçakmak Mahalleleri).
- Anket yapılan mahallelerde konutundan memnun olma oranı yüksektir. Memnun olmayan mahalleler konut kalitesi ve ömrü bakımından birbirlerine benzemektedirler. Örneğin Fatih ve Fevziçakmak mahallesi 1960 yılları sonrası planlanan mahalleler binaların kullanım koşulları kötüleşmiştir. Yenimahalle de ise gecekondü konut tipleri görülmektedir.
- Bölgede konutundan memnun olma veya olmama faktörlerinde mahalleler genel olarak çevresel koşullar, konumsal özellikler, fiziksel özellikler, komşuluk ilişkileri ve giderlerin uygunluğu gibi faktörlerden memnun iken güvenlik faktöründen memnun değildir. Konutundan memnun olma ve olmama faktörleri nelerdir sorusuna çevresel

koşullardan memnun olma sayısı; Ziyagökalp, Fevziçakmak, Yenimahalle, Erciyesevler mahallelerinde fazladır.

- Konumsal özelliklerinden memnun olma sayısında 6 mahallede Kayseri merkezine ve odak noktaları olarak kabul edilen Kayseri Forum, Hunat, Valilik, İpeksaray gibi alanlara yakın olmasındandır.
- Yapım kalitesi memnuniyeti ve fiziksel özellikler ile ilgili incelemede genel olarak memnuniyet düzeyi düşüktür. Özellikle komşuluk ilişkilerinden memnun olmayan Mimarşinan ve Fatih mahallesidir. Kiraların uygun olması bu mahallelerde farklı etnik kimliklerin ve öğrencilerin buraları seçmeleri komşuluk ilişkilerinin olumsuz etkilemiştir. Günümüzde yüksek katlı yapılaşma zaten komşuluk ilişkilerinin ortadan kaldırmıştır. Güvenlikte memnun olmayan sayısı Fevziçakmak mahallesinde fazladır . Bunun sebepleri içinde mahalle içinde İnönü ve diğer birçok parkın bulunması ve yabancıların bu parklarda zaman geçiriyor olmaları ve yine bu parkların genç nüfusu çekmesinden dolayı güvenlik sorunu görülmektedir.

Kentte son dönemde artan kentsel dönüşüm faaliyetlerine yaşayanların yaklaşımı konusunda mahallelerde gerçekleştirilen anket çalışmasında analiz edilmeye çalışılmıştır.

- Kentte mevcut konut stokunun yıkılıp yeniden çok katlı yapılaşması, bağ alanlarının kapalı sitelere dönüşmesi, kaçak olarak gelişen alanların yenilenmesi, daha önce kullanılan endüstriyel alanların işlevinin değiştirilerek kullanımı ve eski yerleşim alanlarının yenilenmesi odağında geçmişten günümüze yaşanan kentsel mekanın dönüşümü örneklem nüfusa göre görüşülen kişilerin %62.6sinin olumlu anladığı, görüşülen kişilerin % 35.6 sı kentsel dönüşüm denince olumsuz anladığı ve % 1.8 lik bir dilim ise kentsel dönüşümün ne olduğuna dair bilgileri olmadığı için anlamadıklarını belirtmişlerdir.
- Mahallelerde kentsel dönüşüm için beklentilere yönelik sorulara %55 oranla en çok verilen cevap yeni daire olmuştur. İnsanların kentsel dönüşümle ilgili kaygısı evleri yıkıldığında kalacak yerlerinin olmayacağını düşünmeleridir. Hiçbir şekilde kabul etmeyenler ise evleri yeni olan ve kentsel dönüşüme ihtiyaç duymayan insanlardır.
- Kentsel dönüşümle ilgili görüşmelerin mahallelerde belediye görevlileri ve müteahhitlerce yürütüldüğü anlaşılmaktadır. Ancak anketlerde konu ile ilgili çekinceli yanıtlar bulunmaktadır. Bunun nedenleri arasında bazı mahallelerde ki

binaların yeni olması bazı mahallelerde eski konut dokusunun olması ve korunması gerektiği düşünülmektedir. Alpaslan, Beyazşehir, Danişment ve Esenyurt mahallelerinde kentsel dönüşüme ilişkin görüşme yapılmadığı gözlenmektedir. Bu da alandaki evlerin kentsel dönüşüme gerek olmadığını göstermektedir.

