T.C.
ÇANAKKALE ONSEKİZ MART ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

DİYARBAKIR' DA KONUT GELİŞME ALANLARI VE KONUT TERCİHLERİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

ELA YALÇIN

Tez Danışmanı
PROF. DR. ARZU BAŞARAN UYSAL

ÇANAKKALE – 2021

T.C.
ÇANAKKALE ONSEKİZ MART ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

DİYARBAKIR' DA KONUT GELİŞME ALANLARI VE KONUT TERCİHLERİ

YÜKSEK LİSANS YETERLİK TEZİ

ELA YALÇIN

Tez Danışmanı

PROF. DR. ARZU BAŞARAN UYSAL

ÇANAKKALE – 2021

ETİK BEYAN

Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Tez Yazım Kuralları'na uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmasında; tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi, tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu, tez çalışmasında yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi, kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı, bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu, bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi taahhüt ve beyan ederim.

(İmza)
Ela YALÇIN
05/11/2021

TEŞEKKÜR

Bu tezin tüm aşamalarında benden hiçbir zaman yardımlarını esirgemeyen ve değerli bilgilerini benimle paylaşarak yoluma ışık tutan saygıdeğer danışman hocam Prof. Dr. Arzu BAŞARAN UYSAL'a, bu günlere gelebilmiş olmamın mimarları değerli annem Serpil YALÇIN ve değerli babam Erdal YALÇIN'a, hayatımın her evresinde bana destek olan, değerli ablam Aygül YAKUT'a, heyecanımı paylaşan değerli eşim Yunus KAHRİMAN'a sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Ela YALÇIN

Çanakkale, Kasım 2021

ÖZET

DİYARBAKIR' DA KONUT

GELİŞME ALANLARI VE KONUT TERCİHLERİ

Ela YALÇIN
Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi
Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi
Danışman: Prof. Dr. Arzu BAŞARAN UYSAL
05/11/2021, 68

Bu tezde Diyarbakır'da 2000 sonrası gelişen konut alanları incelenerek, bu yeni gelişen alanlarda konut tercihlerini etkileyen faktörlerin saptanması amaçlanmaktadır. Diyarbakır'da yeni gelişen konut alanları ve konut tercihlerine odaklanan bu araştırma Diyarbakır'ın Kayapınar ilçesinde yapılan saha çalışmasına dayanmaktadır. Diyarbakır'ın yıllar içinde mekânsal gelişimi, nüfus verileri ve konut sektörünün gelişimi analiz edilmiştir. Çalışma alanı olarak, Kayapınar ilçesinde 2000, 2010 ve 2018 yıllarında inşa edilmiş üç konut sitesi (Huzurevleri, Diclekent, Fırat Mahallelerinde) seçilmiştir. Her sitede 20 adet olmak üzere toplam 60 anket yapılmış ve anketler SPSS programı yardımıyla değerlendirilmiştir. Ayrıca Kayapınar'da konut projeleri yapan bir firma temsilcisiyle derinlemesine görüşme yapılmıştır. Bulgular, katılımcıların memnuniyet seviyelerinin yerleşmelere bağlı olarak değiştiğini göstermektedir. Kayapınar ilçesi yüksek oranda tercih edilse de, mahalleleri arasındaki statü farkının konut seçiminde etkili olduğu ortaya çıkmaktadır Fırat Mahallesi son beş yıldaki muazzam gelişimiyle en çok tercih edilen bölge haline gelirken Huzurevleri Mahallesi (ekonomik ve sosyal anlamda) bu lüks sitelerin gerisinde kalarak tercih edilirliği azalmıştır.

Anahtar kelimeler: Konut tercihleri, Konut piyasası, Kayapınar, Diyarbakır

ABSTRACT

HOUSING DEVELOPMENT AREAS AND HOUSING PREFERENCES IN DİYARBAKIR

Ela YALÇIN

Çanakkale Onsekiz Mart University

School of Graduated Studies

M.Sc. Real Estate Development Program

Advisor: Prof. Dr. Arzu BAŞARAN UYSAL

05/11/2021, 68

In this thesis, it is aimed to determine the factors affecting the housing preferences in these newly developed areas by examining the residential areas that developed after 2000 in Diyarbakır. This research, which focuses on newly developed residential areas and housing preferences in Diyarbakır, is based on the fieldwork conducted in the Kayapınar district of Diyarbakır. The spatial development of Diyarbakır over the years, its population data and the development of the housing sector have been analyzed. Three residential sites (Huzurevleri, Diclekent, and Fırat Neighbourhood) built in 2000, 2010 and 2018 in Kayapınar district were chosen as the study area. A total of 60 questionnaires, 20 of which were on each site, were made and the questionnaires were evaluated with the help of the SPSS program. In addition, an in-depth interview was conducted with a company representative that makes housing projects in Kayapınar. The findings show that the satisfaction levels of the participants vary depending on the settlements. Although the Kayapınar district is highly preferred, it has been revealed that the difference in status among the neighbourhoods is effective in the selection of housing. While the Fırat Neighbourhood has become the most preferred region with its tremendous development in the last five years, the Huzurevleri Neighbourhood (both economic and social terms) fell behind these luxury sites and decreased in preference.

Keywords: Housing preferences, Housing market, Kayapınar, Diyarbakır

İÇİNDEKİLER

Sayfa No

ETİK BEYAN……..…..i
TEŞEKKÜR…….ii
ÖZET……...iii
ABSTRACT……....iv
İÇİNDEKİLER……..…..v
TABLOLAR DİZİNİ…….…vii
ŞEKİLLER DİZİNİ……ix

BİRİNCİ BÖLÜM
GİRİŞ 1

1.1. Araştırmanın Amacı……..2
1.2. Diyarbakır'ın Mekansal Gelişimi ve Konut Piyasası Literatür Araştırması…….3

İKİNCİ BÖLÜM

2.1. Konut Tercihini Etkileyen Faktörler…….6
2.1.1 Demografik Faktörler……8
2.1.2. Ekonomik Faktörler……..9
2.2. Diyarbakır 'ın Mekansal Gelişimi ve Konut Piyasası……...11
2.2.1.İlk Yerleşim ve Suriçi…….....11
2.2.2. 1950 Öncesi Kentin Mekansal Gelişimi……..…….13
2.2.3. 1950 - 1980 Arası Mekansal Gelişme……..14
2.2.4. 1990 Sonrası Mekansal Gelişme……..16
2.2.5. Yeni Gelişen Konut Alanları: Kayapınar…….…18
2.2.6. 2000 Sonrası Konut Piyasası ve Konut Tercihleri……...22

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
MATERYAL VE YÖNTEM 29

3.1. Yöntem……29

3.2. Örneklem ve Ölçeklendirme……29
3.3. Veri Toplama Araçları…….....30
3.4. Araştırma Alanının Seçimi ve Tanımı…….…31
3.1.1. Birinci Alan (Özdostlar Sitesi/Huzurevleri Mahallesi)……..33
3.1.2. İkinci Alan (Ada Sitesi/Diclekent)……....34
3.1.3. Üçüncü Alan (Welat City/Fırat Mahallesi)…….…..35

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
ARAŞTIRMA BULGULARI 37

4.1. Katılımcıların Konut Tercihlerini Etkileyen Faktörlerin Değerlendirilmesi……37
4.1.1. Demografik Özellikler……..37
4.1.2. Sosyoekonomik Özellikler……40
4.1.3. Mahallede ve Konutta Yaşama Süresi……42
4.1.4. Konut Tercihleri……...44
4.1.5. Konut ve Konut Çevresinden Memnuniyet……45
4.2. Araştırma Alanlarının Karşılaştırılması……48
4.2.1. Demografik Özellikler……..48
4.2.2. Sosyoekonomik Özellikler……50
4.2.3. Mahallede ve Konutta Yaşama Süresi……..51
4.2.4. Konut Tercihleri……52
4.2.5. Konut ve Konut Çevresinden Memnuniyet……..54
4.3. Konut Tercihlerinin İnşaat Firmaları Açısından Değerlendirilmesi…….59

BEŞİNCİ BÖLÜM
SONUÇ VE DEĞERLENDİRMELER 63

KAYNAKLAR……67
EKLER……..I
EK 1. Soru/Anket/Görüşme Formu……..II
EK 2. Güvenilirlik Analizleri……..….V
EK 3. AV-YAP İnşaat Firması Görüşme Soruları 07.02.2020……...VI
ÖZGEÇMİŞ……VII

TABLOLAR DİZİNİ

Tablo No	Tablo Adı	Sayfa No
Tablo 1	2021 Yılı İlçelere Göre Diyarbakır Nüfusu	23
Tablo 2	Diyarbakır Kenti Nüfus Bilgileri	23
Tablo 3	Çalışma Alanlarının Özellikleri	32
Tablo 4	Katılımcıların Yaş Grupları	37
Tablo 5	Katılımcıların Cinsiyetleri	38
Tablo 6	Katılımcıların Doğum Yeri	38
Tablo 7	Katılımcıların Öğrenim Durumu	39
Tablo 8	Katılımcıların Mesleki Durumu	39
Tablo 9	Hane Halkı Sayısı	40
Tablo 10	Evde Çalışan Sayısı	40
Tablo 11	Ki-Kare Korelasyon Testi	41
Tablo 12	Katılımcıların Gelir Düzeyi	41
Tablo 13	Katılımcıların Diyarbakır'da Yaşama Süresi	42
Tablo 14	Katılımcıların Konut Sahipliği Durumu	42
Tablo 15	Konut Değiştirme Durumu/İlk Eviniz mi?	43
Tablo 16	Daha Önce Oturulan Semt	43
Tablo 17	Katılımcıların Konutu Tercih Etme Nedenleri	44
Tablo 18	Katılımcıların Konut ve Yakın Çevresinden Memnuniyet Derecesi	45
Tablo 19	Konut Çevresini Güvenilir Buluyor musunuz?	46
Tablo 20	Konut Çevresi Gündelik İhtiyaçları Karşılıyor mu?	46
Tablo 21	Konutun Statüsü Yüksek Bir Muhitte Olduğunu Düşünüyor musunuz?	46
Tablo 22	Taşınmayı Düşünüyor musunuz?	47

Tablo 23	Nereye Taşınmayı Düşünüyorsunuz/Düşünürsünüz?	47
Tablo 24	Katılımcıların Öğrenim Durumları	49
Tablo 25	Ki-Kare Korelasyon Testi	49
Tablo 26	Katılımcıların Mesleki Durumu	50
Tablo 27	Hane Halkı Gelir Düzeyi	50
Tablo 28	Ki-Kare Korelasyon Testi	51
Tablo 29	Daha Önce Oturulan Semt	51
Tablo 30	Katılımcıların Konutu Tercih Etme Nedenleri	52
Tablo 31	Oda Sayısı	53
Tablo 32	Konutunuzdan Memnun musunuz?	54
Tablo 33	Konutunuzun Büyüklüğünden Memnun musunuz?	54
Tablo 34	Konutunuzun Yakın Çevresinden Memnun musunuz?	55
Tablo 35	Konutunuzun Yakın Çevresindeki Yeşil Alanlardan Memnun musunuz?	55
Tablo 36	Konutunuzun Yakın Çevresinin Estetik Görünümünden Memnun musunuz?	56
Tablo 37	Konutunuza Ulaşımdan (Toplu Taşıma Olanakları) Memnun musunuz?	57
Tablo 38	Konut Çevresini Güvenilir Buluyor musunuz?	57
Tablo 39	Konut Çevresi Gündelik İhtiyacı Karşılıyor mu?	58
Tablo 40	Konutun Statüsü Yüksek Bir Muhitte Olduğunu Düşünüyor musunuz?	58
Tablo 41	Nereye Taşınmayı Düşünüyorsunuz/Düşünürsünüz?	58

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil No	Şekil Adı	Sayfa No
Şekil 1	Konut seçiminde etkili olan unsurlar	8
Şekil 2	Gabriel'in kale planı	11
Şekil 3	Diyarbakır/Sur ilçesi eski evleri	12
Şekil 4	Diyarbakır 1939 yılı hava fotoğrafı-Suriçi	13
Şekil 5	Diyarbakır Yenişehir 1968 yılı	14
Şekil 6	1959 nazım imar planı (a)- 1959 nazım imar planı genişletilmiş caddeler (b)	15
Şekil 7	Diyarbakır Sur dışında 1950-1970 döneminde inşa edilen yapılar	15
Şekil 8	1965 Diyarbakır imar planı	16
Şekil 9	2002 yılı Diyarbakır hava fotoğrafı (a) –2021 yılı Diyarbakır hava fotoğrafı (b)	17
Şekil 10	Kayapınar-Huzurevleri Mahallesi gecekondular	18
Şekil 11	Kayapınar faaliyet alanlarına göre işletmelerin yüzdelik dağılımı	19
Şekil 12	2002 yılı Kayapınar Mahalleleri (a)-2020 yılı Kayapınar Mahalleleri (b)	19
Şekil 13	İmara açılmadan önce 2010 yılında Diyarbakır Kayapınar İlçesi 75 Metre'lik Yol Bölgesinden bir fotoğraf (a)-günümüzdeki hali (b)	20
Şekil 14	Kayapınar-Mezopotamya Mahallesi Asur Konakları (a)-Kayapınar-Fırat Mahallesi (b)	20
Şekil 15	Kayapınar Diclekent villalar bölgesi	20
Şekil 16	Kayapınar-Diclekent yeni siteler	21
Şekil 17	Kayapınar 75 Metre'lik Yol yeni kafeler	21
Şekil 18	Yıllara göre Diyarbakır nüfusu	22
Şekil 19	Diyarbakır ortalama hane halkı büyüklüğü	24
Şekil 20	Diyarbakır'da iş gücüne katılma oranının yıllara göre değişimi	24
Şekil 21	Diyarbakır'da konut fiyat endeksi	25

Şekil 22	Diyarbakır'da konut satış istatistikleri ilk el satış	25
Şekil 23	Diyarbakır konut satış istatistikleri ilk el satış	26
Şekil 24	Diyarbakır konut satış istatistikleri 2. el satış	26
Şekil 25	Çalışma alanı olarak seçilen yerlerin google earth üzerinde görüntüsü	32
Şekil 26	1 numaralı çalışma alanı, Huzurevleri Mahallesi Özdostlar Yapı Kooperatifi	33
Şekil 27	1 numaralı çalışma alanı, Huzurevleri Mahallesi	34
Şekil 28	2 numaralı çalışma alanı, Diclekent-Ada Sitesi ve çevresi	35
Şekil 29	3 numaralı çalışma alanı, Fırat Mahallesi-Welat City	36

BİRİNCİ BÖLÜM

GİRİŞ

Konut, geçmişten günümüze insanların en temel ihtiyaçlarından biridir. İnsanların barınma ihtiyacını karşılayan konutun aynı zamanda sosyal ve ekonomik özellikleri de bulunmaktadır. Ateş ve Es (2004)`e göre konut "tarih boyunca doğa koşullarına, toplumun geleneksel yapısına, siyasal yapısına, üretim ve geçim biçimine, nüfus yapısı ve özelliklerine, kentleşme politikasına ve birçok nedene bağlı olarak ortaya çıkan bir ifade olarak değerlendirilebilir".

Türkiye'de II. Dünya Savaşı sonrasında artan nüfus ve hızlı kentleşme süreci ile özellikle kentlerde konut ihtiyacı sürekli artmıştır. O zamandan günümüze kadar konut sektörünü şekillendiren birçok politika ve program geliştirilmiştir. Ancak son 20 yılda konut sektöründe daha hızlı gelişmeler yaşanmıştır. 1999 yılında yaşanan Gölcük ve Düzce depremlerinin getirdiği yıkımlar sonucu 2000'li yıllarda yapı standartları ile ilgili mevzuat geliştirilmiştir. Depreme dayanıklı konut yapımı hedefi ile gerçekleşen kentsel dönüşüm uygulamaları, eski konut stoklarının yenilenmesi için verilen teşvikler konut sektörünün gelişmesini sağlamıştır. Ayrıca Türkiye'de artan nüfus, göçler, ekonomik getiriler ve yatırımlar, hane halkının gelir artışı, eğitim düzeyinin artması, zamanla eskiyen konutların yenilenme ihtiyacı, yıkılan konut alanlarına yeni konutlar yapılması gibi nedenlerle konut gereksinimi artmaya ve konut sektörü gelişmeye devam etmiştir (Ateş ve Es, 2004).

2000'li yıllar, Türkiye'deki gayrimenkul sektörünün gelişimine paralel olarak Diyarbakır'da da inşaat ve konut sektörünün ivme kazandığı yıllardır. Diyarbakır her dönem önemli bir kent olmuş ve çevresinden göç almıştır. Bununla birlikte 1990'lı yıllarda güvenlik nedeniyle kırsal alanlardan Diyarbakır'a yoğun bir göç yaşanmıştır. Kentte hem yaşanan bu göçün etkisiyle hem de ülke genelinde inşaat sektöründeki ivmelenmeye bağlı olarak 2000'li yıllardan itibaren konut sektörünün geliştiği ve yeni konut alanları oluştuğu görülmektedir. Diğer yandan yeni gelişen konut alanlarına ve kamu yatırımlarına bağlı olarak yeni alt merkezler oluşmaktadır.

Göç ve yeni konut alanları Diyarbakır'ın sosyomekansal yapısını da etkilemiş görünmektedir. Göç ile gelenler kentin tarihi merkezine ve Cumhuriyet sonrası gelişen Yenişehir ve Bağlar ilçelerine yerleşirken, orta ve üst gelir gruplarının kentin yeni gelişen alanlarına taşındığı görülmektedir. Kent 2000 sonrasında batı yönünde, Kayapınar'a doğru gelişme göstermiştir. Kentin değişen ekonomik durumu, sosyal yapıdaki değişim, hane halkı büyüklüğündeki değişim gibi etkenler konutun ve kentsel mekanın fiziksel değişimini de beraberinde getirmiştir. Kayapınar daha önce Diyarbakır'da olmayan havuzlu, güvenlikli siteler şeklinde yapılaşan, yüksek katlı ve lüks konutların yapıldığı, konut arz ve talebinin arttığı bir bölge haline gelmiştir.

1.1. Araştırmanın Amacı

Bu tezde Diyarbakır'da 2000 sonrası Kayapınar ilçesinde gelişen konut alanları incelenerek, bu yeni gelişen alanlarda konut tercihlerini etkileyen faktörlerin saptanması amaçlanmaktadır. Diyarbakır'da hem mekânsal hem de sosyoekonomik olarak birbirinden tamamen farklı semtlerden oluşan yeni bir mekânsal yapı meydana geldiğini söylemek mümkündür. Bir yanda gecekonduların ve tarihi dokunun yer aldığı kent yoksulluğunun yüksek olduğu merkez mahalleler, diğer yanda lüks konutlu siteleri ile orta ve üst sınıfın yerleştiği yeni mahallelerin oluştuğu görülmektedir.

Çalışma alanı olarak seçilen Kayapınar ilçesi planlı ve düzenli konut alanlarının gelişiminin yanı sıra "lüks" olarak tanımlayabileceğimiz kapalı-güvenlikli site tarzı konut alanlarının artmasıyla da dikkat çekmektedir. Öte yandan orta ve üst gelir gruplarının tercih ettiği Kayapınar'daki konut alanları da her geçen yıl farklılaşmaktadır. İnşa edilen kapalı sitelerin ve konutların standartları ve donatı alanları gelişmektedir. Bu çalışmada, Kayapınar'daki konut tercihlerindeki değişim saptanmaya çalışırken, konutların fiziksel yapılarındaki ve konut çevresinin niteliğindeki değişimler de tespit edilmeye çalışılmıştır.

Tezin başlıca araştırma sorusu "Kayapınar'da yaşayan hane halklarının Kayapınar'ı neden tercih ettiği ve hali hazırda oturduğu konutu neden tercih ettikleridir". Konut tercihleri ile hane halkının sosyoekonomik durumu arasında nasıl bir ilişki olduğu da tezin bir diğer araştırma sorusudur. Tez ayrıca Kayapınar'da giderek arttığı düşünülen lüks konutlara olan talebin nedenlerini de irdelemeyi amaçlamaktadır.

1.2. Diyarbakır'ın Mekansal Gelişimi ve Konut Piyasası Literatür Araştırması

Kentlerin mekânsal gelişimini analiz eden birçok araştırma bulunmaktadır. Diyarbakır'da konut sektörünün ve yeni konut alanlarının hızla geliştiği yıllarda aynı bölgeden seçilen Batman kenti, farklı bölgeleri incelemek adına seçilen Antalya, Gaziantep ve Bursa kentleri ile ilgili yapılan çalışmalar araştırılarak bu gelişimin sadece Diyarbakır'da olup olmadığı sorgulanmıştır. 'Batman İlinin Kentsel Gelişim Evrelerinin İncelenmesi' adlı tez çalışmasında Batman kenti üzerine; kent planını etkileyen faktörler, kent formu, tarihsel gelişim süreçleri bazı parametrelerle ele alınarak incelenmiştir (Biçen, 2011). 'Cumhuriyet'in İlanından Günümüze Antalya'nın Kentsel Gelişiminin İncelenmesi' adlı tez çalışmasında Antalya kentinin Türkiye'deki kentleşme süreçleriyle paralel olarak gelişme süreçleri ve Antalya'da artan kentsel alanların gelişimi ve kentin sosyoekonomik yapısındaki değişim incelenmiştir. 'Bursa'nın Kentsel Gelişimi ve Konut Üretimi' adlı tez çalışmasında Bursa'nın konut dokusu ele alınarak konut talebinin kentin hangi alanlarında ve hangi üretim modelleriyle geliştiği tanımlanarak Bursa'nın kentsel gelişimi üzerinde yapılan bu çalışma incelenmiştir (Markoç, 2012). 'Gayrimenkul Değerini Etkileyen Kriterlerin Belirlenmesinde Analitik Bir Model Önerisi; Gaziantep Önerisi' adlı tez çalışmasında gayrimenkul değerine etki eden kriterleri inceleyebilmek adına bir anket çalışması yapılarak planlı, hızlı ve sürekli gelişen bir kent olarak bu sürece etki eden faktörler araştırılmıştır (Öztürk, 2019).

Diyarbakır'ın kentleşme süreci ve gayrimenkul piyasasının gelişimini araştırırken göç, nüfus artışı, sosyoekonomik durum, demografik özellikler, imar planları, inşaat ve gayrimenkul sektörü, konut arz ve talebi, konut tercihleri gibi başlıklar üzerinden araştırma yapılmıştır.

