



**KONUT TALEBİ VE ERZURUM KENT
MERKEZİNDE TÜKETİCİLERİN KONUT
EDİNME KARARLARINI ETKİLEYEN
FAKTÖRLER**

Nazlı TEKMAN

**Yüksek Lisans Tezi
İktisat Anabilim Dalı
Yrd. Doç. Dr. Ergün AKTÜRK
2015
Her Hakkı Saklıdır**

**T.C.
ATATÜRK ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İKTİSAT ANABİLİM DALI**

Nazlı TEKMAN

**KONUT TALEBİ VE ERZURUM KENT MERKEZİNDE
TÜKETİCİLERİN KONUT EDİNME KARARLARINI ETKİLEYEN
FAKTÖRLER**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**TEZ YÖNETİCİSİ
Yrd. Doç. Dr. Ergün AKTÜRK**

ERZURUM - 2015



T.C.
ATATÜRK ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ



TEZ BEYAN FORMU

23/ 12 /2015

SOSYAL BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

BİLDİRİM

Atatürk Üniversitesi Lisansüstü Eğitim-Öğretim ve Sınav Yönetmeliğine göre hazırlamış olduğum " Konut Talebi ve Erzurum Kent Merkezinde Tüketicilerin Konut Edinme Kararlarını Etkileyen Faktörler " adlı tezin tamamen kendi çalışmam olduğunu ve her alıntıya kaynak gösterdiğimi taahhüt eder, tezimin kağıt ve elektronik kopyalarının Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü arşivlerinde aşağıda belirttiğim koşullarda saklanması için verdiğimi onaylarım:

Lisansüstü Eğitim-Öğretim yönetmeliğinin ilgili maddeleri uyarınca gereğinin yapılmasını arz ederim.

☐ Tezimin/Raporumun tamamı her yerden erişime açılabilir.

☐ Tezim/Raporum sadece Atatürk Üniversitesi yerleşkelerinden erişime açılabilir.

☒ Tezimin/Raporumun 1 yıl süreyle erişime açılmasını istemiyorum. Bu sürenin sonunda uzatma için başvuruda bulunmadığım takdirde, tezimin/raporumun tamamı her yerden erişime açılabilir.

23/12/2015

Nazlı TEKMAN



**T.C.
ATATÜRK ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**



TEZ KABUL TUTANAĞI

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

Yrd.Doç.Dr. Ergün AKTÜRK danışmanlığında, Nazlı TEKMAN tarafından hazırlanan bu çalışma 23 / 12 / 2015 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından İktisat Teorisi Anabilim Dalı'nda Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan : Prof.Dr. Yusuf AKAN

Jüri Üyesi : Yrd.Doç.Dr. Ergün AKTÜRK

Jüri Üyesi : Yrd.Doç.Dr Hüseyin DAŞTAN

İmza:

İmza:

İmza:

Yukarıdaki imzalar adı geçen öğretim üyelerine aittir. 23/ 12 / 2015

Prof. Dr. Mustafa YILDIRIM

Enstitü Müdürü

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	IV
ABSTRACT	V
SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ	VI
TABLolar DİZİNİ	VII
ŞEKİLLER DİZİNİ	IX
ÖNSÖZ.....	XI
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT SEKTÖRÜ VE TÜRKİYE’DEKİ DURUM

1.1. KONUT TANIMI VE KONUT SEKTÖRÜ	3
1.2. TÜRKİYE’DE KONUT SEKTÖRÜ	4
1.2.1. Türkiye’de Konut Sektörü Gelişimi	4
1.2.2. Türkiye’de Konut Sektörü Güncel Durumu	7
1.3. TÜRKİYE’DE KONUT POLİTİKALARI	12
1.4. TÜRKİYE’DE KONUT SEKTÖRÜNDE KARŞILAŞILAN SORUNLAR....	12
1.4.1. Kaçak Yapılaşma.....	15
1.4.2. Konut İhtiyacı Ve Konut Açığı	15
1.4.2.1. Konut Talebi ve Etki Eden Unsurlar	17
1.4.2.1.1. Fiyat.....	17
1.4.2.1.2. Nüfus Artış Hızı	18
1.4.2.1.3. Gelir (Ücret Düzeyi Ve Harcanabilir Gelir Miktarı) Düzeyi	19
1.4.2.1.4. Alternatif Yatırım İmkânları	20
1.4.2.1.5. Kentleşme Hızı ve Aile Yapısı Değişiklikleri	21
1.4.2.1.6. Kredi Koşulları ve Kredi Faiz Oranı	22
1.4.2.2. Konut Arzı ve Etki Eden Unsurlar	23
1.4.2.2.1. Talep.....	23
1.4.2.2.2. Konut Üreticileri.....	24
1.4.2.2.3. Arsa ve Altyapı.....	25

1.4.2.2.4. Yapı Malzemeleri ve Teknolojisi	26
1.4.2.2.5. Örgütlenme	26
1.4.2.2.6. Finansman	27

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT EDİNİMİNDE KULLANICI KARARLARININ OLASI BELİRLEYİCİLERİ

2.1. KONUT EDİNME, KULLANICI İHTİYAÇLARI VE KULLANICI MEMNUNİYETİ	29
2.1.1. Kullanıcı İhtiyaçları.....	30
2.1.2. Kullanıcı Memnuniyeti ve Tatmini	32
2.2. KULLANICI ODAKLI FAKTÖRLER	33
2.2.1. Kullanıcının Kimlik Özellikleri.....	34
2.2.2. Kullanıcının Geliri Grubu ve Finansal Kaynakları	36
2.2.3. Kullanıcının Mevcut Yaşam Çevresi	39
2.2.4. Kullanıcının Konuttan Beklentileri/Niyet ve Öncelikleri	40
2.3. KONUT/SUNUM ODAKLI FAKTÖRLER.....	40
2.3.1. Sunulan Konut Çevresinin Özellikleri	41
2.3.2. Sunulan Konutun Özellikleri.....	42
2.3.3. Konut Sunumundaki Pazarlama Yöntemleri	43
2.3.4. Satış Sonrası Hizmetler	44
2.4. LİTERATÜR ÖZETİ	45

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

EZURUM İL MERKEZİNDE TÜKETİCİLERİN KONUT EDİNME KARARLARINI ETKİLEYEN FAKTÖRLERİN BELİRLENMESİ

3.1. ARAŞTIRMANIN AMACI.....	53
3.2. ARAŞTIRMANIN MODELİ	53
3.3. VERİ TOPLAMA YÖNTEMİ.....	53
3.4. EVREN VE ÖRNEKLEM	54
3.5. VERİ ANALİZİ.....	55
3.6. BULGULAR VE YORUM.....	55

SONUÇ.....	83
KAYNAKÇA	87
EKLER.....	93
EK 1. ANKET FORMU	93
ÖZGEÇMİŞ.....	97



ÖZET**YÜKSEK LİSANS TEZİ****KONUT TALEBİ VE ERZURUM KENT MERKEZİNDE TÜKETİCİLERİN
KONUT EDİNME KARARLARINI ETKİLEYEN FAKTÖRLER****Nazlı TEKMAN****Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Ergün AKTÜRK****2015, 97 sayfa****Jüri: Yrd. Doç. Dr. Ergün AKTÜRK (Danışman)****Prof. Dr. Yusuf AKAN****Yrd. Doç. Dr. Hüseyin DAŞTAN**

Bu çalışmanın temel amacı Erzurum kent merkezinde ikamet eden tüketicilerin konut edinme kararlarını etkileyen faktörlerin belirlenmesidir. Araştırmada betimsel tarama modeli kullanılmıştır. Erzurum kent merkezinde konut talebini belirlemeye yönelik olarak anket formu kullanılmıştır. Anket formlarının oluşturulmasında literatür taramasından faydalanılmıştır. Geçerlilik ve güvenilirlik çalışması kapsamında 50 kişiye pilot çalışma uygulanmıştır. Pilot çalışma sonucunda anketin 18.sorusunda yer alan ölçek sorularının Cronbach's Alpha değeri 0,732 olarak tespit edilmiştir. Araştırmanın evrenini Erzurum kent merkezinde yaşayan ve konut satın almayı düşünen bireyler oluşturmaktadır. Araştırmada basit tesadüfi örneklem yöntemi kullanılarak 640 kişiye ulaşılabilmektedir. Araştırmada veri analizi SPSS 16 paket programında yapılmıştır. Veri analizinde tanımlayıcı istatistiklerden ve ilişki testlerinden faydalanılmıştır. Alt amaçların tespitinde ANOVA ve t testlerinden faydalanılmıştır. Araştırma sonucunda bireylerin konut satın almalarında fiyat, müteahhit firmanın güvenilirliği, konutun güvenli sitede olması, konutun büyüklüğü, kullanılan malzemenin kalitesi, konutun merkeze yakınlığı, konutun sağlamlığı ve ferah olması gibi faktörlerin önemli olduğu tespit edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Konut, Talep, Erzurum

ABSTRACT**MASTER THESIS****HOUSING DEMAND AND FACTORS AFFECTING TO HOUSING
ACQUISITION DECISIONS OF CONSUMERS IN CENTER OF ERZURUM****Nazlı TEKMAN****Advisor: Assist. Prof. Dr. Ergün AKTÜRK****2015, page: 95****Jury: Assist. Prof. Dr. Ergün AKTÜRK (Advisor)****Prof. Dr. Yusuf AKAN****Assist. Prof. Dr. Hüseyin DAŞTAN**

Main purpose of this study was to determine the factors affecting the decision to acquire residential urban consumers residing in the center of Erzurum. This study use descriptive scan model. For determining housing demand in the center of Erzurum was used to questionnaire. The literature in the creation of the survey forms are utilized. The scope of validity and reliability study of 50 people in pilot study was implemented. As a result of the Pilot study surveyed 18.question of scale questions Cronbach's Alpha value has been identified as 0,732. Universe of research constitutes individuals considering to housing purchasing and living in the center of Erzurum. Investigation of simple random sampling method using 640 people could be exposed. Survey data analysis in SPSS 16 made in the package program. In the analysis of data, descriptive statistics and correlation tests utilized. Lower in the determination of objectives has been part of the ANOVA and t tests. As a result of the research of individuals in housing purchase price, the contractor is in the Tabernacle of the reliability, security, site, quality of materials used, dwelling size, location, spacious dwelling of factors such as durability and has been found to be important.

Keywords: Housing, Demand, Erzurum

SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ

AB	Avrupa Birlięi
DPT	Devlet Planlama Teşkilatı
GSYİH	Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
İMO	İnşaat Mühendisleri Odası
İTO	İstanbul Ticaret Odası
OECD	Organisation for Economic Co-operation and Development (Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü)
SGK	Sosyal Güvenlik Kurumu
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TC	Türkiye Cumhuriyeti
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu

TABLOLAR DİZİNİ

Tablo 1.1. Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları	6
Tablo 1.2. İnşaat Sektörü Gelişimi	10
Tablo 1.3. İller Bazında Konut İhtiyacı (Adet) (2000-2010)	16
Tablo 1.4. Yıllık Nüfus Artış Hızı ve Nüfus Yoğunluğu (2007-2013)	18
Tablo 2.1. Tüketici ve Konut Kredisi Kullandırılan Miktar ve Kişi Yüzdelik Değişimleri (2013)	37
Tablo 2.2. Mal ve Hizmet Gruplarına Göre Dağılım	38
Tablo 3.1. $\alpha = 0.05$ İçin Örneklem Büyüklükleri	54
Tablo 3.2. Cinsiyete İlişkin Bulgular	55
Tablo 3.3. Medeni Duruma İlişkin Bulgular	56
Tablo 3.4. Yaşa İlişkin Bulgular	57
Tablo 3.5. Eğitim Durumuna İlişkin Bulgular	58
Tablo 3.6. Çocuk Durumuna İlişkin Bulgular	59
Tablo 3.7. Meslek Bilgilerine İlişkin Bulgular	60
Tablo 3.8. Gelir Bilgilerine İlişkin Bulgular	61
Tablo 3.9. İkamet Durumuna İlişkin Bulgular	62
Tablo 3.10. Satın Alınması Düşünülen Konut Tipine İlişkin Bulgular	63
Tablo 3.11. Satın Alınması Düşünülen Konut Büyüklüğüne İlişkin Bulgular	64
Tablo 3.12. Satın Alınması Düşünülen Konutun Oda Sayısına İlişkin Bulgular	65
Tablo 3.13. Konutun Satın Alınma Amacına İlişkin Bulgular	66
Tablo 3.14. Ödeme Yöntemine İlişkin Bulgular	67
Tablo 3.15. Bütçeye İlişkin Bulgular	68
Tablo 3.16. Finansal Ödeme Aracına İlişkin Bulgular	69
Tablo 3.17. Satın Alma Kararında Önemli Olan Faktörlere İlişkin Bulgular	71
Tablo 3.18. Faktör Analizine İlişkin Bulgular	74
Tablo 3.19. Cinsiyetin Konut Satın Alma Kararı Üzerindeki Etkisine İlişkin Bulgular	75
Tablo 3.20. Medeni Durumun Konut Satın Alma Kararı Üzerindeki Etkisine İlişkin Bulgular	76
Tablo 3.21. Yaşın Konut Satın Alma Kararı Üzerindeki Etkisine İlişkin Bulgular	77

Tablo 3.22. Çocuk Sayısının Konut Satın Alma Kararı Üzerindeki Etkisine İlişkin

Bulgular 79

Tablo 3.23. Aylık Gelirin Konut Satın Alma Kararı Üzerindeki Etkisine İlişkin

Bulgular 81



ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1.1. Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları.....	7
Şekil 1.2. Türkiye’de Deprem Tehlikesi Altındaki Alanlar.....	8
Şekil 1.3. İllere ve Yıllara Göre Konut Satışları.....	9
Şekil 1.4. İnşaat Sektörü Gelişimi.....	11
Şekil 1.5. Türkiye Nüfusu.....	19
Şekil 1.6. Hanehalkının Kira ve Konut Tüketim Dağılımı	20
Şekil 1.7. Türkiye’de Yıllar İtibariyle Göç Sayısı	22
Şekil 1.8. Konut Üretim Biçimleri.....	25
Şekil 1.9. Örgütlenme Yoluyla Konut Üretimi Sınıflandırması	27
Şekil 2.1. Maslow’un İnsan İhtiyaçları Hiyerarşisi	30
Şekil 2.2. Sanoff’un Kullanıcı İhtiyaçları Sınıflandırması	31
Şekil 2.3. Türkiye’de Kullanılan Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri (Milyon TL).....	37
Şekil 2.4. Kredilerin Mal ve Hizmet Gruplarına Göre Dağılım	39
Şekil 3.1. Cinsiyete İlişkin Bulgular.....	55
Şekil 3.2. Medeni Duruma İlişkin Bulgular.....	56
Şekil 3.3. Yaşa İlişkin Bulgular	57
Şekil 3.4. Eğitim Durumuna İlişkin Bulgular	58
Şekil 3.5. Çocuk Durumuna İlişkin Bulgular	59
Şekil 3.6. Meslek Bilgilerine İlişkin Bulgular	60
Şekil 3.7. Gelir Bilgilerine İlişkin Bulgular.....	61
Şekil 3.8. İkamet Durumuna İlişkin Bulgular.....	62
Şekil 3.9. Satın Alınması Düşünülen Konut Tipine İlişkin Bulgular	63
Şekil 3.10. Satın Alınması Düşünülen Konut Büyüklüğüne İlişkin Bulgular	64
Şekil 3.11. Satın Alınması Düşünülen Konutun Oda Sayısına İlişkin Bulgular.....	65
Şekil 3.12. Ödeme Yöntemine İlişkin Bulgular.....	67
Şekil 3.13. Bütçeye İlişkin Bulgular	68
Şekil 3.14. Finansal Ödeme Aracına İlişkin Bulgular	70
Şekil 3.15. Satın Alma Kararında Önemli Olan Faktörlere İlişkin Bulgular.....	72

Şekil 3.15. Cinsiyetin Konut Satın Alma Kararı Üzerindeki Etkisine İlişkin	
Bulgular.....	75
Şekil 3.16. Medeni Durumun Konut Satın Alma Kararı Üzerindeki Etkisine İlişkin	
Bulgular.....	76
Şekil 3.17. Yaşın Konut Satın Alma Kararı Üzerindeki Etkisine İlişkin Bulgular.....	78
Şekil 3.18. Çocuk Sayısının Konut Satın Alma Kararı Üzerindeki Etkisine İlişkin	
Bulgular.....	80
Şekil 3.19. Aylık Gelirin Konut Satın Alma Kararı Üzerindeki Etkisine İlişkin	
Bulgular.....	82



ÖNSÖZ

Bu çalışmam süresince her türlü yardım ve fedakârlığı sağlayan, bilgi, tecrübe ve güler yüzü ile çalışmama ışık tutan, çalışmamın yöneticisi Sayın Hocam Yrd. Doç. Dr. Ergün AKTÜRK'e, tezimin hazırlanması sırasında beni cesaretlendiren ve manevi destek sağlayan değerli arkadaşlarım Selin SAYOĞLU'na, Tülay KOÇ'a ve Çağla Nur SARITAŞ'a teşekkürü bir borç bilirim.

Bu çalışmayı, benden maddi, manevi hiçbir desteği esirgemeyen aileme ithaf ederim.

Erzurum – 2015

Nazlı TEKMAN



GİRİŞ

Bireylerin hayatlarının önemli bir bölümlerini geçirdikleri konutlar, bireylerin dış dünyadan güvenli bir şekilde yaşamaları için önemlidir. Günümüze kadar olan her dönemde değişik biçimlerde kendini gösteren, değişik isimler ile ifade edilen, insanların yaşam döngüsü içindeki en temel ihtiyacı olan barınma ihtiyacını gidermek için üretilen konut, kişinin bireysel mevcudiyetinin de en etkin güvencesi olmaktadır.

Bireylerin barınma ihtiyacını karşılayan konutlara olan talep, bireyin ekonomik ve sosyal durumuyla doğrudan ilgilidir. Bireyin ihtiyaçları, sosyo ekonomik durumu ve yerleşim yeri konut talebi üzerinde belirleyicidir. Konut talebindeki değişimler bireylerin bu gereksinimleri ile doğrudan ilişkilidir. Özellikle yerleşim yerine olan talebin fazlası konut talebini de arttırmaktadır. Bununla beraber konutun sunduğu özelliklerde konut talebi üzerinde etkilidir. Konutun bulunduğu konum, büyüklüğü, iç ve dış mimarisi, merkeze olan uzaklığı, çevresi gibi özellikler konutun talebi üzerinde etkilidir. Tüm bunlar konut talebinin çift yönlü olduğunu göstermektedir. Konut özellikleri ve bireylerin konuta ilişkin gereksinimleri konut talebini etkilemektedir.

Konut talebindeki en önemli etken fiyattır. Konutların fiyatı, bireylerin bütçelerine uygunsa talep artar. Konut talebindeki değişimler, fiyatlarla doğrudan ilişkilidir. Bu nedenle ekonomide yaşanan dalgalanmalar fiyatları etkilerken, fiyatlardaki dalgalanmalarda konut talebini etkilemektedir. Bu durumda ekonomik durgunluk dönemlerinde konut talebinin azalacağı söylenirken, ekonominin iyi gittiği dönemlerde konut talebi yükselmektedir.

Konut talebi ham konut arzı hem de talebiyle ilişkilidir. Nüfusun artış hızı ve beraberinde inşaat sektöründeki gelişmeler konut talep artışını hızlandırmaktadır. Bununla beraber inşaat sektöründeki hızlı artış beraberinde talebi getirmezse ekonomide kriz meydana gelebilir. Bu nedenle inşaat sektörünün talebi iyi bir şekilde analiz etmesi ve bu yönde faaliyetlerini sürdürmeleri önemlidir.

Türkiye’de konut talebi özellikle nüfus artışıyla beraber hız kazanmıştır. Konut talebinin artması ve inşaat sektöründe yaşanan teknolojik yenilikler, daha fazla konut yapılmasını sağlamıştır. Türkiye’de sürekli olarak artan konut sayısı ile birlikte, şehirlere yapılan göç ve artan nüfus konut arzını karşılayabilmektedir. Bununla beraber konut talebi sınırsız değildir. Bu yüzden Türkiye’de konut talebinin belirlenmesi ve inşaat sektörünün bu talebe yönelik hareket etmesi ülke ekonomisinin faydasına olacaktır.

İnşaat sektörünün konut talebini etkin bir şekilde saptaması, gelecek dönemlerde yapılacak konut arzının belirlenmesi açısından önemlidir. Konut talep ve arz dengesinin sağlanması, konut fazlası ve konut eksiğinin önüne geçerek, arz talep dengesi sağlanmış olacaktır. Bu durum aynı zamanda optimum fiyatının belirlenmesini sağlayacak ve konut talep edenler için en uygun fiyat belirlenmiş olacaktır.

Bu çalışmada tüketicilerin konut edinme kararlarını etkileyen faktörler incelenmiştir. Bu amaç doğrultusunda çalışma üç bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde konut sektörü ve Türkiye’de konut sektörünün genel yapısı ele alınmaktadır. Çalışmanın ikinci bölümünde konut edinmede kullanıcı kararlarının olası etkileri incelenmiş ve bireyleri konut satın alma davranışına iten faktörler araştırılmıştır. Çalışmanın son bölümü olan üçüncü bölümde ise Erzurum kent merkezinde tüketicilerin konut edinme kararlarını etkileyen faktörler irdelenmektedir.

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT SEKTÖRÜ VE TÜRKİYE’DEKİ DURUM

1.1. KONUT TANIMI VE KONUT SEKTÖRÜ

Konut kavramı son dönemde revaçta olmuş ve bu konu üzerinde birçok araştırma yapılmıştır. Bu araştırmalarda değişik teorik bakış açıları geliştirilmiş ve değişik araştırma yöntemleri uygulanmıştır (Turgut ve Ünügür, 1997: 5). Dolayısıyla da konut hakkında birçok tanım yapılmıştır.

Durkaya (2002: 28) şu ifadeleri kullanmıştır: “insan yaşamının önemli bir kısmının geçirildiği konutlar, insanları dış dünyaya yönelik kendini güvende gördüğü bir yerdir. Her dönemde değişik biçimlere bürünebilen, değişik isimler ile nitelendirilebilen, insanların yaşam döngüsü içindeki en temel ihtiyacı olan barınma ihtiyacını gidermek için üretilen konut, kişinin bireysel mevcudiyetinin de en etkin güvencesi olmaktadır. Konut, algı açısından ise içinde bulunulan hane halkının yaşadığı toplumdaki saygınlık ve konumu göstermektedir.”

Konut, iç içe geçen paradokslar toplamıdır. Pek çok kültürde ayrıcalık ve kişilik kazanmak için tasarlanan ve donatılan konut, aynı zamanda insanları kültürüne ve birbirine yaklaştıran hayati bir durumdur (Gür, 2000: 18).