- Anket sonuçlarındaki örneklem nüfusa göre görüşülen kişilerin %54,2'lik kısmı konut bedellerinin %30 ve %60 değerleri arasında artacağını %23,6'lık kısmın konut bedellerinin %60'ın üzerinde bir artış göstereceğini belirtmiştir.

Tartışma

Kentte etkin gayrimenkul piyasasının konut üretimi ile yarattığı mekânsal değişim açık ve yarı açık mekân kurgusunun oluşturduğu geleneksel konut tipolojisinin yerini kapalı mekân kurgusuna dayalı ya da nokta bloklar ile tanımsız konut tipolojilerinin alması ile sonuçlanmaktadır. Özellikle kentin planlı gelişiminin ve modernist anlayışın yansımalarının izlendiği az katlı (2,3,4 kat), bahçeli, farklı yapı düzenlerindeki konut alanlarının çok katlı apartmanlara dönüşümü-tek tipleşme yaratmakta, özellikle gecekonduların da tekdüze konut alanlarına dönüşmesi planlamanın bütüncül yapıda işleyememesine veya parçacıl uygulamalarla zedelenmesine yol açmaktadır.

Konut alanlarında dönüşüm ile elde edilen yeni üretim;

a) Yıkıp yeniden yapma süreci: Bu süreç fiziksel çevreyi daha nitelikli hale getirirse bile kullanıcıları tasfiye edilmekte, alan bir üst gelir grubuna açılmaktadır.

- Rant kaygılarının var olması, dönüşümün farklı grupları farklı şekilde etkilemesine neden olmaktadır. Kimileri ranttan pay alırken, kimileri kentin yoksul bölgelerine kaymaktadır. En çok etkilenen kesim olan kiracılar olmaktadır.
- Mevcut gecekonduların üzerinde ıslah çalışmaları ile yeni rant artışları oluşmakta, daha yoğun ve yapılaşma şartlarının gerektirdiği asgari standartların altında yeni yerleşim alanları oluşmakta, kat karşılığı yap-sat yöntemi ile elde edilen ancak altyapısı yenilenmiş ve daha yeni fiziki çevreler ortaya çıkmaktadır.
- Yeni imar planı ile yoğunluk artışları oluşmakta, yap-sat yöntemi ile gecekonduların çok katlı bloklara dönüşmesine yol açılmaktadır. Bunun için alanda imar hakları toplanarak bir proje eşliğinde ya da yap-sat yöntemi ile gecekonduların dönüşümü sağlanmaktadır. Bu yöntem ile yine arsa sahibi ile müteahhit karlı çıkabilmekte, ancak kiracılar için yeni bir alan aranması gerekebilmektedir.

b) Tekdüze yapılaşma, mekânsal ayrışma, kimliksizleşme,

Ranta dayalı plan değişiklikleri sonucunda, kentte tek tip ve kimliksiz yapılaşma oluşmakta, önceki dokunun sağladığı komşuluk ilişkilerini destekleyici mekânsal yapı ortadan kalktığı için sosyal ilişkilerin değişimine de yol açılmaktadır. Ayrıca sosyo-ekonomik yapının değişmesi ile mekânsal ayrışmanın da güçlendirilmesi ve uzun vadede toplumsal ayrışmayı ivmelendirmesi söz konusu olacaktır.

c) Gecekondü önleme bölgeleri yapımı ile altyapısı hazırlanmış, arsa üretimi ve tip projelere göre yapının sağlandığı, alt ve alt-orta gelir grubuna yönelik yaşama alanları oluşturmaları nedeniyle olumlu bir yaklaşım olarak görülmelidir. Ne var ki, uygulama sonrası denetimsizlik ya da tavizler sonucu, 1-2 katlı öngörülen bu alanlar zamanla 4 kata çıkan yeni kaçak yapılaşma alanları oluşturmuş durumdadır.