Eski bir yerleşim olması ve tarihsel açıdan bölgesinin önemli bir kenti olması nedeniyle Diyarbakır'la ilgili çok sayıda araştırma, makale ve tez bulunmaktadır. Diyarbakır kentinin tarihi dokusunu, tarihsel süreç içerisinde mekânsal gelişimini detaylı olarak ele alan araştırmalar bu tez için yol gösterici olmuştur (Bağlı ve Binici, 2005; Certel, 2019; Gürhan, 2015; Gürhan, 2016; Karagöz, 2015; Özgen, 2016). Diyarbakır bütününü ele alan araştırmaların yanı sıra son yıllarda Diyarbakır'daki yeni konut alanlarının gelişimine ve bu tezin çalışma alanı olan Kayapınar'a odaklanan

araştırmalar da bulunmaktadır.

Bağlı ve Binici (2005) tarafından yazılan ‘Kentleşme Tarihi ve Diyarbakır Kentsel Gelişimi’ isimli kitapta Türkiye’de kentleşme çabaları ile birlikte Diyarbakır’da yaşanan kentleşme süreci incelenmiştir. Diyarbakır’ın 1990’lardan itibaren çevresinden aldığı göç ve bu göçe bağlı olarak yaşadığı mekânsal ve sosyoekonomik değişim de önemli bir araştırma konusunu oluşturmaktadır.

‘Diyarbakır’da Yoğun Göçün Getirdiği Çarpık Kentleşme Sorunları’ adlı makalede (2007) ele alınan göç hareketliliğinin getirdiği konut ihtiyacı ve Diyarbakır’daki fiziksel değişimin istatistiki veriler üzerinden incelenmesiyle kentte meydana gelen ikili yaşam biçimi, fonksiyonel farklılıklar tartışılmıştır (Karakaş, vd. , 2007).

Karatekin (2001)`in Diyarbakır’da yaşanan yoğun göç ve getirdiği sorunlar üzerine kaleme aldığı ‘Diyarbakır İli Kentleşme ve Göç’ makalesinde hızlı gelişmenin yarattığı sorunlardan kurtulmak için planlı bir şehir yapısına ihtiyaç olduğundan bahsedilmiştir. Göçe bağlı olarak oluşan konut ihtiyacı ve konut sektörünün gelişimi, planlı olmayan konut gelişimlerini ele alan araştırmalar bulunmaktadır (Karatekin, 2001).

Kent genelinde 2000’lerin başında yeni bir oluşum ile dikkat çeken Kayapınar ilçesi yaşam alanı ve konut sektörü açısından kentin önceki dokusuna göre farklı bir görünüm sergilemektedir. Kent dokusundaki bu değişim mekânsal gelişme üzerine yapılan birçok araştırmaya konu olmuştur. Bu çalışmalardan biri Gürhan (2016)`ın ‘Diyarbakır Kent Algısı Üzerine Bir Araştırma’ adlı makalesidir. Gürhan (2016) Sur ilçesinde başlayan yerleşimin zamanla Kayapınar’a bağlı 75 Metre’lik Yol ve Diclekent tarafına kaymasıyla kentin iki ayrı bölüme ayrılışının ve bu durumun kentte oluşturduğu sosyal gruplaşmanın üzerinde durmuştur.

Karagöz (2015) tarafından hazırlanan ‘Planlama Tarihi’ adlı çalışmada dönemlere ayrılarak incelenen plan kararları ile Diyarbakır’daki kentsel gelişim araştırılmıştır. İmar planlarının karşılaştırılması ile kentin Suriçi’nden başlayıp

Kayapınar'a doğru büyüdüğü ve Kayapınar'ın kentin konut gelişimi açısından en iyi durumda olan ilçesi olduğu sonucuna varılmıştır.

Kaplan (2019)`ın Kayapınar ilçesi ile ilgi hazırladığı 'Sosyal Statü Arayışında Elit Mekanların Rolü; Diyarbakır 75 Metre'lik Yol Güzergahındaki Kafeler Örneği' adlı tezinde son yıllarda mekânsal değişim yaşayan Diyarbakır kentinin sosyal statü arayışının mekanlara yansıması değerlendirilmiştir. Statü göstergeleri ile ilişkisine odaklanan çalışma mekanların simgesel değerleriyle doğrudan ilişki olduğu sonucuna varmıştır (Kaplan, 2019).

Kayapınar ilçesinin mahalleleri olan Diclekent ve Metropol ile ilgili Gürhan (2015)'in 'Diyarbakır'da Yeni Zenginliğin Mekansal ve Toplumsal Yansımaları: Diclekent ve Metropol Örneği' adlı doktora tezinde konut sahipleri ile bir anket çalışması yapılarak ilçenin tercih edilme sebepleri ve tüketim kültürüne bağlı olarak rağbet görmesi irdelenmiştir. Gürhan (2015) ayrıcalıklı ve seçkin bir semt olarak ön plana çıkan; zengin, lüks ve ihtişamlı mekânsal yapılarıyla kendine has bir kimliği oluşan Diclekent ve Metropol mahallelerinin gelişimini değerlendirmiştir. Gösterişçi tüketim kavramının yoğun işlendiği bu doktora tezinde sadece mekânsal değil kültürel ve sınıfsal olarak yaşanan değişim incelenmektedir.

Özgen (2016) 'Kent Merkezlerinin Yeniden Keşfedilmesine Bir Örnek: Diyarbakır'da Kentsel Yenilenme' adlı tezinde son 20 yılda aldığı göçlerle büyüyen kent merkezinde yaşanan değişimi irdelemiştir. Özgen (2016)'ya göre kentsel yenilenme olarak tanımlanan bu süreçte çözüm olarak yeni konut alanları belirlenmiş ve Kayapınar beldesi kentin ana konut gelişim alanı olarak planlanmıştır. İlçe statüsüne dönüştürülen Kayapınar'da kentte daha önce görülmemiş lüks konut alanları dikkat çekince yatırımcılar ve inşaat sektörü de eskimiş binaları yıkarak piyasa koşullarına uygun konutlar yapmaya başlamıştır (Özgen, 2016).

İKİNCİ BÖLÜM

2.1. Konut Tercihini Etkileyen Faktörler

İnsanlığın var oluşuyla birlikte önde gelen gereksinimlerin arasında barınma ihtiyacı vardır. Başlangıçta bu ihtiyaç tabiatın sunduğu bir nevi doğal ürünlerle (mağara, in vb.) karşılanmıştır. Yerleşik hayata geçilmesiyle birlikte mimari faaliyetler de başlamıştır. Her kullanıcı kendi alanını yaşam biçimine göre düzenlemiştir. Zamanla çeşitlendirme ve düzenleme artarak birçok seçenek oluşturulmuştur (Aluçlu ve Özyılmaz, 2006). Günümüzde konut temel amacı olan barınmanın dışında yatırım amacı da taşımaktadır. Konut ihtiyacı toplumsal bir konu iken konut talebi ekonomik bir boyut olarak değerlendirilebilir (Özlük, 2014). Bu bölümde "konut tercihini ve talebini etkileyen faktörler nelerdir?" sorusu literatür araştırması yapılarak irdelenmektedir.

Konut talebi hane halkının barınma veya yatırım amacıyla bir konutun fiyatını ya da kirasını karşılayarak sahip olması anlamına gelmektedir. Bu nedenle konut talebi denince ekonomik nitelikler öne çıkmaktadır (Tosun ve Fırat, 2012). Konut talebi çeşitli şekillerde tanımlanmaktadır. Çakır (2014)'e göre konut talebi, "kullanıma hazır hale getirilmiş yapının, talep eden bireylere değeri tespit edilmiş fiyatlar doğrultusunda satılmasıdır" (Çakır, 2014: 13). Ayrıca konut talebini etkileyecek faktörler içerisinde konut sektörü için girdi oluşturacak faktörlerinde önemi vardır. Girdiyi oluşturacak unsurlar ise arazi yapısı, çalışan ve inşa sürecini gerçekleştirecek malzeme ve donanımlardır. Bu amaç doğrultusunda konut talebini belirleyen ve etkileyen unsurlar, konut talebi, finans sektörünün rolü, arazi yapısı, girişimcilik, örgütlenme ve konut maliyetlerini oluşturan birçok faktörden meydana gelmektedir (Kömürlü, 2006: 24-25).

Konut talebini etkileyen başlıca faktörler aşağıdaki gibi sıralanabilir (Bourdieu, 1996).

- Konut Fiyatları
- Konut Üretimi
- Kent Halkının Zevk ve Geleneksel Yapısı
- Gelir Düzeyi
- Nüfus Artışı

- Kentleşme Oranı
- Eğitim Düzeyi
- Güvenlik
- Ulaşım
- Sosyal İmkanlar
- Yenileme İhtiyacı

Konut tercihine etki eden faktörler ekonomik verilerle birlikte sosyal, kültürel ve fiziksel koşullar da olabilir. Konut standartlarının ülkelere, şehirlere göre değiştiği gerçeğine bakılınca genel kritikler de değişmektedir. Konut tercihlerini etkileyen faktörler Özlük (2014)`e göre Türkiye'de hane halkının zevk ve gelenek yapısına, demografik yapısına, ekonomik yapısına bağlı belirlenmektedir. Kentleşme oranı, nüfus artışları, hane halkının sayısı, göçler, gelir ve tüketim düzeyi, konut faiz oranları, sosyal statü gibi birçok faktör konut tercihlerini etkilemektedir (Özlük, 2014). Konut tercihinde coğrafyasına bağlı olarak fiziki ve kültürüne bağlı olarak sosyal çevresi, konumu, fonksiyonelliği, fiyat ve ekonomik avantajları kadar önemlidir. Ama fiyat hiç şüphesiz konut tercih ve talebini etkileyen en önemli parametrelerden biridir. (Özus ve Dökmeci, 2010).

Bireylerin konut tercihi, konutun inşa edildiği çevrenin imkân veya kısıtları içinde, konutun oda ve banyo sayısı, mutfak genişliği, salon ve balkon kullanımı, kapalı otopark, asansör gibi iç ve dış mekân kullanımında sahibine sağladığı konfor ve rahatlık (Forrest, 1990), sağlık kurumları, okul, alışveriş merkezi ve otobüs durağına yakınlık gibi birincil ihtiyaçlara mesafe ile camii, otopark, piknik alanı gibi ikincil ihtiyaçlara yakınlıkları gösteren ve komşuluk gibi sosyal çevre ve ilişki ağları etkisi altında oluşmaktadır (Muth ve Goodman, 2013).

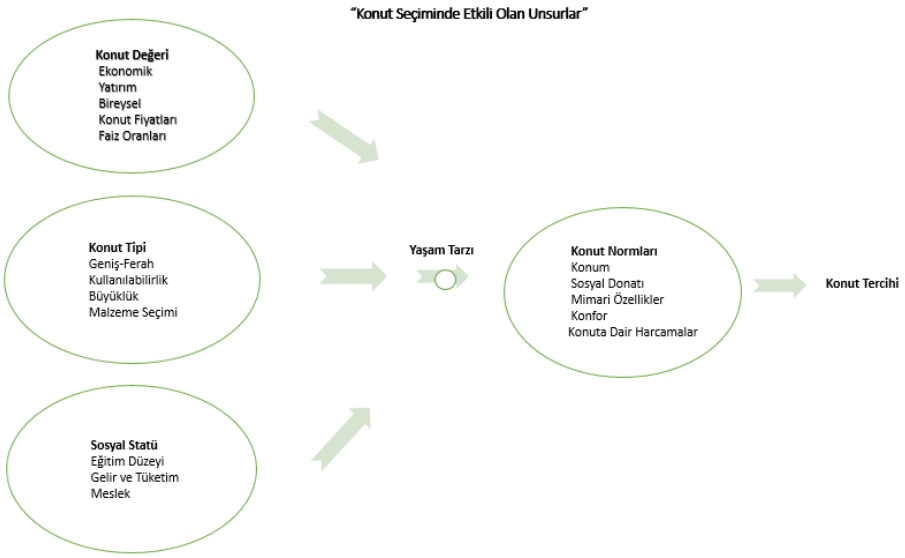
Bireylerin konut tercihini etkileyen faktörler şöyle özetlenebilir (Bourdieu, 1996).

Demografik faktörler,

- Yaş
- Hane halkı büyüklüğü
- Medeni durum

Ekonomik faktörler,

- Gelir
- Mülkiyet



Şekil 1. Konut seçiminde etkili olan unsurlar (Tosun ve Fırat, 2012)

Tosun ve Fırat (2012)'ye göre konut seçiminde etkili olan unsurlar konut değeri, konut tipi, sosyal statü, konut normları başlıkları altında toplanmaktadır. *Şekil 1'de* bu başlıklar ve alt başlıkları sematize edilerek verilmektedir.

2.1.1 Demografik Faktörler

Demografik faktörler; yaş, cinsiyet, medeni durum, hane halkı büyüklüğü, göç gibi unsurlardır. Demografik faktörlerin yanı sıra eğitim düzeyi, meslek, gelir düzeyi gibi sosyal faktörler ve içerisinde bulunulan coğrafya da bireylerin konut tercihini etkilemektedir.

Bir diğer faktör nüfus artışına bağlı konut ihtiyacının oluşmasıdır. Hızlı nüfus artışı beraberinde konut ihtiyacını da getirmektedir. Nüfus artışı ile bütün hizmet ve ihtiyaçlara talep arttığı gibi konutlara da talep artmaktadır (Özlük, 2014). Nüfusla birlikte hane halkı sayısının da etkisine bakılmalıdır. Hane halkının genişliği veya tek yaşayan bireylerin de konut ihtiyacı olduğu düşünülürse tercihler buna bağlı değişebilir. Geniş ve çocuklu aileler güvenlikli, bahçeli, havuzlu, geniş odalı konutları tercih ederken, genç veya çocuksuz aileler için öncelikli kriter ulaşım, işyerine yakınlık, sosyal

aktivitelerin yoğunluğu olarak farklılık gösterebilir (Tosun ve Fırat, 2012). Bireylerin konut tercihleri arasında, bulundukları kentin coğrafi konumu da önemli bir etken olabilir. Coğrafi konuma bağlı olarak iklim yapısı konut tercihinde bulunurken seçici olmayı gerektirebilir. Kentin sahil kenti mi olduğu kırsal bir kent mi olduğu konut tercihini etkilemektedir. Bu kritikler konutun mimari özelliklerini belirleyen unsurlar olabilir. Ayrıca konut tercihlerini bireylerin bulundukları coğrafi konumun geleneksel yapısı, kültürel özellikleri, yaşam biçimleri de etkileyebilir (Tosun ve Fırat, 2012). Konut talebini belirleyen bir diğer etken ekonomik unsurlardır.

2.1.2. Ekonomik Faktörler

Ekonomik unsurlar; konut fiyatları, maliyetler, gelir düzeyi, konut finansman kredi faiz oranları ve vergidir. Gelir düzeyi ve meslek başlıkları birbirleriyle ilişkili olarak hanenin konut tercihinde bulunurken etki eden ekonomik faktörlerdir(Aykal, 1993).

En önemli ekonomik unsurlardan biri konut fiyatlarıdır. Konut fiyatları ülkenin ve kentin ekonomisine, gelişmişlik düzeyine bağlı olarak değişmektedir. Lüks konut fiyatları, standart konut fiyatları ve daha alt seviye konut fiyatları konut tercihini etkileyen ekonomik faktörlerdir. Maliyetler ise arsa maliyeti, inşaat malzemeleri maliyeti, işçilikler, çalışan ücretleri ve benzeri unsurlardır (Özlük, 2014). Enflasyon ile konut tercihi arasında bir ilişki kurulabilir. Enflasyonun mal varlığına zarar verme durumundan dolayı konut tercihinin enflasyona karşı korunma amaçlı olarak tercih edilmesi beklenebilir. Çünkü yüksek enflasyonun sermaye piyasası içerisinde yer alan kısa vadeli yatırımlarından beklenen getirideki belirsizliğinden dolayı hane halkları sermaye piyasası yatırımlarından ziyade konutu uzun vadeli bir tasarruf aracı görerek konut alımının artması beklenmektedir (Tsatsaronis ve Zhu, 2005: 65-78). Arz-talep, kişilerin gelir düzeyleri, kişilerin alışkanlıkları, maliye şartları, rekabet gibi faktörlere bağlıdır. Konut fiyatları da diğer mal ve hizmetlere olan talep gibi değişimin etkisi altındadır (Özlük, 2014).

Hane halkının konut tercihlerini belirleyen faktörlerinden biri de gelir düzeyidir. Gelire bağlı olarak mal veya talep hizmeti gibi fonksiyonlar değişkenlik gösterebilir.

Hane halkı gelirinin yüksek payının kiralık veya mülk konut edinme üzerine kullanılması gelirin konut tercihi açısından önemini ortaya koymaktadır. Ülkelerin ekonomik düzeyine, kalkınma stratejilerine, nüfusunun gelir seviyesine göre konut harcamaları farklılık göstermektedir. Konut satın almada veya kiraya ayrılan hane halkı bütçesindeki pay; en düşük gelirli ülkelerde yüzde 5–10, orta gelirli ülkelerde yüzde 10–20 ve yüksek gelirli ülkelerde yüzde 20–30 aralığındadır. Hane halkı geliri arttıkça konuta ilişkin harcamalar da mutlak olarak artar; ancak bu süreçte önceliklere göre konut harcamalarının gelir içindeki (yüzde) payı azalır (Özlük, 2014).

Konut tercihinde bulunurken gelir seviyesinin yüksek olduğu kesiminin düşük olanlara göre konut tercihlerini etkileyen unsurları daha geniş ve kapsamlıdır. Gelir seviyesine göre hareket eden kesim ekonomik unsurları gözeterek seçim yapmaktadır. Eğitim seviyesine bağlı kriterler de eğitim seviyesinin daha yüksek olduğu kesim uluslararası gelişmelere açık ve yatkındır. Konut tercihinde bulunurken daha modern, elit ve gelişmiş mimari özellikleri tercih etmektedir. Meslek faktörüne bakıldığında her meslek grubunun çalışma şartlarına bağlı olarak kriterleri değişmektedir. Yoğun çalışan kesim konut tercihinde bulunurken iş yerinin yakın olması önemli bir faktördür. Kalabalık bir iş ortamı olan meslek grupları ise daha sakin ve kargaşadan uzak lokasyonlardaki konutlara yönelmektedir (Tremblay ve Dillman, 1983).

Bankaların sunduğu fırsatlarla konut finansman kredi faiz oranlarının gelişimi konut talebini arttıran unsurlardan biridir. Özellikle orta gelir grubuna yönelik esnek ve düşük faizli ödeme kolaylığı sağlayan krediler konut talebini önemli oranda etkilemektedir. Konut finansman kredi faiz oranları, ipotekli konut satışları üzerinde önemli etkiye sahiptir. Çünkü konut finansman kredi faiz oranları konuta ayrılan bütçeyi önemli oranda etkilemektedir. Konut finansman kredi faiz oranlarının düşmesi konut satın alacak kişi açısından konut maliyetinin düşmesi anlamına gelir. Tüketiciye sunulan bu imkanlar sayesinde artan taleple yakın statü ve gelir düzeyindeki nüfusun kümelenmesi söz konusu olur (Tosun ve Fırat, 2012).

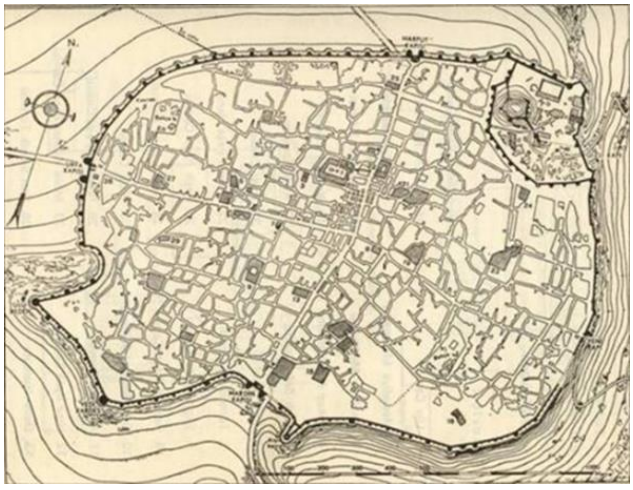
2.2. Diyarbakır 'ın Mekansal Gelişimi ve Konut Piyasası

1920'lerde surlarla çevrili küçük bir kent olan Diyarbakır, 1930'larda surların dışında gelişmeye başlar ve bu süreç 1950'lere kadar yavaş bir şekilde devam eder. 1950 ve 1990'lı yıllar arasında göçle birlikte gelişmeye başlayan kentte mekânsal değişimler belirginleşmiştir. 1990 sonrası ve özellikle 2000 sonrası kent önceki mekânsal dokusundan farklı, yeni açılan yerleşim alanlarıyla büyük ve gelişmiş bir kent kimliğine bürünerek gelişimine devam etmektedir.

2.2.1. İlk Yerleşim ve Suriçi

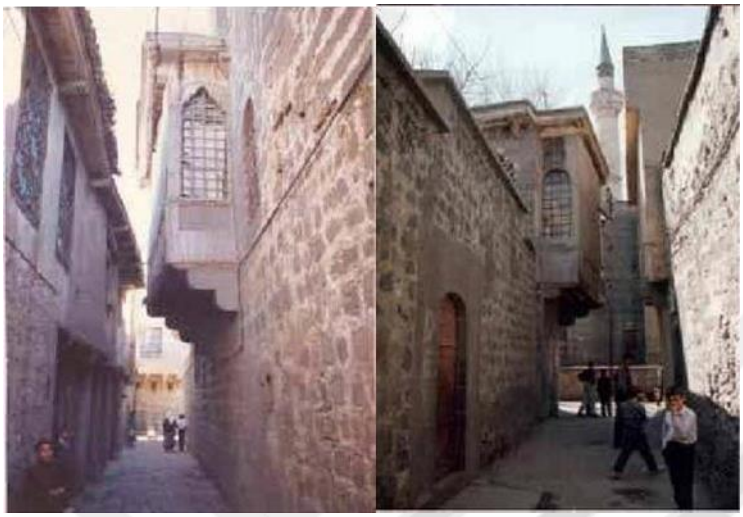
Diyarbakır, Anadolu'nun en eski köy yerleşimi olan Çayönü'nün sınırlarında, birçok kültür ve medeniyetin birleştiği Mezopotamya olarak bilinen coğrafyanın kuzeyinde yer almaktadır. Mezopotamya'nın içinde bulunmasından dolayı birçok medeniyetin buraya yerleşmesine ve farklı yapılar inşa etmesine neden olmuştur (Bağlı ve Binici, 2005).