Konut kavramı ülkemizde 1961 Anayasası’nın 49. maddesinde “Devlet yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirler alır” ibaresi ile yer almaktadır. 1982 Anayasası’nın “Konut Hakkı” isimli 57. maddesinde ise “Devlet şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetleyen bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler” ibaresi bulunmaktadır (Üçışık 2006: 42).

Konut, yatırımcı açısından kendisini uzun vadede enflasyona yönelik korumaya aldığı önemli bir varlıktır (Volaitis 2006: 6). Konuta yapılan yatırımlar düzenli ve güvenli getiri sağlamaktadır. Herhangi bir değer ifade etmese de yıkılmadığı müddetçe kullanım değeri sürecektir ve barınma gibi temel ihtiyaçları gidererek, ailenin tamamına

hizmet sağlayacaktır (Üçışık 2006: 45). Sadece bu sebepten ötürü bile, konuta yapılan yatırım diğer yatırımlardan daha üstün olmaktadır.

Konut sektörü, doğrudan öteki yatırım araçları ile yarış halinde olan yatırımcılarına uzun dönemli yüksek getiri sağlayan ve sermaye piyasaları açısından yeni mali türevler oluşturan bir getiri aracı konumuna ulaşmıştır (Üçışık 2006: 44). Konut sektörü emek yoğun bir sanayi dalıdır ve değişik yan sanayilerden girdilerle işlemesi onu ekonomide önemli bir konuma getirmektedir. Ekonomide itici bir güç olan konut sektörü, ortaya çıkan pozitif ya da negatif gelişmelerle başka sektörlerle de etki ederek ekonominin tamamında etkisini göstermektedir.

1.2. TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜ

İnsanların sosyal ve barınma gereksinimlerine yanıt veren konut üretimi, pek çok imalat kaleminden meydana gelmesi ve sağlamış olduğu istihdam imkânları ile gelişmekte olan bir ülke olarak Türkiye bakımından hala çözümlenmesi gereken bir problemidir. Türkiye'de konut sektörü tam anlamıyla kurumsal bir yapıya ulaşamamış kompleks bir yapıya sahiptir. Genellikle Türkiye'de konut sektörünün işleyişine bakıldığında, hızlı nüfus artışı, köyden kente göç ya da hızlı kentleşme, gelir dağılımında yaşanan eşitsizlik, kaçak yapılaşma, yüksek faiz oranları ve yüksek enflasyon gibi problemlerin piyasaya giriş ve piyasanın gelişimi bakımından başlıca problemler olduğu görülmektedir. Bahsedilen bu ekonomik ve sosyal problemler bir araya toplandığında, Türkiye'nin gelişmiş ülkelerden konut sektörü bakımından değişik mekanizmalara ve yapılanmalara sahip olduğu görülmektedir.

1.2.1. Türkiye'de Konut Sektörü Gelişimi

Türkiye'de var olan konut sorunu hem sosyal hem de ekonomik anlamda incelendiğinde temel problemin arz talep dengesizliğinden ortaya çıktığı görülmektedir. Bazı durumlar haricinde, senelerdir Türkiye'de çoğunlukla konut arzı konut talebinin gerisinde kalmıştır.

Türkiye gelişmekte olan bir ülkedir ve konut finansmanının kurumsallık açısından tam anlamıyla oturmaması ve gereken adımların ekonomik koşullardan dolayı bir türlü atılamaması nedeniyle konut sektörü ülkeler bazında bir hayli geride kalmıştır.

Türkiye’de yıllardır devam eden istikrarsız bir ekonomi, yüksek reel faiz oranları ve enflasyon dolayısıyla uzun dönemli borçlanmanın olası olmaması, başka bir ifadeyle bankaların vermiş oldukları konut kredisi vadelerinin gerektiği oranda uzun olmaması nedeniyle kredi ile konut almak isteyenlere uygun ödeme olanakları tanınmamış ve orta ve dar gelirli aileler konut almak amacıyla kendi olanaklarını zorlamak durumunda bırakılmıştır (Dişbudak, 2006: 102).

Türkiye’nin ekonomik ve sosyal koşulları anlamında konut gereksinimini ortaya çıkaran veya başka bir deyişle konut açığına neden olan unsurlar şu şekilde ifade edilebilir (Dişbudak, 2006: 103):

- i. Doğal afetlerden sonra yeni konut yapılamaması
- ii. Hızlı nüfus artışı
- iii. Kamulaştırmalar nedeniyle konutların azalması
- iv. Konut kredilerinin yetersiz oluşu
- v. Faiz oranların yüksek oluşu
- vi. Kırsaldan kente göç yoğunluğu
- vii. Kişi başına gelirin az oluşu
- viii. İnşaat ve arsa fiyatlarının yüksek oluşu
- ix. Konut politikalarının ülke koşullarına uymaması
- x. Kiraların genel gelir düzeyi içindeki oranının yüksek oluşu
- xi. Sanayi tesislerinin artış göstermesi
- xii. Teknik eleman yetersizliği

Türkiye’de 1960’lı yıllardan sonra nüfusun artışına bağlı olarak çoğalan çekirdek ailelerin ihtiyacı olan konutlar, artık apartman adı verilen; bahçelerin daraldığı, birbirleri arasında on metre veya daha az mesafe olan katlı ve daireli beton öbekleri haline gelmiştir (Gürbüz, 2005: 21). Herhangi bir yerleşim alanında kullanılabilir ölçekte yeterli konut oranı varsa, o noktada konuta yönelik talebin azalması, konut stoku yetersizse de talebin daha çok olması beklentisi oluşur. Türkiye’de konuta yönelik talep, nüfus hareketleri, doğal afetler, kamulaştırma ve eskime, tamamen yıkılma vb. sebeplerden doğmaktadır (Gürbüz, 2005: 22).

Toplu konut fonu, 1997 Rusya ve 1998 Asya ekonomik krizlerine dayalı olarak bütçe içine dahil edilmiş ve böylece fonun etkinliğinin azalması durumuyla da

Türkiye’de konut üretimi ve talebi düşüş yaşamıştır (Gürbüz, 2005: 23).Türkiye’de yapı izin istatistikleri ve değişim oranları tablo 1.1 de sunulmuştur.

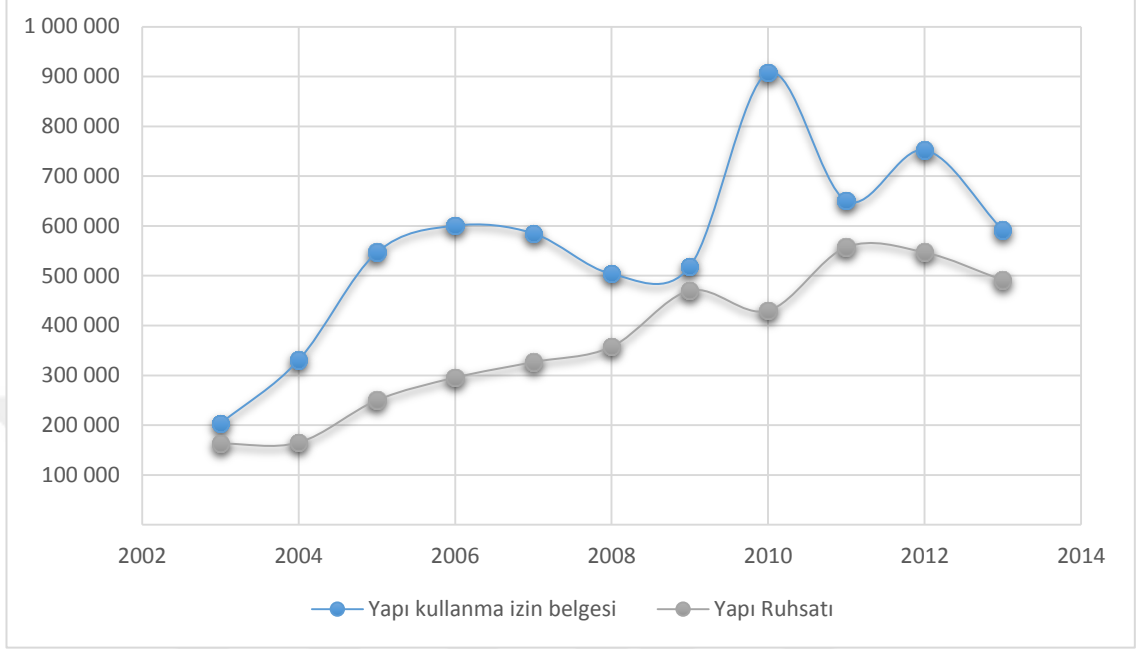
Tablo 1.1. Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Yıl	Yapı Kullanma İzin Belgesi (Daire Sayısı)	Bir Önceki Yıl Aynı Döneme Göre Değişim Oranı (%)	Yapı Ruhsatı (Daire Sayısı)	Bir Önceki Yıl Aynı Döneme Göre Değişim Oranı (%)
2003	202 854	25,3	162 908	0,9
2004	330 446	62,9	164 994	1,3
2005	546 618	65,4	249 816	51,4
2006	600 387	9,8	295 389	18,2
2007	584 955	-2,6	326 484	10,5
2008	503 565	-13,9	357 286	9,4
2009	518 475	3,0	469 981	31,5
2010	907 451	75,0	429 755	-8,6
2011	650 140	-28,4	557 236	29,7
2012	752 157	15,7	546 645	-1,9
2013	591 014	-	490 990	-

Kaynak: TÜİK, 2013, Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları, <http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist>, Erişim: 6.2.2014.

Tablo 1.1’e bakıldığında, 2010 yılında yapı kullanma izin belgesi, yani talepte %75’lik önemli bir artış yaşanmıştır. Keza 2011 yılında da yapı ruhsatında, yani arzda % 29,7’lik bir artış görülmüştür.

Şekil 1.1 de değişim oranları daha açık görülmektedir.



Kaynak: TÜİK, 2013, Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları, <http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist>, Erişim: 6.2.2014.

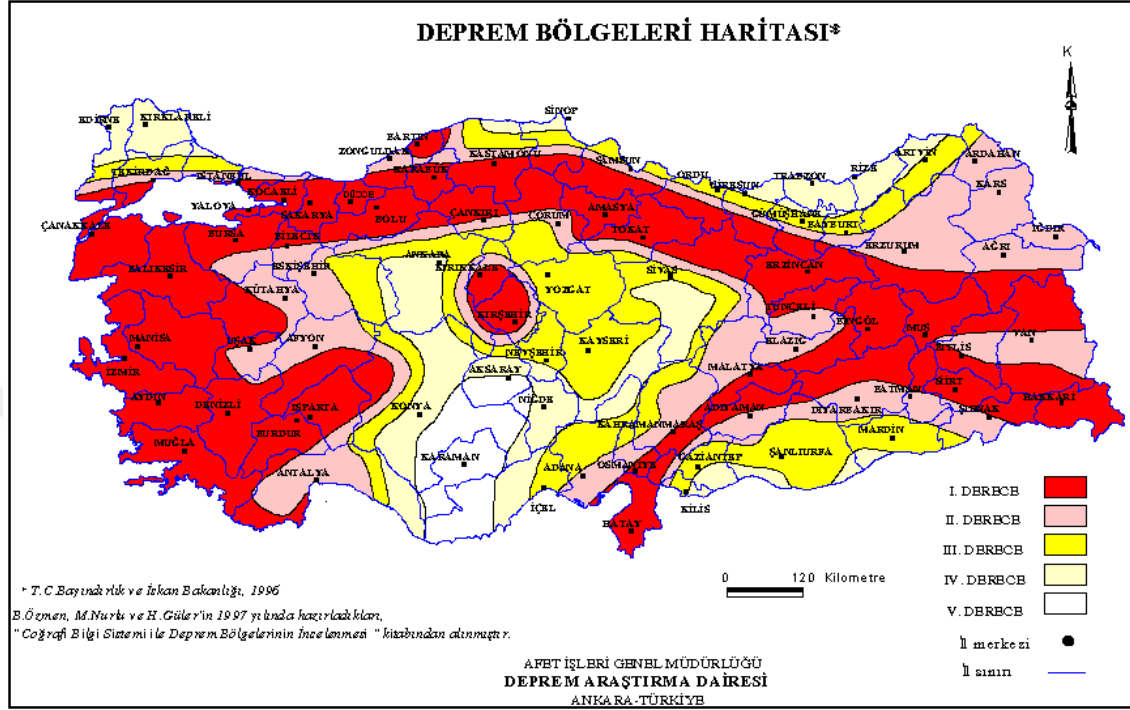
Şekil 1.1. Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

1.2.2. Türkiye’de Konut Sektörü Güncel Durumu

Türkiye’de yaşanan 17 Ağustos 1999 Marmara depremi ile birlikte konut gereksinimi daha artarak insanların konuta olan bakış açılarını da değiştirmiştir. Yaşanan doğal afetlerle birlikte kişilerin müstakil evlere olan taleplerinde daha fazla artış yaşanmıştır (Garih, 2001: 25).

Türkiye’de deprem sonrası birçok şehirde başta İstanbul, Ankara, İzmir ve Bursa olmak üzere çok sayıda lüks konut projesi ortaya çıkarılmıştır. Lüks konutların rant değerleri başka konutlara oranla daha fazladır. Lüks konut piyasasında en fazla tercih edilen projeler de küçük kent özellikli projelerdir. Ulaşım kolaylığı ve yeşil alanlar gibi kıstaslarda lüks konut fiyatlarına etki etmektedir. Bu tip konutlar hem villa tipi daire hem de müstakil villa şeklinde üretilmektedir (Medin, 2002: 5).

Deprem bölgesi olan bölgelerde konutların sağlam olması önemlidir. Bu nedenle bu bölgelerde eski binaların yıkılması ve kentsel dönüşümle beraber binaların yenilenmesi önemlidir. Şekil 1.2.'de Türkiye deprem haritası yer almaktadır.

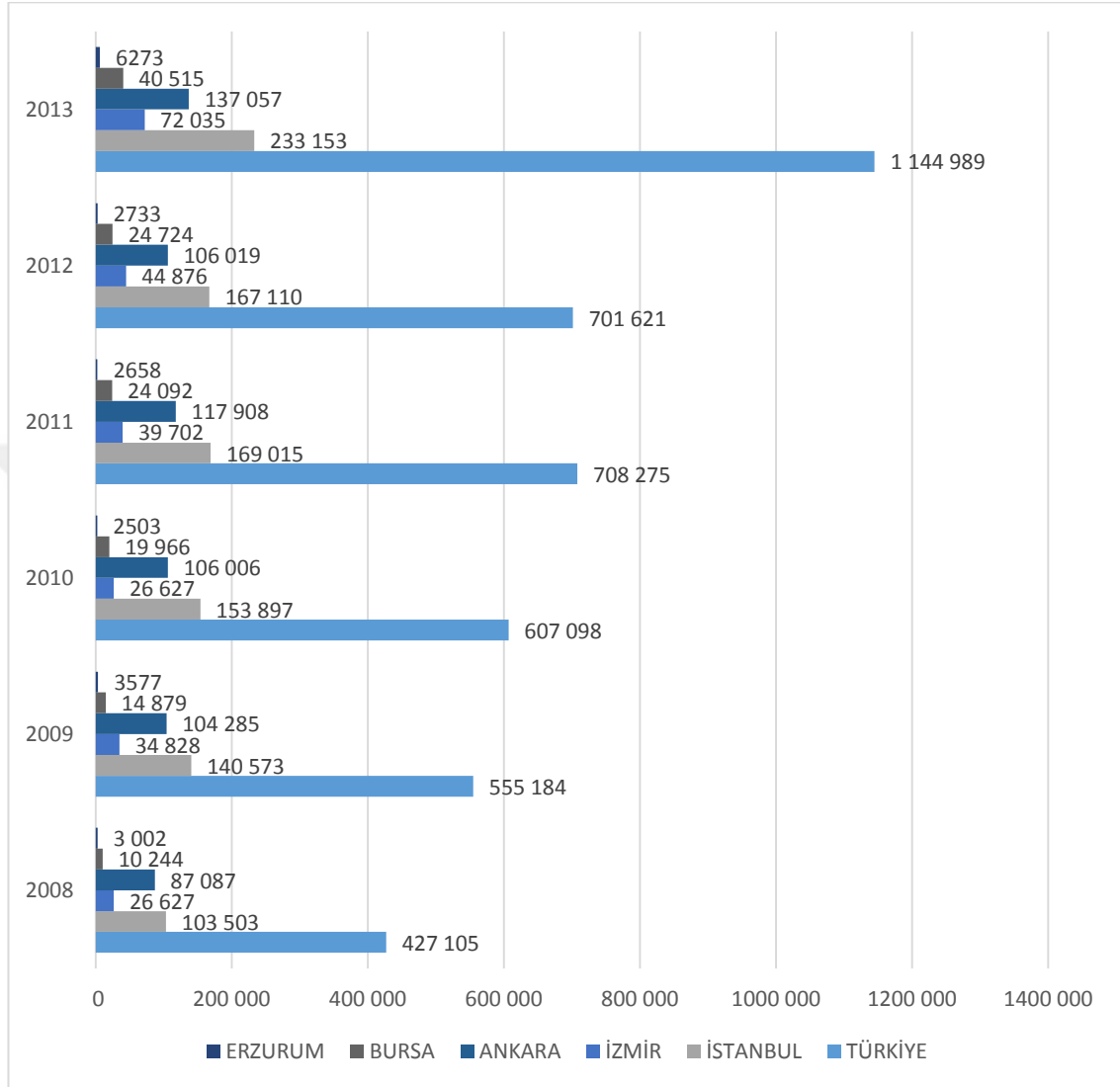


Kaynak: Deprem Dairesi Başkanlığı, 2013, T.C. Başbakanlık Afet Ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı, <http://www.deprem.gov.tr/sarbis/Shared/DepremHaritalari.aspx>, Erişim: 6.2.2014

Şekil 1.2. Türkiye’de Deprem Tehlikesi Altındaki Alanlar

Türkiye 1. Dereceden deprem kuşağındadır. Kentsel olabilme potansiyeli gösteren tarım arazilerinin jeolojik etüt ve değerlendirme çalışmaları hususunda pek çok eksik vardır. Aynı zamanda Türkiye toprakları %63 oranında toprak erozyonuna maruz kalmaktadır (UN-Habitat, 2006).

Türkiye’de yıllara göre en fazla konut satışının yapıldığı beş il’e dair veriler Şekil 1.3’de sunulmaktadır:



Kaynak: TÜİK, 2013, Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları, <http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist>, Erişim: 6.2.2014.

Şekil 1.3. İllere ve Yıllara Göre Konut Satışları

Şekil 1.3’de görüldüğü üzere Türkiye genelinde son beş senede konut satışlarında ciddi bir patlama yaşanmıştır. İstanbul’da konut satışları 2008 senesinde 100 bin civarında iken 2013 senesinde 200 binleri geçmiştir. Son senelerde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm ile birlikte bu oran daha da artacak gibi görünmektedir.

2004 ve 2013 yılları arasında inşaat sektörünün gelişimi ile ilgili veriler Tablo 1.2 de verilmektedir.

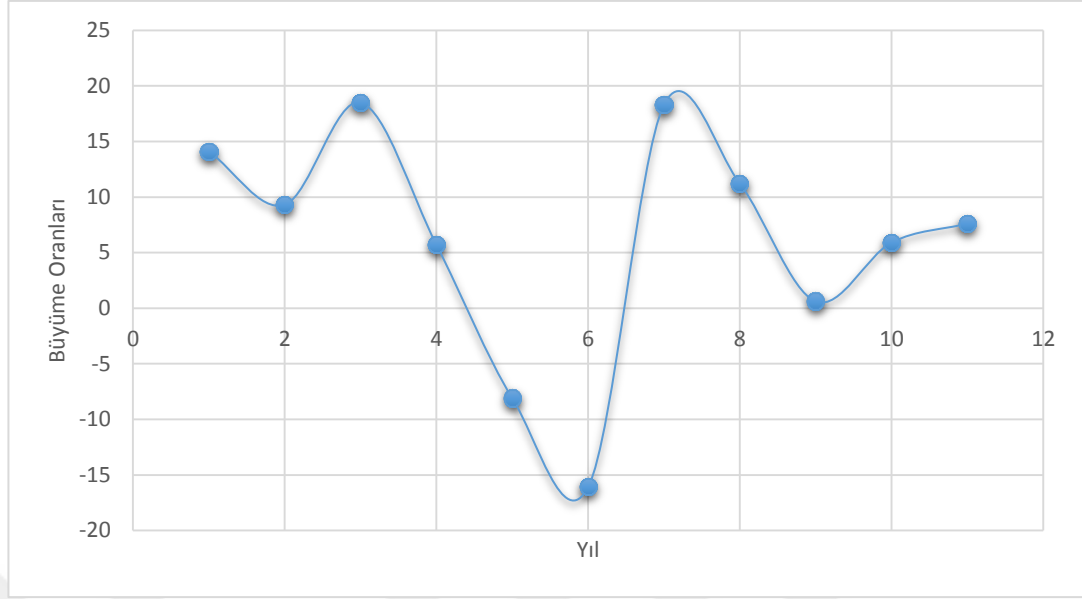
Tablo 1.2. İnşaat Sektörü Gelişimi

	Büyüme Hızı %	İnşaat Sektörü Gelişme Hızı (%)
2004	9.4	14.1
2005	8.4	9.3
2006	6.9	18.5
2007	4.7	5.7
2008	0.7	-8.1
2009	-4.8	-16.1
2010	9.2	18.3
2011	8.5	11.2
2012	2.2	0.6
2013	3.7	6.5

Kaynak: Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası, <http://www.intes.org.tr/>, Erişim: 6.2.2014

Türkiye ekonomisinin 2013 senesinde %3,7 büyüme göstermesi ile Türkiye hem AB’de hem de OECD içinde en hızlı büyüme gösteren ekonomi konumuna gelmiştir. Bununla birlikte inşaat sektörünün gelişimi de önemli bir ivme kazanmıştır. 2012 senesinde gelişim hızı %0,6 iken 2013 senesinde %6,5’e çıkmıştır (Tablo 1.2)

İnşaat sektörünün gelişimindeki değişim Şekil 1.4 te daha açık görülmektedir.



Kaynak: Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası, <http://www.intes.org.tr/>, Erişim: 6.2.2014

Şekil 1.4. İnşaat Sektörü Gelişimi

Şekil 1.4’de görüldüğü üzere 2007 senesinden 2009 senesinde doğru gerileyen inşaat sektörü, 2010 sonrası önemli gelişme kaydetmiştir.