d) Şeffaflığın olmaması: Projeler merkezîyetçi bir tutumla hazırlanmakta, hatta gizli tutulmakta ve katılım sağlanmamaktadır.

e) Kent hafızasını yitirmektedir.

f) Kentsel sit alanının korunması sağlanmadığı gibi, 20. yy. mimari mirası sayılabilecek pek çok yapının da yok olması söz konusudur.

g) Doğal ve kentsel sit alanlarının yoğun yapılaşma baskısı altında olması sonucunu doğurmaktadır.

Sokak ve mahalle anlayışının kaybolması, sosyal ve mekânsal ayrışma, kentin giderek aynılaşması, tekdüze bir görünüm sahip olması pek çok olumsuzluğu barındıran yaklaşımlar sonucunda özellikle gayrimenkul yatırımları kentte rant' sağlayan fizik mekân düzenlemesi olarak algılanmaktadır. Gayrimenkul yatırımlarında ve uygulamalarda;

- Konunun üst düzey politikalarla belirlenmesi
- Planlama hiyerarşisinin doğru kurulması ve bütüncül planlama
- Yatırım sonrası elde edilecek faydadan toplumun tüm paydaşlarının yararlanabilmesi
- Yatırım kararlarının ve üretim sürecinin konunun uzmanları, özellikle plancılar ve mimarlar tarafından tasarlanması, çok disiplinli yaklaşım geliştirilmesi
- Katılım ve şeffaflık içeren bir süreç gerektiği unutulmamalıdır.

Bu araştırmanın ortaya koyduğu diğer önemli bulgu plansız gelişmenin ve aşın taban alanı inşaat yoğunluğunun arazi değerinde azalmaya sebep olmasıdır. Bu bilhassa, belediyelerin, plancıların ve yatırımcıların yoğunluğa karar verirken göz önüne almaları gereken çok önemli bir özelliktir.

Dönüşüm alanlar veya kentsel projeler ya da hafif raylı sistem vb. gibi ulaşım yatırımlarının etrafındaki arazi değerlerinin yükselmesi, bundan sonra gelişecek yatırımların işlevsel dönüşüm potansiyeli nedeniyle, önceden planlanması gerektiğini göstermektedir.

KAYNAKÇA

- Adair, A.S, Berry, J.N, McGreal, W.S, Sykora, L., Ghanbari Parsa, A. ve Redding,B., (1999). Globalization of Real Estate Markets in Central Europe", European Planning Studies, 7(3): 295-305.
- Akın, E., (2007). Kentsel Gelişme ve Kentsel Rantlar: Ankara Örneği, Yayınlanmamış Doktora Tezi, AÜ SBE Kamu Yönetimi ve Siyaset Bilimi Anabilim Dalı, Ankara Üniversitesi, Ankara.
- Arvanitidis P., (1999). 'Urban Transformation and Property Market Analysis: an Institutional Perspective', RICS The Cutting Edge Conference, September 1999, Cambridge.
- Atak Doğan Ö., (2017) "Understanding Complex Urban Systems with Fractals: Germir", Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, cilt.2017, no.02, ss.55-63,.
- Atak Doğan Ö., (2015) "The reflection of religious diversity and socio-cultural meaning on the spatial configuration of Traditional Kayseri Houses", AIZ ITU Journal of the Faculty of Architecture Vol: 12 No:3, vol.12, no.3, pp.249-265.
- Ball, M., (1994). 'The 1980's Property Boom', Environment and Planning A, 26: 671-695.
- Beauregard, R. A., (1994). 'Capital Switching and The Built Environment: United States, 1970–1989', Environment & Planning A, 26: 715–732.
- Berberoğlu, M.G., Teker, S., (2005). 'Konut Finansmanı Ve Türkiye'ye Uygun Bir Model Önerisi', İTÜ Dergisi/b Sosyal Bilimler, 2(1): 58-68.
- Berksan, Plan Raporu,1986, Kayseri Büyükşehir Belediyesi Arşivi
- Birol İ., (2012), Kayseri'nin Hafızası, Mazaka Yayınevi, Kayseri.
- Charney, I., (2000). The Conditions for Capital Investment in The Real Estate Sector: The Case of Office Development in Toronto, Unpublished PhD Thesis, Department of Geography, University of Toronto, Toronto.
- Coakley, J., (1994). 'The Integration of Property and Financial Markets', Environment and Planning A, 26: 697-713.
- D'Arcy, E. and Keogh, G., (1998). "Territorial Competition and Property Market Process: An Exploratory Analysis", Urban Studies, 35(9):1215-1230.
- Demir K., Çabuk S. (2013), Türk Dönemi Kayseri Kenti Ve Mahalleleri, Erciyes Üniversitesi Yayınları, Kayseri
- DiPasquale, D., and Wheaton, W. C., (1992). 'The Markets for Real Estate Assets and Space: A Conceptual Framework', Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association, 20(1): 181-197.
- EGELİ, C. (2011) " Bomonti'de Gayrimenkul Yatırım Türü Olarak "Konutun Seçilmesindeki Etkenler", İstanbul Teknik Üniversitesifen Bilimleri Enstitüsü Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Eldek H., (2007). Value Assesment For Defining The Conservation Principles For Kayseri Sümerbank Bez Fabrikası, Yüksek Lisans Tezi, ODTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