Kentin oluşum aşamasında dönemin şartlarına bağlı olarak öncelikli ihtiyaçlardan biri korunma olmuştur. Diyarbakır Surları, Antik Çağ döneminde korunma amaçlı yapılan surların en iyi örneklerinden biridir. Roma Döneminde bugünkü sınırlarına sahip olacak şekilde Diyarbakır'ı çevreleyen ve birçok uygarlıktan izler taşıyan bu surlar dünyanın en eski ve en sağlam surlarındandır (Örmek, 2019).



Şekil 2. Gabriel'in kale planı (Çiçek, 2018: 77)

Diyarbakır'ın tarihi ve antik surlarından adını alan Suriçi Bölgesi geleneksel mimarlık örneklerinin yer aldığı, dar ve organik sokak dokusunu tarihsel süreçteki bütün müdahalelere rağmen kaybetmeden günümüze kadar gelebilmiştir. Sahip olduğu tarihi, antik, dini, kültürel ve turistik değerler bakımından Diyarbakır'ın önemli ilçelerinden biridir (Kayan, 2019).



Şekil 3. Diyarbakır/Sur ilçesi eski evleri (Yalçın, 2019)

Bir kenti tasarlamada etkisi olan özellikler Diyarbakır içinde önümüze çıkmaktadır. Bulunduğu coğrafi konum, iklim, topoğrafik ve jeolojik yapı, toplumun sosyal yapısı, önceden burada yaşayan uygarlıkların izleri, kültürü, ekonomisi gibi faktörler bazı tasarım kriterlerini ortaya çıkarmış ve yapılara yansımıştır.

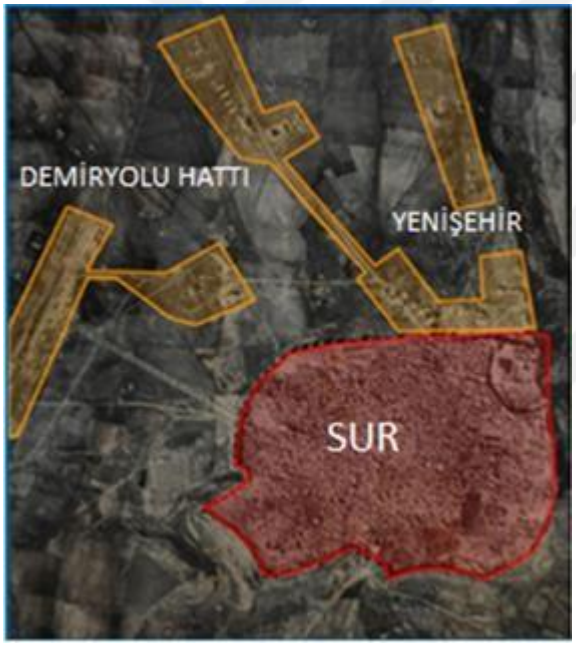
Diyarbakır volkanik bir arazi üzerine kurulu olduğu için çevresinde bolca bulunan bazalt taşlarının kullanılması kendine has bir mimari oluşturmuştur. Birçok uygarlığın izlerini taşıyan, geleneksel Diyarbakır evleri genel olarak iç mekan, dış mekan ve bahçe olarak 3 bölüm şeklinde inşa edilmiştir. Sur içinde tarihi değere sahip 150-200 civarında cami, medrese, kilise bulunmaktadır (Çetin, 1993).

Kentin ilk yerleşim yeri olan Suriçi, 1988 yılında kentsel sit ilan edilerek korumaya alınmıştır. Suriçi zamanla ticaret ve turizm gibi kullanımların arttığı, hizmet sektörünün geliştiği bir merkezi iş alanı halini almıştır. Konut kullanımı azalmıştır.

2.2.2. 1950 Öncesi Kentin Mekansal Gelişimi

Diyarbakır 19. yy'ın sonlarına kadar surların çevrelediği Suriçi Bölgesi ile sınırlı bir kent iken 1930'lu yıllarda surların dışına doğru gelişme göstermeye başlamıştır. Diyarbakır'da 1928 yılında Birinci Genel Müfettişliğin kurulması ile yeni bir dönem başlamıştır. Bu dönem Diyarbakır eski kent yapısından farklı ve yeni modern kent yaşamına geçiş olarak görülebilir.

Diyarbakır Belediyesi, Sur sınırlarına 1935'te çizilen yeni bir şehir planı ile kentin gelişim yönünü belirlemiştir. Yeni imar planı, geleneksel kent dokusu ve mimarisiyle uyumsuz bir plandı. Bu plana uyularak Sur dışındaki geniş parsellerde yüksek katlı evler ve kamu binaları yapılmıştır. Günümüzde bu yapıların bir bölümünün yıkıldığı, bir kısmının değişiklik geçirdiği ve bazı yapıların fiziksel bozulmalara uğradığı bilinmektedir (Dalkılıç, 2011).



Şekil 4. Diyarbakır 1939 yılı hava fotoğrafı-Suriçi (Çevre Düzeni Planları, 2019)

Diyarbakır'a ait 1939 yılı hava fotoğrafı *(Şekil 4)* incelendiğinde, kırmızı alanla gösterilen Sur'un dışında hemen hemen hiçbir yerleşme yoktur. Günümüzde şehir merkezi olan bu alanların o yıllarda boş arazi olduğu görülmektedir. 1935 yılında demiryolu yapılmasıyla yapılaşma Sur dışında da gelişmeye başlamıştır. Diyarbakır'da demir yolu hattı, yerleşmelerin gelişim yönünü etkilemiştir. Sur dışındaki ilk yerleşmeler demiryolu hattı ve istasyon etrafında yapılmıştır. İlk zamanlarda yol boyu

olan bu yerleşmeler zaman içinde şehrin büyüyüp gelişmesiyle demir yollarını merkez alan toplu yerleşmelere dönüşmüştür (İlik, 2020).

Yenişehir Bölgesi, Cumhuriyetin ilk yıllarında düzenli olarak gelişmeye başlayan bir bölgedir. Başlangıçta bahçeli konut dokusu ile kamu yapılarının ve kentsel donatı alanlarının yer aldığı Yenişehir Bölgesi, zamanla ticari ve merkezi işlevlerin geliştiği bir bölgeye dönüşmüştür. Ticaretin yoğunlaşmasıyla birlikte bölgenin konut yapısı da değişerek çok katlı apartmanların ve dükkânların yapıldığı bir bölge haline gelmiştir (İlik, 2020). İki ayrı kent merkezi yaratılan bu dönemde eski kent dokusuna sahip Suriçi bölgesi ve yeni idari binaların, iş yerlerinin ve çevrelerinde oluşan konut alanları ile Yenişehir bölgesi iki farklı karakterde yerleşim dokusu ortaya çıkarmıştır.

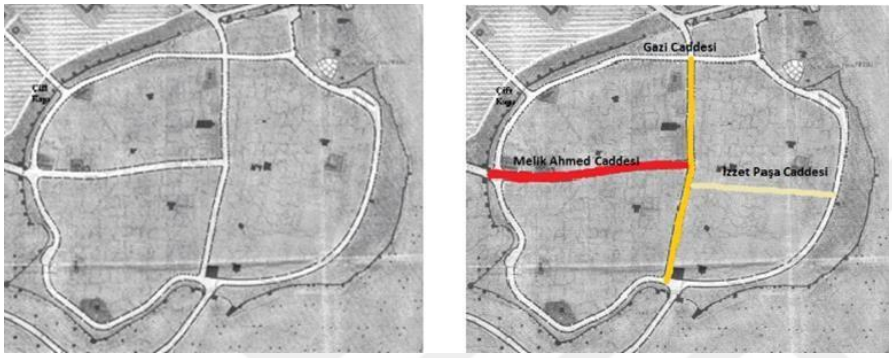


Şekil 5. Diyarbakır Yenişehir 1968 yılı (www.tapu.com, 2020)

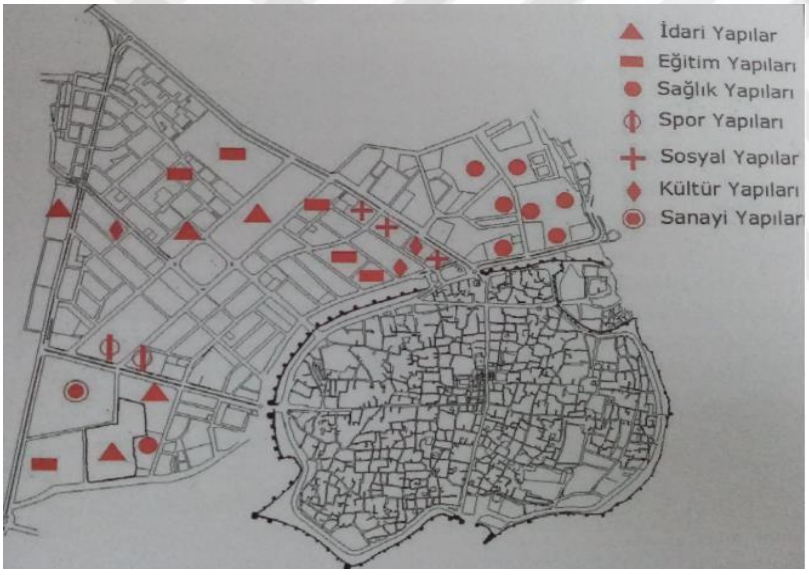
2.2.3. 1950 - 1980 Arası Mekansal Gelişme

1950'li yıllara gelindiğinde kentin gelişim bölgeleri demiryolu, sanayi, ticaret ve idari birimlerinin yakın konumlarında oluşmaya başlamıştır. 1950'lerden önce tamamlanan Diyarbakır Havaalanı, tren yolu, askeri alanlar yani kentin doğal ve yapay eşiklerinden dolayı kent kuzey batı yönünde genişlemiştir. 1960'lı yıllardan itibaren çevresindeki kırsaldan göç almaya başlayan Diyarbakır'da nüfus artışı ve kentleşme hızlanmıştır. 1955'te 60.000 olan nüfus 10 yıl içinde 100.000'in üzerine çıkmıştır. Bu yıllarda artan konut ihtiyacına çok katlı betonarme yapılarla çözüm bulunmuş ve geleneksel yapıdan ve kimlikten uzaklaşılmıştır.

1950'lerden sonra birçok kamu kurumu Sur bölgesinin dışında inşa edildi. 1959 yılında hazırlanan Nazım İmar Planında *(Şekil 6)* ana yolların genişletilmesi ve bu yolların Sur dışındaki yollarla bağlantılarının kurulması amaçlanmıştır. Suriçi ticaret alanını oluşturan Gazi Caddesi, Melik Ahmet Caddesi, İzzet Paşa Caddeleri kamulaştırılarak genişletilmiştir. Bu genişletme ile Suriçi'nde bulunan birçok yapıya zarar verilmiştir. Yolların genişletilmesi bir yandan da yeni yapılaşma alanlarına ve çok katlı yapıların oluşturulmasına zemin hazırlamıştır (Halifeoğlu, 2011).



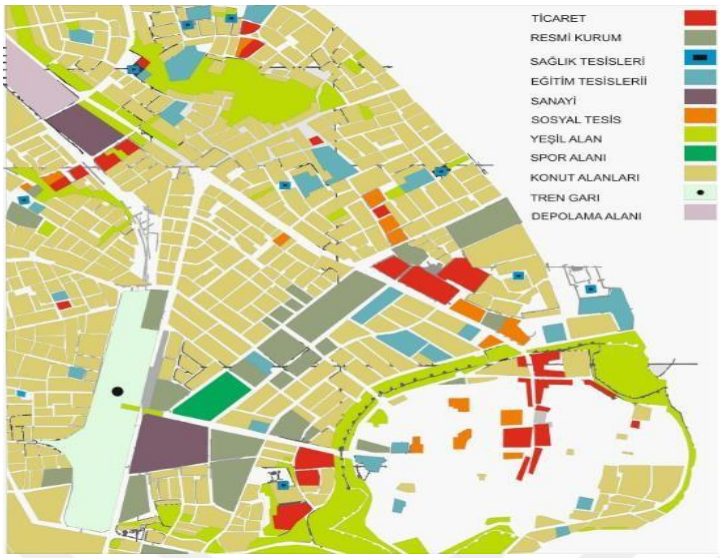
Şekil 6. 1959 nazım imar planı (a)- 1959 nazım imar planı genişletilmiş caddeler (b) (Karagöz, sayfa no 6, 2015)



Şekil 7. Diyarbakır Sur dışında 1950-1970 döneminde inşa edilen yapılar (Halifeoğlu, 2011)

1965 yılında 1/1000 ölçekli Suriçi ve Sur Dışı Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır *(Şekil 8).* Sur dışındaki yeni yerleşim alanlarını düzenleyen bu plan, Suriçi'nde de çok katlı, gelenekselin dışına çıkan betonarme yapıların yapılmasının yasal zeminini

oluşturmuştur.



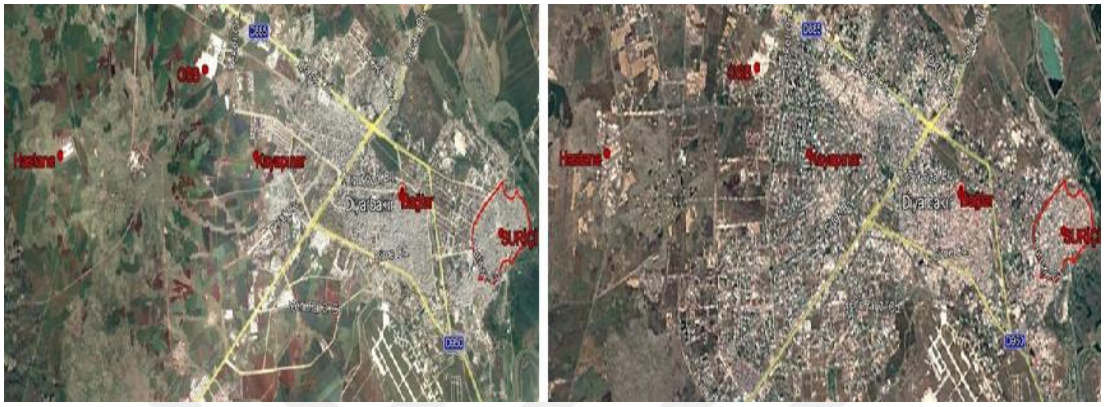
Şekil 8. 1965 Diyarbakır imar planı (Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi, 2019)

1980'li yıllarda yaşanan göçlerle Diyarbakır, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin merkezi bir kenti olmuştur. Ticari ve sosyal hareketlilikle birlikte eski yapılar yıkılarak yerine çok katlı binalar inşa edilmiştir. Yeni yapılar kentin kimliğini oluşturan geleneksel yapısından uzak, çok katlı, çevresiyle uyum içinde olmayan betonarme yapılardır. Bahçeli, az katlı eski yapıların yerini çok katlı ve sıkışık inşa edilen konutlar almıştır (Halifeoğlu, 2011). 1980'lerde yapılan imar planı, yeni konut alanlarını içine alan bölgede plansız gelişmeyi engellemek için 2001 yılında revizyon geçirmiştir (Özen, 2011). Göçle gelenler kentin ilk yerleşim alanları olan Suriçi ve Yenişehir Bölgesinde ve kentin büyüme ihtiyacından doğarak oluşan Kayapınar Bölgesinin Huzurevleri Mahallesindeki gecekondu bölgesine yerleşmişlerdir. 1988 yılında Diyarbakır kentinin Suriçi Bölgesi, eski kent dokusunun korunabilmesi ve izinsiz yapılaşmanın önlenebilmesi için 'Diyarbakır Kentsel Sit Alanı' olarak ilan edilmiştir.

2.2.4. 1990 Sonrası Mekansal Gelişme

1990 sonrası dönemde kentin Yenişehir ve Suriçi ilçelerine orta ve düşük gelirli gruplarının yerleştiği ve 2000 yılından sonra daha yüksek gelirli grupların Kayapınar'ı tercih ettiği görülmektedir (Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi, 2013). İnşaat sektörünün 2000 yılı sonrasında ivme kazanarak Kayapınar ilçesinde bir konut yoğunluğu yaşandığı bilinmektedir.

İmar planlarına bakıldığında kentin Suriçi'nden başlayıp Kayapınar'a doğru büyüdüğü ve Kayapınar'ın kentin konut açısından daha düzenli ve planlı durumda olan ilçesi olduğu görülmektedir (Karagöz, 2015). 1990'lardan itibaren yeni bir göç dalgası ile karşı karşıya kalan kentte yeni konut alanlarının geliştirilmesi çözüm olarak belirlenmiş ve Kayapınar beldesi kentin ana konut gelişim bölgesi olarak planlanmıştır.



Şekil 9. 2002 yılı Diyarbakır hava fotoğrafı (a) –2021 yılı Diyarbakır hava fotoğrafı (b) (Google Earth)

2002 ve 2021 yılı hava fotoğrafları *(Şekil 9)* incelendiğinde yerleşimin imar planları kararları doğrultusunda Kayapınar yönünde geliştiği görülmektedir. 2000'li yıllara gelindiğinde Suriçi'nin yapısal olarak neredeyse tamamının dolduğu görülmektedir. Diyarbakır Sur dışında ise planlı bir yapılaşmanın gerçekleştiği ve kentin kuzey-batı ve batı istikametinde yayıldığı gözlemlenmiştir. 1999'da kurulan Organize Sanayi Bölgesi (OSB) ve 2010'da Araştırma Hastanesinin batı yönünde inşa edilmesiyle Kayapınar ilçesi hareketlilik kazanmıştır. Kayapınar'da yapılaşmanın başladığı ilk mahalleler Huzurevleri ve Peyas'dır. 1991 yılında 3000 nüfuslu Peyas köyü, Kayapınar Belde Belediyesine dönüştürüldü. Kayapınar Belde Belediyesi'nin nüfusu 1995 yılında 20 bin iken 1997'de 42.839, 2000'de 68.550'ye ulaşmıştır (Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi). Peyas Mahallesinde sanayi bölgesi oluşmasıyla sanayinin etrafına gecekondular yapılarak ilk yerleşimler başlamıştır. Düşük gelirli, sanayide çalışan işçiler ve aileleri bu bölgede yoğunlaşmış ve düzensiz, iç içe yapılan konutlarda yaşamaya başlamıştır. Peyas Mahallesi etrafında sanayiden kaynaklı konut talebi artmıştır. Artan konut ihtiyacı ve kentin günden güne büyümesi ile Kayapınar'da yeni yerleşim yerlerine ihtiyaç doğmuştur.

2.2.5. Yeni Gelişen Konut Alanları: Kayapınar

Kayapınar Bölgesi 1970'li yıllarda kırsal bir alan durumundaydı. Kırsal kesimden göçle kent merkezine yerleşen halk Sur ve Yenişehir Bölgesinin yanı sıra Peyas ve Huzurevleri Mahallelerine de yerleşmiştir. Sanayi bölgesinin yakınında olması ve merkez mahallelere göre daha ucuz olması bu bölgenin tercih edilme sebeplerindendir (İlik, 2020).

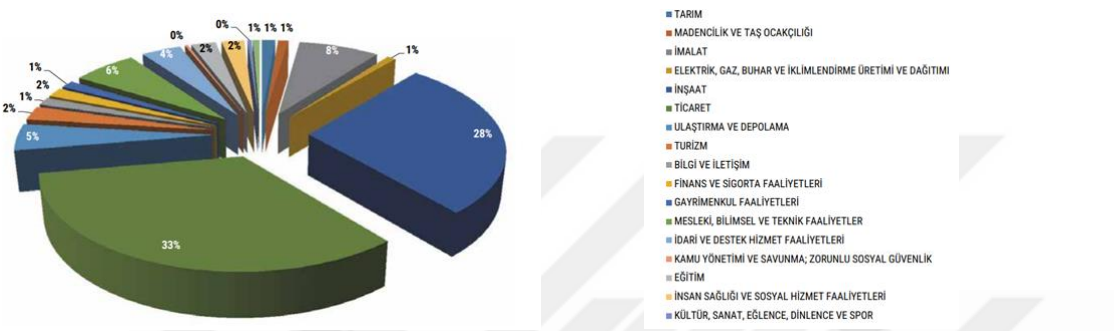


Şekil 10. Kayapınar-Huzurevleri Mahallesi gecekondular (Yalçın, 2019)

2004 yılında 9 köyün Kayapınar'a bağlanmasıyla, 1. Kademe Belediyesi olan ilçenin nüfusu 68.000'den 75.592'ye yükseldi. Kayapınar, 2008 yılında merkez ilçe belediyesine dönüştürüldü. Yaklaşık 2000 hektarlık bir alan üzerine kurulan Kayapınar bölgesi kentsel bir alana dönüşerek sürekli gelişmiştir. Kayapınar Uygulama İmar Planı 2005 yılında yapılmıştır (Özen, 2009). 2013 yılında alınan 'kırsal alanda bulunan köylerin mahalle statüsüne dönüşmesi kararı' ile birlikte belediyenin hizmet alanları büyümüştür. Kayapınar Belediyesi'nin 2018 yılı Ocak ayında nüfusu 342.977, 2019 yılında ise ilçenin nüfusu 362.407'ye ulaşmış, bu nüfusun yüzde 90'ı kent merkezinde ağırlıklı olarak Peyas ve Huzurevleri Mahallesinde toplanmıştır. O yıllarda ilçenin gelişmekte olan iki önemli yerleşim birimi Metropol ve Diclekent Mahalleleridir (Diyarbakır Kayapınar Belediye Başkanlığı, 2019).

Kayapınar ilçesi Diyarbakır merkezde iç göçün yaşandığı son duraklardan biridir. Son yıllardaki ekonominin gelişimine paralel olarak yükselen gelir grubunun artması ile kent genelinde mekânsal bir farklılık meydana gelmiştir. 2000'lerin başından bu yana büyük bir hızla beldeden ilçeye dönüştürülen Kayapınar'da son 15 yılda oluşturulan sosyal donatı (hastaneler, okullar, spor merkezleri) mekanları, iş merkezleri, eğlence,

yeme-içme gibi hizmet alanları ile çevre kalitesi yüksek bir gelişme konut alanı oluşturulmuştur. Lüks konutlardan oluşan güvenlikli siteler, lüks restoran ve kafeleri ile 2000'li yılların içinde gelişmeye başlayan Metropol ve Diclekent Mahalleleri dikkat çekici, prestijli merkezler olmuştur (Gürhan, 2015). İlçenin gelişmesi ve nüfus artışı genel olarak inşaat sektörünün gelişmesine bağlansa da ekonomik faaliyetler de bu gelişime katkı sağlamıştır. *Şekil 11'de* görüldüğü gibi Kayapınar ilçesinde faaliyet alanlarına göre işletmelerin yüzdelik dağılımında %33'lük payda ticaret ve %28'lik payda inşaat sektörü yer almaktadır.