Üst ve orta üstü gelir sınıflarında yer alanların haricinde kalan, orta gelir seviyesindeki kişilerin oturabilecekleri konutlarda açık görülmektedir. Aynı zamanda orta gelir grubunun sahip olacağı 70 ila 80 m²’lik konutlarda da, yaşanan nüfus yoğunluğu nedeniyle hala açık bulunmaktadır. Bu tarz konutlar yapabilmek adına arsa üretimi yapılamamakta, idarelerde onay prosedürleri senelerce devam edebilmekte ve arsa sahiplerinin istekleri ekonomik konut üretimine engel teşkil edebilmektedir. Bu açığı giderebilmek adına Türkiye’deki finans kurumları ve bankalar gibi kurumlarla SGK, Maliye Bakanlığı bir araya toplanarak konut alımı yapacak kişilere ve finansman sağlayacak kurumlara vergi avantajları sunmak adına uzun dönemli kredi kullanma olanakları tanımaktadır (Göncü, 2004: 110).

Türkiye’de son zamanlarda gerçekleşen makro ekonomik yapılanmanın olumlu gelişim göstermesi sonrasında finansal araçların kullanımının minimum maliyetli şartlara ulaşması ve piyasada mortgage şeklinde ifade edilen uzun dönemli borçlanmayla birlikte konut sahibi olmaya imkân tanıyan sistem ile ilişkili şekilde TBMM’de kabul edilen yasa her ne ölçüde arzu edilen kredi faiz derecesi olmasa da güncel konut piyasası içinde bir hareketlilik ortaya çıkmasına sebebiyet vermiştir.

Günümüzde kimi konut üretiminde bulunan firmalar da, dünya çapındaki akıllı bina konut sistemlerini yakinen izlemiş ve konut teknolojisinde dünya standardına ulaşılmaya başlanmıştır. (Binark, 2001: 28).

1.3. TÜRKİYE’DE KONUT POLİTİKALARI

Konut politikası, devlet tarafından tespit edilen ve kişilerin konut ihtiyaçlarını gidermek için önceliklere göre alınan yasal tedbirlerin tamamına birden verilen isimdir.

Konut politikası, toplumsal öncelikleri ya da konut standardı bulunan, ulusal kalkınma planında yer alan, Türkiye’nin bölgesel ve kentsel gelişme ve yerleşme stratejileri ile bir olması gerekli olan amaçlar, tedbirler ve kurallar tamamı şeklinde tanımlanabilir. Bahsedilen politikalar, kalkınma planlarında ve yasal belgelerde gösterilmektedir (Cihan, 1994: 40).

Cumhuriyet tarihinin ilk yıllarından sonra oluşan ve gelişim gösteren; konut problemi, göçler, nüfus artış hızı ve hızlı kentleşme neticesi konut sektörünün yükselen önemiyle birlikte farklı konut politikaları uygulanmıştır.

T.C. Anayasası, 1958 tarihli 7116 sayılı yasa ile birlikte uzun vadede izlenecek olan konut politikası şu şekilde ifade edilmiştir: “Devlet yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut gereksinimini karşılayacak tedbirleri alır.” Bu ibareye göre devlet, maliyetler, ödeme zorlukları ve kira düzeyi açısından var olan konut piyasasındaki koşullara uymayan, düşük gelir sahibi ailelerin konut ihtiyaçlarını gidermeyi, başlıca görevleri içinde görmek ve politikasını bu yönde tayin etmek zorundadır.

1.4. TÜRKİYE’DE KONUT SEKTÖRÜNDE KARŞILAŞILAN SORUNLAR

Türkiye’de toplumsal bir sorun olarak addedilen konut sektörünün oluşumu, İkinci Dünya Savaşı sonrasında olmuştur. 1945’li yıllarda giderek hızlanan konut sektörü, ekonomik, politik ve toplumsal değişim süreci içine girmiş ve bu değişimin bir türevi şeklinde konut problemi oluşmuştur.

Ülkenin ekonomik gelişim ve büyüme hızının ivme kazanmasıyla beraber kentleşmenin gündeme düşmesi sonrasında konut sorunu her geçen gün daha da artış

göstermiştir. Konut sorununun git gide ağırlaşması sonucunda doğan tepkiler, soruna yönelik acil çözüm yöntemlerinin geliştirilmesini gerekli kılmış ve bir seçenek olarak toplu konut ve kooperatifçilik ortaya çıkmıştır (Turan, 1999: 37).

Konut sorununun bir diğer yönü de arz ve talep dengesizliğidir. Çoğunlukla konut arzı, konut talebinin gerisinde kalmıştır. Dolayısıyla da konut açığının toplam miktarı ve senelik konut üretim miktarı git gide fazlalaşmıştır. Son 15 senede milli ekonomi içinde ortaya çıkan dalgalanmalar, kriz, deprem, inşaat firması sayısının fazla olması, sermayenin ve kaynakların nüfusun gereksinimlerini giderecek şekilde organize edilmemesi, hızlı nüfus artışı, gereksiz alanlara önemli yatırımların gerçekleştirilmiş olması, konut sektörü içinde iş gerçekleştirilememesi sebepleri arasında gösterilmektedir (Binark, 2001: 27).

Son senelerde şehirlerde nüfus yoğunluğunun artmasıyla beraber, kentte konut üretimi nerdeyse olanaksız duruma ulaşmıştır. (Karamehmetalioğlu, 2000: 97).

Genel anlamda konut sektörü içindeki sorunlara göz atıldığında kaçak yapılanma ile konut gereksiniminin dikkat çektiği görülmektedir. Geçmişten bu yana konut sektörü içindeki problemlerin çözüme ulaştırılması konusuna dair birçok yasal düzenleme gerçekleştirilmiştir. Bu yasal düzenlemeler şu şekildedir (DPT, 2001: 164):

- 1930 yılında 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu,
- 1934 yılında 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu,
- 1934 yılında 2644 sayılı Tapu Kanunu,
- 1938 yılında 3458 sayılı Mühendislik ve Mimarlık Kanunu,
- 1939 yılında 3659 sayılı Memur Meskenleri İnşası Hakkında Kanun,
- 1940 yılında 3780 sayılı Milli Koruma Kanunu,
- 1944 yılında 4626 sayılı Memur Meskenleri İnşası Hakkında Kanun,
- 1956 yılında 683 sayılı Orman Kanunu,
- 1961 yılında 221 sayılı Gayrimenkuller Kanunu,
- 1965 yılında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu,
- 1966 yılında 775 sayılı Gecekondu Kanunu,
- 1969 yılında 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu,
- 1969 yılında 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu,

- 1977 yılında 2090 sayılı Tabii Afetlerde Zarar Gören Çiftçilere Yapılacak Yardım İle İlgili Kanun,
- 1983 yılında 2872 sayılı Çevre Kanunu,
- 1983 yılında 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu,
- 1983 yılında 2924 sayılı Orman Köylülerinin Kalkındırılmalarının Desteklenmesi Hakkındaki Kanun,
- 1983 yılında 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu,
- 1983 yılında 2946 sayılı Kıyı Kanunu,
- 1984 yılında 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun Değiştirilmesi,
- 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu,
- 1985 yılında 3227 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa Devre Mülk Hakkı İle İlgili Maddelerin Eklenmesine İlişkin Kanun,
- 1986 yılında 3320 sayılı Memurlar ve İşçiler İle Bunların Emeklilerini Konut Edindirme Yardımı Yapılması Hakkında Kanun,
- 1990 yılında 362 sayılı Kıyı Kanunu,
- 1994 yılında 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesi ve Bazı Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun,
- 1995 yılında 4123 sayılı Tabii Afet Nedeniyle Meydana Gelen Hasar ve Tahribata İlişkin Hizmetlerin Yürütülmesine Dair Kanun,
- 1999 yılında Zorunlu Deprem Sigortası (27 Aralık 1999, KHK no: 587),
- 2000 yılında Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname (10 Nisan 2000, KHK no:595),
- 2000 yılında Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği (26 Mayıs 2000); 3030 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu Dışında Kalan Belediyelerin Uygulayacakları Tıp İmar Yönetmeliği (13 Temmuz 2000),
- 2000 yılında Yapı Malzemeleri Deney Laboratuvarlarında Bulunması Gereken Özellikler Hakkında Genelge (30 Temmuz 2000).

Konut sorunlarına yönelik olarak da devlet tarafından iyi bir kadro ve yerel yönetimler aracılığıyla hazine arazilerinin imara açılması çözüm olarak getirilebilir. Böyle bir durumda araziler değer kazanarak satış yerine inşaat firmalarına oldukça düşük oranlarda kat karşılığı tahsis edilebilir. Dolayısıyla birçok konut inşası gerçekleştirilebilir ve bunlar da oldukça düşük fiyatlardan uygun vade koşulları ile

tüketicilere sunulabilir. Aynı zamanda hazine arazilerindeki kaçak yapılaşmaya da engel olunabilir (Garih, 2001: 26).

1.4.1. Kaçak Yapılaşma

Türkiye’de yıllardır kaçak yapılaşma durumu 775 sayılı yasada bahsedilen gecekondular olarak nitelendirilmiştir. Ancak 1986 senesinde gecekondular kavramının tanımı da günümüz ilgili mevzuatında gerçekleştirilen düzenlemelerin desteğiyle beraber nitelik farklılığına uğramıştır. Başlarda kırsal alandan kente göç edenlerin kendileri için inşa ettikleri esnek, değişip gelişebilen, kentte marjinal bir barınma yöntemi şeklinde ifade edilen gecekondulaşma artık kentsel rantlara el koyma durumunu almıştır (İTO, 2004: 7).

Genel olarak kaçak yapılaşma, imar mevzuatına aykırı şekilde kullanıma sunulan veya inşa edilen yapı biçiminde ifade edilmektedir. İmar mevzuatına aykırı şekilde gerçekleştirilen tüm kaçak inşalar şu şekilde sınıflandırılmaktadır (İTO, 2004: 8):

- Kamu Mülkiyetinin Söz Konusu Olduğu Parsellerde Yapılaşma(775 sayılı yasaya göre gecekondular, ruhsatsız kamu binaları),
- Özel Mülkiyetin Söz Konusu Olduğu Parsellerde Yapılaşma (Kendi mülkiyeti olmayan parselde yapılaşma (gecekondular), ruhsat almış ancak ruhsata aykırı yapılar, tamamen ruhsatsız yapılar, fonksiyon aykırılığı olan yapılar (konut yerine ticari amaçlı bina) ve kat ilaveleri veya büyük oturumların olduğu yapılar).

Çanga ve Diğerleri (2002: 23) yaptıkları Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması’na göre sadece yapı izinlerine göz atılarak Türkiye’deki kaçak yapılaşmanın %40 civarında olduğu söylenebilir. Kentsel alanlarda konut stokunun yaklaşık %62’si ruhsatlıdır. Yapı kullanma izin belgeleri düşünüldüğünde bu oran %33’lere düşmektedir. Yani her 100 konuttan 67’si kaçak olarak yapılmaktadır.

1.4.2. Konut İhtiyacı Ve Konut Açığı

Çoğunlukla konut ihtiyacı, nüfus, konut stoku ve hane halkı değişkenleri doğrultusunda ifade edilebilir. İnsanların ödeme güçlerinden ve kişisel tercihlerinden

bağımsız şekilde, asgari düzeyde barınabilmelerini gerçekleştirmek amacıyla gereken konut kalitesi ve sayısı, belli bir anda mevcut konut stokundan ve kalitesinden daha farklı durumdaysa, aradaki fark konut ihtiyacı şeklinde tanımlanmaktadır (Çanga ve Diğerleri, 2002: 29).

Konut ihtiyacı verileri, konut ihtiyacının en fazla olduğu 11 il Tablo 1.3’de sunulmaktadır:

Tablo 1.3. İller Bazında Konut İhtiyacı (Adet) (2000-2010)

	İLLER	2000-KONUT İHTİYACI (Adet)	2010-KONUT İHTİYACI (Adet)	2000-2010 KONUT İHTİYACI ARTIŞI (Adet)
1	İSTANBUL	2.542.651	3.299.004	756.353
2	ANKARA	937.139	1.138.901	201.762
3	İZMİR	817.224	1.020.536	203.312
4	BURSA	416.683	555.726	139.044
5	ADANA	312.899	379.605	66.706
6	ANTALYA	281.100	411.405	130.305
7	İÇEL	231.609	289.362	57.753
8	KONYA	294.233	383.831	89.598
9	BALIKESİR	180.517	216.400	35.882
10	ESKİŞEHİR	150.170	169.873	19.703
11	ERZURUM	106.258	142.329	36.071

Kaynak: İMO, http://www.imo.org.tr/resimler/dosya_ekler/9ca6617c167713d_ek.pdf?tipi=4&turu=H&su=0, Erişim: 21.2.2014

Tablo 1.3’e bakıldığında İstanbul’un konut ihtiyacının önemli oranlarda olduğu görülmektedir. Bununla birlikte Ankara’nın da konut ihtiyacı oldukça fazladır. Ancak bu İstanbul’a oranla bir hayli düşük kalmaktadır.

Konut açığı sorunun giderilmesi konusunda çözüm olacak bir alternatif şeklinde yüksek enflasyon değerlerinde gerçekleştirilecek çalışmalar gösterilebilir. Yüksek enflasyon oranı inşaat maliyetlerini yükselterek konut fiyatlarının artmasına neden olmaktadır. Aynı zamanda enflasyonun gelir dağılımı bozucu yönü sebebiyle konut ihtiyacı sahiplerinin alım gücüne de etki ederek düşürmektedir. Bu da konut açığının oluşmasına sebebiyet vermektedir (Siso, 2009:51).

1.4.2.1. Konut Talebi ve Etki Eden Unsurlar

Konut talebine yönelik yapılan araştırmalarda, teorik anlamda beklenen sonuçlara uygun sonuçlar bulunmuştur. Bu noktada; konut sektörü içindeki talebin yapısının temel tüketici davranışı teorisinde anlatıldığı üzere benzer ürünlerdeki talebin yapısı ile benzer niteliği sergilediği gözlemlenmiştir (Siso, 2009:54).

Konut talebine etki eden unsurları şu şekilde sıralamak mümkündür:

1. Fiyat
2. Nüfus artış hızı
3. Gelir düzeyi
4. Alternatif yatırım imkânları
5. Kentleşme hızı ve aile yapısı değişiklikleri
6. Kredi Koşulları ve Kredi Faiz Oranı

1.4.2.1.1. Fiyat

Fiyat talepteki değişikliklerde en büyük etlendir. Malın fiyatının artması talebi düşürürken, fiyatın düşmesi talebi arttırmaktadır. Fiyat arz talep dengesinin oluşmasında genel belirleyicidir.

Fiyattaki değişiklikler konut talebi üzerinde de etkilidir. Konut fiyatlarının artması, konut talebini negatif yönde etkilerken, konut fiyatlarının azalması, konut talebini pozitif yönde etkilemektedir. Bu durum konut talebiyle fiyatın doğrudan ilişkili olduğunu göstermektedir (Siso, 2009:55).

Konut talebinde konutun fiyatını etkileyen veya gelecek dönemde etkileyebilecek faktörler göz önünde bulundurulmaktadır. Gelecek dönemde konut fiyatını etkileyecek olan faktörler göz önünde bulundurularak konut talebi belirlenmektedir. Konut fiyatındaki değişimler, konut arzı, piyasaların durumu, döviz kuru gibi nedenler önemli etkenler arasındadır (Hendershott ve Weicher, 2002: 8).

Gelecek dönemlerde konut fiyatında değişikliğe neden olabilecek faktörlerin tespiti, konut talebinin nasıl olacağı hakkında da bilgi vermektedir. Bu açıdan bakıldığında konut talebinin doğrudan belirleyicisinin konut fiyatı olduğunu

söyleyebiliriz. Bu nedenle konut fiyatının ileride ne yönde değişeceği hem konut alacaklar için hem de konut satacaklar için önemli bir faktördür.

1.4.2.1.2. Nüfus Artış Hızı

Genel olarak nüfus potansiyel konut talebini işaret etmektedir. Nüfus oranında yaşanan azalış potansiyel konut talebinde de bir azalmaya neden olacaktır. Bu da nüfus ile konut talebi arasındaki doğru orantıyı göstermektedir (Siso, 2009:54).

Gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi Türkiye’de nüfusu hızlı bir şekilde artış gösteren bir ülke konumundadır. Hem sanayileşme hem de gelişme çalışmalarıyla beraber hızlı bir şekilde artan nüfusun büyük şehirlere yerleşmesi neticesinde konut açığı ve gecekondulaşma oluşmaktadır. Şehirlerde yaşanan nüfus artış oranları gerek coğrafi konum anlamında gerekse de kent büyüklükleri anlamında birbirinden farklı olmaktadır (Keçeli, 2000: 20).

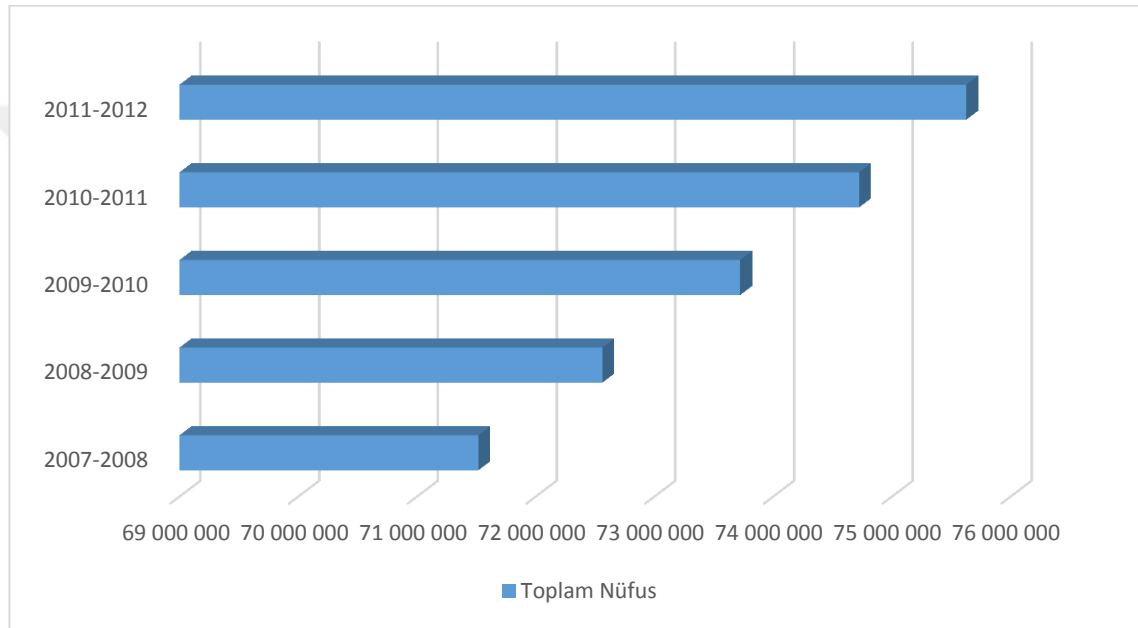
Tablo 1.4’de Türkiye’de yıllık nüfus artış hızı ve nüfus yoğunluğu (2007-2013) verilmiştir (TÜİK, 2014):

Tablo 1.4. Yıllık Nüfus Artış Hızı ve Nüfus Yoğunluğu (2007-2013)

Yıllar	Yıllık nüfus artış hızı (%)	Nüfus Yoğunluğu
2007	-	92
2008	13,1	93
2009	14,5	94
2010	15,9	96
2011	13,5	97
2012	12,0	98
2013	13,7	100

Kaynak: TÜİK, <http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist>, Erişim:21.2.2014

Tablo 1.4'e bakıldığında 2010 yılında ciddi bir nüfus artışı yaşandığı görülmektedir. Bununla birlikte yıllar itibariyle düzenli artış ya da azalış yaşanmadığı da gözlemlenmektedir. Tabloda ayrıca nüfus yoğunluğu verileri yer almaktadır. Bu veriler 2013 yılı baz yıl alınarak hesaplanmıştır. Her yıl nüfus yoğunluğunun düzenli bir şekilde arttığı görülmektedir. Türkiye'nin yıllar itibariyle nüfus sayımı Şekil 1.5 de verilmektedir. Şekil 1.5'de görüldüğü üzere nüfusun yıllar itibariyle sürekli olarak arttığı görülmektedir. Bu durum doğal olarak konut ihtiyacını da arttırmaktadır.



Kaynak: TÜİK, <http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist>, Erişim:21.2.2014

Şekil 1.5. Türkiye Nüfusu

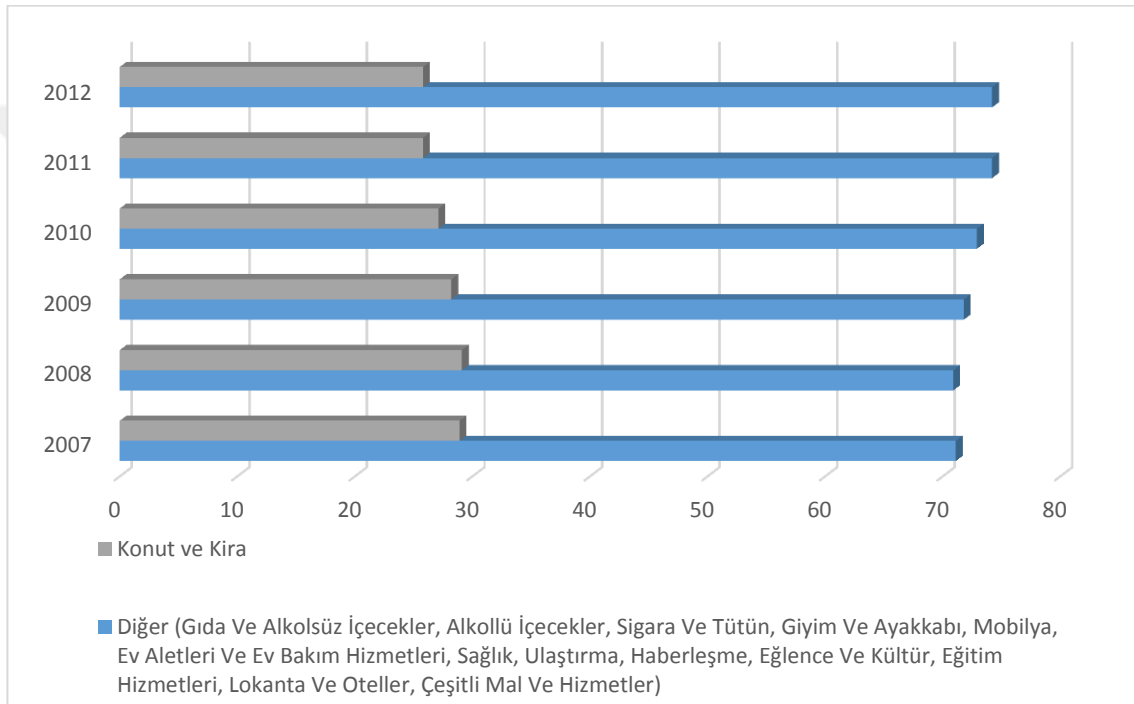
1.4.2.1.3. Gelir (Ücret Düzeyi Ve Harcanabilir Gelir Miktarı) Düzeyi

Türkiye'deki gelir dağılımı adaletsizliği, konut talebi bakımında farklı bir görüntü ortaya koymaktadır. Düşük gelire sahip kesimin çoğunluğu oluşturması konut talebinin düşük standartlara sahip konutlara yönelmesine neden olmaktadır. Konut talebinin artış yaşaması ve daha kaliteli ve nitelikli konutların inşa edilmesi, bireysel tasarrufların yükselmesine dolayısıyla da kişi başına düşen gelirin yani milli gelirin artmasına bağlı olmaktadır (Siso, 2009:57).