- Eravşar, O., (2000). *Seyahatnamelerde Kayseri*, Kayseri Ticaret Odası Yayınları
- Fainstein, S.S., (2001). *The City Builders: Property Development in New York and London, 1980-2000*, Second edition, revised, Lawrence: University Press of Kansas.
- Feagin J.R., (1987). 'Irrationality in Real Estate Investment: the Case of Houston', *Montly Review*, 38: 10-18.
- GYODER Çalışma Raporu 2007
- GYODER, Çalışma Raporu 2013
- Haila, A., (1991). 'Four Types of Investment in Land and Property', *International Journal of Urban and Regional Research* 15: 343-365.
- Han, N., (2011) "Gayrimenkul Piyasasına Eleştirel Bakış: İstanbul Kent Örneği (1980-2010 Dönemi), Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul, 2011
- Harvey, D., (1985). *The Urbanization of Capital: Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanization*, Blackwell, Oxford.
- Harvey, J., (1996). *Urban Land Economics*, 4th edn., Macmillan, London.
- Healey, P., (1990). 'Urban Regeneration and the Development Industry' *Regional Studies*, 25(2): 97-110.
- Holsapple E. J., Ozawa T., Olienyk J., (2006). 'Foreign Direct and Portfolio Investment in Real Estate: An Eclectic Paradigm', *Journal of Real Estate Portfolio Management*; 12(1): 37-47.
- İnbaşı, (1992). XVI. yy. Başlarında Kayseri
- Karatepe, Ş., (1999). *Kendini Kuran Şehir*, Kayseri Büyükşehir Belediyesi Yayınları
- Kayseri Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Planı Raporu, 2005
- Kayseri İl Yıllığı, 1995
- Keogh, G., (1994). 'Use and Investment Markets in British Real Estate', *Journal of Property Valuation and Investment*, 12:58-72.
- Key, T., Zarkesh, F., MacGregor, B. and Nanthakumaran, N., (1994). 'Understanding the Property Cycle', *Property Review*, June 1994:61-63.
- King, R., (1989). 'Capital Switching and the Role of Ground Rent: 2 Switching Between Circuits and Switching Between Sub-markets', *Environment and Planning A* 21:711-738.
- Kocatürk, F., (2004). *Kayseri'de Konut Alanlarının Yer Seçimi ve Hanehalkı Hareketliliği*, Yayınlanmamış, Doktora Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Kocatürk, F., Yılmaz Bakır, N., Doğan, U., (2012). "Kayseri'de Kentsel Dönüşüm Ve Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine ", 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 36. Kolokiyumu, sf. 254-261, 7-8-9 Kasım, Ankara.
- Kocatürk, F., Yılmaz Bakır, N., (2013). "Planning In Kayseri City After Republic Period & Oelsner-Arû Plan", 25th International Building & Life Congress, Bursa, March 28-30.
- Konuk, G., Yılmaz Bakır, N., (2013). "Kayseri Kenti Üzerinden Kentsel Proje Yaklaşımını Değerlendirmek", 23. Kentsel Tasarım Ve Uygulamalar Sempozyumu, Sf:90-108, 12-13 Aralık, İstanbul.
- Krabben, E. and Lambooy, J., (1993). 'A Theoretical Framework for the Functioning of the Dutch Property Market', *Urban Studies*, 30: 1381-1397.
- Lee S., (2006). 'Gauging the Investment Potential of International Real Estate Markets', the Annual European Real Estate Society Meeting (ERES) 1994, Dublin, Ireland.