Şekil 11. Kayapınar faaliyet alanlarına göre işletmelerin yüzdelik dağılımı (Kayapınar Belediyesi, 2019)

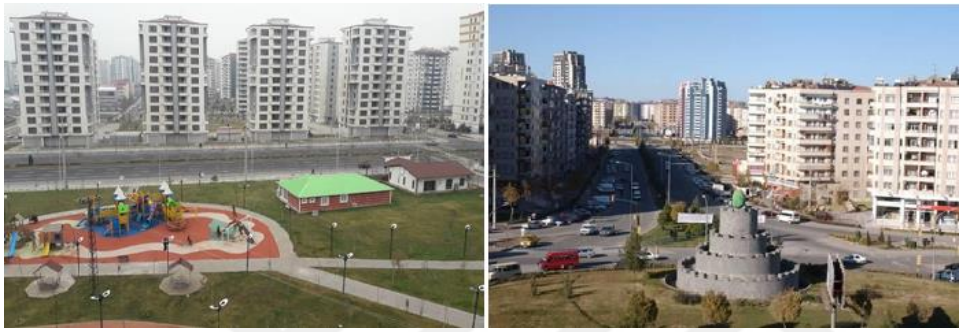


Şekil 12. 2002 yılı Kayapınar Mahalleleri (a)-2020 yılı Kayapınar Mahalleleri (b) (Google Earth, 2020)

Kayapınar nüfusunun zamanla artması sebebiyle Fırat Mahallesi, Mezopotamya Mahallesi, Diclekent Mahallesi ve Medya Kavşağı yerleşim bölgeleri oluşmuştur. Google Earth üzerinden alınan hava fotoğrafları incelendiğinde *(Şekil 12)* 2002-2020 yılları arasında büyük bir gelişim olduğu görülmektedir. Son beş yılda ise yoğun göç alan ilçe nüfusu 380.000 civarındadır. Kentin en çok inşaat yapılan alanında 2000 yılına kadar köyler, tarlalar bulunmakta, bu topraklarda kente buğday ve süt getiren köylüler yaşamaktaydı *(Şekil 13)*.

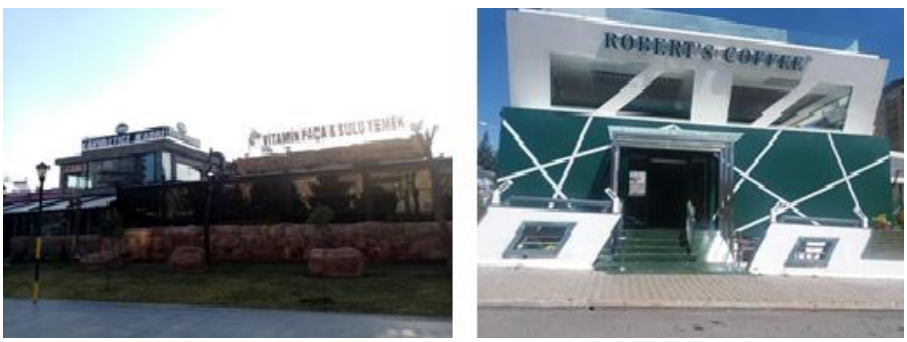


Şekil 13. İmara açılmadan önce 2010 yılında Diyarbakır Kayapınar ilçesi 75 Metre'lik Yol bölgesinden bir fotoğraf (a)- günümüzdeki hali (b) (İlik, 2020)



Şekil 14. Kayapınar-Mezopotamya Mahallesi Asur Konakları (a) (Yalçın, 2019)- Kayapınar-Fırat Mahallesi (b) (Diyarbakır Kayapınar Belediyesi, 2019)

Kayapınar'ın yeni mahalleleri Diclekent ve Metropol, orta ve yüksek gelirli ailelerin tercih ettiği, dublex, bahçeli ve havuzlu villa tipi konutlardan oluşmaktadır. Bu yeni siteler modern bir yaşam vaat etmektedirler. Ancak bu ilk sitelerin inşası sonrasında 15 kata kadar varan imar uygulamaları ile bir anda çok sayıda site ve çok katlı apartman inşa edilmiştir. Villa tipi konutlarda oturanlar konutlarının etrafının çok katlı apartmanlarla kapanması nedeniyle villa tipi konutları zamanla boşaltmıştır (Gürhan, 2016). Boşalan bu villa tipi konutlar zamanla yeme içme ve eğlence fonksiyonu üstlenerek yani bir merkeze dönüşmüştür *(Şekil 15).*



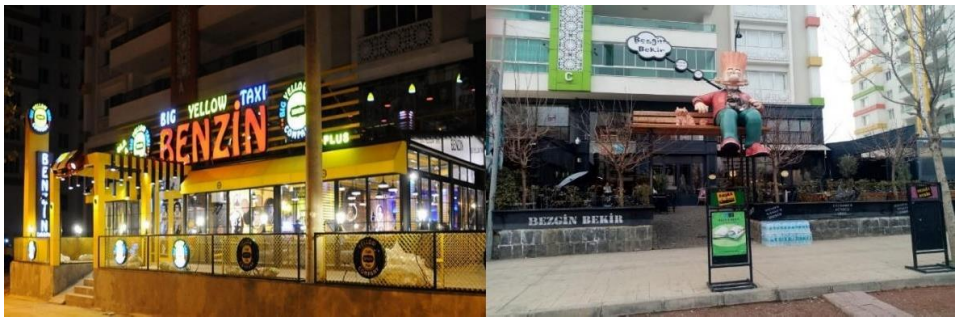
Şekil 15. Kayapınar Diclekent villalar bölgesi (Yalçın, 2019)

Genellikle bu bölgede var olan güvenlikli site şeklinde yerleşimlerin yeşil alanları, spor salonları, yürüme parkurları, yüzme havuzları, fitness salonları ve hatta Türk hamamı gibi imkânlarının olmasına bağlı olarak kent halkı diğer semtlere göre Kayapınar'ı fiziksel koşulları açısından daha iyi olarak değerlendirmektedir.



Şekil 16. Kayapınar-Diclekent yeni siteler (Yalçın, 2019)

Diyarbakır'da inşaat sektörünün yoğun ilgi gösterdiği bu bölgeye önümüzdeki iki yıl içerisinde 40.000 kişilik nüfusun daha katılacağı öngörülmektedir. Kent merkezinde inşaat sektöründeki en büyük gelişmenin Diclekent ve Metropol Mahalleleri olduğu görülmektedir (Wikipedia, 2015). Ayrıca bu bölge içerisinde yer alan 75 Metre'lik Yol'un lüks konut, restoran ve kafeleriyle dikkat çekici bir şekilde gelişme kaydettiğini söylemek mümkündür *(Şekil 17)*.



Şekil 17. Kayapınar 75 Metre'lik Yol yeni kafeler (Yalçın, 2019)

Son yıllardaki muazzam gelişmesiyle hem yerel hem ulusal düzeyde dikkatleri üzerine çeken Kayapınar ilçesi lüks konut alanları, rezidansları, güvenlikli siteleri, lüks restoranları ve kafeleriyle belirli düzeyde bir ekonomik sermayeye sahip kesime hitap etmektedir. Orta ve üst gelir grubuna hitap eden konutlar ana ulaşım akslarına paralel, düzgün, geniş ve ferah, yüksek katlı, standartları arttırılmış oturma bölgeleri olarak

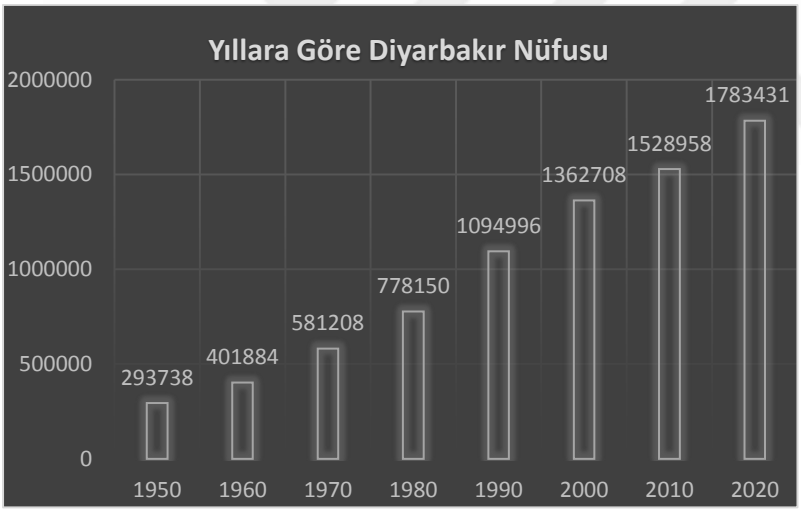
gelişmektedir.

Kayapınar ilçesinin öne çıkan mahalleleri Diclekent, Metropol ve 75 Metre'lik Yol Diyarbakır'ın Urfa ve Elazığ illerinden gelen yolların kesiştiği üçgende bulunmakta; yeni kurulması, nüfusu ve sınırları dikkate alındığında yerleşimci ve yatırımcıların dikkatini çekmektedir (Gürhan, 2015).

2.2.6. 2000 Sonrası Konut Piyasası ve Konut Tercihleri

Diyarbakır'da konut piyasasının gelişimini etkileyen en önemli etken hızlı nüfus artışıdır. Diğer önemli etkenlerin ise hane halkı büyüklüğündeki değişim ve hane halklarının konut alım gücü olduğu söylenebilir (İlik, 2020).

Diyarbakır her dönem çevresinden göç alan bir kent olmuştur ancak 1990'lı yıllarda güvenlik nedeniyle kırsal alanlardan yoğun bir göç almıştır. Bu yıllardan itibaren kent nüfusu hızla artmıştır. 2020 verilerine göre Diyarbakır'ın nüfusu 1.783.431'dir. Aşağıda *(Şekil 18)* Diyarbakır kentinin 1950-2020 yılları arasındaki nüfus değişimi görülmektedir.



Şekil 18. Yıllara göre Diyarbakır nüfusu (TÜİK, 2020)

Diyarbakır aldığı hızlı göç ile birlikte mekânsal olarak da hızla büyümüş ve bu hızlı büyüme sonucu kentte belediye hizmetleri adeta çökmüştür. Yaşanan bu hızlı göç dalgasının ardından yeni konut alanları belirlenmiş, alt yapısı daha iyi olan konut alanları oluşturulmuştur. Ancak ortaya çıkan bu yeni mahalleler de çağdaş konut ihtiyacına cevap verebilecek nitelikte olamamıştır. Yeni ve planlı yerleşim alanına artan

ihtiyaçla konut gelişim bölgeleri belirlenmiştir (Karakaş, Karaşin ve Özyılmaz, 2007).

Diyarbakır 4'ü merkez ilçe olmak üzere toplam 17 ilçeye sahiptir. Merkez ilçelerin (Bağlar, Kayapınar, Yenişehir ve Sur) nüfusları incelendiğinde, Diyarbakır kent nüfusunun %22,40'ını Bağlar, % 22,48'sini Kayapınar, %12,05'ini Yenişehir, % 5,73'ünü Sur oluşturmaktadır. *Tablo 1'de* merkez ilçelerin nüfusu görülmektedir. .

Tablo 1
2021 Yılı İlçelere Göre Diyarbakır Nüfusu (nüfusu.com, 2021)

İlçe	İlçe Nüfusu	NüfusYüzdesi
Bağlar	399,499	% 22,40
Kayapınar	400,905	% 22,48
Yenişehir	214,831	%12,05
Sur	102,114	% 5,73

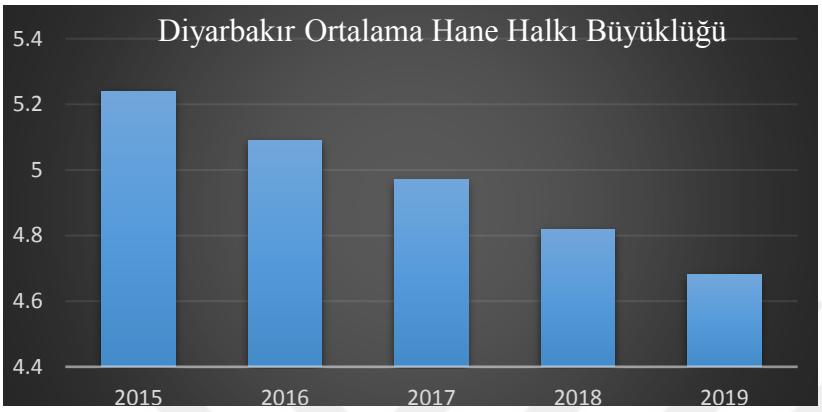
Merkez ilçelerin 2010-2014 ve 2014-2018 yılları arasındaki nüfus değişimi incelendiğinde *(Tablo 2),* kent içindeki hareketlilik anlaşılabilmektedir. TÜİK verilerine göre, Diyarbakır'da 2010-2018 yılları arasında Bağlar, Kayapınar, Yenişehir ilçelerinde nüfusun artış gösterdiği, Sur ilçesinin ise nüfusunun azaldığı görülmektedir. Kayapınar ilçesi en fazla nüfus artışının yaşandığı ilçedir.

Tablo 2
Diyarbakır Kenti Nüfus Bilgileri (TÜİK, 2018)

	2010	2014	2010-2014 Artış Oran %	2018	2014-2018 Artış Oran %
DİYARBAKIR	1,528,958	1,635,048	6,93 +	1,732,396	5,95 +
BAĞLAR	336,488	367,314	9,16 -	388,387	5,73 +
KAYAPINAR	229,577	292,394	27,36 +	362,407	23,9 +
YENİŞEHİR	197,739	206,534	4,44 +	206,793	0,12 +
SUR	131,558	121,750	7,45 -	112,306	7,75-

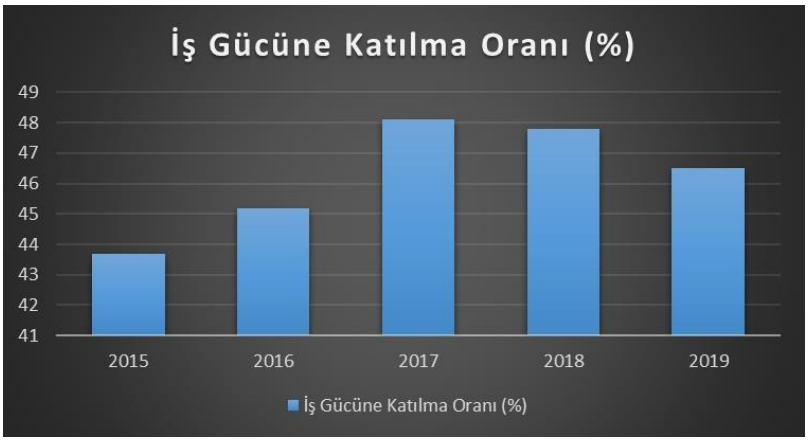
TÜİK verilerine göre Diyarbakır kenti ortalama hane halkı büyüklüğü 2015 yılında 5,24 iken 2019'da 4,68'e düşmüştür. *Şekil 19'da* Diyarbakır'da hane halkı büyüklüğünün

yıllara göre değişimi görülmektedir. Hane halkının büyüklüğü konut tercihlerini etkileyen önemli bir faktördür. Geleneksel olarak evlenen çocuklarla birlikte yaşanan geniş ailenin giderek anne-baba ve evlenmemiş çocuklardan oluşan çekirdek aileye dönüştüğü söylenebilir. Bu durum hem konut talebini artırmaktadır hem de konut büyüklüğünü etkilemektedir.



Şekil 19. Diyarbakır ortalama hane halkı büyüklüğü (TÜİK, 2019)

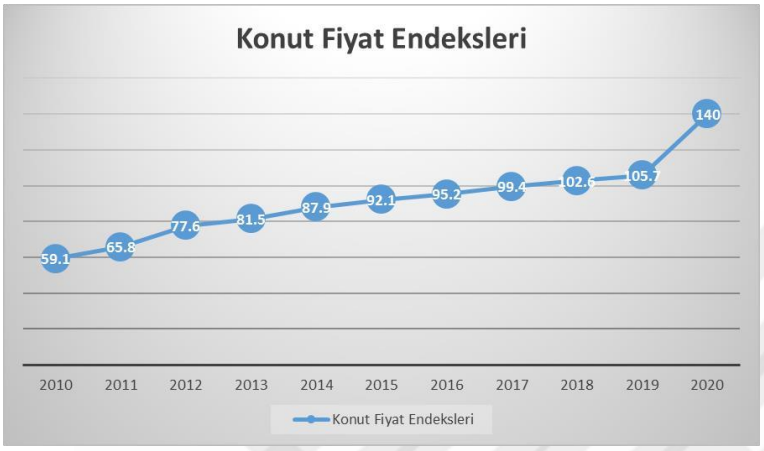
Konut piyasasını etkileyen önemli faktörlerden bir diğeri ise hane halklarının alım gücü, başka bir ifadeyle hane halkı gelirleridir. TÜİK verilerine göre Diyarbakır kenti yıllık işgücüne katılma oranının 2017 yılına kadar arttığı ancak 2017'den sonra azaldığı görülmektedir *(Şekil 20)*. Son 5 yılda %2,8 artması kent genelinde ekonomik şartların iyileşmesine katkı sağladığına yorumlanabilir.



Şekil 20. Diyarbakır'da iş gücüne katılma oranının yıllara göre değişimi (TUİK, 2019)

Konut piyasası ile ilgili en önemli gösterge şüphesiz konut fiyatlarındaki ve konut satışlarındaki değişimdir. Diyarbakır kentinde 2010-2020 döneminde yıllara göre konut fiyatları yüzde bazında incelendiğinde fiyatların devamlı artış halinde olduğu görülmektedir.

Şekil 21'de 2010-2020 döneminde Diyarbakır'da konut fiyatlarının değişimi görülmektedir. Konut Fiyat Endeksi verileri; konut kredisi çekmek isteyenlerin başvurularından sonra yapılan değerlendirme raporundaki değerleridir. Satışa çıkmış olan konut fiyatları üzerinden yapılan istatistiksel değerlendirmeler sonucu belirlenir. Diyarbakır kenti ile Türkiye karşılaştırıldığında *(Şekil 22)* ortalama konut fiyat endeksleri son 10 yılda birbirine yakın artış göstermektedir.



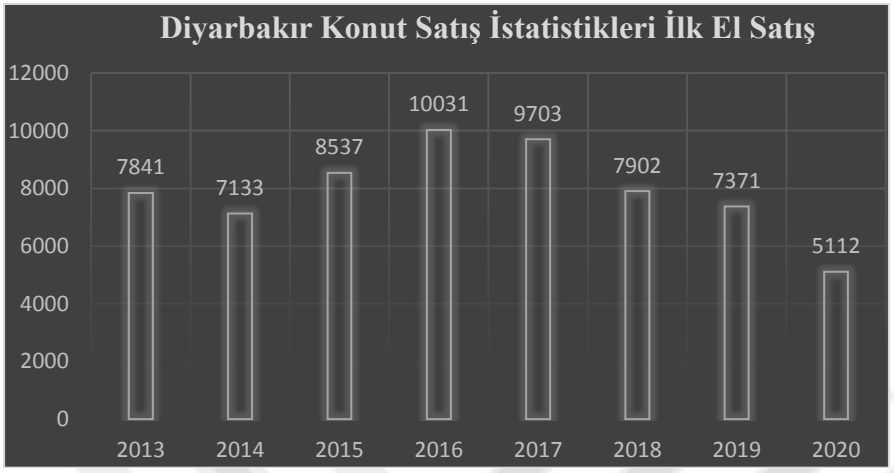
Şekil 21. Diyarbakır'da konut fiyat endeksi (T.C. Merkez Bankası/100)



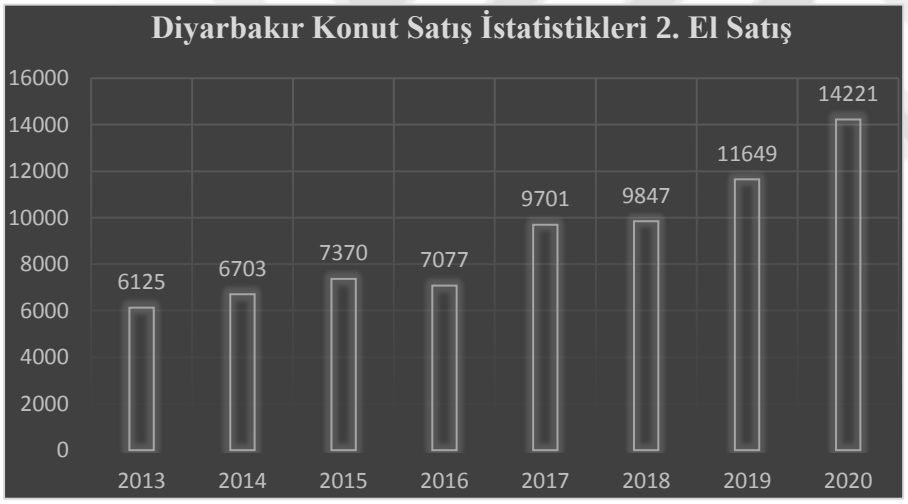
Şekil 22. Türkiye'de konut fiyat endeksi (T.C. Merkez Bankası/100)

2013-2020 yılları arasında yıllık ilk el satışı *(Şekil 23)* ve ikinci el satışı yapılan konut sayılarını *(Şekil 24)* incelediğimizde, 2013-2017 yılları arasında ilk el satışların 2.el satışları göre daha fazla olduğu ve kent genelinde 2016 yılında ilkel satışların zirve yaptığı konut sektörünün bu yıllarda çok hızlı geliştiğini göstermektedir. 2017 yılından itibaren ilk satışı yapılan konut sayısının düştüğü ve ikinci el konut satış sayısının arttığı görülmektedir. Konut sektöründe 2.el satış sayısının son yıllarda artması ülke genelinde

ekonomik daralmanın yaşanmasına bağlı olarak ilk el satışların azalması ile ilişkilendirilebilir.



Şekil 23. Diyarbakır konut satış istatistikleri ilk el satış (T.C. Merkez Bankası, 2020)



Şekil 24. Diyarbakır konut satış istatistikleri 2. el satış (T.C. Merkez Bankası, 2020)

Diyarbakır'daki konut talebi nüfus artışı, hane halkı büyüklüğünün küçülmesi, hane gelirlerinin artması gibi etkenlere bağlı olarak artmaktadır. Artan konut talebine karşılık konut arzını gerçekleştiren gelişkin bir inşaat sektörü bulunmaktadır.