Araştırmacılar hem enerji fiyatlarındaki hem de nüfus yapısındaki değişimin konut pazarına çok az da olsa etki ettiğini söylemektedir. Bununla birlikte asıl büyük

etki yaratan konunun tüketici gelirinde yaşanan artış olduğu belirten araştırmacılar, gelir artışıyla birlikte konut sahipliğinin de artış gösterdiğini ifade etmektedirler (Hendershott ve Weicher, 2002: 10).

Hanehalkının tüketim harcaması içinde (gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içecekler, sigara ve tütün, giyim ve ayakkabı, mobilya, ev aletleri ve ev bakım hizmetleri, sağlık, ulaştırma, haberleşme, eğlence ve kültür, eğitim hizmetleri, lokanta ve oteller, çeşitli mal ve hizmetler) konut ve kira harcamasının yüzdelik oranları yıllar itibariyle Şekil 1.6 da sunulmaktadır (TÜİK, 2014):



Kaynak: TÜİK, <http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist>, Erişim:21.2.2014

Şekil 1.6. Hanehalkının Kira ve Konut Tüketim Dağılımı

Şekil 1.6'ya bakıldığında kira ve konut harcamalarının toplam tüketim içindeki yerinin yıllar itibariyle çok da değişmediği görülmektedir. Bununla birlikte az da olsa sürekli bir azalışın yaşandığı da söylenebilir.

1.4.2.1.4. Alternatif Yatırım İmkânları

Konut yatırımları geçmiş dönemlerde verimsiz, ölü yatırımlar şeklinde nitelendirilmiş ve bu sektörde yatırım yapılmaktan kaçınılmıştır. Fakat günümüz koşullarında konut yatırımları, hem kişilerin ekonomisine hem de milli ekonomiye

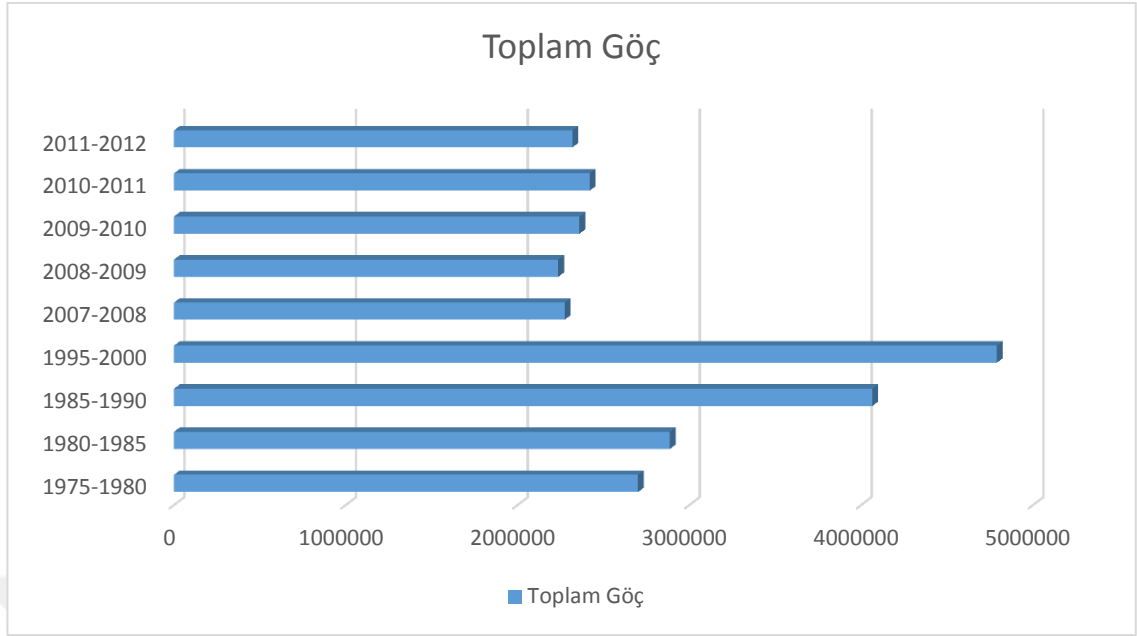
sağladığı katkılardan ötürü son derece değerli olmuştur. Dolayısıyla spekülasyon amaçlı konut talebinin yükselmesi söz konusu olmuştur (Tarakçı, 2004: 20).

Konut yatırımları ülkemizde, başka alternatifler arasında önemli oranda getiri sağlamaktadır. Bununla birlikte hisse senedi, faiz gibi yatırım seçeneklerinin alternatif olarak kullanılması, konut talebine negatif yönde etki etmiştir. Bilhassa 1980 kararlarıyla birlikte yükselişe geçen faizler üzerinden sağlanacak faiz gelirlerinin konut sahibi olunarak elde edilecek rant gelirinden önemli oranda yüksek olması, rant edinmek için konuta eğilen talebi de önemli ölçüde düşürmüştür (Özgirgin ve Yonca, 1980: 1).

1.4.2.1.5. Kentleşme Hızı ve Aile Yapısı Değişiklikleri

Gelişmiş ülkelerde son yirmi sene içinde kentsel nüfus oranında azalış yaşanmıştır. Sanayileşme ile kentleşme hızı paralel olarak devam etmektedir. Türkiye’deki kentleşme hızı, pozitif olarak düşünülse dahi ekonomik ve sosyal sorunlar çözüme ulaştırılamadığı zaman etki negatif olacaktır. Hızlı kentleşmenin ortaya çıkarttığı problemlerinin günümüzde hala çok önemli bir sorun olarak durduğu söylenebilir. (Ankara Kent Koop., 1982: 3). Kentleşme oranını etkileyen önemli faktörlerden bir tanesi göç miktarıdır. Göç miktarında meydana gelen artış aynı zamanda kentleşme hızında da bir artışa neden olmaktadır.

Şekil 1.7 de Türkiye’de yıllar itibariyle göç sayısı miktarları verilmiştir.



Kaynak: TÜİK, <http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist>, Erişim:21.2.2014

Şekil 1.7. Türkiye’de Yıllar İtibariyle Göç Sayısı

Şekil 1.7’ye bakıldığında göç sayısının 1995 ile 2000 senelerinde patlama yaşadığı görülmektedir. Bununla birlikte son beş sene içinde statik olarak devam eden bir göç dağılımı görülmektedir.

1.4.2.1.6. Kredi Koşulları ve Kredi Faiz Oranı

Konut talebini belirleyen en önemli değişkenlerden birisi de kredi koşulları ve kredi faiz oranlarıdır. Özellikle orta gelir grubuna yönelik esnek ödeme kolaylığı sağlayan krediler konut talebini önemli oranda etkilemektedir (Gelfand, 1966:464-467). Faiz oranı ise konut piyasasını tasarruf, yatırım, üretim ve milli gelir gibi makroekonomik değişkenler yoluyla etkiler. Yüksek faiz oranı hane halklarının tasarruflarını artırırken yatırım amaçlı konut talebini daraltır (Durkaya, 2002:29).

Painter ve Redfearn (2002), Amerika’daki ev sahipliği oranını artıran etkenleri araştırırken faiz oranının konut talebini etkilemedeki etkisinin az olduğu ve hatta faiz oranının uzun dönemde konut talebi üzerinde etkisiz olduğu sonucuna ulaşmışlardır. Bankacılık sektörü 1980 sonrasında yaşanan deregülasyon sürecinin ardından artan rekabet ortamında karlılık oranını artırmak için ürün ve müşteri çeşitliliğine yönelmeye başlamıştır. Bu süreçte özellikle konut kredilerinde bir artış olduğu gözlenmektedir.

Bununla birlikte en önemli değişken yine de faiz oranlarıdır. Konut talebini artıran değişken daha çok uzun dönem faiz oranlarıdır. Günümüzde uzun dönem konut faiz oranlarının düşmesi mortgage olarak adlandırılan konut kredilerinde de bir artışa yol açmaktadır.

1.4.2.2. Konut Arzı ve Etki Eden Unsurlar

Ürün arzı, ürüne sahip olanların farklı fiyatlarla o üründen fiili olarak satmak istedikleri miktardır. Tüm insanların gereksinimlerini giderecek ölçüde ürünün çok olmaması ve miktarının fazlalaştırılmasının olanaksız olması o ürünün arzını sınırlamaktadır. Alım satım işlemlerinde değer biçmek amacıyla belli bir ürün ya da hizmetin miktarındaki azalış önemli bir unsurdur.

Arz, konut açısından ise; belli süreliğine piyasada olan konut sayısının toplam miktarıdır. Talepte yaşanan değişimle birlikte mevcut kullanılan konut alanları, kullanıcılar arasında rekabet yaratarak fiyatlara etki edecektir. Arz değişiminin yaşanması için belli bir sürenin olması gerekmektedir. Bu sürenin uzun ya da kısa olması kritik bir faktör olarak nitelendirilmektedir (Mutluay, 1992: 64).

Çalışmanın bu bölümünde konut arzına etki eden faktörler incelenecektir. Bu faktörler şu şekildedir:

1. Talep
2. Konut Üreticileri
3. Arsa ve Altyapı
4. Yapı Malzemeleri ve Teknolojisi
5. Örgütlenme
6. Finansman

1.4.2.2.1. Talep

Kişilerin konut edinebilme gücü ile konut alma arzularının beraber kullanılması, konut talebinin tanımı oluşturmaktadır. Konut gereksinimi kalite ile ödeme gücü vb. kıstaslara yönelik olarak konut talebini ifade edecektir. Dolayısıyla konut talebi ekonomik bir kavram iken konut ihtiyacı sosyal bir kavramı ifade etmektedir (Medya, 1989: 26).

Kişilerin barınma gereksinimi gideren bir tüketim malı olan konut; diğer tüketim mallarına oranla daha uzun dönemli olarak kullanılabilir. Dolayısıyla konut arzını ortaya çıkaran en önemli unsur konuta olan talep oranıdır. Bununla birlikte, konut üretim maliyetinin bir hayli yüksek bütçeli olması, konut talebinin yaratılmadan konut arzının oluşmasına engel olmaktadır. Bundan dolayı konut talep ile arzı arasında birbirine etki eden bir ilişkinin var olduğunu söylenebilir.

Dayanıklı bir tüketim malı olan konutun inşası yüksek bütçeli olduğundan, talep yaratılmadan üretilmeyen bir özelliği bulunmaktadır. Bundan dolayı da konut talebini etkileyen unsurların konut arzını da etkilediği ifade edilebilmektedir. Böyle bir durum da konut talebinde yaşanan daralmaların doğrudan konut arzında da bir daralışa neden olduğu görülmektedir.

1.4.2.2.2. Konut Üreticileri

Konut üretimi, konut arzına etki eden en önemli unsurlardan bir tanesidir. Konut sunuş şekilleri ve konut edinme yöntemleri birbirleri ile alakalı ve karşılıklı etkileşimde olan kavramlardır. Konutun taşınmaz yapısı, sahip olduğu yüksek fiyatı ile diğer mallardan farklılaşmaktadır. Konutun daha fazla üretilerek satılmasını sağlamak amacıyla farklı kredi sistemleri ortaya konulmuştur (Boratav ve Diğerleri, 1983: 47).

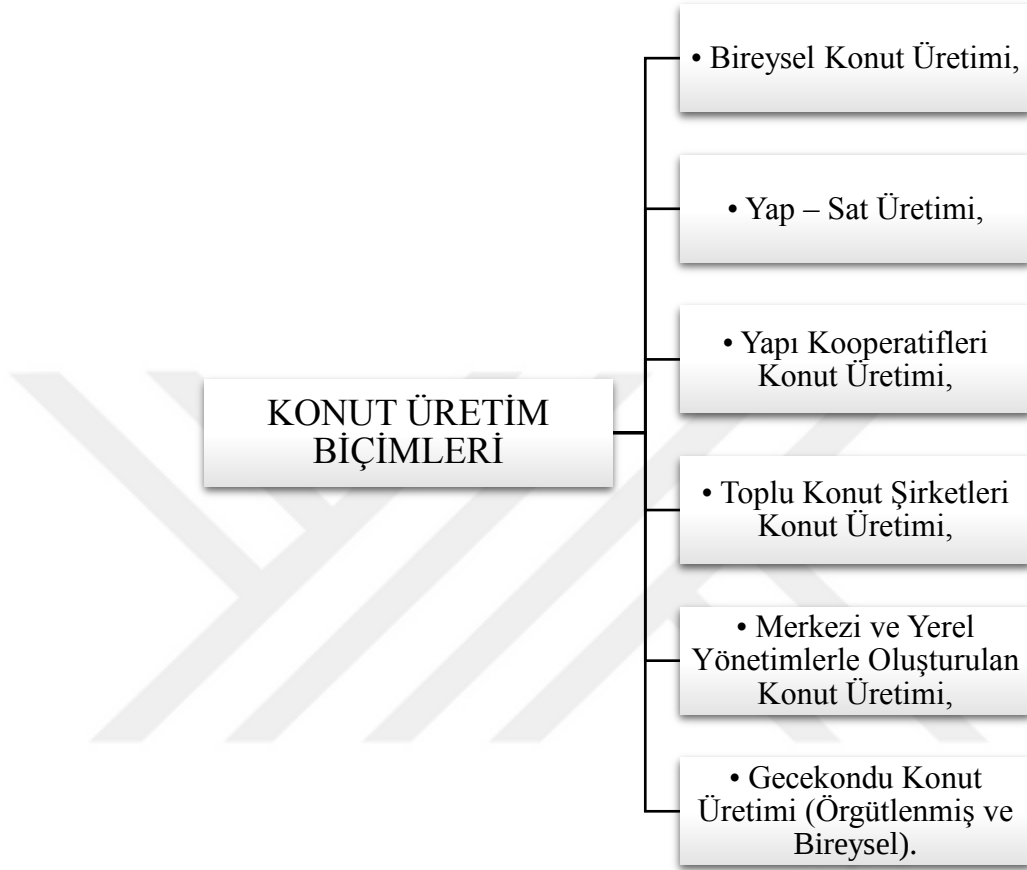
Geçmişten günümüze konut sektörünün gelişimine bakıldığında, üretici kurumların İkinci Dünya Savaşı sonrasında Türkiye’de çoğunlukla bireysel konutlaşma yoluna gittiği görülmektedir. 1984 senesinden sonra Toplu Konut Yasası’nın çıkarılmasıyla birlikte Toplu Konut Fonunun işletilmesi aynı zamanda Toplu Konut İdaresi’nin kurulması konut sektörü açısından bir dönüm noktası durumundadır (Karaesmen, 1987: 251).

Bireysel konutlar, konut sektöründe çoğunlukla küçük ölçekli üreticiler ya da taşeronlar tarafından inşa edilmektedir. Toplu konut inşaları ise çoğunlukla proje büyüklüğü ile alakalı olarak, değişik sermaye birikimleri bulunan kooperatifler, müteahhitler, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve kamu kurumlarınca yapılmaktadır.

Kimi zaman konut üreticileri sahip oldukları arsa üzerine konut inşa edip satmaktadırlar. Konut üreticileri aynı zamanda arsa sahibi değilse de kat karşılığı şeklinde konut inşaatını gerçekleştirebilmektedirler. Kimi inşaat şirketlerinin kendi

konutlarını yapıp satmamaları durumunda bir kamu kurumu ya da devlete taahhüt işi yapmaktadırlar. Bunlar konut üretimini gerçekleştirirken pazarlamasıyla ilgilenmezler.

Konut üretim biçimlerine göre 6 ana grupta toplanabilir (Şekil 1.8):



Kaynak: Gültek, Göktürk, Toplu Konut Üzerine, Türkiye Mühendislik Haberleri, Sayı:376, İstanbul, 1995, ss.27

Şekil 1.8. Konut Üretim Biçimleri

1.4.2.2.3. Arsa ve Altyapı

Arsanın temin edilmesi, konut üretiminin ön koşuludur. Fakat her arazinin arsa şeklinde nitelik kazanamayacağı bilinmektedir. Herhangi bir arazinin arsa niteliği alabilmesi için, konut yapımına elverişli olması, alt yapının tamamlanması, kentin imar planlarının gerçekleştirilmesi ile mümkün olabilmektedir.

Gelişmekte olan tüm ülkelerde olduğu üzere Türkiye’de de kentsel bölgelerde arsa bulabilmek son derece zordur. Dolayısıyla yeni arsa üretmenin uzun bir süreç oluşturması ve finansmanının oldukça yüksek olması, yeni yerleşim alanlarının kentte

yer bulamamasına ve yeni konutların kentlerde sıkışık bir yapıya sahip olmasına neden olurken; eski binaların yıkılarak yerine yüksek ve yeni binaların inşa edilmesi yolu tercih edilmektedir (Tarakçı, 2004: 30).

1.4.2.2.4. Yapı Malzemeleri ve Teknolojisi

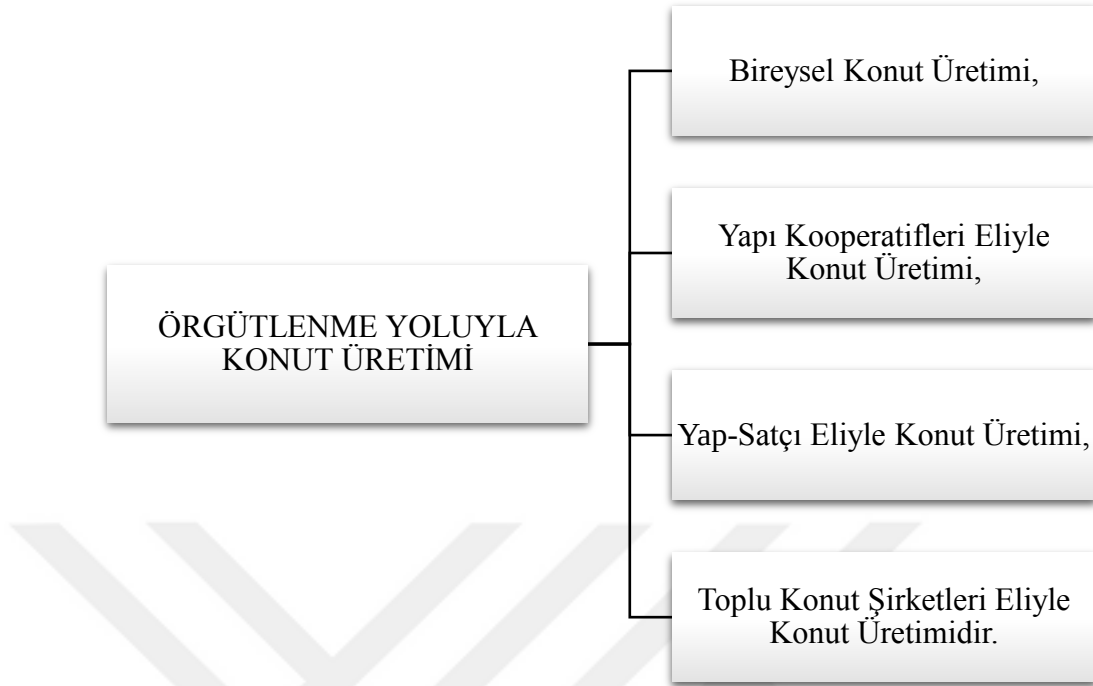
Ülkemizde uygulamada olan yapım teknolojileri, sanayileşme kıstaslarıyla ilişkili olarak sanayileşmiş ve sanayileşmemiş sistemler şeklinde ikiye ayrılmaktadır.

Sanayileşmemiş yapımdan sanayileşmiş yapıma geçişin olması 1950’li senelerin sonlarında git gide hız kazanmış ve üretim alanlarında yaşanan otomatikleşmenin vermiş olduğu avantajlar, yapı sektöründe yaşanan sanayileşmeye ışık tutmuştur. Başlarda klasik sistemlerin rasyonelleştirilmesi şeklinde yaşanan çözümlerin ardından git gide daha gelişmiş seviyedeki prefabrikasyon yapımında yer bulmuştur (DPT, 2001: 9).

Yapı malzemelerindeki gelişmeler konut sektöründe arzı da geliştirmiştir. Konut sektöründe hızlı yapılaşma beraberinde konut arzını ve konut talebini geliştirmiştir.

1.4.2.2.5. Örgütlenme

Konut üretimi gerçekleştirebilmek için, gereken bütün unsurları bir araya toplayarak, bunlara yön kazandırabilecek örgütlenme girişimlerine gereksinim duyulmaktadır. Örgütlenme aracılığıyla konut üretimi 4 sınıf altında toplanabilir (Şekil 1.9):



Kaynak: Tekeli, İlhan., Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi, ODTÜ Basım İşbirliği, Toki Konut Araştırmaları Dizisi No:1, Ankara, 1995,s. 65

Şekil 1.9. Örgütlenme Yoluyla Konut Üretimi Sınıflandırması

İlk konut üretim örgütlemesi bireysel konuttur. Bütün örgütlenmeler, bir önceki örgütlenmenin yetersiz görüldüğü durumlarda ortaya çıkmıştır. Türkiye’de 1930’lu senelerde tek konut yapımının bireysel konut üretimi olduğu görülmektedir. Hızı oldukça yavaş olan kentleşme, kentsel arsaların hali hazırda spekülatif bir değer elde edememesi, bundan dolayı da konut maliyetinde arsa maliyetinin düşük durumda olması, yerel yönetimlerin kentleşme hızının yavaş olmasına paralel şekilde gerekli oranda kentsel alanlar planlayabilmesi ve kentin altyapısını oluşturmakta ciddi problemlerle karşılaşmaması, bu tip üretimlerin toplumsal ihtiyacı giderebilmesi açısından gereken şartları meydana getirmektedir (Tekeli, 1995: 63).

1.4.2.2.6. Finansman

Türkiye’de 24 Ocak 1980 kararlarıyla birlikte uygulamaya konulan ekonomik tedbirler, ekonomide politika değişikliğine sebebiyet vermiş, enflasyonu engelleyici

kredi ve para politikaları, desteksiz ve korumasız olan konut sektörüne ciddi darbe vurmuştur.