- Moricz, Z. and Murphy L., (1997). ‘Space Traders: Reregulation, Property Companies and Auckland's Office Market, 1975-94’, International Journal of Urban and Regional Research, 21(2):165-179.
- Oğuzoğlu, Y., (1987), “17. Yüzyılda Kayseri”, I. Kayseri Kültür ve Sanat Haftası Konuşmaları ve Tebliğleri 7-13 Nisan 1987, s.41.
- Ovacık D., Atak Ö., (2010). "Görünenden Fazlası", Arredamento Mimarlık, ss.55-59.
- Taşçı Plan Raporu,1975, Kayseri Büyükşehir Belediyesi Arşivi
- Tekeli, İ., (2008). ‘1980’li Yıllara Kadar İzmir’deki Konut Sunum Biçimlerinde Yaşanan Çeşitlenmeler’, İzmir’de, 80’li Yıllardan Günümüze Konut ve Mimarlık Kültürü Sempozyumu, İzmir Serbest Mimarlar Derneği, 29-30 Kasım, İzmir.
- TOKİ,2017, www.toki.gov.tr,2017 (Erişim 20.12.2017)
- TÜİK,2015, İllere göre Nüfus Dağılımı, http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1059 (Erişim 20.12.2017)
- TÜİK,2017, Kayseri’nin Nüfus Büyüklüğü ve Ülke Nüfusu İçindeki Payı, http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1059 (Erişim 20.12.2017)
- TÜİK,2017, TR72 Bölgesi’nde Kişi Başına Düşen Gayrisafi Katma Değer http://www.tuik.gov.tr/jsp/duyuru/upload/yayinrapor/GSKD_Bolgesel_2004-2017.pdf (Erişim 20.12.2017)
- Yılmaz Bakır, (2011). N. "Raylı Sistem Projelerinin Kentsel Mekâna Etkisi, Kayseri Kenti Üzerinden Bir Değerlendirme", Mimaran, Haziran 2011, Sf. 33-38, Konya
- Yılmaz Bakır, N., (2012).”Kentsel Planlama Ve Proje Bütünleşme Süreci Kayseri Kenti Örneği” Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul.
- Yılmaz Bakır,N., (2013). “Kayseri Kenti ve Neo Liberal Kentleşme Pratikleri”, 4 KBAM Sempozyum, SF:149-162, 28-30 Kasım, Mersin.
- Yılmaz Bakır,N., Doğan,U., (2012). "Kentsel Planlama Ve Kentsel Projeler İlişkisi Üzerine Değerlendirme", 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 36. Kolokiyumu, sf: 303-313,7-8-9 Kasım, Ankara.
- Yılmaz Bakır, N., Eldek,H., (2013). "Potential" For A Lıvable Cıties Military Zones- Kayseri Case”, 25th International Building & Life Congress,Bursa, March 28-30. Bursa.
- Yirmibeşoğlu, F., "2981 Sayılı Toplu Konut Kanunu ve İstanbul’da Toplu Konut Üretimi”, M.S., İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir Planlama, 01/1990.