Son 20 yılda Diyarbakır'da gayrimenkul sektöründe meydana gelen değişimin nedenleri arasında kadınların iş hayatında daha aktif olmasının ve ailenin gelir düzeyinin artmasının bir rolü olduğu söylenebilir. Hane halkı gelirlerinin artması hem konuta ayrılan payın artmasına neden olmuştur, hem de kentte yeni tüketim alışkanlıkları oluşmuştur. Bu durum mekânsal gelişmede açık bir biçimde izlenmektedir. Yatırımcılar

yeni konut projelerinin yanı sıra kafe, restoran, spor salonu gibi sosyal yaşama dair tesisler de inşa etmektedirler. Bu durum kentin eski yerleşim yerleri ile yeni gelişen alanları arasında büyük bir sosyomekansal farka neden olmuştur.

Diyarbakır kentinde konut tercihlerinin nasıl değiştiğini inceledikleri makalelerinde Aluclu ve Özyılmaz (2006) konut tercihlerini etkileyen faktörleri sosyal, kültürel ve fiziksel koşullar olarak 3 farklı grupta ele almışlardır. Sosyal çevre koşullarına bakıldığında mahremiyet günümüzde mimari tasarımlara yansıyan bir faktör olmuştur. Daha eski yapılarda konutların birbirine çok yakın olması ile odaların düzensizliği günümüzde gece ve gündüz bölümleri şeklinde ayrılarak mahremiyet fonksiyonları belirlenmiştir. Kullanıcılar konut seçerken iyi alt yapıya sahip, çocuklar için sosyal donatıların mevcut olduğu, ekonomik duruma göre estetik zevklerin ön planda olduğu konutlar seçmektedir. Gelir düzeyine bağlı olarak semtlerin tercihi, konutun büyüklüğü- kullanılabilirliği, kaliteli malzeme kullanımı, park- yeşil alana sahip olması, caddelerin geniş ve ferah olması, otoparka sahip olması tercihler arasındadır. Daha düşük gelirli ailelerde ise tercihler okula-işe yakınlık, toplu taşıma araçlarının sıklığı, konut fiyatları gibi ekonomik faktörlere bağlı kalmaktadır.

Kentte yaşanan toplumsal olaylar ve güvenlik sorunları kent halkının güvenlikli sitelere yönelimini artırmıştır. Gelen talebe karşılık veren inşaat sektörü kent genelinde güvenlikli siteler yaparak, site etrafını yüksek duvarlarla çevirmiştir. Sitenin girişine, blokların kapılarına ve genel görüntü hakimiyeti kurabilen noktalara kamera konarak güvenlik önlemleri alınmıştır (Aluclu ve Özyılmaz, 2006).

Merkez mahalleler tek parsel üzerine tek bina şeklinde yapılan konut alanlarının kısıtlayıcı yapısı, çocuk oyun alanlarının bulunmaması, kalabalık ve gürültülü yaşam alanları, dar sokaklar, sosyal imkanların eksikliği, park-bahçe ve çevre düzenlemelerine önem verilmemesi, eskiyen evlerin bakım ihtiyacına bütçe ayıramamak gibi nedenlerle tercih edilmemektedir. Yüksek katlı ve önü açık binalar, geniş caddeler, alışveriş merkezleri, park ve oyun alanları, havuz ve hamam gibi sosyal donatılar, şehir gürültüsünden uzak konumlar, daha büyük ve geniş odalı konutlar sunan yeni konut alanlarının tercih edilirliği ise yüksektir.

Özlük (2014)'ün doktora çalışmasında özellikle hane halkı büyüklüğünün küçülmesi ve sosyal yapının değişmesi konut tercihlerini değiştiren faktörler arasındadır. Eskiden evlenen çocukların aileyle birlikte yaşaması ve doğan çocuklarla

hane halkı sayısının artması konutların kişiye ait tek katlı, daha büyük, avlulu ve bir arada yapılmasına neden olurken günümüzde yüksek katlı binalar, odaların kullanışlı olması, bulunduğu semtin konforları ön planda tutulmaktadır. Konut talebine etki eden demografik ve ekonomik unsurların yanı sıra kent genelinde hane halkının zevk ve tercihleri, kentin örf ve adetleri, tüketim alışkanlığı gibi faktörler de etki etmektedir (Özlük, 2014).

Kayapınar ilçesindeki konut gelişimi genel olarak değerlendirildiğinde orta ve üst gelir gruplarına hitap etmesine rağmen villa tipi konut üretiminin yaygın olmadığı görülmektedir. Mümkün olabilen tüm yapılaşma hakkının kullanıldığı, çok katlı yüksek yoğunluklu konut siteleri inşa edilmektedir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

MATERYAL VE YÖNTEM

3.1. Yöntem

Diyarbakır'ın Kayapınar ilçesinde gelişen konut alanları ve konut tercihlerini etkileyen faktörleri inceleyebilmek için Kayapınar'da farklı tarihsel dönemlerde inşa edilmiş üç konut alanı çalışma alanı olarak seçilmiştir (Özdostlar Sitesi-Huzurevleri, Ada Sitesi-Diclekent, Welat Sitesi-Fırat). Seçilen çalışma alanlarında konut tercihlerini anlayabilmek amacıyla hane halkları ile anket çalışması yapılmıştır. Ayrıca Diyarbakır'da konut tercihlerinde yaşanan değişimi araştırmak amacıyla, ilçede konut üreten bir inşaat firması temsilcisiyle derinlemesine görüşme yapılmıştır. Araştırma kapsamında veri elde etmek için kullanılan veri toplama araçları, bireysel görüşme ve anket çalışmasına katılanların özellikleri aşağıda belirtilmektedir.

3.2. Örneklem ve Ölçeklendirme

Balık (2017) tarafından yazılan 'İş Sağlığı ve Güvenliğinde Psikososyal Etkenlerin Rolü: Çanakkale'de Ampirik Bir Uygulama' adlı tez çalışmasında bilimsel araştırmalarda temel hedeflerden biri de çalışmanın amacına uygun veriler kullanarak bulgu ve sonuçlara ulaşmak olduğundan bahsedilmektedir. Bu sonuçları çalışmanın geneline yaymak ve genel tanımlamalar yapmak önemlidir (Balık, 2017). Bu kapsamda araştırmanın genelini anket çalışmasına dahil olan 3 konut alanında yaşayan bireyler oluşturmaktadır. 2019 yılında yapılan anket çalışmasında seçilen 3 konut alanında daire sayısına göre ortalama 4 kişi olduğu düşünülerek ana kitlenin 1304 olduğu düşünülmektedir. Örneklem oranı ankete katılan kişi sayısı / toplam sayı hesabıyla bulunmaktadır. Örneklem oranı hesaplandığında 0,04 sonucuna varılmaktadır.

Örneklem Oranı: $\frac{\boldsymbol{Ankete\ Katılan\ Kişi\ Sayısı}}{\boldsymbol{Toplam\ Sayı}}$

Örneklem Oranı: $\frac{60}{1304} = 0{,}04$

Konut tercihlerini belirlemek amacıyla yapılan birçok araştırmada anket yöntemi kullanılmaktadır. Bu araştırmalarda (Gürhan, 2015; Bekleyen ve Baylan, 2018; Markoç, 2012) kullanılan anket soruları da incelenerek, katılımcıların sosyo-demografik özellikleri ve semti tercih etme nedenlerini içeren soruları baz alarak anket için uygun bir ölçek oluşturulmuştur.

3.3. Veri Toplama Araçları

Diyarbakır, Kayapınar ilçesinde üç kapalı konut yerleşiminde 2019 yılında toplam 60 adet anket yapılmıştır. Anketin ilk bölümü çalışmaya katılan kullanıcıların sosyodemografik özelliklerinin, ikinci bölüm ise konut ve konut yakın çevresi memnuniyetinden oluşan kullanıcıların yaşam alanına ilişkin memnuniyet seviyelerinin belirlenmesi ile ilgilidir. Anketin son bölümünde ise yine konut ve çevresi ile ilgili kullanıcı düşünceleri saptanmıştır Kullanıcıların konut ve yerleşmelerine ilişkin çeşitli parametrelerden oluşan (site ve konutun güvenliği, sınırlı bir alanda yaşama ve ulaşım, bulunduğu konumun statüsü) ayrıntılardaki memnuniyet seviyeleri araştırılmıştır. Site sakinleri ile yapılan anketlerde konut tercihlerini etkileyen faktörler saptanmaya çalışılmıştır.

Seçilen bu üç site hem yapım yılları hem de konumları itibariyle kısa süreler içinde konut tercihlerindeki değişimi karşılaştırma ve tartışma olanağı sağlayacak niteliktedir. Her üç sitede 20'şer olmak üzere toplam 60 adet anket yapılmıştır. Anket yapılan site sakinlerinin seçiminde rastgele seçim yöntemi kullanılmıştır. Anket soruları üç ana kısımdan oluşmaktadır. İlk kısım katılımcıların demografik ve sosyoekonomik durumları ile ilgili soruları içermektedir. İkinci kısım konut memnuniyeti, üçüncü kısım yapılı çevre kalitesi, konut çevresi memnuniyeti ile ilgili soruları içermektedir. Ankette kullanıcı tutumları 5 dereceden oluşan Likert tutum ölçeğiyle belirlenmiştir (memnuniyet derecelenmesi-çok memnunum, memnunum, ne memnunum ne memnun değilim, memnun değilim, hiç memnun değilim). Ayrıca iki dereceli (evet ve hayır) sorular ile bir değerlendirme yapılmıştır. Kullanıcılara 1 tane de açık uçlu soru sorulmuştur (nereye taşınmayı düşünüyorsunuz-düşünür müsünüz?).

Toplam 25 soru içeren anket çalışması ilk etapta 60 katılımcı ile gerçekleştirilmiş ancak sonrasında yaşanan pandemi süreci ile anket çalışması sürdürülememiştir.

Bulgular, SPSS (Statistics 28) İstatistik Veri Analizi Programı kullanılarak analiz edilmiştir. Anket soruları arasında Ki-Kare Korelasyon test analizleri yapılmıştır. Araştırma kapsamında kullanılan tüm istatistiksel işlemlerde Cronbach Alpha Güvenilirlik düzeyi raporu (Ek 2) SPSS programından alınmıştır. 'Güvenilirlik analizi, herhangi bir konuda örneklemi oluşturan birimler üzerinden veri toplamak amacı ile geliştirilen ölçme aracını oluşturan ifadelerin (yargı, önerme, soru vb.) kendi aralarında tutarlılık gösterip göstermediğini test etmek amacı ile kullanılır. Diğer bir anlatımla, deneklerin ölçme aracını oluşturan ifadelere yaklaşımlarından (cevaplarından) hareket ile deneklere yöneltilen ifadelerin tümünün aynı konuyu ölçüp ölçmediği test edilir' (Balık, 2017). Bu bağlamda, araştırma kapsamında kullanılan ölçeklerin güvenirlilik düzeylerinin tespiti için toplam 60 anket değerlendirmeye tâbi tutularak ölçeklerin güvenirlilik analizi yapılmıştır. Cronbach Alpha güvenirlik testi katsayısı 0,83 olarak bulunmuştur.

Kayapınar ilçesinde konut üretimi yapan AV-YAP inşaat firması temsilcisi ile derinlemesine görüşme yapılmıştır. AV-YAP firması, kentin yerlisi olan, Diyarbakır konut sektörünün gelişimini yakından takip eden ve uzun senelerdir Diyarbakır'da inşaat sektöründe çalışan bir aile şirketidir. 2019 yılında firmanın inşaat mühendisi ile görüşme yapılmıştır. Görüşmede yöneltilen sorular Ek 3'te verilmektedir.

3.4. Araştırma Alanının Seçimi ve Tanımı

Kayapınar ilçesinde kapalı sitelerin yapımına başlandığı yıllardan itibaren, 8-10 yıl ara ile inşa edilmiş 3 konut sitesi seçilmiştir. Seçilen konut alanları Kayapınar'ın mekânsal gelişimine de paralellik göstermektedir. Çalışma alanı olarak belirlenen 3 yerleşim alanının özellikleri sistematik olarak *Tablo 3'de* verilmektedir. Yapım yılı, blok sayısı, oda sayısı, kat sayısı, oturanların sayısı, kattaki daire sayısı ve mahalle bilgileri çalışma alanlarının yapılaşma düzeylerini ortaya koymaktadır.

Tablo 3
Çalışma Alanlarının Özellikleri

Değer	1 Numaralı Alan Özdostlar Sitesi	2 Numaralı Alan Ada Sitesi	3 Numaralı Alan Welat City
Yapım Yılı	2000	2010	2018
Blok Sayısı	2	4	7
Oda Sayısı	3+1	4+1	4+1
Kat Sayısı	7	11	13
Oturanların Sayısı	224	352	728
Kattaki Daire Sayısı	4	2	2
Mahallesi	Huzurevleri	Diclekent	Fırat

Çalışma alanı için seçilen 3 konut alanının Diyarbakır kentine göre konumları ve uydu görüntüleri *Şekil 25'de* görülmektedir.



Şekil 25. Çalışma alanı olarak seçilen yerlerin google earth üzerinde görüntüsü (Yalçın, 2019)

3.1.1. Birinci Alan (Özdostlar Sitesi/Huzurevleri Mahallesi)

Analiz etmek üzere seçilen ilk konut alanı (1 numaralı çalışma alanı) Kayapınar'ın ilk mahallesi olan Peyas sınırları içerisindeki Huzurevleri Mahallesinde yer almaktadır. Peyas Mahallesi bu bölgede kurulan sanayi alanları ile birlikte oluşmuştur. Konut ve çevre kalitesi düşük olan mahallede 2000'li yıllardan itibaren daha düzenli konut alanları yapılmaya başlanmıştır. 1 numaralı çalışma alanı olarak seçilen Özdostlar Sitesi bu düzenli konut alanlarının tipik bir örneğidir *(Şekil 26)*. O dönemin şartlarına ve kent yapısına bakıldığında site anlayışı olarak sadece etrafı duvarla çevrilidir. Yüksek katlı ve birbirine çok yakın binalardan oluşmaktadır. Yeşil alan, otopark, sosyal tesisler gibi günümüzde inşa edilen sitelerde bulunan donatıları barındırmadığı görülmektedir.



Şekil 26. 1 numaralı çalışma alanı, Huzurevleri Mahallesi Özdostlar Yapı Kooperatifi (Yalçın, 2019)

Huzurevleri Mahallesinin gelişmesi ve yeni konutların artmasıyla, bu mahallede yeni ticaret alanları ve açık alan düzenlemeleri yapılmıştır. İlerleyen yıllarda Özdostlar Yapı Kooperatifinin karşısına bir AVM (City Center) inşa edilirken, yine bu sitenin hemen yanına büyük bir meydan parkı tasarlanmıştır. Eski bir sanayi mahallesi olan Huzurevleri bir süre sonra özel okulların ve kafelerin yer seçtiği, canlı gündelik yaşamın olduğu bir kentsel alana dönüşmüştür. *Şekil 27'de* Huzurevleri Mahallesinde inşa edilen ilk AVM ve meydan düzenlemesi görülmektedir.



Şekil 27. 1 numaralı çalışma alanı, Huzurevleri Mahallesi (Yalçın, 2019)

3.1.2. İkinci Alan (Ada Sitesi/Diclekent)

2 numaralı çalışma alanının yer aldığı mahalle, Kayapınar'ın gelişmesiyle oluşan, daha lüks konutların yapıldığı ve zamanla çok fazla tercih edilen bir bölge haline gelen Diclekent Mahallesidir. Kayapınar'ın mekânsal gelişimi yıllar içinde batı yönünde devam etmiştir. Huzurevleri Mahallesinin batısında bulunan bu semt, düzenli yol ve yapı adası yapısı, konut ve çevre standartlarının yüksek olduğu lüks konutları ile daha önceki yapılaşma tipinden farklıdır. Yatırımcıların, inşaat sektörünün ve kent halkının ilgisini çekmesiyle zamanla büyüyen Diclekent-Metropol Mahallesinde bu yeni gelişme biçimini yansıttığı Ada Sitesi "2 numaralı çalışma alanı" olarak seçilmiştir. *Şekil 28'de* Ada Sitesi görülmektedir. 2010 yılında yapımı tamamlanan site o dönemde etrafı boş olan ve yeni imara açılan araziler ile çevriliydi. Fakat ilgi çeken bu semtin gelişmesi uzun sürmedi. Site tarzı yapılaşmanın yoğunlukta olduğu bu bölgede yolların geniş olması, düzenli bir ızgara tipi yol yapısı, yeşil alanların sadece site içlerinde değil site etraflarına parklar yapılarak arttırılması, güvenli bir bölge olması bu semti daha yaşanabilir ve tercih edilen bir konut alanı haline gelmesini sağlamıştır.



Şekil 28. 2 numaralı çalışma alanı, Diclekent-Ada Sitesi ve çevresi (Yalçın, 2019)

3.1.3. Üçüncü Alan (Welat City/Fırat Mahallesi)

Seçilen 3 numaralı çalışma alanı ise Diclekent'in batısında yer alan, son 5 yılda çok fazla tercih edilen, Fırat Mahallesindeki Welat City'dir (Welat Sitesi), (Kürtçe Welat kelimesinin Türkçe anlamı vatan-ülke-memleket anlamına gelmektedir). *Şekil 29'da* Welat City'de konut binaları, açık alan düzenlemeleri ve konut içinden fotoğraflar görülmektedir. Lüks konutların olduğu site, yüzme havuzu, spor salonu, hamam, kafe gibi sosyal tesislere sahiptir. Konut içi mimarisiyle başkalaşan, iç mekanda kullanılan lüks tüketim malzemeleri ile dikkat çeken konutlar gelir düzeyi yüksek kesime hitap etmektedir. *Şekil 29'da* Welat City'de bulunan konutlardan birinin iç tasarımı ve kullanılan lüks malzemeler görülmektedir.



Şekil 29. 3 numaralı çalışma alanı, Fırat Mahallesi-Welat City (Yalçın, 2019)

Çalışma alanı olarak belirlenen 3 farklı mahalledeki konut alanları ve özellikleri yukarda belirtilmektedir. Konut alanlarının neye göre seçildiği, hangi özellikleri taşıdıkları, çalışmaya ne tür katkısı olacağı, anket sorularının çalışma alanlarıyla bağdaştırılması açıklanmaya çalışılmıştır.

.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

ARAŞTIRMA BULGULARI

4.1. Katılımcıların Konut Tercihlerini Etkileyen Faktörlerin Değerlendirilmesi

4.1.1. Demografik Özellikler

Çalışma alanı olarak seçilen üç sitede, Özdostlar Yapı Kooperatifi (Huzurevleri Mahallesi), Ada Sitesi (Diclekent Mahallesi) ve Welat City (Fırat Mahallesi) toplam 60 site sakini ile anket yapılmıştır. İlk bölümde 60 anketin sonuçları değerlendirilmiştir. İkinci bölümde ise her bir sitedeki anket bulguları birbirleriyle karşılaştırılmıştır.

Tablo 4
Katılımcıların Yaş Grupları

Değer	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif Yüzde
18-25	0	0	0	0
26-35	5	8,3	8,3	8,3
36-45	18	30	30	38,3
46-55	27	45	45	83,3
56-65	8	13,3	13,3	96,7
65+	2	3,3	3,3	100
Total	60	100	100	

Katılımcıların yaş ortalamalarına bakıldığında geniş bir yaş aralığının araştırmaya dahil edildiği görülmektedir. Yukarıdaki tabloda, 18 yaş ile 65+ yaş kategorisinde katılımcının olduğu görülmektedir. Araştırmaya katılan katılımcıların yaş ortalamalarına bakıldığında 46-55 yaş aralığının %45, 36-45 yaş aralığının %30, 56-65 yaş aralığının ise %13,3 oranla sıralandıkları görülmektedir. Böylelikle 36 yaş ile 55 yaş arasındaki oranın araştırmaya katılan katılımcıların %75'i olması çoğunluğun orta yaş diyebileceğimiz bir yaş aralığında olduğunu göstermektedir.

Tablo 5
Katılımcıların Cinsiyetleri

Değer	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif Yüzde
Erkek	24	40	40	40
Kadın	36	60	60	100
Total	60	100	100	

Yapılan anket çalışmasında 24 erkek, 36 kadın ile görüşülmüştür. Erkeklerin görüşmeleri iş yoğunluğu nedeniyle kabul etmemesi veya eşlerine yönlendirmesi kadın sayısının erkeklerden biraz fazla olmasına etki etmiştir.

Tablo 6
Katılımcıların Doğum Yeri

Değer	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif Yüzde
Çevre İller	3	5	5	5
Diğer	1	1,7	1,7	6,7
Diyarbakır/Merkez	45	75	75	81,7
İlçe	11	18,3	18,3	100
Total	60	100	100	

Araştırmaya katılan katılımcıların %75'inin doğum yerinin Diyarbakır merkez olduğu görülmektedir. Bu bakımdan araştırma alanı olan Kayapınar ilçesinin 3 mahallesi Huzurevleri, Diclekent ve Fırat Mahallesinde ikamet edenlerin daha çok Diyarbakır halkının yerlileri olduğu anlaşılmaktadır. Diğerlerinin doğum yerlerine bakıldığında ise Diyarbakır'ın ilçelerinin (%18,3) yoğunlukta olduğu görülmektedir. Bu çerçevede katılımcıların kentin yerlisi oldukları söylenebilir.

Tablo 7
Katılımcıların Öğrenim Durumu

Değer	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif Yüzde
İlkokul Terk	2	3,3	3,3	3,3
İlköğretim	5	8,3	8,3	11,7
Lisans	32	57,3	57,3	65
Lisansüstü	1	1,7	1,7	66,7
Ortaöğretim	20	33,3	33,3	100
Total	60	100	100	

Araştırmaya katılan katılımcıların öğrenim durumlarına bakıldığında %59'unun (lisans+lisansüstü) üniversite mezunu, %33,3'ünün ortaöğretim mezunu olduğu görülmektedir.

Tablo 8
Katılımcıların Mesleki Durumu

Değer	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif Yüzde
Öğrenci	0	0	0	0
Çalışmıyor	0	0	0	0
Emekli	5	8,3	8,3	8,3
Ev Hanımı	15	25	25	33,3
Memur	35	58,3	58,3	91,7
Serbest Meslek	5	8,3	8,3	100
Total	60	100	100	

Literatürde (Tosun ve Fırat, 2012) konut tercihlerinde sosyoekonomik faktörlerin

içinde mesleki durumların etkisinden bahsedilmiştir. Ankete katılanların çoğunluğunun (%58,3) memur oldukları görülmektedir. Genel olarak resmi kurumlarda çalıştıkları (memur), düzenli bir gelire sahip oldukları gözlenmektedir.