Konut açığının daha da açılmasının yanında konut sektörüne gerçekleştirilen yatırımların oldukça azalması, bu sektöre girdi getiren başka sektörlerde üretim artırma olanaklarının kısıtlanmasına, dolayısıyla işgücü talebinin düşmesine sebebiyet vermiştir. Yatırımlarda gerçekleşen aksaklıklar, ilk olarak inşaat sektörüne etki etmiş, inşaat sektöründe meydana gelen gerileme ve durgunluk, ona bağımlı durumda olan endüstricileri de etkilemiştir. Bunun nedeni, inşaat sektöründe girdi şeklinde kullanılan sanayi mallarının çeşitliliğidir (Balamir, 1993: 32).

Türkiye’de konut finansmanı ile ilişkili imkânlar aşağıdaki şekilde sıralanmaktadır (Leung, 2000: 333):

- Satıcının kendi olanakları sonucu meydana getirdiği finansman (taksitli satış)
- Kamusal fonlar (TOKİ uygulamaları)
- Sosyal Güvenlik Kurumları (SSK, Emekli Sandığı, Bağ-Kur)
- Akraba finansmanı (borç)
- Gayri resmi kredi sunan kişi ve kurumlar
- İşverenler (borç veya yüksek meblağlı avans)
- Bireysel tasarruflar
- Konut kooperatifleri
- Banka veya Finansal kurumların sağladığı finansman (kredi)

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT EDİNİMİNDE KULLANICI KARARLARININ OLASI BELİRLEYİCİLERİ

2.1. KONUT EDİNME, KULLANICI İHTİYAÇLARI VE KULLANICI MEMNUNİYETİ

Birçok aile açısından konut sahibi olmak, en önemli yaşam amaçlarından bir tanesi olarak kabul edilmektedir. Konutun böyle bir misyona sahip olmasında; orta ve dar gelirli aileler açısından sosyal bir güvence, üst gelir grubundakiler için de sosyal bir statü, karlı bir yatırım aracı şeklinde nitelendirilmesi, yani herkes açısından yeni bir hayat stili anlamını ifade etmesi son derece etkili olmaktadır (Leung, 2000).

Kişilerin konut sahibi olurken gerçekleştirdikleri tercihlerin geriye dönüşü bir hayli zordur ve maliyeti yüksektir. Dolayısıyla birçok aile açısından içinde oturulabilir konut; yaşamları boyunca belki de bir defa gerçekleştirecekleri en büyük maliyetli yatırım olmaktadır. Bu konuda gerçekleştirilen araştırmalarda, konut sahibi olmak isteyen ailelerin konutu bir değer olarak algıladıkları görülmüştür. Bu noktada konut sahibi olmanın geniş çaplı bir tasarruf ve yatırım aracı olması da son derece etkilidir. Aynı zamanda, konut sahibi olmanın hem sosyal ilişkilerde hem topluma kabul edilmede hem de komşularla ilişkilerde daha kalıcı ve özenli ilişkiler oluşturmada etkin olduğu görülmektedir (Tarakçı, 2004).

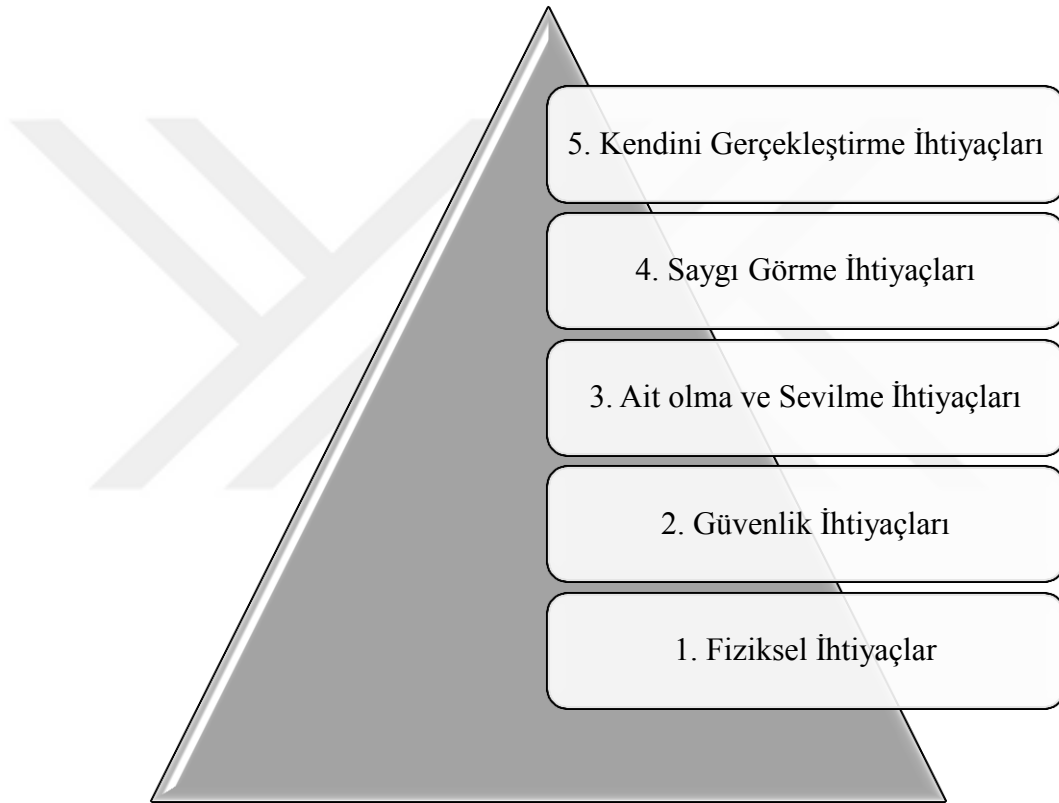
Türkiye’de bireysel ve gecekondü üretimi haricinde konut üretiminin kullanıcı tarafından yapılmadığı göz önünde bulundurulduğunda elde edilen konutlarda kullanıcı gereksinimlerinin ne denli giderildiğinin de sorguya alındığı ifade edilmektedir. Endüstrileşme ve her geçen gün artan nüfusun gereksinimi paralelinde; yalnızca bir kullanıcı ve onun ailesine yönelik konut üretimi gerçekleştirmekten çok, kent ya da mahalle ortaya koyacak oranda konut boyutlarının topluca üretimi son zamanlarda yaygın bir durum olmaktadır. Bu da tasarım anlamında; kullanıcı ile tasarımcı ilişkisini bozarak; kullanıcı gereksinimlerinin tespit edilmesi, kullanıcı tatmini ve tasarıma kullanıcının katılım sağlamaması problemlerini yanında getirmektedir.

Bu bölümde kullanıcı ihtiyaçları ile kullanıcı memnuniyeti ve tatmini incelenmiştir.

2.1.1. Kullanıcı İhtiyaçları

Konut sahibi olacak kullanıcı açısından yaratılması gerekli olan en alt düzeydeki şartlar kullanıcı ihtiyaçları şeklinde ifade edilmektedir. Kullanıcı tatminin ön koşulu olan kullanıcı ihtiyaçları bir binanın mevcudiyet sebebi olmaktadır (Tarakçı, 2004).

İnsanın temel ihtiyaçları hiyerarşisini ortaya koyan Abraham H. Maslow (1943), bu hiyerarşi içinde; fiziksel, güvenlik, ait olma, saygı görme ve kendini gerçekleştirme ihtiyaçlarını göstermiştir (Akt. Snoff, 1990) (Şekil 2.1).



Kaynak: Sanoff H., Participatory Design, Theory And Techniques, North Carolina, 1990

Şekil 2.1. Maslow'un İnsan İhtiyaçları Hiyerarşisi

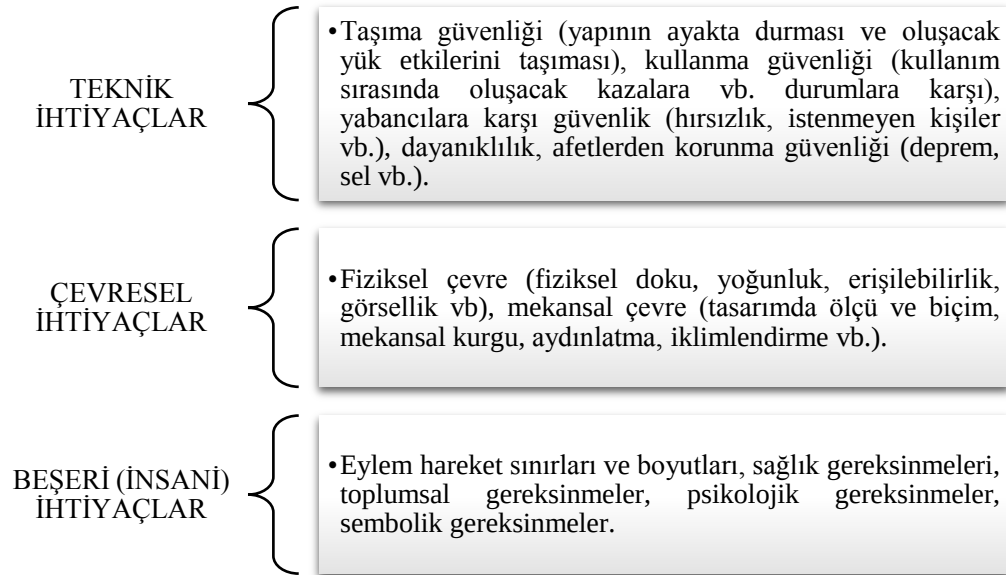
1. Fiziksel İhtiyaçlar: Dinlenme, beslenme, giyinme, barınma, hareket etme, su, üreme, hava vb. yaşamsal temel ihtiyaçlar.
2. Güvenlik İhtiyaçları: Baskı, korku ve tehlikelerden uzak durma ve yarından emin olma gereksinimleri.

3. Ait olma ve Sevilme İhtiyaçları: Arkadaşlık, beraberlik, ait olma, grup içinde dahil olabilmek vb. toplumsal etkileşimle alakalı ihtiyaçlar ve beğenilme, sevilme, sevgi alışverişi ihtiyaçları.
4. Saygı Görme İhtiyaçları: Öz beğeni, öz saygı ile kazanılmış yetenek ve bilginin beğenilmesi ve tanıtılması ihtiyacı.
5. Kendini Gerçekleştirme İhtiyaçları: Önemli bir işi gerçekleştirme, kişisel potansiyelin ortaya çıkması ve yaratıcı kabiliyetlerin kullanımı ile ilişkili kişisel tatmin ihtiyacı.

Buğday (1991) ve Gül (1993), kullanıcı ihtiyaçlarını iki ana sınıflandırma altında incelemişlerdir (Akt. Tarakçı, 2004):

1. Fiziksel Kullanıcı İhtiyaçları: Bir faaliyetin fiziksel çevre şartları açısından herhangi bir rahatsızlık oluşturmada yerine getirilmesi amacıyla gereken koşullardır.
2. Psiko-Sosyal Kullanıcı İhtiyaçları: Bir faaliyetin psikolojik herhangi bir rahatsızlık hissedilmeden sağlanabilmesi açısından gereken çevre şartlarıdır.

Sanoff (1990) ise kullanıcı ihtiyaçlarını üç ana çerçevede ele almıştır (Şekil 2.2):



Kaynak: Sanoff H., Participatory Design, Theory And Techniques, North Carolina, 1990

Şekil 2.2. Sanoff'un Kullanıcı İhtiyaçları Sınıflandırması

Çelik (1978) ise kullanıcı ihtiyaçlarını dört ana sınıf altında toplamıştır. Bu sınıflar aşağıdaki gibidir (Akt. Tarakçı, 2004):

- Fizyolojik özellikler (cinsiyet, yaş, kilo vb.)
- Psikolojik özellikler (çevreye uyum, davranış biçimleri, toplumsal ilişkiler vb.)
- Sosyo-ekonomik özellikler (aile büyüklüğü, yapısı, hareketliliği, mezhep, din, etnik grup, aile geliri vb.)
- Kültürel özellikler (eğitim, gelenekler, görgü)

2.1.2. Kullanıcı Memnuniyeti ve Tatmini

Gerek tatmin gerekse de memnuniyet olguları kişilerin sosyal bir objeye yönelik gösterdikleri duygusal karşılık şeklinde ifade edilmektedir. Konuta yönelik olunan tatmin ise, konut ve civarında meydana gelen bir takım imkân, sorun ve özelliğin kullanıcıda oluşturduğu duygusal izlenimle birlikte konut ortamının kullanıcının amaçlarına erişmesine destek sağlama seviyesinin bir göstergesi olmaktadır (Şenyurt, 2001: 8).

Kullanıcı beklenti ve ihtiyaçlarının giderilememesinden kaynaklanan memnuniyetsizlik hissi, konut açısından yapısal farklılıklar getirmek, düzenleme ve kullanım değişiklikleri oluşturmak, konuta yönelik tavır farklılaştırılarak uyum göstermek ya da tamamıyla konutu kabul etmeyerek oluşabilmektedir (Şenyurt, 2001:9).

Kullanıcı memnuniyeti hakkında gerçekleştirilen araştırmalarda ölçülmek istenen değişkenler ulaşmak istenilen hedefe göre farklılık arz etmektedir. Buna göre memnuniyet seviyesinin ölçülmesi doğrultusunda kullanılan değişkenler beş ana grupta toplanabilir (Tarakçı, 2004):

1. Fiziksel çevreyle ilgili değişkenler,
2. Demografik değişkenler,
3. İnançlar,
4. Duygusal değişkenler
5. Davranışsal niyetler

Kullanıcının mekânsal memnuniyeti açısından, çevrenin birbirine etki eden iki boyutu bulunmaktadır. Bunlar: psiko-sosyal nitelikler ve performans özellikleridir. Kullanıcının temel gereksinimlerini giderme doğrultusunda performans kriterlerinin ölçümü yapılabilir, deneme gerçekleştirilebilir standartlar şeklinde geliştirilmişlerdir. Mekânsal niteliğin diğer boyutu olan psiko-sosyal boyutunu meydana getiren kavramlar ise kolayca ölçümü yapılamayan, kompleks yapıda, insandan insana farklılık gösterebilen kıstaslar kümesini ortaya koyarlar. Kişiselleştirme, mahremiyet, sosyal konum, kimlik, kişisel alan, mekan seçme özgürlüğü, mekan içgüdüğü vb. kavramlar kullanıcının mekânsal memnuniyetinde son derece önemli olmaktadır.

Kullanıcı memnuniyetinin temel kaynağının gereksinimlerin giderilme derecesi değil, kararlara etki edebilmiş olma duygusunun olduğunu ifade eden Sanoff (1990)'a göre, kullanıcının çevresine yönelik katkı sağlayabilme olasılığının bulunması, kişiye kendi kişisel nitelik ve yetenekleriyle çevresini daha fazla etkileme imkânı sunmaktadır.

Konut tasarımına katılım ve konut edinimi kavramları çerçevesinde; maddi olanakları yeterli seviyede olan üst gelir dağılımında yer alan kullanıcılar açısından sunulan konutlarda alternatiflerin bir hayli fazla olması sebebiyle, kullanıcıların tercih ettikleri konutun sahibi olarak dolaylı bir katılımda bulunduklarını söylemek olasıdır. Bunun nedeni hiç beğenilmeyen ya da tercih edilmeyen bir konut türünün üretimi tasarımcı ya da yatırımcı tarafından yeniden yapılmamasıdır. Kimi araştırmacılar bilinmeyen kullanıcı tarifine göre oluşturulmuş gereksinimler üzerinden gerçekleştirilmiş tasarımların gerçek kullanıcı ihtiyacını gideremeyeceğini iddia etse de, tasarım anlamında kullanıcı ile tasarımcı arasındaki ilişkinin kopmak zorunda olduğu şartlarda, yapımcı ve tasarımcı bilinmeyen bir kullanıcıyı göz önüne alarak tasarım gerçekleştirmektedir. Bahsedilen konu üzerinde tasarım öncesinde; kullanıcıya dair anket çalışmaları ve literatürde bulunan tatmin değerlendirmeleri anonim kullanıcının hem kendisini hem de ihtiyaçlarını tespit etmede destek olabilmektedir.

2.2. KULLANICI ODAKLI FAKTÖRLER

Üretilen ve tasarlanan konutların ve bu konutların bulunduğu çevrelerin kullanıcılar ile uyumlu olması toplumların sağlıkları açısından son derece önemlidir. Dolayısıyla kullanıcıların beklentilerinin iyi şekilde algılanması üretici açısından faydalı

olmaktadır. Evin ve konutun anlamları ve kullanım şekilleri herkes için farklı olabilmektedir. Aynı toplumda farklı sosyal konumlardaki kişiler arasında, zaman ve kültür doğrultusunda farklılıklar oluşmaktadır (Gök, 2010:37).

Konut sahibi olacak kullanıcının karar almasında ailesi etkili bir unsurdur. Karar alma konusunda kullanıcı ya ailesiyle birlikte ya da yalnız başına karar almaktadır. Alınan karar, konut ile alakalı beklenti ve gereksinimleri açısından belirleyici olmaktadır. Beklentilerin ve gereksinimlerinin bağlı bulunduğu değişkenler onun özelliklerini göstermektedir. Bu özellikler şu şekilde ifade edilebilir (Gök, 2010:38):

- Fizyolojik (cinsiyeti, yaşı vb.),
- Psikolojik (davranış biçimleri, çevreye uyum, toplumsal ilişkiler vb.),
- Sosyo-ekonomik (aile büyüklüğü, yapısı, hareketliliği; din, mezhep, etnik grup, aile geliri vb.)
- Kültürel (eğitim, gelenekler, görgü)

Gerek kullanıcı gerekse de ailesi, sahibi olacakları konut ile yüzleşmeden önce genellikle kendi tariflerini gerçekleştirmiş ve sınırlarını tayin etmiştir. Dolayısıyla kullanıcı ve ailesi; arzu edilen konutun;

- Nerede olması gerektiğini,
- Hangi bedel aralığı içinde olacağını,
- Hangi kaynaklarla nasıl finanse edilebileceğini,
- Hangi fiziksel tipte olacağını
- Hangi sosyal imkânlar içinde olacağını

anlamlandırır ve tarif eder. Bu durum kullanıcının konut beklentisi şeklinde ifade edilmektedir (Gök, 2010:38).

Konut sunum odaklı faktörleri; kimlik özellikleri, gelir grubu ve finansal kaynaklar, mevcut yaşam çevresi ve konuttan beklentiler olarak sınıflandırabiliriz.

2.2.1. Kullanıcının Kimlik Özellikleri

Kişi içinde bulunduğu mekânsal çevreden ayrılrsa dahi mevcut kimliği alışkın olduğu çevreye erişmesine onu tekrardan ortaya çıkarmasına destek olmaktadır. Kullanıcının kimliğini aşağıdaki unsurlar ortaya koymaktadır (Gök, 2010:39):

- Cinsiyet
- Yaş
- Eğitim
- İş durumu
- Fiziksel ve duygusal özellikleri
- Medeni hal
- Aile yapısı
- Varsa çocukları (sayısı, eğitimleri, işleri)
- Yaşam tecrübesi

Kişinin edineceği konuttan ve çevresinden istek ve beklentileri yukarıda sayılan özelliklere göre farklılık göstermektedir. Mesela çalışmayan bir ev kadını açısından mutfak önemli bir yer konumundayken, mutfağı daha az kullanan çalışan erkek açısından birincil mekan konumunda olmayabilir. Kullanıcının aile yapısının genişliği doğrultusunda seçilen yeni konutun büyüklüğü ve oda sayısı da değişim göstermektedir. Aynı şekilde kullanıcı ve ailesinin hayat seyri konut ve çevresinden istek ve beklentilerini farklı kılabilir. Mesela çocuğu başka bir şehirde üniversiteye başlayacak olan bir ebeveyn geçici de olsa çocuğuna bir konut alabilmektedir.

Henretta (1987) yapmış olduğu araştırmasında, genç evli çiftlerin konut satın alma davranışlarını incelemiştir. Araştırmanın sonucuna göre kadının çalışma durumunun ve çocuk sayısında yaşanan artışın konut edinimi üzerinde önemli ve olumlu bir etki yarattığı ortaya çıkmıştır.

Dönmez (1997) yapmış olduğu araştırmasında, Eskişehir’de ikamet eden ailelerin konut değiştirme konusunda etkili olan unsurları belirlemek istemiştir. Araştırmanın sonucuna göre, aile genişliğinin artması daha fazla odalı ve daha geniş konutlarda ikamet etme arzusunu arttırmakta, erkeğin yaşının ilerlemesi ile daha nitelikli, geniş ve iyi tasarlanmış bir konutta ikamet etme gereksinimin ön plana çıkmaktadır.

Ayata ve Ayata (1996), yapmış oldukları çalışmada Ankara’nın farklı semtlerinde konut seçiminde kadınların eğitim seviyelerinin etkisini incelemiştir. Araştırma sonucunda yüksek eğitilmiş kadınlar açısından sosyal ortamın etkisinin önemli olduğu görülürken, düşük eğitime sahip olan kadınların iyi komşuluk ilişkileri olduğu gözlemlenmiştir. Orta eğitim seviyesindeki kadınlar açısından konutun kullanışlı olması

ve fiziki yapısı daha önemli olarak görülmüştür. Çalışan kadınlarda çevre faktörü son derece önemli bir değişken olurken, çalışmayan kadınların kendilerini ispatlamak amacıyla konutun fiziksel konforuna ve iç dekorasyonuna daha çok özen gösterdikleri görülmüştür.

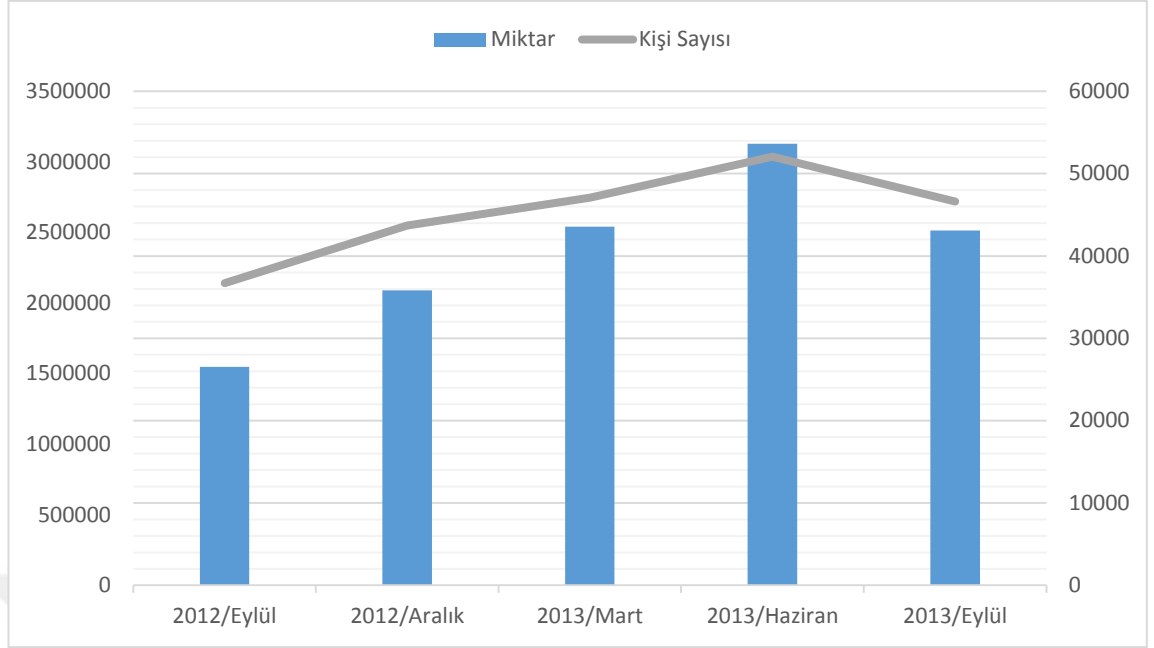
Krishnan ve Krotki (1993), yapmış oldukları araştırmalarında 1984 senesinde Kanada’da 18-49 yaş arasındaki kadınların konut sahibi olma ve hayat seyirleri arasındaki ilişkiyi incelemişlerdir. Araştırmanın sonucuna göre, kadınların çocuk sahibi olma ve onu büyütmek aşamalarında kendi konutlarını edinme gereksinimlerinin doğduğu gözlemlenmiştir.

2.2.2. Kullanıcının Geliri Grubu ve Finansal Kaynakları

Küreselleşen dünyada kullanıcıların elde edeceği hazır konut alternatifleri kullanıcının gelir düzeyiyle paralel şekilde yükselerek çeşitlilik kazanmaktadır. Yükselen gelir seviyesi kullanıcının tatmin olacağı konutu yeniden tercih etmesi açısından kullanıcıya daha fazla olanak sağlamaktadır. Bununla birlikte gelir düzeyi arttıkça kullanıcının konut kariyerine paralel şekilde yeni elde edilecek konut ve çevresine ilişkin istek ve beklentileri de fazlalaşmaktadır. Fakat orta gelir grubunda olan bir kullanıcı yaşamı boyunca belki de ilk ve son kez bir konut sahibi olma olanağını bulacaktır. Bu durum kullanıcının arzu ettiği konut yerine alabileceği konut ile idare etmesine neden olabilmektedir. Düşük gelir grubundaki bir kullanıcı da sınırlı imkanlarla elde edilen gelirine uyumlu sosyal konutları hiç şüphesiz edinme arzusu içindedir (Gök, 2010:40).

Konut sahibi olunması konusunda kullanılan finansal araçlar da kullanıcının konut sahibi olmasında yön verici olabilmektedir. Uzun dönemli konut kredilerinin bulunduğu avantajları elde etmek isteyen bir kişi, kiracı olarak kalmaktansa ev sahibi olmayı yeğleyecektir.

Türkiye’de kullanılan kredi miktarı ve kişi sayısı Şekil 2.2’deki gibidir:



Kaynak: TBB, Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri Eylül 2013, İstatistiki Raporlar, Kasım 2013.

Şekil 2.3. Türkiye’de Kullanılan Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri (Milyon TL)

Şekil 2.3’e bakıldığında 2013 Haziranında kredi kullanım oranlarının bir hayli yükseldiği görülmektedir. Temmuz-Eylül 2013 döneminde 2.719.600 kişiye, 43,1 milyar TL tutarında tüketici kredisi ve konut kredisi bankalar tarafından verilmiştir. Kredi kullanan kişi sayısında bir önceki yılın aynı dönemine ait verilerle kıyaslandığında %27’lik bir artışın yaşandığı görülmektedir (Tablo 2.1).

Tablo 2.1. Tüketici ve Konut Kredisi Kullanılan Miktar ve Kişi Yüzdelik Değişimleri (2013)

		Yüzde Değişme	
		Temmuz-Eylül 2012 Dönemine Göre	Nisan-Haziran 2013 Dönemine Göre
Kişi sayısı	2.719.600	27	-10
Kredi miktarı (Milyon TL)	43.106	62	-20

Kaynak: TBB, Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri Eylül 2013, İstatistiki Raporlar, Kasım 2013.

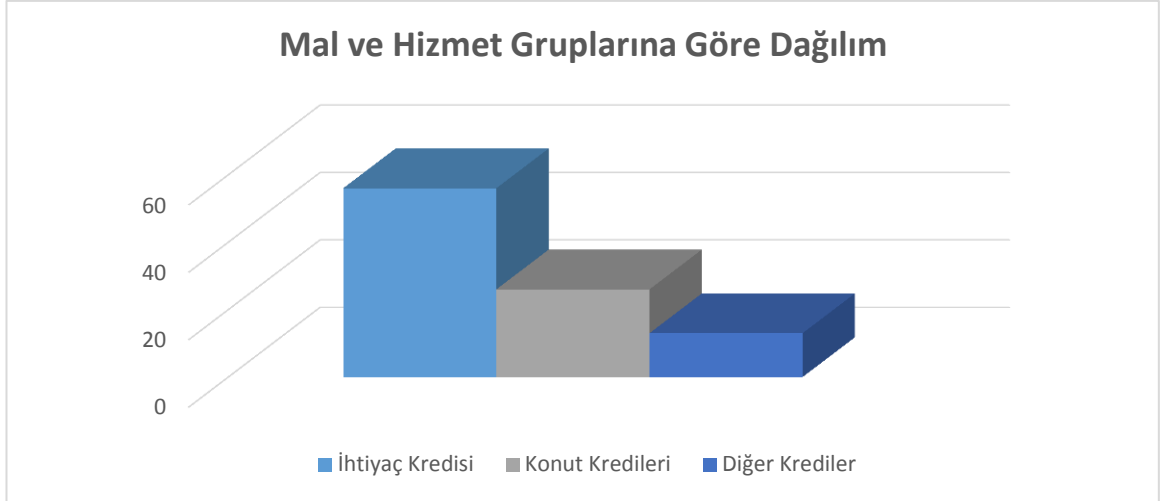
Temmuz-Eylül 2013 döneminde konut kredileri ve tüketici kredilerinin mal ve hizmet gruplarına göre dağılımında ihtiyaç kredileri %56 oranı ile çok büyük paya sahiptir. Bunu sırasıyla, %26 ve %13 pay oranları ile konut ve diğer krediler takip etmektedir. Aynı dönem içinde ihtiyaç kredileri 2.110.675 kişi tarafından ve 24 milyar TL, konut kredileri 130.353 kişi tarafından 11 milyar TL ve diğer krediler 430.329 kişi tarafından yaklaşık 6 milyar TL tutarında kullanılmıştır (TBB, 2013).

Bir önceki yılın Temmuz-Eylül dönemine göre taşıt kredileri yüzde 37 oranında, konut kredileri yüzde 72 oranında, ihtiyaç kredileri yüzde 66 oranında ve diğer krediler yüzde 44 oranında artmıştır (TBB, 2013). (Tablo 2.2).

Tablo 2.2. Mal ve Hizmet Gruplarına Göre Dağılım

		Yüzde pay	Yüzde değişme	
	Temmuz-Eylül 2013 (Milyon TL)	Temmuz-Eylül 2013	Temmuz-Eylül 2012 Dönemine Göre	Nisan-Haziran 2013 Dönemine Göre
Akım				
Taşıt	2.506	6	37	-26
Konut	11.196	26	72	-34
İhtiyaç *	23.939	56	66	-12
Diğer **	5.464	13	44	-9
Bakiye				
Taşıt	7.720	3	7	2
Konut	97.550	44	30	5
İhtiyaç	82.325	37	26	5
Diğer	33.479	15	29	9

Kaynak: TBB, Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri Eylül 2013, İstatistiki Raporlar, Kasım 2013.



Kaynak: TBB, Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri Eylül 2013, İstatistiki Raporlar, Kasım 2013.

Şekil 2.4. Kredilerin Mal ve Hizmet Gruplarına Göre Dağılım

Türkiye’de en fazla talep edilen kredi ihtiyaç kredisidir. Bunu konut kredisi takip etmektedir. Bu durum Türkiye’de konut talebinin ihtiyaçtan hemen sonra geldiğini göstermektedir. (Şekil 2.4.)

2.2.3. Kullanıcının Mevcut Yaşam Çevresi

Kullanıcının mevcut yaşam çevresi yani gerek fiziksel gerekse de sosyal çevresi onun hayat deneyimine biçim kazandırmaktadır. Bahsedilen birikim bir diğer konut tercihinin etki etmektedir. Bulunduğu ortamdan mutlu olan kullanıcı edineceği yeni konutu yine aynı çevreden edinmek isteyebilir. Hizmet alanlarına kolay ulaşım, komşuluk ilişkilerinden memnun olma durumu, peyzaj unsurları gibi faktörlerden dolayı bulunulan çevreye yönelik oluşan alışkanlıklar ve duygusal bağ yeni konutun da aynı çevre içinden tercih edilmesine sebep olabilmektedir. Bunun aksi durumunda yani kullanıcı memnun kalmadığı durumda kullanıcı eksikliğini yaşadığı sosyal ve fiziksel unsurları yeni konut çevresinde arayabilmekte, şehirdeki fiziksel değişimler ve sosyal olayla konut çevresinin tercihinin yön kazandırabilmektedir (Siso, 2009).

İnsan çevre etkileşimlerini konu edinen kimi araştırmalarda, bilhassa 70’li senelerde David Canter ve Terence Lee’nin konut taleplerinin tercihinin yönelik yaptıkları çalışmalarında kullanıcıların konut tercihlerinde geçmiş konut tecrübelerinin önemli bir payı olduğu açık şekilde görülmüştür. Önceden yaşanan konutun çevresel koşulları, plan şeması, kullanıcının zihninde yer edinerek iyi ve hatta kötü taraflarıyla

kullanıcıda belli bir iz oluşturmakta, belli alışkanlıkları ortaya çıkarmakta fakat daima kendine benzeyeni aratarak etkilerini sürdürmektedir (Gök, 2010).

2.2.4. Kullanıcının Konuttan Beklentileri/Niyet ve Öncelikleri

Kullanıcının kimliği hem çevresinin hem gelirinin bir etkileşimi biçiminde oluşarak ortaya çıkan değer ve inançları, arzu ettiği konutu ve beklentilerini de ifade etmektedir. İşlevsel ve mekânsal beklentilerle saygınlık, estetik ve konum, onaylanma ve kabullenme, güvenlik, kendini gerçekleştirme, mahremiyet, barınma, temizlik vb. anlamlar da bu çerçevede değerlendirilmektedir. Kullanıcının konut hakkındaki beklentileri, ölçülmesi zor ve soyut kavramları bünyesine dahil etmektedir (Onsekiz, 2007).

Kullanıcının idealinde olan konut ile edinmek istediği konut birbirlerinden farklı olabilmektedir. Kullanıcı arzu ettiği ev tipini yani apartman, müstakil, bahçe katı, rezidans gibi seçenekler içinden ve oda sayısını saptayarak önüne sunulan konutları incelemektedir. Gelir seviyesinin öngördüğü oranda beklentilerini en fazla gideren konutu elde etmek istemektedir. Bununla birlikte konut, ikamet amacıyla alınabileceği gibi yalnızca yatırım amacıyla da alınabilmektedir. Hatta kullanıcı her iki amacı birleştirecek bir yol da izleyebilmektedir (Siso, 2009).

ABD, İngiltere ve Avustralya’da gerçekleştirilen pek çok araştırmada, kişilerden ideal evlerini tarif etmeleri istenmiştir. Buna karşın her tipten eğitim ve gelir seviyesinden insanlar çoğunlukla, dört köşe, müstakil, bahçe içinde, ayrı tek aile evi tarif etmişlerdir.

2.3. KONUT/SUNUM ODAKLI FAKTÖRLER

Günümüzde konut sunumları; mimari proje ve tasarım, arazi geliştirme, malzeme ve mühendislik teknolojileri, inşaat uygulama, satış ve pazarlama konuları uzman kişilerin beraber organize şekilde yürüttükleri proje yönetimi ile gerçekleştirilmektedir. Sunulan konut projeleri kullanıcıların beklentilerine yanıt sunabildiği oranda kabul edilip başarı elde edilmesini sağlayabilmektedir.

Bununla birlikte kullanıcıya sunulan proje, mimari yapısı ya da farklı konseptleriyle kullanıcının daha farklı vizyonları görebilme imkânı tanıyabilmekte ve

edinme kararı konusunda eğilim kazandırabilmektedir. Edinilen bilgi sonrasında da kullanıcıya yeni bir hayat şekli sunabilmektedir. Dolayısıyla sunulan konutun özelliklerinin de edinme kararında etkili oldukları söylenebilir (Üçışık 2006: 50).

Konut/sunum odaklı faktörler; sunulan konut çevresinin özellikleri, konutun özellikleri, pazarlama yöntemleri ve satış sonrası hizmetler başlıkları altında aşağıda incelenmiştir.

2.3.1. Sunulan Konut Çevresinin Özellikleri

Kullanıcıya sunulan konut projesinin, komşuluk düzeni, nerede olduğu, ulaşılabilirliği, çevresindeki trafik yoğunluğu, arazisinin yerleşime uygunluğu, çevresindeki ulaşım imkanları, sosyal unsurlar ve hizmet alanlarına ulaşılabilirliği, mimari ve fiziksel yapısı kullanıcının edinim kararından etkili olabilmektedir. Toplu konut projeleri ise bir ya da birden çok komşuluk ünitelerini kapsayan alanlardır. Son senelerde kentsel yapılaşma içinde genellikle duvarlardan oluşan çevresel unsurlardan uzaklaştırılan bu alanlar kullanıcılara hem sosyal hem de özel fiziksel olanaklar sunabilmektedir. Estetik ve özgün şekillerle ve insan ölçeğine saygılı bir yoğunluk içinde bir araya toplanmış konutlar, kullanıcıların gerek fiziksel gerekse de duygusal gereksinimlerine yanıt verebilen otoparkları, peyzajı, sosyal faktörleriyle bu yerleşimler temizlik, güvenlik ve sağlık şartlarını da sağlayarak kullanıcıya yeni bir yaşam alanı sunmaktadır (Gök, 2010).

Dülgeroğlu ve diğerleri (1996) tarafından gerçekleştirilen bir araştırmada toplu konutlarda nitelik sorunu araştırılmak istenmiştir. Araştırmaya göre, kullanıcıların değerlendirilmesine sunulan çevresel etkenler şu şekilde sıralanmıştır:

- Konut bloğu konumları,
- Manzara,
- Gün ışığı yeterliliği,
- Bina dışı sessizli,
- Araç gürültüsü,
- Temizlik (çöp) hizmetleri,
- Site içi yollar

Berköz ve Kellekci (2006) tarafından yapılan çalışmada da konut ve çevresel kalite memnuniyetini yükseltecek olan faktörler belirlenmek istenmiştir. Bu amaçla; kişilerin çevresel ve konut üzerindeki kalite memnuniyetlerinin artmasında şunların etkili olduğu görülmüştür;

- Konutun merkeziliyeti
- Yaşanılan konutun çevresel özellikleri bakımından çevrenin bakımı
- Çevresel kalitenin göstergesi olan eğlencilen alan memnuniyeti
- Konutun fiziksel görünümü

2.3.2. Sunulan Konutun Özellikleri

Sunulan konut kullanıcıda beklentilerinin haricinde yeni bir bakış açısı kazanmasını sağlayabilmektedir. Bunun aksi bir durumunda da beklentilerini giderme açısından yetersiz kalabilmektedir. Bina özellikleri açısından; iskan ve yapı ruhsatlarının varlığı, yapım tekniği ve kalitesi, estetik formu, kat sayısı, teknik alt yapısının ilgili düzenlemelere uygunluğu, güvenlik tedbirleri, ses ve ısı yalıtımının varlığı, teknolojinin sunmuş olduğu yeni teknik hizmetlerden faydalanma seviyesi vb. unsurlar edinim kararında olumlu ya da olumsuz olarak etki edebilmektedir. Konutun bina içindeki konumu, manzarası, bulunduğu kat, güneş ışığı alma oranı da kullanıcı açısından konut tercihinde önemli unsurlar olabilmektedir. Konutta; mekânsal kurgu, plan tipi, tefriş imkanlarının çeşitliliği, aydınlanma seviyesi, banyo, mutfak ve odaların kullanışlı ve geniş olması, evsel yapıların düzeni, banyo ve tuvalet sayısı, malzeme ve işçilik kalitesi, balkon varlığı ve boyutu, ısıtma sistemi, güvenlik tedbirleri, teknik donanımların sağladığı konfor da kullanıcı seçimini etkilemektedir (Üçışık 2006: 62).

Kimi projeciler bilhassa üst gelir grubunda yer alan kişilere yönelik yapılan düşük yoğunluklu, az katlı konut projelerinde kullanıcılara içyapısını bitirmeden satmaktadır. Böylece kullanıcı evinin içini istediği gibi düzenleme olanağına kavuşmuş olur. Dolayısıyla da kullanıcının tasarıma katkı sağlaması mümkün kılınmaktadır. Projeden satış gerçekleştiren kimi projeciler de konut içi malzeme özellikleri ve mimarı donatı hususunda kullanıcıya bazı seçenekler sunarak kullanıcı tercihinine bağlı olarak kullanılan donatılarla ev teslimi gerçekleştirmektedirler.

Yıldız (2006) yapmış olduğu çalışmasında, Bolu ilinde konut tercihlerine etki eden unsurları araştırmak istemiştir. Buna göre, oda sayısının fazla oluşu konut tercihinde etki eden bir unsur şeklinde ortaya çıkmıştır. Binanın depreme yönelik sağlam ve güvenli durumda olması da konut tercihinde etkili bir faktör olmaktadır.

Dülgeroğlu ve diğerleri (1996) yapmış oldukları çalışmalarında konut tercihlerini araştırmak istemişlerdir. 1000 kullanıcı üzerinde gerçekleştirilen araştırmada; edinim olmasa da müstakil konutların ve az katlı konutların yüksek katlı konutlara oranla daha fazla tercih edildiği görülmektedir. Üslup özelliklerinde de çeşitlilik ve modern gösteren bir yaklaşımın benimsendiği görülmüştür.

Diğer araştırmalarda da oda sayısı ve konut büyüklüğü vb. konut özelliklerinin konuta yönelik memnuniyete etki ettiğini ve aksi durumlar kullanıcıların yeni konuta taşınma eğilimi gösterdiği görülmüştür (Dönmez, 1997).

2.3.3. Konut Sunumundaki Pazarlama Yöntemleri

Konut sektöründe, kullanıcıyı istenilen konut çekme ve konutu edinme konusunda ikna etme yöntemlerinin tamamı pazarlama yöntemleri şeklinde ifade edilebilir. Kullanıcının edinim kararında etkili olabilecek üç aşama vardır. Bu aşamalar (Gök, 2010:51):

1. Projeci, kullanıcıyı önceden konut hakkında haberdar eder.
2. Konuttan haberdar olan kullanıcı projeciden bilgi sağlar
3. Projeci kullanıcıya konut edinmesi için cazip ödeme imkanları sunar.

Haberdar etme aşamasında internet, medya ve diğer reklam ve halkla ilişkiler faaliyetleri dikkat çekmektedir. Projecinin önceden yapmış olduğu konut projeleri ve elde ettiği başarısı da kullanıcı açısından etkili bir unsur olmaktadır.

İkinci aşama yani konuttan haberdar olan kullanıcının projeciden bilgi alması, satış ofisi olarak adlandırılan bir merkezde gerçekleştirilmektedir. Bu ofis genellikle projenin inşa edildiği arsa üzerinde yer alır. Satış ofisinde kullanıcının edinim kararında etkili olabilecek faktörler de şu şekilde sıralanabilir (Gök, 2010:51):

- Satış ofisinin dekorasyonu ve hizmetleri
- Satış temsilcisi

- Proje maketi
- Proje tanıtım kataloğu
- Örnek daire
- Satış bedelleri
- Ödeme seçenekleri

Bununla birlikte projeden satış gerçekleştiren bir projeci konutları ne zaman teslim edeceği konusunda da kullanıcı kararına etki edebilmektedir.

Kullanıcı gereksinimlerinin yanında isteklerinin de konut edinme konusunda son derece etkili olduğu ve aynı zamanda pazarlamanın hedefi konumuna ulaşabileceğini ifade etmek mümkündür. Zira konu hakkında Rapoport (2004) şu ifadeleri kullanmıştır, *“Gerçekte insanlar, örneğin konut gibi bir çevre seçtikleri zaman, sadece en geniş kapsamıyla özel bir ortamlar sistemini değil aynı zamanda bu sistemlerin özel çevresel kalitesini de seçmiş olurlar; yolda geçen zamanı, konutun büyüklüğünü ve tipini, semti, konutların kalitesini, komşuların toplumsal niteliklerini vb. de dikkate alırlar. Tercih ve seçimlerde isteklerin ihtiyaçlardan daha fazla rol oynadığı görülmelidir ve bu istekler de daha çok anlamla dolayısıyla kültürle ilişkilidir. Reklamlarını inceleyerek de bunu görmek mümkündür; reklamlar anlamın üzerinde dururlar ve çoğu kez evi göstermezler bile; gösterdikleri bitkiler, manzaralar, kelebekler, güneşin batışı, insan ilişkileri, rekreasyon olanakları vb.dir”*.

Son zamanlarda edinim kararı noktasına gelen kullanıcılar için çok farklı ödeme seçenekleri oluşturulmuştur. Banka kredileri ile uygun faiz ve vade oranları, senet yoluyla taksitlendirme, girişimci kredileri, harç ve vergilerden muaf olma, düşük peşinat vb. teklifler verilebilmektedir (Üçışık 2006: 63).

2.3.4. Satış Sonrası Hizmetler

Kullanıcılar genellikle konut sahibi olduktan sonra konutu kendisine veren üretici ile bir daha karşı karşıya gelmez. Bununla birlikte konut ve çevresi sürekli bakımı gerekli kılan ve yaşayan alanlardır. Kullanıcıya sunulan sosyal ve fiziksel çevreyi yaşatmak amacıyla bilhassa büyük konut projelerinde site işletmesini gerçekleştirecek kurumlar kurulmuştur. Projeciler, satış sonrası hizmet konusunda uzman olan şirketlerle birlikte konut komşuluğunun, temizlik, güvenlik, sosyal alan işletilmesi ve peyzaj

bakım hizmetlerini üstlenmektedirler. Bununla birlikte kullanıcı memnuniyetini anlayabilmek ve kullanıcı ile ilişkinin sürekliliğini devam ettirebilmek adına bu servisler son derece etkili olmaktadır. Projeciler kullanıcının kullanım sırasında başına gelen problemleri çözmeye çalışacak aynı zamanda yeni geliştirilen projelere de referans sağlayacaktır (Siso, 2009).