Tablo 9
Hane Halkı Sayısı

Değer	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif Yüzde
1-2	8	13,3	13,3	13,3
3-4	20	33,3	33,3	46,7
5-6	22	36,7	36,7	83,3
7 ve üstü	10	16,7	16,7	100
Total	60	100	100	

Hane halkı büyüklüğü konut tercihlerini etkileyen faktörlerden biridir. TUİK verileri Diyarbakır'da hane halkı büyüklüğünün değiştiğini göstermektedir. Çalışma alanında katılımcıların %36,7'sinin 5-6 kişilik aileler olduğu ve %33,3'ünün 3-4 kişilik aileler olduğu görülmektedir. Bu veri Kayapınar'da yaşayan ailelerin büyük oranda çekirdek aile yapısına sahip olduğu şeklinde yorumlanabilir.

4.1.2. Sosyoekonomik Özellikler

Tablo 10
Evde Çalışan Sayısı

Değer	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif Yüzde
0	3	5	5	5
1	18	30	30	35
2	26	43,3	43,3	78,3
3 ve üzeri	13	21,7	21,7	100
Total	60	100	100	

Bir hanede çalışan kişi sayısı hanenin gelir düzeyini etkilemektedir. Hanenin gelir düzeyinin artması daha yüksek standartlara kavuşmayı kolaylaştırır ve buna bağlı olarak

konut değişimine yardımcı olur. *Tablo 10'da* %43,3 oranında bir hanede çalışan sayısının 2 kişi, %21,7 oranında çalışan sayısının 3 kişi ve üzeri olduğu görülmektedir.

Tablo 11
Ki-Kare Korelasyon Testi

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	45,437a	9	,000
Likelihood Ratio	51,280	9	,000
N of Valid Cases	60		

Pearson Ki -Kare (Chi - Square) korelasyon testine göre *(Tablo 11)* evde çalışan sayısı ile gelir düzeyi arasında bir ilişki vardır. (Ki -Kare t istatistik değeri p= 0,00 olmak üzere p<0,05 olduğundan aralarında ilişki vardır.)

Tablo 12
Katılımcıların Gelir Düzeyi

Değer	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif Yüzde
Geliri yok	0	0	0	0
2000 altı	2	3,3	3,3	3,3
2000-3000	11	18,3	18,3	21,7
3000-4500	19	31,7	31,7	53,3
5000 üstü	28	46,7	46,7	100
Total	60	100	100	

Literatür araştırmalarına göre hane halkı gelirinin artması konuta ayrılan bütçenin artmasına, gelirin azalması ise harcamanın konut içindeki payının azalmasına neden olmaktadır (Özlük, 2014). 3 ayrı çalışma alanında yapılan anketler %46,7'lik bir oranla katılımcıların 5000 üstü bir gelir düzeyine sahip olduğunu göstermektedir.

4.1.3. Mahallede ve Konutta Yaşama Süresi

Tablo 13
Katılımcıların Diyarbakır'da Yaşama Süresi

Değer	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif Yüzde
1yıldan az	0	0	0	0
1-5	0	0	0	0
11-20	9	15	15	15
20+	46	76,7	76,7	91,7
6-10	5	8,3	8,3	100
Total	60	100	100	

Tablo 13'e bakıldığında katılımcıların çoğunluğu yani %76,7'si 20 seneden fazla Diyarbakır'da yaşamaktadır. Buradan hareketle seçilen mahallelerde ikamet eden katılımcıların uzun süredir Diyarbakır'da yaşadıklarını söylemek mümkündür.

Tablo 14
Katılımcıların Konut Sahipliği Durumu

Değer	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif Yüzde
Diğer	1	1,7	1,7	1,7
Başkasının Evi	3	5	5	6,7
Ev sahibi	43	71,7	71,7	78,3
Kiracı	13	21,7	21,7	100
Total	60	100	100	

Hane halkı gelirinin yüksek payının kiralık veya konut edinme üzerine kullanılması gelirin konut talebi açısından önemini ortaya koymaktadır. Önceki tablolara bakıldığında *(Tablo 12)* Kayapınar ilçesi genel olarak gelir düzeyi orta ve yüksek kesimli grupların yoğunlukta olduğu bir bölgedir. Şu an oturdukları konutun

kiralık mı yoksa kendi mülkleri mi olduğuna yönelik soruda ev sahibi olma oranının %71,7 olduğu görülmektedir. Ev sahibi olma oranının yüksek olduğu söylenebilir.

Tablo 15
Konut Değiştirme Durumu/İlk Eviniz mi?

Değer	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif Yüzde
Evet	23	38,3	38,3	38,3
Hayır	37	61,7	61,7	100
Total	60	100	100	

Literatürde de belirtildiği gibi çeşitli sebeplere dayanarak konutlarını yenileme, değiştirme isteği, tüketime yatkınlık, kentin yeni konut alanlarının cezbediciliği ve standartlarının yükselmesi gibi nedenlerle taşınma isteği oluşmaktadır (Özlük, 2014). *Tablo 15'de* görüldüğü gibi katılımcıların %38,3'ü ilk evlerinde yaşarken, %61,7'lik kısmının ilk konutları olmadığı görülmektedir.

Tablo 16
Daha Önce Oturulan Semt

Değer	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif Yüzde
Aynı konut	23	38,3	38,3	38,3
Diclekent	17	28,3	28,3	66,7
Diğer	1	1,7	1,7	68,3
Fırat	6	10	10	78,3
Huzurevleri	5	8,3	8,3	86,7
Yenişehir	8	13,3	13,3	100
Total	60	100	100	

Katılımcılara "daha önce hangi semtte oturdukları" sorusu yöneltilmiştir. Katılımcıların %38,3'lük kısmı aynı semtte ve aynı konutta oturmaktadır. Konut ve semt değiştiren katılımcılar *Tablo 16'da* görüldüğü gibi Kayapınar'ın diğer mahallelerinden (Diclekent, Huzurevleri, Fırat) ve kentin merkez ilçelerinden biri olan Yenişehir'den şu

an oturdukları konuta taşınmışlardır. Merkezdeki mahallelerden Kayapınar'a doğru bir yer değiştirme eğilimi olduğu bilinmektedir. Buna karşın Kayapınar ilçesi semtleri arasındaki hareketlilik dikkat çekicidir. *Tablo 16'da* görüldüğü %28,3'lük bir kesim Diclekent'ten başka bir semte taşınmıştır. Ayrıca yeni gelişen bir alan olmakla birlikte Fırat Mahallesinden de taşınma oranı %10'dur.

4.1.4. Konut Tercihleri

Tablo 17
Katılımcıların Konutu Tercih Etme Nedenleri

Değer	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif Yüzde
Konutun Büyüklüğü	45	17,7	17,7	17,7
Yeni Yapı Olması	25	9,8	9,8	27,5
Site ve Otopark İmkanı	39	15,4	15,4	42,9
Oda Sayısı	42	16,6	16,6	59,5
Ulaşım İmkanı	45	17,7	17,7	77,2
Güvenli Olması	37	14,6	14,6	91,8
İş Nedeniyle	12	4,7	4,7	96,5
Kooperatif ve Konut Kredisi İmkanı	8	3,1	3,1	100
Total	253	100	100	

Katılımcılara yöneltilen sorulardan bir diğeri oturduğu konutu tercih etme nedenleridir. Konutun tercih edilme nedenlerinin başında %17,7 ile konut büyüklüğü ve yine %17,7 ile ulaşım imkanına sahip olması gelmektedir. Oda sayısı, otopark imkanı ve güvenli olması kriterleri konutun tercih edilme nedenleri arasındadır.

4.1.5. Konut ve Konut Çevresinden Memnuniyet

Tablo 18
Katılımcıların Konut ve Yakın Çevresinden Memnuniyet Derecesi

	Hiç memnun değilim	Memnun değilim	Ne memnunum ne değilim	Memnunum	Çok memnunum
Konutunuzdan memnun musunuz?	13,3	18,3	13,3	21,7	33,3
Konutunuzun yakın çevresinden memnun musunuz?	10	16,7	5	33,3	35
Konutunuzun büyüklüğünden memnun musunuz?	6,7	31,7	8,3	15	38,3
Konutunuzun yakın çevresindeki yeşil alanlardan memnun musunuz?	28,3	11,7	5	16,7	38,3
Konutunuzun yakın çevresinin estetik görünümünden memnun musunuz?	13	18,3	6,7	16,7	45
Konutunuza ulaşımdan (toplu taşıma olanakları) memnun musunuz?	0	15	31,7	26,7	26,7

Katılımcılara yöneltilen memnuniyet soruları incelendiğinde konutundan çok memnun olanların %33,3, hiç memnun olmayanların %13,3 olduğu görülmektedir. Konutun yakın çevresinden memnuniyet derecesi %35 ile çok memnun, %10 ile hiç memnun olmayanlar olarak görülmektedir. Konutun büyüklüğünden %38,3'lük çok memnun iken %6,7 hiç memnun değildir. Konutun yakın çevresindeki yeşil alandan %38,3 çok memnunken %28,3 hiç memnun değildir. Katılımcıların konutun yakın çevresinin estetik görünümünden memnuniyet durumuna bakıldığında %45 çok memnun, %13,3 ise hiç memnun değildir. Konuta ulaşımdan toplu taşıma olanakları açısından %26,7 çok memnun iken hiç memnun olmayan kimse yoktur.

Tablo 19
Konut çevresini güvenilir buluyor musunuz?

Değer	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif Yüzde
Evet	47	78,3	78,3	78,3
Hayır	13	21,7	21,7	100
Total	60	100	100	

Kayapınar ile ilgili daha önce yapılan araştırmalar (Özlük, 2014; Gürhan, 2015) Kayapınar'ın tercih edilme nedenlerinin başında güvenlik olduğunu bulgulamışlardır. Daha önceki bulgulara paralel olarak bu araştırmada da katılımcıların %78,3'ü konutun bulunduğu semti ve çevresini güvenli bulmaktadır.

Tablo 20
Konut çevresi gündelik ihtiyacı karşılıyor mu?

Değer	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif Yüzde
Evet	59	98,3	98,3	98,3
Hayır	1	1,7	1,7	100
Total	60	100	100	

Çalışma alanı olarak seçilen konut ve bulundukları semtin geliştiği, gündelik ihtiyaçlara cevap veren fonksiyonlara sahip olduğu %98,3' lük yüksek bir oranla tabloya yansımaktadır.

Tablo 21
Konutun statüsü yüksek bir muhitte olduğunu düşünüyor musunuz?

Değer	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif Yüzde
Evet	37	31,7	61,7	61,7
Hayır	23	38,3	38,3	100
Total	60	100	100	

Tablo 21'e göre katılımcıların % 61,7'si konutlarının yüksek bir statüye sahip olan

muhitte olduklarını düşünmektedir.

Tablo 22
Taşınmayı düşünüyor musunuz?

Değer	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif Yüzde
Evet	24	40	40	40
Hayır	36	60	60	100
Total	60	100	100	

Katılımcılara taşınmayı düşünüp düşünmedikleri sorulduğunda % 40'ının taşınma planı olduğu görülmektedir.

Tablo 23
Nereye taşınmayı düşünüyorsunuz/düşünürsünüz?

Değer	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif Yüzde
75m'lik yol	7	11,7	11,7	11,7
Diclekent	8	13,3	13,3	25
Düşünmüyorum	16	26,7	26,7	51,7
Fırat	15	25	25	76,7
Mezopotamya	6	10	10	86,7
Yeni otogar	8	13,3	13,3	100
Total	60	100	100	

Katılımcılara "eğer bulundukları konuttan taşınacak olurlarsa nereye taşınmayı istedikleri" sorusuna en çok verilen cevaplardan oluşturulan tabloda *(Tablo 23)* mahallelerin Kayapınar ilçesine bağlı yerler olduğu görülmektedir. Katılımcıların taşınmak için Kayapınar'da yeni imara açılarak gelişmeye başlayan Fırat Mahallesine taşınmayı istedikleri görülmektedir (%25). Bununla birlikte %26,7 oranında katılımcı başka bir semte taşınmayı düşünmemektedir.

60 katılımcıya yöneltilen 25 soru genel olarak değerlendirildiğinde, oturmak için

Kayapınarı tercih edenlerin eğitim düzeyi yüksek, düzenli gelire sahip kamu çalışanı, çekirdek aile yapısına sahip, Diyarbakır'ın yerel halkı olduğu görülmektedir. Konut sahipliği yüksektir. Bir başka ifadeyle Diyarbakırlı orta sınıfın yaşamak için yeni gelişen Kayapınar'ı tercih ettiği bulgulanmaktadır. Anketlere verilen cevaplar konut tercihleri açısından değerlendirildiğinde ulaşım olanakları ve konut büyüklüğünün konut tercihinde ilk sırada yer aldığı, bununla birlikte güvenlik ve otopark gibi imkanlar sunmaları nedeniyle kapalı sitelerin tercih edildiği anlaşılmaktadır. Konut ve çevresinden memnuniyet ile ilgili cevaplar da konut tercihlerine paraleldir. Katılımcılar ağırlıklı olarak konut büyüklüğünden, ulaşımdan ve konut çevresinden memnundurlar.

Daha önce yaşadıkları yer ve taşınmak istedikleri yer sorularına verilen cevaplar dikkat çekicidir. Katılımcıların %28,3'ü yine Kayapınar'da yer alan Diclekent'te otururken bulundukları siteye taşındıklarını ifade etmektedirler. Benzer şekilde yine Kayapınar'da yer alan ancak yeni gelişen Fırat Mahallesine taşınma isteği olduğu görülmektedir.

4.2. Araştırma Alanlarının Karşılaştırılması

Bu bölümde seçilen her bir konut alanında (Özdostlar Sitesi/Huzurevleri, Ada Sitesi/Diclekent, Welat City/Fırat) yapılan anketler ayrı ayrı değerlendirilerek, konut alanları arasındaki benzerlikler ve farklılıklar saptanmaya çalışılmaktadır.

4.2.1. Demografik Özellikler

Katılımcılara sorulan anket soruları arasında demografik özellikleri içeren sorular bu başlık altında toplanmıştır.

Tablo 24
Katılımcıların Öğrenim Durumları

Öğrenim Durumu	Huzurevleri (Özdostlar Sitesi)	Diclekent (Ada Sitesi)	Fırat (Welat City)
İlkokul Terk	2	0	0
İlköğretim	4	1	0
Lisans	3	15	14
Lisansüstü	0	0	1
Ortaöğretim	11	4	5
Total	20	20	20

Diclekent'teki Ada Sitesinde ve Fırat Mahallesindeki Welat City'de yaşayan sakinlerin eğitim düzeylerinin, ilk gelişme alanı olan Huzurevleri'ndeki Özdostlar Sitesi'ne göre yüksek olduğu görülmektedir. Diclekent'teki Ada Sitesinde ve Fırat Mahallesindeki Welat City'de yaşayan sakinlerin hem eğitim düzeyleri (*Tablo 24)* hem de *Tablo 27'de* görüleceği üzere gelir düzeyleri yüksektir. Bununla birlikte Ada Sitesi ve Welat City sakinleri ağırlıklı olarak düzenli gelire sahip kamu sektörü çalışanlarından oluşmaktadır *(Tablo 26).*

Tablo 25
Ki-Kare Korelasyon Testi

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	27,488a	8	,001
Likelihood Ratio	30,843	8	,000
N of Valid Cases	60		

Pearson Ki -Kare (Chi - Square) korelasyon testine göre *(Tablo 25)* öğrenim düzeyi ile çalışma alanı arasında bir ilişki vardır. (Ki -Kare istatistik değeri p= 0,001 olmak üzere p<0,05 olduğundan aralarında ilişki vardır.)

Tablo 26
Katılımcıların Mesleki Durumu

Mesleki Durum	Huzurevleri (Özdostlar Sitesi)	Diclekent (Ada Sitesi)	Fırat (Welat City)
Emekli	2	2	1
Ev Hanımı	7	4	3
Memur	8	13	14
Serbest Meslek	3	1	2
Total	20	20	20

Bireylerin mesleki durumları yaşam biçimini etkileyen ekonomik faktörlerdendir. *Tablo 26'da* katılımcıların meslek dağılımları görülmektedir. Her üç çalışma alanında da kamu hizmetinde çalışan kişi (memur) sayısının yüksek olduğu saptanmaktadır. Ada Sitesi ve Welat City'de kadınların istihdama katılım oranlarının daha yüksek olduğu söylenebilir. Özdostlar Sitesinde katılımcılar arasında ev hanımı oranının daha yüksek olduğu görülmektedir.

4.2.2. Sosyoekonomik Özellikler

Tablo 27
Hane Halkı Gelir Düzeyi

Gelir Düzeyi	Huzurevleri (Özdostlar Sitesi)	Diclekent (Ada Sitesi)	Fırat (Welat City)
2000 altı	2	0	0
2000-3000	10	1	0
3000-4500	6	14	0
5000 ve üstü	2	5	20
Total	20	20	20

Gelir düzeyi diğerlerine göre düşük olan kesim konut seçiminde daha çok Huzurevleri Mahallesini tercih etmiştir. Gelir düzeyi arttıkça konut seçiminde

alternatifler ve talepler artmaktadır. Talepleri karşılayan ve standartları yüksek olan Fırat Mahallesinde yaşayan katılımcıların tamamının gelir düzeyi 5000 ve üstündedir. Diclekent'te yaşayan katılımcıların gelir düzeyi ağırlıklı olarak 3000-4500 aralığındadır.

Tablo 28

Ki-Kare Korelasyon Testi

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	61,038a	6	,000
Likelihood Ratio	67,432	6	,000
N of Valid Cases	60		

Pearson Ki -Kare (Chi - Square) korelasyon testine göre de *(Tablo 28)* gelir düzeyi ile çalışma alanı arasında bir ilişki vardır. (Ki -Kare istatistik değeri p= 0,00 olmak üzere p<0,05 olduğundan aralarında ilişki vardır.)

4.2.3. Mahallede ve Konutta Yaşama Süresi

Tablo 29

Daha Önce Oturulan Semt

Çalışma alanı	Aynı konut	Diclekent	Diğer	Fırat	Huzurevleri	Yenişehir	Total
Huzurevleri (Özdostlar Sitesi)	7	4	1	1	4	3	20
Diclekent (Ada Sitesi)	2	13	0	5	0	0	20
Fırat (Welat City)	14	0	0	0	1	5	20
Total	23	17	1	6	5	8	60

Anketteki katılımcılara "eğer konut değiştirdiyse daha önce hangi semtte oturdukları" sorulmuştur. Bu soruya verilen cevaplardan taşınma oranının yüksek olduğu anlaşılmaktadır. Daha önce Yenişehir'de yaşayanların Huzurevlerine, Huzurevlerinde yaşayanların Diclekent'e, Diclekent'te yaşayanların ise Fırat'a taşınma eğilimi olduğu yorumu yapılabilir. Kentte meydana gelen gelişmelere bağlı olarak hep bir basamak üstü olan semte ve konuta taşınma eğilimi kentin gelişim bölgesi olan Kayapınar'da karşımıza çıkmaktadır. Fırat Mahallesi yeni bir yerleşim alanı olduğu için buradaki katılımcılar daha önce çoğunlukla başka bir semtte yaşamıştır. Bu oran daha çok Diclekent'te oturanların Fırat Mahallesine taşınmasıyla ilgilidir.

4.2.4. Konut Tercihleri

Tablo 30
Katılımcıların Konutu Tercih Etme Nedenleri

Değer	Huzurevleri (Özdostlar)	Diclekent (Ada Sitesi)	Fırat (Welat City)
Konutun Büyüklüğü	5	20	20
Yeni Yapı Olması	0	5	20
Site ve Otopark İmkanı	1	18	20
Oda Sayısı	9	13	20
Ulaşım İmkanı	11	18	16
Güvenli Olması	8	11	18
İş Nedeniyle	9	2	1
Kooperatif ve Konut Kredisi İmkanı	8	0	0

Farklı özelliklere sahip olan çalışma alanlarında yaşayan katılımcılara "konutlarını tercih ederken nelere dikkat ettikleri" sorulduğunda yukarıdaki tablo ortaya çıkmıştır. Huzurevleri Mahallesinde oturan katılımcılar konut tercihini etkileyen faktörlerin başında ulaşım olanakları gelmektedir. İşe yakın olma ve oda sayısının diğer önemli etkenler olduğu görülmektedir. Huzurevleri Mahallesi hem sanayi alanına hem de kent merkezine yakın, erişilebilir konumdadır. Özdostlar Sitesinin (Huzurevleri) tercihinde konut edinirken kooperatif olması ve konut kredisi imkanını kullanmalarının

da etkili olduğu görülmektedir.

Diclekent'te Ada sitesinde oturan katılımcılar için konut tercihlerinde konutun büyüklüğü, site olması, oto park imkanına sahip olması ve ulaşım imkanı kriterleri önde gelmektedir. Ulaşım imkanı önemli bir etken olarak görülmekle birlikte işe yakınlık konut tercihini etkileyen bir faktör olarak değerlendirilmemiştir. Yeni gelişen konut alanı olarak bu bölge iş alanlarına ve kent merkezine uzaktır. Otopark imkanı daha belirgin bir tercih edilme nedenidir.

Fırat Mahallesindeki Welat City sitesinde yaşayan bireylerin tamamı öncelikle yeni yapı olması nedeniyle oturdukları konutu seçmişlerdir. Bölgenin yerleşime yeni açılan yerlerinde oluşan konutlar daha çok güvenlikli kapalı sitelerdir, konut ve çevre standartları yüksektir. Dolayısıyla site tarzı ve otopark imkanı yine tüm katılımcıların tercihlerinde belirleyicidir. Konutun büyüklüğünden, oda sayısından ve güvenilirliğinden de yüksek oranda memnun olan katılımcılar arasında konut kredisi kullanan kimse yoktur.

Tablo 31
Oda Sayısı

Oda sayısı	Huzurevleri (Özdostlar Sitesi)	Diclekent (Ada Sitesi)	Fırat (Welat City)
3+1	20	0	0
4+1	0	20	20
Total	20	20	20

Üç çalışma alanında da konut büyüklüğü ve oda sayısı konut tercihinde önemli kriterlerden biri olarak görünmektedir. Özdostlar Sitesi (Huzurevleri) 3+1 konutlardan oluşurken, Ada Sitesi (Diclekent) ve Welat City (Fırat) 4+1 konutlardan oluşmaktadır. *Tablo 30'da* görüldüğü üzere Ada Sitesi ve Welat City'de bu konutları tercih etme nedenlerinin başında büyüklük ve oda sayısı gelmektedir.

4.2.5. Konut ve Konut Çevresinden Memnuniyet

Tablo 32
Konutunuzdan memnun musunuz?