Yasal düzenlemelerle garantiye alınan konutlar açısından kimi projeciler yasal süreden yani 5 yıldan daha uzun süre yapısal garanti sunabilmektedir. Taşınma ve sonrası durumlarda herhangi bir eksiklik site yönetimince karşılanabilir. Konut üreticileri sözleşmelerinde çoğunlukla 2 sene garanti tanınmaktadır. Konut kalitesi ve garanti belgesi kavramlarının daha da işlerlik kazanması durumu kullanıcı memnuniyetini gerçekleştirmede etkili bir unsurdur (Gök, 2010:51).

2.4. LİTERATÜR ÖZETİ

Çalışmanın bu bölümünde konut sektörüyle ilgili araştırmalara yer verilmiştir.

Lim, FoUain ve Renaud (1980) tarafından yapılan bir çalışmada, gelişmekte olan bir ekonomide konut mülkiyetini belirleyen etkenlere yer verilmiştir. Konut sahibi olma oranındaki sürekli artışın, ulusal konut politikalarının oluşumundaki en önemli etkenlerden birisi olduğu belirtilmiştir. Konut talebi ile ilgili çalışmaların genellikle gelir, yaş, cinsiyet, medeni durum, hane halkı büyüklüğü gibi sosyo-ekonomik özellikler üzerine kurulduğunun vurgulandığı bu çalışmada, gelirin önemli bir boyutuna işaret edilmiştir. Çünkü gelir değişkeninin ölçülmesi, konut talebinin tahmininde en önemli problemlerden birisi olarak gösterilmiştir. Önceki çalışmaların çoğunda hane halkı geliri olarak cari dönem gelirin kullanıldığına, oysa yeni çalışmaların çoğunda bunun yerine sürekli gelirin dikkate alındığına işaret edilmiştir.

Mayo (1981) tarafından yapılan çalışmanın önemi büyüktür. Bu çalışmada, konut talebi genellikle, elastikiyetlerin tahmini, gelir, fiyat, hane halkı büyüklüğü ve hane halkı reisi üzerine dayandırılmıştır. Fiyat elastikiyeti için, hane halkı çalışanlarının bütçeleri, konut üretim fiyatları, standart konut fiyatları ve nisbi fiyatlar olmak üzere dört çeşit fiyat verisi kullanılmıştır. Bu şekilde, konut talep elastikiyetleri için uygun olabilecek fonksiyonel yapı ortaya konmuştur. Bu çalışmada Mayo, ABD için gelir elastikiyetlerini 0.55 ile 1.63 arasında bulmuştur.

Tivvari ve Parikh'in (1988) Hindistan için yaptıkları bir çalışmada da, ailelerin konut sahibi olabilme olanaklarıyla, konut talebi ve konut politikaları analiz edilmiştir. Konut politikaları ve programlarının, konut talebi ve hane halkının konut sahibi olabilme olanaklarının tahminini gerektirdiği belirtilmiştir. Konut yardımlarının etkisi, konut talebinin fiyat elastikiyetlerine bağlanmıştır. Farklı ailelerin demografik ve ekonomik yapılarına bağlı olarak konut talebini farklı algıladıkları üzerinde durulmuş, iki yönlü ekonometrik analiz kullanılarak konut talebi tahmini yapılmıştır. Birincisinde, zevk ve tercihleri (oda sayısı, iç donanım vb.) yansıtan fiyat endeksi tahmin edilirken, İkincisinde, ekonomik boyutlarla hane halkı özelliklerini içeren bir fonksiyon kullanılarak, konut talebi tahmin edilmiştir.

Megbolugbe ve Cho (1991) yaptıkları bir çalışmada, etnik (hispanic ve hispanic olmayan) ve ırk (siyah-beyaz) yönünden konut talep farklılıklarının kaynaklarını ampirik olarak incelemişlerdir. Kullanılan veriler 1989 ABD konut araştırmasında alınmıştır. Çalışmanın ampirik bulguları, başlangıç varlığının etnik farklılıklarda son derece önemli olduğunu, fakat ırk farklılığında daha az önemli olduğunu ortaya koymuştur. Şöyle ki, hispanic ve hispanic olmayan konut sahibi veya kiracılar için konut talep farkının 0.96-0.98'inin başlangıç varlığından kaynaklandığını tespit etmişlerdir. Bu oran ırk itibari ile 0.29-0.51 olarak bulunmuştur.

Elder ve Zumpano (1991) ortaya koydukları bir çalışmada, hane halkının konuta sahip olmak veya kiralamak seçimleri ile, konut talebi ve İkamete ilişkin mekanların analizini yapmışlardır. Burada, mekan ve konut kullanım tercihi, konut talebinin bir eşanlı denklem modeline taşınmıştır. Bu çerçevede, mekansal özelliklerin konut talebini ve kullanım seçeneğini nasıl etkilediği, ampirik olarak ortaya konmuştur.

Myers ve VIDAURRI (2000) ise ABD'nde demografik unsurlar ile konut talebi arasındaki etkileşimlere dikkat çekmiştir. Nüfus artışının potansiyel konut talebini oluşturduğunu fakat nüfusla ilgili başka göstergelerin de analize katılmasının önemli olduğunu belirtmiştir. Etnik yapı, hane halkı tipi, yaş faktörü, göçmen veya yerli olup olmama gibi faktörlerin konut talebinin belirlenmesinde son derece etkili olduğu vurgulanmıştır. Konut tüketimi ile ilgili kriterler için ise, hane halkı büyüklüğü, bekar veya evliler yönünden konutlar ve konut özellikleri temel alınmıştır.

Bocutoğlu ve Ertürk (2001) tarafından yapılan, Türkiye'de konut piyasasının talep ve arz yönlü analizi, yüksek nüfus artış hızı, hızlı kentleşme ve sanayileşme ile yüksek enflasyon oranı değişkenleri çerçevesinde oluşturulmuştur. Konut arzının konut talebini karşılayamaması, kronik bir sorun olarak değerlendirilmiştir.

Böheim ve Taylor (2002), İngiliz hane halkı anketinin 1991-1997 verilerini kullanarak, konut değiştirme sebepleri ile değiştirme nedenlerinin belirleyicilerini araştırmışlardır. Özellikle işgücü piyasasının dinamikleri ile yerleşik hareketlilik arasındaki ilişkileri ortaya koymuşlardır. Çalışmanın ampirik bulguları, işsiz insanların çalışanlardan daha fazla hareket ettiğini, bunun da işsizlerin yerleşik olmadığını ileri süren klasik ekonomi hipotezini desteklediğini göstermiştir.

Olubudun (2005), bina ile ilgili ölçümlere bağlı olarak anket yönteminden yararlanmıştır. Binalardaki değer değişimlerini, heterojen yapıları ve fiyat farklılıklarını ortaya koyan bu çalışma, konut dışı faktörlerin etkilerine de yer vermiştir. Konutun dış kapısı ve konutu çevreleyen parmaklıklarla ilgili anlamlı ilişkilere ulaşılmıştır. Konuta ait kusurlar ile konut güvenliğini de sağlayan dış kapı arasında 0.88 değerinde korelasyona rastlanmıştır. Kusurlu parmaklıklar ile ilgili korelasyon ise 0.83 olarak bulunmuştur.

Hochguertel ve Soest (2008), konut ve finansal birikim sürecinde, hane halklarının yatırım kararlarını incelemiştir. Çalışmanın ampirik kısmında, Hollanda'da tipik bir hane halkının konut ve finansal birikim önceliğini belirlemek amacıyla, iki değişkenli censored regresyon modellerini kullanmışlardır. Çalışmanın sonucunda, Hollanda'da tipik bir ailenin konut satın almadan önce finansal birikim yaptığı tezi doğrulanmamıştır.

Yoğurtçu (2013) yaptığı çalışmada yatırım kararı açısından konut sektöründe sürdürülebilir müşteri değişiklik taleplerini incelemiştir. Bu çalışma sayesinde yatırımcıların fizibilite aşamasında müşteri değişiklik taleplerinden kaynaklanan ilave maliyet, süre, kaynak ve kalite unsurlarının değerlendirilmesi hedeflenmiştir. Sonuç olarak satışı tamamlanmış olan dairelerde konut sahiplerinden gelecek olan revizyon talepleri ilave maliyet, ilave süre, ilave kaynak ihtiyacı doğuracağı aşikar olduğu tespit edilmiştir. Aynı zamanda revizyonun uygulanması diğer bir deyişle bitmiş bir imalatın

sökülmesi ve yeniden yapılması kalite standartlarında düşmeye bağlı olarak müşteri memnuniyetsizliği yaratabildiği saptanmıştır.

Büyükduman (2014) yapmış olduğu araştırmasında konut fiyatlarının gelişimini incelemiştir. Çalışmaya göre konut fiyatlarının gelişimi doğrultusunda analizler uzun vadeli istatistikler öngörüsünde gerçekleşebilmektedir (akt. Tez Merkezi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, Erişim: 7.11.2014).

Çakıroğlu (2014) “Yeni Konut Edinilmesi Tercihinde Kullanıcı Odaklı Bir Metot 'Kalite Fonksiyon Yayılımı’” isimli çalışmasında potansiyel ev sahiplerinin tercihleri ölçülmeye çalışılmıştır (akt. Tez Merkezi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, Erişim: 7.11.2014).

Sulak (2014) “Doğu Karadeniz Kırsalında İkincil Konut Eğiliminin Nedensel Çözümlemesi: Trabzon Örneği” isimli çalışmasında farklı tip ikincil konutun varlığını ortaya çıkarma ve yöneliminin sebepleriyle inşa edilen ikincil konutların özellikleri incelemiştir (akt. Tez Merkezi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, Erişim: 7.11.2014).

Eren (2014) “İstanbul'daki Çok Katlı Konut Yapılarında Mekansal Değişim Sürecinin Analizi” isimli çalışmasında çok katlı konutlarda mekan büyüklükleri ve bu mekanların birbirleri ile olan bağlantılarında görülen değişimler incelemiştir. Farklılaşan yaşam şartlarının kişilerin ihtiyaçlarında ortaya çıkardığı dönüşümleri göstermektedir (akt. Tez Merkezi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, Erişim: 7.11.2014).

Oran (2014) “İstanbul Metropoliten Alan Çeperlerinde Kullanıcıların Konut Seçiminde Belirleyici Olan Unsurların Araştırılması; Çekmeköy İlçesi Örneği” isimli çalışmasında konut ve konut alanı yer seçimi modelleri incelemiştir (akt. Tez Merkezi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, Erişim: 7.11.2014).

Özlük (2014) “Türkiye'de Konut Sektöründe Talep Ve Arzı Belirleyen Faktörler” isimli çalışmasında konut sektörünün özellikleri, arz ve talebi belirleyen faktörler araştırılmıştır (akt. Tez Merkezi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, Erişim: 7.11.2014).

Kördiş (2013) “Antalya’da Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörler: Hedonik Yaklaşım” isimli çalışmasında konut fiyatlarına etki eden faktörleri araştırmıştır. Çalışma sonucuna göre gelir seviyesi, manzara, kapısı, asansör, ısınma tipi, garaj ve yüzme havuzu faktörleri elde edilmiştir (akt. Tez Merkezi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, Erişim: 7.11.2014).

Uğurlar (2013) “Türkiye’de Kiralık Konut: Ankara Örneğinde Talep Ve Kullanım Özellikleri” isimli çalışmasında tüm gelir gruplarındaki kiracıların taleplerine ilişkin fiyatlı ve özellikli konutlara ulaşmalarını gerçekleştirecek kiralık konut araçlarını incelemiştir (akt. Tez Merkezi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, Erişim: 7.11.2014).

Geçer (2013) “Toplu Konut Üretiminin Kalite Bağlamında Yapımcı Ve Kullanıcı Açısından Karşılaştırmalı İrdelenmesi: KIPTAŞ Maltepe Evleri Örneği” isimli çalışmasında toplu konutlardaki kalite, kullanıcı açısından karşılaştırmalı şekilde araştırmıştır (akt. Tez Merkezi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, Erişim: 7.11.2014).

Şak (2013) “Hane Halklarının Konut Tercihinin Belirlenmesinde Logit Modelleri: Mixed Logit Modeli Yaklaşımı” isimli çalışmasında İstanbul’da yaşıyan hane halklarının konut tercihlerine etki eden faktörleri ve seçim durumlarını incelemiştir (akt. Tez Merkezi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, Erişim: 7.11.2014).

Ay (2013) “Diyarbakır’daki Dışa Kapalı Konut Yerleşmelerinde Kullanıcı Memnuniyetinin İncelenmesi Hamravat ve Gökkuşığı Yerleşmeleri” isimli çalışmasında gelir grupları açısından dışa kapalı konut tercihlerini incelemiştir (akt. Tez Merkezi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, Erişim: 7.11.2014).

Alexander (2013) “Bir Modernleşme Pratiği Olarak Kooperatifçilik Ve Bahçeli Konut Yerleşimleri” isimli çalışmasında konut ihtiyacı açısından kooperatifleri ve orta sınıfın konut edindirilmesindeki etkililiği araştırmıştır (akt. Tez Merkezi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, Erişim: 7.11.2014).

Öztürk (2012) “Ortaklığa Dayalı Konut Finansmanı Modelinde Borcun Taksitlerle Ödenmesi Problemlerine Model Oluşturulması” isimli çalışmasında kullanıcıların konut

taleplerinde borcun taksitle ödenmesi konusu incelenmiştir (akt. Tez Merkezi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, Erişim: 7.11.2014).

Kara (2012) “Gecekondu Dönüşüm Projelerinin Konut Sorununun Çözümündeki Rolü: Ankara İli Gültepe ve Yatıkmusluk Mahalleleri Örneği” isimli çalışmasında konut sorunu üzerinde dönüşüm projelerinin konut talebine olan etkisi incelenmiştir (akt. Tez Merkezi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, Erişim: 7.11.2014).

Bodur (2012) “Gecekondu Dönüşüm Projelerinde Hane Halklarının Yeni Konut Memnuniyeti: Kağıthane Örneği” isimli çalışmasında dönüşüm projelerinde yeni konuta sahip olan kullanıcıların memnuniyetini ölçmüştür (akt. Tez Merkezi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, Erişim: 7.11.2014).

Küçükdoğan (2011) “Externalities In House Prices: Evidence From The Turkish Real Estate Market” isimli çalışmasında konut fiyatlarına etki eden dış faktörleri araştırmıştır (akt. Tez Merkezi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, Erişim: 7.11.2014).

Okşak (2011) “Türkiye’de Konut Sektörünün Yapısı Ve Gelişimini Etkileyen Faktörler TOKİ Uygulamaları Örneği” isimli çalışmasında Türkiye’deki barınma sorununu incelemiştir (akt. Tez Merkezi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, Erişim: 7.11.2014).

Eken (2011) “Toplu Konut Üretiminde Müşteri Memnuniyetinin Değerlendirilmesi: Sakarya Yenikent Örneği” isimli çalışmasında toplu konutların tasarım öncesi ve sonrasında fiziksel ve sosyal olanakların kullanıcı beklentilerine uygunluğunu incelemiştir (akt. Tez Merkezi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, Erişim: 7.11.2014).

Kızıltepe (2011) “Türkiye’de konut politikasının belirlenmesinde kredilerin etkisi ve değişen rolü” isimli çalışmasında devletin uyguladığı politikaların vatandaşların barınma ihtiyacını ne şekilde karşıladığını ve ekonomik erişimin kullanıcıların konut talebine etkisi araştırılmıştır (akt. Tez Merkezi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, Erişim: 7.11.2014).

Mamashov (2011) “İpotekli Konut Finansmanı Sisteminin Türkiye Ve Kazakistan Açısından Değerlendirilmesi” isimli çalışmasında uzun dönemli konut finansmanı sistemi kapsamında gelişmekte olan ülkelerin konut sistemlerini araştırmıştır (akt. Tez Merkezi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, Erişim: 7.11.2014).

Atabay (2010) “Kamu Kurumlarının Konut Uygulamalarının Yapı Kooperatiflerinin Konut Uygulamaları İle Talep Yönünden Karşılaştırılması ve Bir Uygulama” isimli çalışmasında konut yapı kooperatiflerine gösterilen ilgisizlik temelinde konut talebini incelemiştir (akt. Tez Merkezi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, Erişim: 7.11.2014).

Özgün (2010) “Konut Piyasası, İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye Uygulaması” isimli çalışmasında kurumsal olmayan Türkiye konut piyasasında konut talebi ile konut ihtiyacı arasındaki ilişkiyi incelemiştir (akt. Tez Merkezi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, Erişim: 7.11.2014).

Kantar (2010) “Mortgage(İpotekli Konut Kredisi) ve 2008 Küresel Krize Olan Etkileri” isimli çalışmasında 2008 küresel krizinin konut talebine olan etkisini araştırmıştır (akt. Tez Merkezi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, Erişim: 7.11.2014).

Aydın (2010) “Konut Sektöründe Uygulanan Pazarlama Stratejileri ve Ankara Ölçeğinde Bir Uygulama” isimli yüksek lisans çalışmasında pazarlama stratejilerinin konut talebi üzerindeki etkisini araştırmıştır (akt. Tez Merkezi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, Erişim: 7.11.2014).

Karakas (2010) “Bireysel Krediler Kapsamında İpotekli Konut Kredileri (Mortgage)” isimli çalışmasında kullanıcıların konut talepleri üzerinde bireysel kredilerin önemini incelemiştir (akt. Tez Merkezi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, Erişim: 7.11.2014).

Siso (2009) “Türkiye'de Konut Pazarlaması Ve Üniversite Öğrencilerinin Gelecekte Konut Satın Alma Kararlarını Etkileyen Faktörler Ve Bir Araştırma” isimli çalışmasında üniversite öğrencilerinin konut taleplerine etki edecek faktörleri incelemiştir (akt. Tez Merkezi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, Erişim: 7.11.2014).

Aşıkoğlu (2009) “Konut Pazarlamasında Kullanılan Yöntemler Ve Konut Finanslama Tekniği Olarak Mortgage Sistemi” isimli çalışmasında konut pazarlamasında tercih edilen yöntemlerinde konut talebine olan etkilerini incelemiştir (akt. Tez Merkezi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, Erişim: 7.11.2014).

Güneş (2009) “Türkiye’de Hanelerin Konut Tercihi: Ekonometrik Yaklaşım” isimli çalışmasında Türkiye’de konut tercihleri ve mülkiyet hallerine etki eden unsurlar araştırılmak istenmiştir (akt. Tez Merkezi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, Erişim: 7.11.2014).

Erdinç (2009) “Konut Oluşumunda Kültür Etkisinin Toplumsal Yaşam Dinamikleri Bağlamında İncelenmesi” isimli çalışmasında toplumsal kültürün konut oluşumu üzerindeki etkisini incelemiştir (akt. Tez Merkezi, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, Erişim: 7.11.2014).

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

EZURUM KENT MERKEZİNDE TÜKETİCİLERİN KONUT EDİNME KARARLARINI ETKİLEYEN FAKTÖRLERİN BELİRLENMESİ

3.1. ARAŞTIRMANIN AMACI

Bu çalışmanın temel amacı, Erzurum kent merkezinde tüketicilerin konut edinme kararlarını etkileyen faktörlerin belirlenmesidir. Araştırmanın alt amaçları şu şekildedir:

- Cinsiyetin konut satın alma kararı üzerindeki etkisinin tespit edilmesi
- Medeni durumun konut satın alma kararı üzerindeki etkisinin tespit edilmesi
- Yaşın konut satın alma kararı üzerindeki etkisinin tespit edilmesi
- Çocuk sayısının konut satın alma kararı üzerindeki etkisinin tespit edilmesi
- Aylık gelirin konut satın alma kararı üzerindeki etkisinin tespit edilmesi
- Konut fiyatının konut satın alma kararı üzerindeki etkisinin tespit edilmesi
- Konut büyüklüğünün konut satın alma kararı üzerindeki etkisinin tespit edilmesi
- Konutun ısınma şeklinin konut satın alma kararı üzerindeki etkisinin tespit edilmesi

3.2. ARAŞTIRMANIN MODELİ

Araştırmada betimsel tarama modeli kullanılmıştır. Erzurum kent merkezinde tüketicilerin konut edinme kararlarını etkileyen faktörleri belirlemeye yönelik olarak anket formu kullanılmıştır.

3.3. VERİ TOPLAMA YÖNTEMİ

Araştırmada veri toplama aracı olarak anket formu kullanılmıştır. Anket formlarının oluşturulmasında literatür taramasından faydalanılmıştır. Konuyla ilgili kaynaklar taranmış ve araştırmacı tarafından anket formları hazırlanmıştır. Anket sorularının geçerlilik ve güvenilirlik çalışmaları yapılmıştır. Geçerlilik ve güvenilirlik çalışması kapsamında 50 kişiye pilot çalışma uygulanmıştır. Pilot çalışma sonucunda anketin 18.sorusunda yer alan ölçek sorularının Cronbach's Alpha değeri 0,732 olarak

tespit edilmiştir. Çalışma için tespit edilen Cronbach's Alpha değeri güvenilir düzeydedir.

3.4. EVREN VE ÖRNEKLEM

Araştırmanın evrenini Erzurum kent merkezinde yaşayan ve konut satın almayı düşünen bireyler oluşturmaktadır. Erzurum ili 2012 adrese dayalı nüfus kayıt istatistiklerine göre kent nüfusu 395.472'dir(TÜİK). Araştırmada basit tesadüfi örneklem yöntemiyle %5 örneklem hatasında en az 383 kişiye ulaşılması gerektiği hesaplanmıştır. Hesaplamalar Yazıcıoğlu Erdoğan (2004) tarafından geliştirilen örneklem hesaplama yöntemi ile hesaplanmıştır.