Çalışma Alanı	Hiç memnun değilim	Memnun değilim	Ne memnunum ne değilim	Memnunum	Çok memnunum	Total
Huzurevleri (Özdostlar Sitesi)	7	9	1	2	1	20
Diclekent (Ada Sitesi)	1	2	7	5	5	20
Fırat (Welat City)	0	0	0	7	13	20

Katılımcılara "konutunuzdan memnun musunuz" sorusu yöneltilmiştir. Cevaplar değerlendirildiğinde *(Tablo 32*) Özdostlar Sitesi (Huzurevleri) sakinlerinde konutlarından memnun olma düzeyinin oldukça düşük olduğu görülmektedir. Ada Sitesinde (Diclekent) anket yapılan 20 kişinin %50'si memnunum ve çok memnunum derken Welat City'de (Fırat) memnuniyet oranı %100'e yükselmektedir.

Tablo 33
Konutunuzun büyüklüğünden memnun musunuz?

Çalışma Alanı	Hiç memnun değilim	Memnun değilim	Ne memnunum ne değilim	Memnunum	Çok memnunum	Total
Huzurevleri (Özdostlar Sitesi)	3	12	4	1	0	20
Diclekent (Ada Sitesi)	1	7	1	4	7	20
Fırat (Welat City)	0	0	0	4	16	20

Konutun büyüklüğünden memnun musunuz sorusuna verilen cevaplara göre

Huzurevleri Mahallesi Özdostlar Sitesinde memnuniyet düzeyi düşükken Diclekent Mahallesi Ada Sitesinde ve Fırat Mahallesi Welat City'de memnuniyet düzeyi daha yüksektir.

Tablo 34
Konutunuzun yakın çevresinden memnun musunuz?

Çalışma Alanı	Hiç memnun değilim	Memnun değilim	Ne memnunum ne değilim	Memnunum	Çok memnunum	Total
Huzurevleri (Özdostlar Sitesi)	4	7	2	5	2	20
Diclekent (Ada Sitesi)	2	3	1	9	5	20
Fırat (Welat City)	0	0	0	6	14	20

Konut yakın çevresinden memnuniyet sonuçlarının da konut memnuniyetine benzer olduğu görülmektedir. Özdostlar Sitesi sakinlerinin yaklaşık %50'si konut çevresinden memnun değildirler. Buna karşılık Ada Sitesi sakinleri konutlarının çevresinden daha memnun oldukları görülmektedir. Welat City sakinleri ise konut çevresinden %100 oranında memnundurlar.

Tablo 35
Konutunuzun yakın çevresindeki yeşil alanlardan memnun musunuz?

Çalışma Alanı	Hiç memnun değilim	Memnun değilim	Ne memnunum ne değilim	Memnunum	Çok memnunum	Total
Huzurevleri (Özdostlar Sitesi)	12	5	1	1	1	20
Diclekent (Ada Sitesi)	5	2	2	3	8	20
Fırat (Welat City)	0	0	0	6	14	20

Tablo 35' de Özdostlar sitesinde katılımcıların yeşil alandan memnun olmadıkları görülmektedir. Kayapınar'ın ilk yerleşim yerlerinden biri olan Huzurevlerinde olması nedeniyle yapıldığı dönemde yeşil alana çok yer ayrılmaması ve site park, yeşil alan

imkanlarına sahip olmaması memnuniyet derecesini düşürmektedir. Ada sitesinde memnuniyet biraz daha artarken Welat City'de memnuniyet çok yüksektir.

Tablo 36
Konutunuzun yakın çevresinin estetik görünümünden memnun musunuz?

Çalışma Alanı	Hiç memnun değilim	Memnun değilim	Ne memnunum ne değilim	Memnunum	Çok memnunum	Total
Huzurevleri (Özdostlar Sitesi)	7	9	3	1	0	20
Diclekent (Ada Sitesi)	1	2	1	4	12	20
Fırat (Welat City)	0	0	0	5	15	20

Konutun çevresinin estetik görünümünden memnun musunuz sorusuna verilen cevaplara göre Özdostlar Sitesindeki katılımcılar çoğunlukta memnun değiller. Buna karşılık Ada Sitesinde memnuniyet biraz daha fazladır. Welat City' de ise memnun olanların sayısı artmaktadır.

Tablo 37
Konutunuza ulaşımdan (toplu taşıma olanakları) memnun musunuz?

Çalışma Alanı	Hiç memnun değilim	Memnun değilim	Ne memnunum ne değilim	Memnunum	Çok memnunum	Total
Huzurevleri (Özdostlar Sitesi)	0	1	4	8	7	20
Diclekent (Ada Sitesi)	0	5	7	4	4	20
Fırat (Welat City)	0	3	8	4	5	20

Toplu taşıma araçları ile ulaşım olanakları sorusuna gelen memnuniyet yanıtlarına göre Huzurevleri Özdostlar Sitesinde oturan katılımcılar diğer 2 konut alanına göre daha yüksek seviyede memnuniyet göstermektedir. Kayapınar'ın en eski yerleşim yeri olması,

sitenin ana cadde üzerinde konumlanması, oturan bir ulaşım sitemi, otobüs seferlerinin sık ve güzergahlarında olması gibi nedenler memnuniyet düzeyini etkileyebilir. Fırat Mahallesinin yerleşime yakın zamanda açılması, otobüs seferlerinin azlığı, güzergahların düzenlenmemesi gibi nedenler ulaşım konusunda memnuniyeti etkilemiş olabilir.

Tablo 38
Konut çevresini güvenilir buluyor musunuz?

Değer	Huzurevleri (Özdostlar Sitesi)	Diclekent (Ada Sitesi)	Fırat (Welat City)
Evet	8	19	20
Hayır	12	1	20
Total	20	20	20

Güvenlik bir konut seçerken dikkat edilen önemli faktörlerden biridir. Kentin uzun yıllardır yaşadığı güvenlik sorunları kent halkını konut seçerken daha güvenilir buldukları alanlara, özellikle kapalı sitelere yönlendirmektedir. Kapalı sitelerde girişte güvenlik olması ve sürekli kameralarla izlenmesi bireylerin konut seçiminde tercihlerini etkilemektedir. Huzurevleri Mahallesinde, sanayi bölgesi çevresinde gelişmiş olana düzensiz yapılaşma mahallenin güvenlik açısından sorunlarını arttırmaktadır. *Tablo 38'de* görüldüğü gibi Huzurevleri'nde oturan bireylerin yarısından fazlası konut çevresini güvenilir bulmamaktadır. Ada sitesi ve Welat City sitesi sakinleri ise konut çevrelerini güvenli bulmaktadırlar.

Tablo 39
Konut çevresi gündelik ihtiyacı karşılıyor mu?

Değer	Huzurevleri (Özdostlar Sitesi)	Diclekent (Ada Sitesi)	Fırat (Welat City)
Evet	19	20	20
Hayır	1	0	20
Total	20	20	20

3 çalışma alanında oturan bireylerin neredeyse hepsi konut çevresinin gündelik ihtiyaçlarını karşıladığı konusunda hemfikirdir.

Tablo 40
Konutun statüsü yüksek bir muhitte olduğunu düşünüyor musunuz?

Değer	Huzurevleri(Öz dostlar Sitesi)	Diclekent (Ada Sitesi)	Fırat (Welat City)
Evet	0	17	20
Hayır	20	3	20
Total	20	20	20

Tablo 40'da Özdostlar Sitesinde (Huzurevleri) oturan bireylerin tamamının konut çevresinin statüsünü yüksek bulmadığı görülmektedir. Buna kıyasla Welat City sitesindeki tüm bireyler konutun bulunduğu muhitin statüsünü yüksek bulmaktadır. Benzer şekilde Ada Sitesi sakinleri de yaşadıkları yeri genel olarak statüsü yüksek bir muhit olarak görmektedir.

Tablo 41
Nereye taşınmayı düşünüyorsunuz/düşünürsünüz?

Çalışma Alanı	75 Metre'lik Yol	Diclekent	Düşünmüyorum	Fırat	Mezopotamya	Yeni otogar
Huzurevleri (Özdostlar Sitesi)	7	8	0	0	5	0
Diclekent (Ada Sitesi)	0	0	0	15	1	4
Fırat (Welat City)	0	0	16	0	0	4

Katılımcılara "eğer bir gün taşınmak isterseniz nereye taşınmayı düşünürsünüz" sorusu sorulduğundan en çok verilen cevaplar Fırat, Diclekent, 75 Metre'lik Yol, Mezopotamya ve Yeni otogar çevresi olmuştur. Huzurevleri Mahallesinde oturanların daha çok Diclekent, 75 Metre'lik Yol ve Mezopotamya'yı seçmesi gelir düzeyine daha yakın olan ve konut kalitesi, yapılı çevre kalitesi yüksek olan yerleri seçtiği görülmektedir. Diclekent'te oturan katılımcıların çoğunluğu bulundukları yerden daha yüksek standartlarda olan Fırat'ı

tercih etmektedir. Fırat Mahallesinde oturanların konutlarına yeni taşınmasından ve memnuniyet düzeyinin fazla olmasından anlaşıldığı gibi taşınmayı düşünmeyenlerin sayısı yüksek orandadır.

Genel bir değerlendirme yapılırsa; kent genelinde sonradan gelişen ve yenilikçi konut yapılarıyla dikkat çeken Kayapınar ilçesi kent halkının öncelikli olarak tercih ettiği bir bölge olmasına rağmen mahalleleri arasında zamanla oluşan statü ve mekânsal farklılıklar ilçenin kendi içinde tercih edilirliği değişen mahalleleri olmasına neden olmuştur.

İlk yerleşim yerleri ile şu an gelişmekte olan ve imara açılan yerleri arasında standartların ve konut algısının değiştiği görülmektedir. Tezin başlıca sorularından olan kent halkının neden Kayapınar'ı tercih ettiği sorusuna yönelik olarak ilçenin gelişen mekânsal yapısı, sunduğu imkanlar, sosyal çevre statüsünün yüksek olması, daha güvenilir bir yaşam alanı sunması, inşaat sektöründeki rekabetin buradaki yeni konutlara yansıması gibi nedenlere bağlanabilir.

Kent genelinde sürekli bir taşınma eğilimi olduğu görüşüm anket soruları yardımıyla desteklenmiştir. Kentin Huzurevleri Mahallesinde oturan katılımcılar çoğunlukla Yenişehir ilçesinden gelmiş ve şu anda da Diclekent taraflarına taşınma isteği mevcuttur. Diclekent'te oturanlar ise daha önce Huzurevleri tarafında oturan ama taşınma durumu olursa yeni yerleşim yerleri olan Fırat, Yeni Otogar çevresine taşınmak istediklerini belirtmişlerdir. Yani kent genelinde sürekli daha batı istikametine taşınma eğilimi hakimdir. Kentte sürekli yeni yerleşim alanları ve yapılan lüks konutlar oldukça bu eğilim devam etmektedir.

4.3. Konut Tercihlerinin İnşaat Firmaları Açısından Değerlendirilmesi

Uzun yıllardır Diyarbakır'da ve özellikle Kayapınar'da konut üreten bir inşaat şirketi olan AV-YAP temsilcisinden Diyarbakır'daki inşaat, gayrimenkul sektörünün gelişimi, değişimi ile ilgili bir değerlendirme yapması istenmiştir.

Görüşme yapılan AV-YAP inşaat firması daha önce kentsel altyapı inşaatları da yapan bir firmadır. Ancak kentte gelişen konut sektörüne bağlı olarak son 5 yıldır sadece konut alanında projeler yürütmektedir. İşe ilk olarak Sur dibindeki Ofis semtinde projeler yaparak başlayan firma "yeni nesil" olarak tanımladıkları ilk projelerini Kayapınar'ın gözde semti olan Diclekent semtinde yapmıştır. Kent genelinde özellikle

Kayapınar'ı tercih ederek bu bölgeye yöneldiklerini belirten görüşmeci, son 2 yılda ise imara açılmasıyla Yeni Otogar çevresinde konutlar yaptıklarını ifade etmektedir. Görüşmeciye göre arazi dönümünün ekonomik olarak daha uygun olması ile kârını arttırmak isteyen firmalar daha çok imara yeni açılan bu semtleri tercih etmektedir. Kentin Kayapınar'a doğru kaymasını; metropolleşen bir kent olmaya başlayınca büyümesinden dolayı batı istikametinde imara açılan yerlerin artmasına bağlayan görüşmeci kent dokusundaki bu değişimi ise çevreden ve kırsal kesimden gelen göçlerin etkisiyle karma bir nüfusa sahip halkın bu kalabalıktan uzak semtlere yönelmesi, daha güvenli konut alanları tercih etmesi, geleneksel yapısında gösterişi ve süsü seven bir millet olması gibi nedenlere bağlamaktadır.

Göçle kırsal kesimden gelenlerin ilk olarak Sur'a yerleşmesiyle yerlilerin Yenişehir bölgesine taşınması, Yenişehir'de yaşayanların Diclekent'e taşınması, buranın da kalabalıklaşması ile yeni yaşam alanları isteyen kesimin Yeni Otogar çevresindeki konut alanlarına yönelmesi ile sirkülasyon bu şekilde devam etmiştir. Göçün yanı sıra yörenin geleneksel yapısının çok çocuklu olması, erken yaşta yapılan evlilikler ile yeni ailelerin kurulması konut talebini sürekli hale getirmiştir.

Firma temsilcisine göre bu bölgede sanayinin gelişmemiş olması nedeniyle ekonomik sektör olarak yatırımcılar (sermaye) inşaat sektörüne daha fazla yönelmişlerdir. Bu durum sektörde rekabeti artırmıştır. Hem konuta olan talebin artması hem de rekabetin fazla olması inşaat firmalarının konut projelerinde yenilikler yapmasına neden olmuştur. Hem konut içinde hem de konut çevresinde değişiklikler yapılarak projeler geliştirilmiştir.

Görüşmeci Kayapınar'da konut üretirken belli başlı parametreler olduğunu belirtmektedir. Öncelikle daha büyük ve geniş siteler yapabilmenin arazi dönümüne bağlı olduğunu dile getirmektedir. Arazi dönümüne göre önü açık ve yüksek binalar yapmak öncelikli tercihtir. Kent halkı önü açık, ferah ve kullanılabilirlik açısından konutların büyüklüğüne önem vermektedir.

Projelerinizi geliştirirken nelere dikkat ediyorsunuz sorusuna görüşmecinin yanıtı şu şekildedir; 'Konut sektöründe kompleks yapılar tercih ediliyor. Biz de talebe göre spor tesisi, havuz, bahçe gibi alanlar seçiyoruz. Arazi dönümüne göre konut sayısını

belirliyoruz. Burada zaten genelde yüksek katlı binalar yapılıyor. Evlerin önünün açık olmasına dikkat ediyoruz. Ama konutların yapısını soruyorsanız talep durumu, konum, malzeme kalitesi, emsalleri içindeki rekabet bizim için seçici konular oluyor. Örneğin led ışık sistemi başladı artık herkes bunu yapıyor. Yani sınırsız bir rekabet var. Peyzaj konusu çok önemli. Zaten belediye teşvik ediyor. Arazinin belli bir kısmını yeşil alana ayırmak zorunlu tutuluyor. Emsalleri baz almamızı istiyor. Büyük ölçeği bölerken boş alanı park veya yeşil alan olarak değerlendiriyoruz. Talepte bu yönde zaten. Yani sadece konuta değil sitenin geneline bakıp beğeniyorlar. Genelde site yapılıyor ve tercih ediliyor. Villaların satışı çok zor oluyor. Çünkü talep az. Kent içinde genelde yüksek katlı yapılar olduğu için villaların etrafı kapanır ve arasında kalır düşüncesi oluyor. Kente uzak alanlar içinde ulaşım zor oluyor. Bu yüzden talep az. İlk projelerimizle şu an arasında çok büyük bir gelişim var. İlk işlerimiz hep tek binalar üzerine. Son zamanlarda ise site yapıyoruz. Yeşil alan da arttı tabi sitelerle birlikte. Bir de akıllı sistemleri uygulamaya başladık.'

Kent halkının dikkatini çekebilmek için kullanılan malzemelerin kalitesine ve yeni, modern, akıllı sistemler kullanılmasına önem verilmektedir. Konutlar kentte bulunan emsallerinden farklı bir hizmet sunarak kent halkının beğenisine sunulmaktadır. Kayapınar Belediyesinin sitelerde peyzaj düzenlemelerine teşvik etmesiyle yeni yapılan sitelerde bahçe, park, yeşil alanlar açısından yenilikler yapılmaktadır. Kent halkı yalnızca konuta değil sitenin geneline ve sunduğu hizmetlere (kafe, havuz, basketbol-futbol sahası, çocuk oyun alanları) bakarak tercih yapmaktadır.

Görüşmeci son 10 yıldır konuta olan talebin arttığını, ayrıca bankaların sağladığı kredi imkanlarının ve faiz oranlarının alım-satım yoğunluğunu olumlu etkilediğini belirtmektedir. İnşaat sektörünün kendi içindeki rekabetinden ötürü lüks konutların oluşması gibi nedenlerle taşınma eğiliminin arttığını dile getirmektedir. Kentin Kayapınar ilçesiyle başlayan mekânsal değişimi hızlı bir şekilde devam ederken kentteki bu değişimler kent halkının talep ettiği bir durum haline gelmektedir. Dolayısıyla inşaat sektöründeki firmalar yeni işlere başlarken bu talebe cevap verebilmek adına öncekilerin üstüne yenilikler yaparak bu değişimleri arttırmaya devam etmektedir.

Görüşmeci son 20 yılda meydana gelen ekonomik değişimi, kadınların iş hayatında daha aktif olmasına ve ailenin gelir düzeyinin artması ile tüketiminin de artmasına bağlamaktadır. Tüketimin arttığını fark eden yatırımcılar konutların yanı sıra kafe, restoran, spor salonu gibi sosyal donatılara yönelmiş ve bu da kentin sosyal tesislerinin artmasını sağlamıştır. Bu durum kentin eski yerleşim yerleri ile yeni yerleşimleri arasında farka neden olmuştur.

Kentte inşaat sektörünün hızlı bir gelişim yaşadığını söyleyen görüşmeci inşaat sektörünün 2-3 senedir yaşanan ekonomik krizden etkilendiğini, büyük firmalardan eksilmeler olduğunu ve bir noktada ihtiyaç bitince sektörün bozulacağını belirtmektedir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

SONUÇ ve DEĞERLENDİRMELER

Bu tezde Diyarbakır'ın yeni konut alanları ve konut tercihleri analiz edilmiştir. Konut tercihlerini etkileyen faktörler anlamaya çalışılmıştır. Zengin bir tarihsel geçmişe ve kültürel mirasa sahip olan Diyarbakır her zaman bölgesinden göç alan bir kent olmuştur. Bununla birlikte son 20 yıldır artan nüfusa, ekonomik ve demografik yapısındaki değişimlere paralel olarak konut üretiminin de arttığı, konut tercihlerinin değiştiği saptanmaktadır. Tüm Türkiye genelinde olduğu gibi Diyarbakır'da da 2000'li yıllardan itibaren konut sektörü önemli bir gelişme ivmesine sahiptir. Zorunlu göçle beraber oluşan konut sorunu karşısında üretilen çözümler, zamanla toplumun sosyoekonomik statülerine bağlı olarak değişen yaşam tarzına cevap veren bir konut piyasasına dönüşmüştür. Bu çalışmanın amaçlarından olan Kayapınar'daki konut tercihlerindeki değişim, konutların fiziksel yapılarındaki ve konut çevresinin niteliğindeki değişimler incelenmiştir.

2000'li yıllarda kentin yeni, planlı ve alt yapı sorunu olmayan yeni yerleşim alanları Şanlıurfa ve Elazığ yolu boyunca oluşan Kayapınar bölgesine doğru gelişmiştir. Kayapınar'ın Diclekent ve Metropol semtlerinde kapalı siteler şeklinde lüks konut alanlarının inşa edilmesiyle, kentin yeni merkezi de bu tarafa kaymıştır. Kayapınar güvenlikli lüks siteleri, rezidansları; havuz, hamam, meydan, park gibi kamusal mekanları; kafe, restoran, iş merkezleri ve alışveriş merkezleriyle hizmet sektörünün geliştiği orta ve üst gelir grubuna hitap eden bir kentsel alan haline gelmiştir.

Bir zamanlar Diyarbakır'ın yeni yapılarının olduğu, en çok tercih edilen Yenişehir ve Ofis gibi semtlerin zamanla kalabalıklaşması, konut yapılarının gelişen yaşam düzeyine uymaması, yoğun konut dokusu ve yapılaşma düzeni, gürültü ve trafik sorunu, kamusal açık ve yeşil alanların neredeyse hiç olmaması gibi nedenlerle günümüzde artık tercih edilmemektedir. Bu semtler daha çok ticari fonksiyonların yoğunlaştığı bir bölge haline gelmiştir. Kentin merkez ilçeleri olan Sur, Yenişehir ve Bağlar ilçelerinde yaşayan orta ve üst gelir grubu Kayapınar'da imara açılan yeni yerleşim bölgelerine yönelmiştir.

Kayapınar ilçesinde Diclekent-Metropol, Yeni Otogar çevresi, Mezopotamya, 75 Metre'lik Yol ve Fırat Mahallesinin tercih edilme nedenlerinin başında standartları yüksek modern, geniş, nezih bir yapıya sahip konutlar yapılması, eğitim seviyesi yüksek elit kesimin burada ikamet etmesi, yeşil alanların çok olması, güvenlik seviyesinin yüksek olması ve burada yaşamanın toplumda bir statü göstergesi haline gelmesi olarak sıralanabilir. Bu semtler "seçkin, lüks ve zengin" bir kimlik algısına sahiptir. Kentin bu kesimleri piyasa koşullarına uygun olarak yatırım için de cazip hale gelmiştir.

Bu çalışma kapsamında Diyarbakır kentinin tarihsel gelişimi incelenerek ilk yerleşiminden günümüze değin yaşadığı mekânsal değişim incelenmiştir. Demiryolu, karayolu, otogar, havaalanı gibi ulaşım yatırımlarının kentin mekânsal gelişimini etkilediği görülmektedir. 2000 sonrası imar planı kararlarıyla yapılaşmaya açılan ve Diyarbakır'ın yeni konut gelişme alanı olarak planlanan Kayapınar ilçesinde farklı dönemlerde yapılan üç konut sitesinde, konut tercihlerini tespit etmeye yönelik 60 adet anket yapılmıştır. Anketlere göre burada ikamet edenlerin daha çok Diyarbakır halkının yerlileri olduğu sonucu çıkmaktadır. Araştırmaya katılan katılımcıların öğrenim durumlarına bakıldığında yarısından fazlasının üniversite mezunu olduğu görülmektedir. Seçilen 3 çalışma alanında da eğitim seviyesi yüksek olmakla birlikte Welat City'de üniversite mezunu olma oranı daha yüksektir.

Ankete katılanların mesleki durumları incelendiğinde çoğunluğunun memur oldukları görülmektedir. Yani 3 çalışma alanındaki katılımcıların çoğunluğu resmi kurumlarda çalıştıkları için (memur), düzenli bir gelire sahiptirler. Welat City'de oturan katılımcıların tamamının gelir düzeyi kategoriler arasında en yüksek kategoride çıkmıştır. Gelir düzeyi ile çalışma alanı arasında bir ilişki olduğu Ki- Kare testi ile ispatlanmıştır. Gelir düzeyinin semtlere göre farklılık göstermesi konuta ayrılan bütçenin de farklılık göstermesine neden olmaktadır. Kent genelinde gelir düzeyi arttıkça konut değişikliği de artmıştır. Eğitim seviyesinin artması mesleki dağılımı da etkilemektedir. Öğrenim düzeyi ile çalışma alanı arasında bir ilişki olduğu Ki- Kare testi ile ispatlanmıştır. Meslek ve yaşam biçimleri arasındaki ilişkiye bakıldığında ankete katılanların yarısından fazlası düzenli gelire sahiptir. Haneye giren bütçenin artması yaşam koşullarını iyileştirerek konut seçimlerinde daha fazla seçim yapma şansı vermektedir. Bu durum literatürde ortaya konan konut tercihlerini etkileyen ekonomik faktörler açısından doğruluğunu göstermektedir. Evde çalışan sayısı ile gelir düzeyi

arasında bir ilişki olduğu Ki Kare testi ile ispatlanmıştır. Gelir seviyesinin artması yaşam alanlarını seçerken daha yenilikçi, modern, lüks seçimler yapabilmeye olanak sağlamaktadır.

Katılımcıların mülk sahibi olma durumuna bakıldığında yüksek oranda oturdukları mülkün sahibi oldukları görülmektedir. Anket sonuçları Diyarbakır'da hane halkı büyüklüğünün küçüldüğünü doğrular niteliktedir. Kayapınar'ı tercih eden ailelerde çekirdek aile yapısı hakimdir. Konut değiştirme durumları incelendiğinde katılımcıların çoğunluğunun ilk evi olmadığı ve konut değiştirdikleri sonucu çıkmaktadır. Bu durum kent halkının farklı sebeplerle de olsa bir taşınma isteğine sahip olduğunu göstermektedir. Katılımcıların daha önce oturdukları semtler sorulduğunda merkez mahallelerden Kayapınar'a doğru bir eğilim olduğu ve Kayapınar'ın farklı mahallelerinin arasında bir yer değiştirme hareketliliği olduğu görülmektedir.

Tezin başlıca sorularından olan konut tercihleri sorusuna yönelik alınan cevaplardan en çok konut büyüklüğü, ulaşım, güvenlikli ve site olması kriterleri konutun tercih edilmesi nedenlerinden olmuştur. Bu imkanları sunan kapalı güvenlikli siteler tercih edilmektedir. Katılımcıların çoğunluğunun konut ve çevresini güvenli bulduğu görülmektedir. Katılımcıların memnuniyet seviyeleri üç konut sitesinde değişmektedir.

Konutlarından taşınma durumu sorulduğundan göz ardı edilemeyecek bir oranda (%73,3) taşınma isteği olan katılımcılar mevcuttur. Kentte meydana gelen gelişmelere bağlı olarak hep bir basamak üstü olan semte ve konuta taşınma eğilimi kentin gelişim bölgesi olan Kayapınar'da karşımıza çıkmaktadır. Özellikle Kayapınar'ın imara açılan yeni mahallelerine ve daha batıya doğru bir taşınma isteği olduğu görülmektedir. Kayapınar'da kentsel alan büyüdükçe, hem merkezden hem de Kayapınar'ın ilk yerleşime açılan alanlarından yeni gelişen alanlara doğru hareketlilik devam etmektedir. İnşaat sektörü de ürettiği yeni konut ve konut alanlarında farklılıklar, yenilikler yaparak bu taşınma eğilimini desteklemektedir. Diclekent'te yaşayan katılımcılar konutlarında yenilik yapmak yerine yeni yapılan konutlara yönelerek Fırat Mahallesine taşınmayı tercih etmektedirler. Katılımcılar şehir merkezinden, kalabalıktan ve gürültüden uzak daha sakin ve huzurlu konutlar tercih etmektedir. Fırat Mahallesinde yapılan yeni siteler alan olarak daha büyük olması nedeniyle imkanları da daha fazladır. Havuzlu, daha fazla yeşil alana sahip, modern tasarımlı, güvenlikli siteler tercih edilmektedir. Site içinde

blokların birbirine olan mesafeleri, dairelerin önünün açık ve ferah olması, odaların genişliği ve kullanılabilirliği, yeşil alanların varlığı, güvenlik, otopark, çocuk parkı gibi özelliklere sahip olması tercih edilme sebeplerindendir.

Kayapınar ilçesinin tercih edilirliğinin yüksek olduğu ancak mahalleleri arasındaki statü farkının konut seçerken etkili olduğu ortaya çıkmaktadır. Konut ve çevresinden memnuniyet ile ilgili cevaplar da konut tercihlerine paraleldir. Kayapınar ilçesinde çalışma alanı olarak seçilen üç konut sitesi karşılaştırıldığında, konutların oda sayısı, lüks malzeme kullanımı gibi mimari özelliklerinin değişmesinin yanı sıra site içindeki açık alan miktarının da değiştiği görülmektedir. Yeni yapılan sitelerde açık alan miktarı ve ortak alan kullanımları daha fazladır. Bununla birlikte çok katlı yapı tarzı tüm semtlerde tercih edilmektedir. Kayapınar'da çok katlı, yüksek konut blokları şeklinde bir yapılaşma düzeni hakimdir. Orta ve üst gelir gruplarına hitap etmesine rağmen villa tipi konut üretimi tercih edilmemektedir.

Diyarbakır kentinde 2000'li yıllarda hız kazanan konut sektörünün, konut ve konut çevresinde sürekli bir yenilik yaparak, konut taleplerini canlı tutma ve sektörde rekabet edebilir olmayı sağladıkları anlaşılmaktadır. Konut piyasasındaki bu rekabet ortamının konut kalitesini ve özellikle yapılı çevre kalitesini artıran olumlu katkıları olduğu görülmektedir.

KAYNAKLAR

Aluclu, İ., Özyılmaz, H. ve Baran, M. (2006). Kullanıcı Gereksinimlerin Geleneksel ve Güncel Konutlarda Mimari Tasarıma Yansıması; Diyarbakır Örneği, (1-18) Erişim: 15 Ocak 2019

Aykal, Ç. D. (1993). Çevresel Etmenlerin Eski Konut Mimarisine Etkileri ve Bu Sonuca Bağlı Olarak Yeni Yapılar İçin Tasarım Kriterlerin Belirlenmesi, Yüksek Lisans Tezi. Dicle Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Diyarbakır.

Bağlı, M. ve Binici, A. (2005). Kentleşme Tarihi ve Diyarbakır Kentsel Gelişimi. (s. 183) Bilimadamı Yayınları: Diyarbakır.

Balık, E. (2017) İş Sağlığı ve Güvenliğinde Psikososyal Etkenlerin Rolü: Çanakkale'de Ampirik Bir Uygulama, Yüksek Lisans Tezi. Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Çanakkale.

Baylan, B. Ve Bekleyen, A. (2018). Diyarbakır'ın Yatayda Gelişen Dışa Kapalı Konut Yerleşmelerinde Yaşam Alanı Memnuniyeti. İdealkent Yayınları: Cilt no 10 Sayı 20

Biçen, S. V. (2011). Batman İlinin Kentsel Gelişim Evrelerinin İncelenmesi. Yüksek Lisans Tezi. Dicle Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Diyarbakır.

Bourdieu, P. (1996). Dictinction A Social Critique of Judgement of Taste, Harvard University Pres, Massachusetts, s.1-632.

Certel, B. Y. (2019). Cumhuriyet`in İlanından Günümüze Antalya`nın Kentsel Gelişimin İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi. Süleyman Demirel Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Isparta.

Çakır, E. (2014). Konut Yatırımı ve Talebini Belirleyen Faktörler: Ordu İl Merkezi Hane Halk Araştırması, Yüksek Lisans Tezi. Ordu Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ordu.

Çevre Düzeni Planları (2019, 8 Temmuz). https://mpgm.csb.gov.tr/1-100.000-olcekli-i-82132

Çiçek, C. (2008). Katılımcı Kent Yönetimi Yerelliği Keşfetmek Diyarbakır Örneği, Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Diyarbakır.

Dalkılıç, N. (2011). " Diyarbakır`da Erken Cumhuriyet Dönemi (1923-1950), Mimarlık ve Kent Sempozyomu, , Şubat 2011, Diyarbakır, 46-57.

Es, M. ve Ateş, H. (2010). "Kent Yönetimi, Kentlileşme ve Göç: Sorunlar ve Çözüm Önerileri". *Sosyal Siyaset Konferansları Dergisi*, 0(48): 206-248.

Forrest, D. (1990). "An Analysis of House Price Differentials between English Regions". Regional Studies, 25(3): 231-238.

Gürhan, N. (2016). "Diyarbakır Kent Algısı Üzerine Bir Çalışma". E- *Şarkiyat İlmi Araştırmalar Dergisi*, 8(2): 921-942.

Gürhan, N. (2015). Diyarbakır`da Yeni Zenginliğin Mekansal ve Toplumsal Yansımaları: Diclekent ve Metropol Örneği, Doktora Tezi. Fırat Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Elazığ.

Halifeoğlu, F. M. (2011). "Diyarbakır` 1950-70 Yılları Arasında İnşa Edilen Yapılarda İşlevsel Sürdürebilirlik" *Mimarlık Dergisi*, 361: 59-63.

Huzurevleri Kayapınar Diyarbakır Bölge Raporu (2021, 15 Ekim) https://www.zingat.com/

İlik, M. (2020). Diyarbakır Kentinin Mekansal Gelişim Süreci Bağlamında Çarpık Kentleşme Ve Gecekondulaşma Sorunu, Lisans Tezi. Dicle Üniversitesi, Eğitim Fakültesi, Diyarbakır.

Kaplan, M. (2019). "Sosyal Statü Arayışında Elit Mekanların Rolü Diyarbakır 75 Metre'lik Yol Güzergahındaki Cafeler Örneği". *Dicle Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 9(17): 136-161.

Karagöz, N. (2015). Diyarbakır- Bismil Çevre Düzeni, (s, 2-47) Erişim: 7 Temmuz 2019, https://docplayer.biz.tr /6057470-10-5-diyarbakir-in-mekansal-kentsel-gelisimi-ve-imar-planlari-karsilastirmasi-10-6-1-1992-diyarbakir-bismil-cevre-duzeni-plani.html.

Karatekin, Z. (2001). " Diyarbakır İli Kentleşme ve Göç". Türkiye Mühendislik Haberleri, 412(2): 25-26.

Kayan, A(2019). "Kentsel dönüşüm ve Diyarbakır Sur Örneği". *Uluslararası Yönetim İktisat ve İşletme Dergisi*, 15(3): 758-782.

Kömürlü, R. (2006). Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik, Erişim: 17 Ocak 2019 https://www.kayapinar. bel.tr/.

Markoç, İ. (2012). Bursa'nın Kentsel Gelişimi ve Konut Üretimi, Yüksek Lisans Tezi, Uludağ Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Bursa.

Muth, F. R., and Goodman C.A. (2013). The Economics Of Housing Markets, Routledge Publisher, s. 164.

Örnek, M. (2019). Sur (Diyarbakır) İlçe Merkezinde Yaşanan Göçün (2015-2016). Sosyo-ekonomik Boyutların İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi. Harran Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Diyarbakır.

Özen, N. (2009). Gap Bölgesinde Yaşanan Göçün Sürdürebilirlik Bağlamında Konut Çevrelerine Etkisi; Diyarbakır Huzurevleri Örneği, Yüksek Lisans Tezi. Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.

Özen, N. (2011). "Gap Bölgesinde Yaşanan Göçün Sürdürebilirlik Bağlamında Konut Çevrelerine Etkisi; Diyarbakır Örneği". Mimarlık ve Kent Sempozyumu, 223-229. Diyarbakır.

Özgen, Y. (2016). Kent Merkezlerin Yeniden Keşfedilmesine Bir Örnek; Diyarbakır`da Kentsel Yenilenme, Erişim Adresi (2019, 11 Ağustos) https://www.google.com/search?q=%2C+https%3A%2F%2Fdocplayer.biz.tr%2F2977896-Kent-+merkezlerinin-yeniden-kesfedilmesine-bir-ornek-diyarbakir-da-kentsel-yenilenme.html. Diyarbakır.

Özlük, S. (2014). Türkiye`de Konu Sektöründe Talep ve Arzı Belirleyen Faktörler, Doktora Tezi. Maltepe Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Öztürk, A. (2019). Gayrimenkul Değerini Etkileyen Kriterlerin Belirlenmesinde Analitik Bir Model Önerisi; Gaziantep Önerisi, Yüksek Lisans Tezi. Aksaray Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Aksaray

Özus, E. ve Dökmeci, V. (2006). "Dönüşüm Yaşanan Tarihi Alanlarda Konut Fiyatlarında Etkili Faktörlerin Analizi". *İtü Dergisi,* 5(2): 179-188.

Özyılmaz, H., Karakaş, S. ve Karaşin, A. (2007). "Diyarbakır'da Yoğun Göçün Getirdiği Çarpık Kentleşme Sorunları". Tmmob Afet Sempozyumu, 329-335, https://www.imo.org.tr /resimler/ekutuphane/pdf/3914.pdf.

Özyılmaz, H. ve Sahil, S. (2017). "Sosyal Yapı Değişiminin Mimari Yapıya Yansıması: Diyarbakır Örneği". Megaron, 12(4): 531-544.

Tarihçe (2019, 18 Ocak). https://www.kayapinar.bel.tr/tarihce

Trembley, K. R and Dillmen, D. A. (1983). Beyond The America Dream: Accommadation To The 1980s London: Univesity Press Of America.

Tsatsaronis, Kostas, Zhu ve Haibin. (2005). What Drives Housing Price Dynamics: Cross Country Evidence, s. 65-78.

Tunç, M. (2017). Gösterişçi Tüketim: Diyarbakır Örneği, Doktora Tezi. Fırat Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Elazığ.

Tuik, (2018). Diyarbakır Kenti Nüfus Bilgileri, Erişim: 12 Ocak 2019, https://www.google.com/search?q=diyarbak%C4%B1r+kenti+nuf%C3%BCs+bilgileri+tuik+2018&oq=diy&aqs=chrome.

Uslu, A. (2007). Diyarbakır İlinin Kentsel Dönüşüm Analizin Uzaktan Algılanmış Görüntüler Kullanılarak Yapılması, Yüksek Lisans Tezi. Gebze İleri Teknoloji Enstitüsü, Gebze.

EKLER

EK 1

SORU/ANKET/GÖRÜŞME FORMU

1-Yaşınız?

a)18-25☐ b)26-35☐ c) 36-45 ☐ d)46-55☐

e)56-65☐ f) 65 üstü☐

2-Cinsiyetiniz?

a)Kadın ☐ b)Erkek☐

3-Doğum Yeriniz?

a)Diyarbakır/Merkez☐ b) Diyarbakır/İlçe☐

c) Çevreİller ☐ d)Diğer☐

4-Diyarbakır'da Yaşama Süreniz?

a) 1 yıldanaz☐b)1 -5Yıl☐ c) 6-10yıl☐ d) 11-20yıl☐ e)20 ve Üstü☐

5-Öğrenim Durumunuz?

a) İlkokul Terk☐ b) İlköğretim☐ c) Ortaöğretim☐
d) Lisans☐ e) Lisansüstü ☐

Mesleğiniz?

a)Memur ☐ b)İşçi ☐ c)Ev Hanımı ☐ d)Emekli ☐

e)Serbest Meslek ☐ f) Öğrenci ☐ g) Çalışmıyor☐ h) Diğer☐

6-Evde Yaşayan Kişi Sayısı?

a)1-2☐b)3-4☐ c)5-6☐d)7 veüstü☐

7-Evde Çalışan Sayısı?

a)0☐ b)1☐ c)2☐ d)3 ve üzeri☐

8-Aylık Gelir Durumunuz?

a)Geliriyok☐ b)2000altı☐ c)2000-3000☐d)3000-4500☐

e)5000 ve üstü☐

9-Mülkiyet Durumunuz?

a) EvSahibi ☐ b)Kiracı☐

c)Başkasının evi, kiraödemiyorum☐ d)Diğer☐

10-Oturduğunuz Ev İlk Eviniz mi?

a)Evet☐ b)Hayır☐

11-Daha Önce Nerede Oturuyordunuz?

……

12-Oturduğunuz Semti Tercih Etme Sebebiniz?

a)Konutun Büyüklüğü☐ b)Yeni Yapı Olması☐

c)Site veOtoparkİmkanı☐ d)Oda Sayısı☐ e) Ulaşımimkanı☐

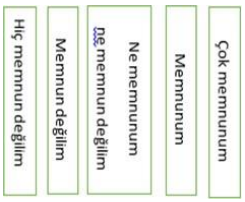
f) Merkeze Göre Güvenli Bir Mekan Olması☐ g)İş Nedeniyle☐

h)Kooperatif ve Konut Kredisi ile Ev Sahibi Olma İmkanı☐

13-Konutunuzun Oda Sayısı ya dam2'si?

a)1+1☐ b)2+1☐ c)3+1☐ d)4+1☐ e)5+1☐ f)diğer☐

14-Aşağıdaki Soruları Memnuniyet Derecenize Göre Değerlendirir misiniz?



15-Konutunuzdan Memnun musunuz?

16-Konutunuzun Yakın Çevresinden Memnun musunuz?

17-Konutunuzun Büyüklüğünden Memnun musunuz?

18-Konut Çevresi Yeşil Alan Memnuniyetiniz?

19-Konut ve Çevresinin Estetiği Hakkında Memnuniyetiniz?

20-Konutunuza Genel Ulaşım Memnuniyetiniz?

21-Konut Çevrenizi Güvenilir Buluyor musunuz?

a)Evet☐ b)Hayır☐

22-Konut Çevreniz Gündelik İhtiyaçlarınızı Karşılıyor mu?

a)Evet☐ b)Hayır☐

23-Konutunuz Statüsü Yüksek Bir Muhitte Olduğunu Düşünüyor musunuz?

a)Evet☐ b)Hayır☐

24-Taşınmayı Düşünüyor musunuz?

a)Evet☐ b)Hayır☐

25-Nereye Taşınmayı Düşünüyorsunuz/Düşünürsünüz?

……

EK 2

Güvenilirlik Analizleri

Likert türü toplamalı ölçeklerde, anlamsal farklılık ölçeklerinde, Stapel ölçeklerinde toplam veya ortalama puana dayanan diğer psikometrik testlerde ve bileşik maddelerden oluşan indeks türü ölçüm araçlarında maddelerin birbiriyle tutarlı olup olmadığını ve maddelerin hipotetik bir değişkeni ölçüp ölçmediğini belirler. Alfa değerinin esas işlevi iç tutarlılığı saptamasıdır. Esas olarak bir güvenilirlik indeks değeri olan Cronbach alpha, ölçeğin içerdiği maddelerin birbiriyle ne ölçüde tutarlı olduğu ve arka planda gizli, hipotetik değişkeni ne ölçüde temsil ettiği hakkında bilgi verir.

Cronbach'salpha	Güvenilirlik
$0,8 \leq \alpha \leq 1,00$	Geliştirilen test/ölçek yüksek güvenirliliğe sahiptir.
$0,6 \leq \alpha \leq 0,79$	Geliştirilen test/ölçek oldukça güvenilirdir.
$0,4 \leq \alpha \leq 0,59$	Geliştirilen testin/ölçeğin güvenirliliği düşüktür.
$0,0 \leq \alpha \leq 0,39$	Geliştirilen test/ölçek güvenilir değildir.

Güvenirlilik Analizinin Ankete Uygulanması

"Memnuniyet" anketi altında yer alan ifadeler ve bu ifadelere ait güvenirlilik analizinin sonuçları yukarıdaki tabloda gösterilmiştir. "Memnuniyet" anketi için 6 adet ifade analiz edilmiştir. 60 kişi ankete katılım sağlamıştır

Güvenilirlik Analizi Sonucu

Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
,838	,820	6

Bu analiz sonucunda Cronbach α değeri 0,838 olarak bulunmuş ve bu değer
$0,8 \leq \alpha <1,00$ aralığında olduğundan güvenirlilik d
üzeyi yüksek güvenirliliğe sahiptir.

EK 3

AV-YAP İnşaat Firması Görüşme Soruları 07.02.2020

1- Kaç Senedir İnşaat Sektöründesiniz?

2- İlk Projeniz Nasıl Gelişti ve Nerede Başladınız?

3- Kent Genelinde İnşaat Alanı İçin Özellikle Tercih Ettiğiniz Bir Bölge Var mı? 4- Varsa Neden O Bölgeye Yöneldiniz?

5- Projelerinizi Nasıl Geliştiriyorsunuz?

6- Sizce Kent Halkının İstekleri Ne Yönde? Arz-Talep Durumunu Karşılayabiliyor musunuz?

7- Sizin Firma Sektörde Öncelik Verdiğiniz Konu Nedir?

8- Sizce Kent Neden Kayapınar'a Doğru Kaydı ve Gelişti?

9- İnşaat Alanı Seçeceğiniz Zaman Çevresi Önemli Oluyor mu? Yani Pilot Alan Seçiyor musunuz?

10- Peki Diyarbakır'da Tüketim Alışkanlığı İçin Düşünceniz Nedir?

11- Diyarbakır'da Konut İhtiyacı Ne Durumda?

12- Özellikle Son 10-15 Senedir Sosyoekonomik Bir Durum Yaşanıyor. Bu Durumun Neyle İlgili Olduğunu Düşünüyorsunuz?

13- Mimari Yapıdaki Değişim Nasıl Başladı?

14- Yeşil Alan Konusunda Ne Düşünüyorsunuz?

15- Sizce Diyarbakır İçin Yaşanabilir Konut Standartları Nelerdir?

16- İlk Projeniz ve Son Projeniz Arasında Nasıl Bir Gelişim Gözlemliyorsunuz? 17- Kent Genelinde Çoğunlukla Site mi Yapılıyor? Villa Sayısı Neden Az?

18- Kentin İnşaat Sektöründe Nasıl Bir Yöne İlerleyeceğini Düşünüyorsunuz?