Tablo 3.1. $\alpha=0.05$ İçin Örneklem Büyüklükleri

Evren Büyük- lüğü	± 0.03 örneklem hatası (d)			± 0.05 örneklem hatası (d)			± 0.10 örneklem hatası (d)		
	p=0.5 q=0.5	p=0.8 q= 0.2	p=0.3 q=0.7	p=0.5 q=0.5	p=0.8 q= 0.2	p=0.3 q=0.7	p=0.5 q=0.5	p=0.8 q= 0.2	p=0.3 q=0.7
100	92	87	90	80	71	77	49	38	45
500	341	289	321	217	165	196	81	55	70
750	441	358	409	254	185	226	85	57	73
1000	516	406	473	278	198	244	88	58	75
2500	748	537	660	333	224	286	93	60	78
5000	880	601	760	357	234	303	94	61	79
10000	964	639	823	370	240	313	95	61	80
25000	1023	665	865	378	244	319	96	61	80
50000	1045	674	881	381	245	321	96	61	81
100000	1056	678	888	383	245	322	96	61	81
1000000	1066	682	896	384	246	323	96	61	81
100 milyon	1067	683	896	384	245	323	96	61	81

Kaynak: Yazıcıoğlu, Y. ve Erdoğan, S., Spss Uygulamalı Bilimsel Araştırma Yöntemleri. Ankara: Detay Yayıncılık, 2004

Araştırmada basit tesadüfi örneklem yöntemi kullanılarak 650 kişiye ulaşılabilmektedir. Kişilerin anket uygulamasına katılmak istememeleri, boş anket verilmesi ve anket sorularının eksik doldurulması nedeniyle 640 geçerli anket üzerinden çalışma yürütülmüştür.

3.5. VERİ ANALİZİ

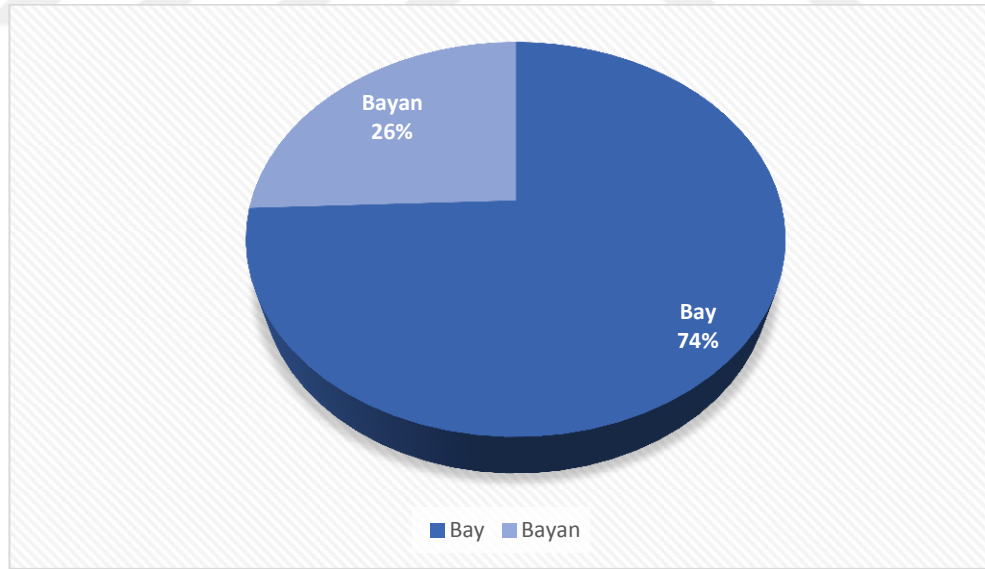
Araştırmada veri analizi SPSS 16 paket programında yapılmıştır. Veri analizinde tanımlayıcı istatistiklerden ve ilişki testlerinden faydalanılmıştır. Alt amaçların tespitinde ANOVA ve t testlerinden faydalanılmıştır.

3.6. BULGULAR VE YORUM

Bu bölümde araştırma bulgularına yer verilmiştir.

Tablo 3.2. Cinsiyete İlişkin Bulgular

	Frekans	%
Cinsiyet		
Bay	476	74,4
Bayan	164	25,6
Toplam	640	100,0

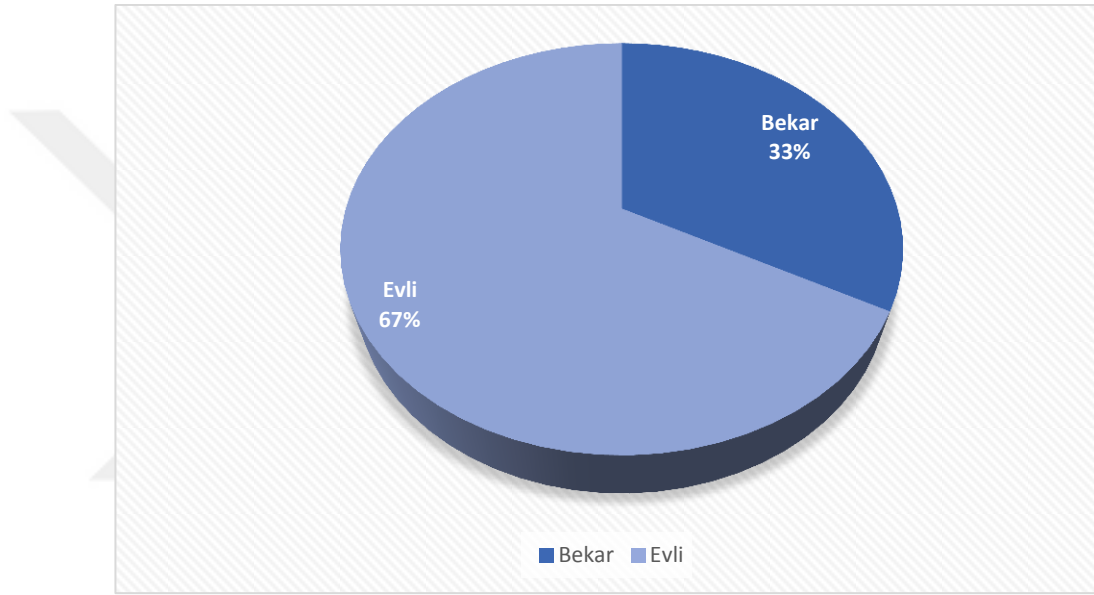


Şekil 3.1. Cinsiyete İlişkin Bulgular

Araştırmaya katılanların %74,4'ü bay ve %25,6'sı bayandır.

Tablo 3.3. Medeni Duruma İlişkin Bulgular

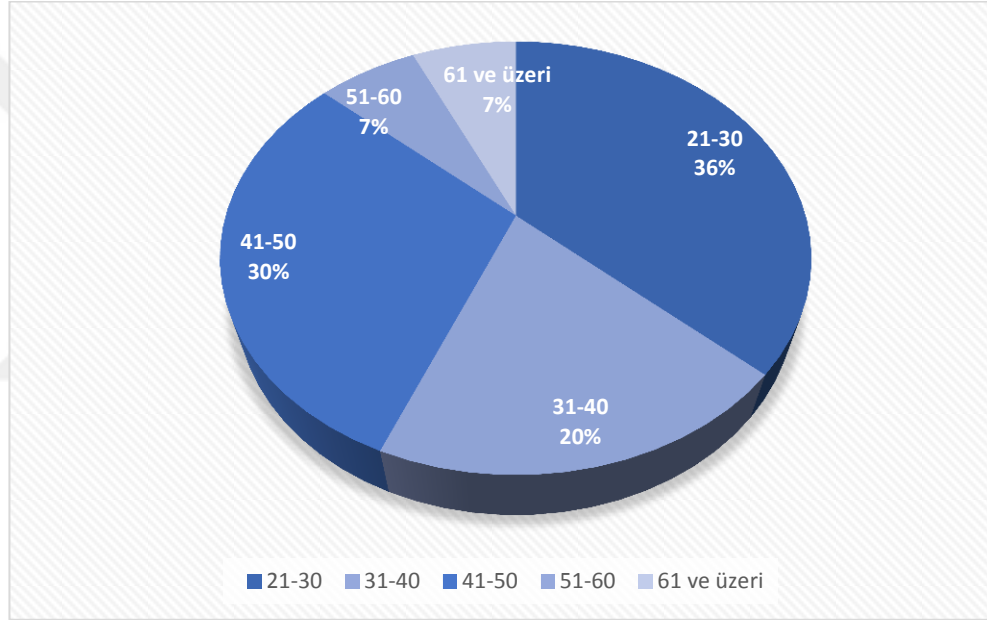
	Frekans	%
Medeni Durum		
Bekar	210	32,8
Evli	430	67,2
Toplam	640	100,0

**Şekil 3.2.** Medeni Duruma İlişkin Bulgular

Araştırmaya katılanların %67,2'si evli ve %32,8'i bekaardır.

Tablo 3.4. Yaş İlişkin Bulgular

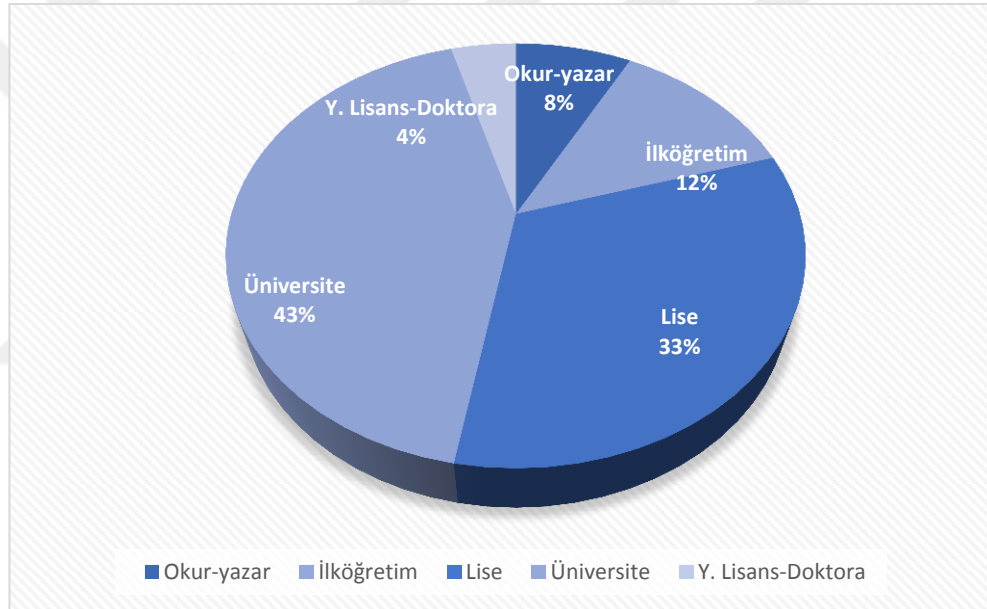
	Frekans	%
Yaş Durumu		
21-30	234	36,6
31-40	126	19,7
41-50	194	30,3
51-60	42	6,6
61 ve üzeri	44	6,9
Toplam	640	100,0

**Şekil 3.3.** Yaş İlişkin Bulgular

Araştırmaya katılanların %36,6'sı 21-30 yaş arasında, %19,7'si 31-40 yaş arasında, %30,3'ü 41-50 yaş arasında, %6,6'sı 51-60 yaş arasında ve %6,9'u 61 ve üzeri yaşındadır.

Tablo 3.5. Eğitim Durumuna İlişkin Bulgular

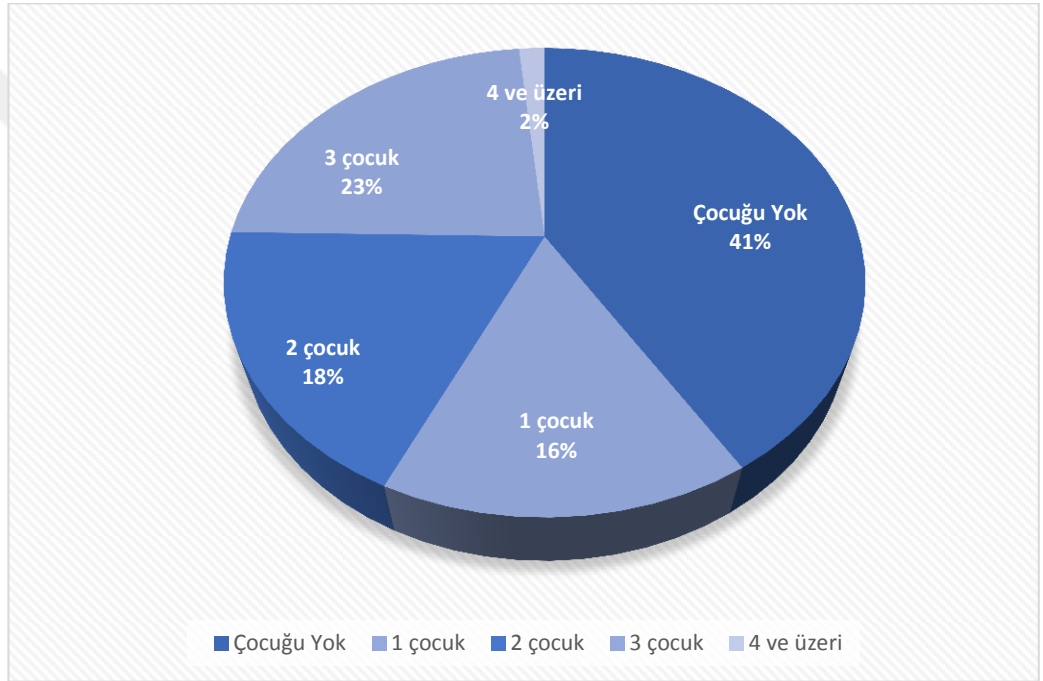
	Frekans	%
Eğitim Durumu		
Okur-yazar	50	7,8
İlköğretim	80	12,5
Lise	208	32,5
Üniversite	274	42,8
Y. Lisans-Doktora	28	4,4
Toplam	640	100,0

**Şekil 3.4.** Eğitim Durumuna İlişkin Bulgular

Araştırmaya katılanların %7,8'i okur-yazar, %12,5'i ilköğretim mezunu, %32,5'i lise mezunu, %42,8'i üniversite mezunu ve %4,4'ü yüksek lisans veya doktora mezunudur.

Tablo 3.6. Çocuk Durumuna İlişkin Bulgular

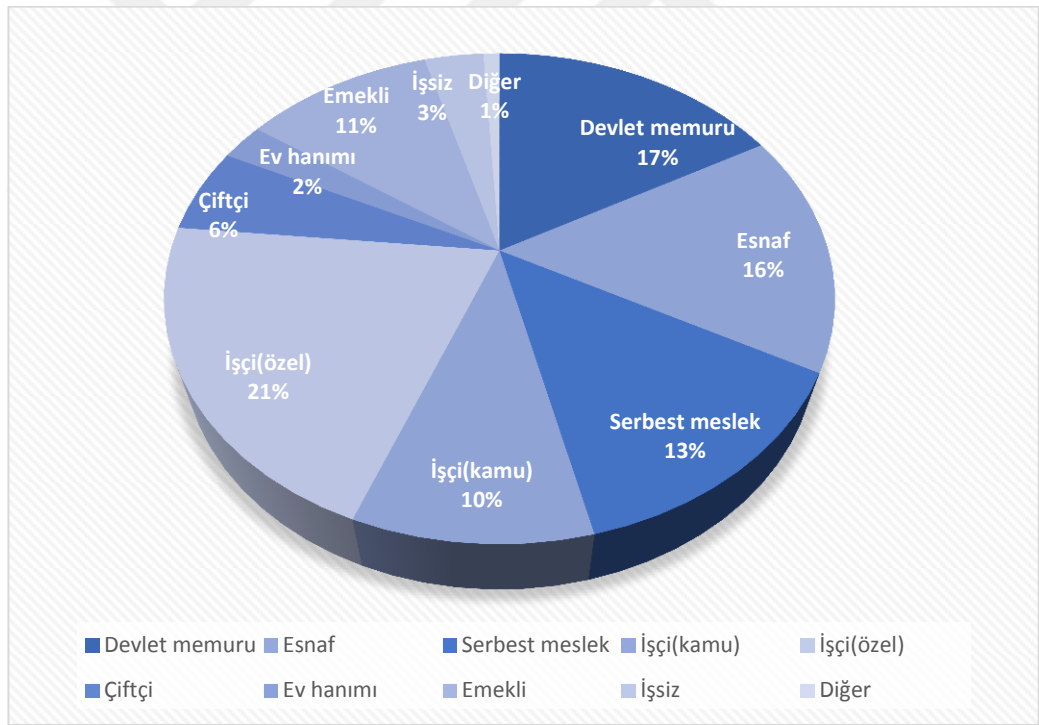
	Frekans	%
Çocuk Durumu		
Çocuğu Yok	264	41,2
1	100	15,6
2	118	18,4
3	148	13,1
4 ve üzeri	10	1,6
Toplam	640	100,0

**Şekil 3.5.** Çocuk Durumuna İlişkin Bulgular

Araştırmaya katılanların %41,2'sinin çocuğu yoktur. Katılımcıların %15,6'sının 1 çocuğu, %18,4'ünün 2 çocuğu, %13,1'inin 3 çocuğu ve %1,6'sının 4 ve üzeri çocuğu vardır.

Tablo 3.7. Meslek Bilgilerine İlişkin Bulgular

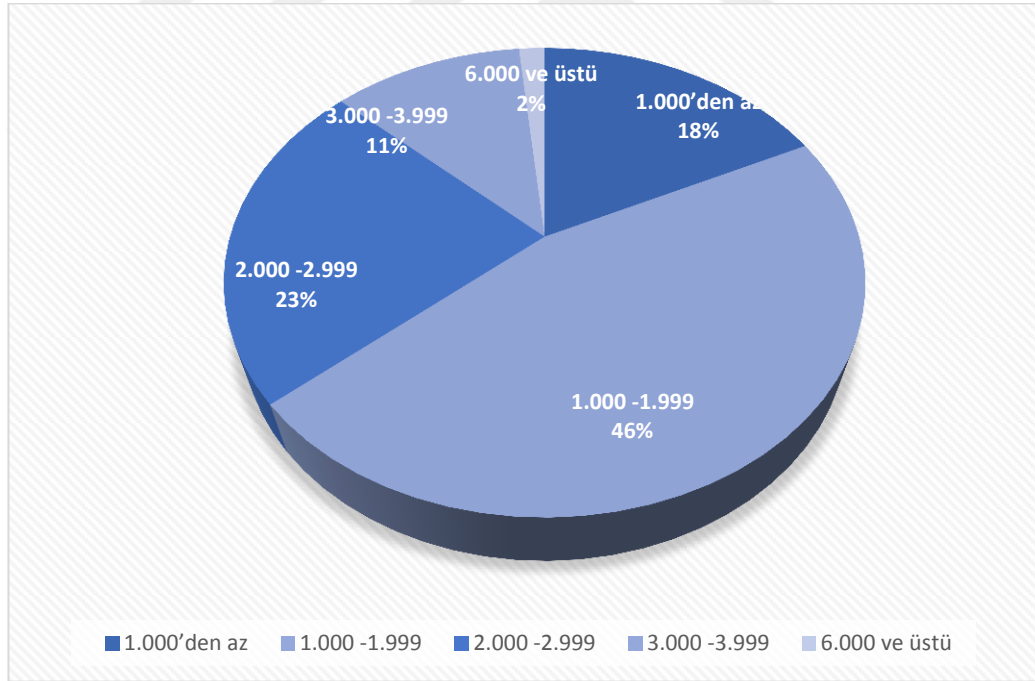
	Frekans	%
Meslek		
Devlet memuru	108	16,9
Esnaf	102	15,9
Serbest meslek	86	13,4
İşçi(kamu)	62	9,7
İşçi(özel)	132	20,6
Çiftçi	36	5,6
Ev hanımı	15	2,5
Emekli	70	10,9
İşsiz	22	3,4
Diğer	6	0,9
Toplam	640	100,0

**Şekil 3.4.** Meslek Bilgilerine İlişkin Bulgular

Katılımcıların %20,6'sı işçi (özel) olarak çalışmakta ve %16,9'u devlet memuru olarak çalışmaktadır. Ayrıca %15,9'u esnaf, %13,4'ü serbest meslek, %9,7'si işçi (kamu), %5,6'sı çiftçi, %2,5'i ev hanımı, %10,9'u emekli ve %3,'ü işsizdir.

Tablo 3.8. Gelir Bilgilerine İlişkin Bulgular

	Frekans	%
Gelir Durumu		
1.000'den az	114	17,8
1.000 -1.999	294	45,9
2.000 -2.999	148	23,1
3.000 -3.999	74	11,6
6.000 ve üstü	10	1,6
Toplam	640	100,0

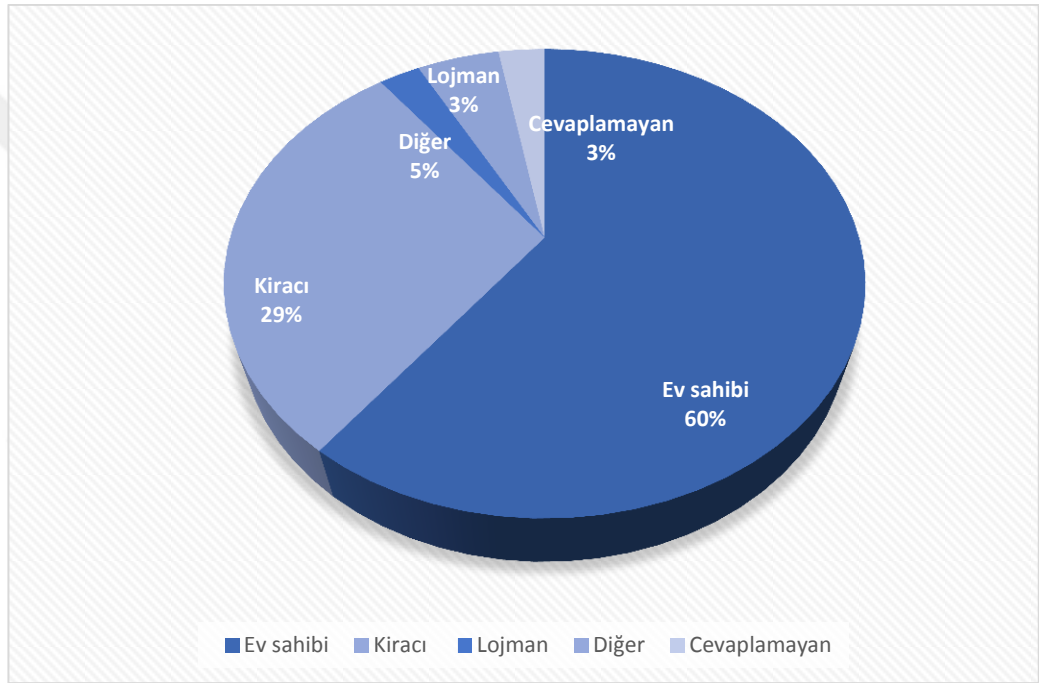


Şekil 3.5. Gelir Bilgilerine İlişkin Bulgular

Katılımcıların %17,8'i 1.000TL'den az, %45,9'u 1.000-1.999TL, %23,1'i 2.000-2.999TL, %11,6'sı 3.000-3.999TL ve %1,6'sı 6.000TL ve üzerinde aylık gelire sahiptir.

Tablo 3.9. İkamet Durumuna İlişkin Bulgular

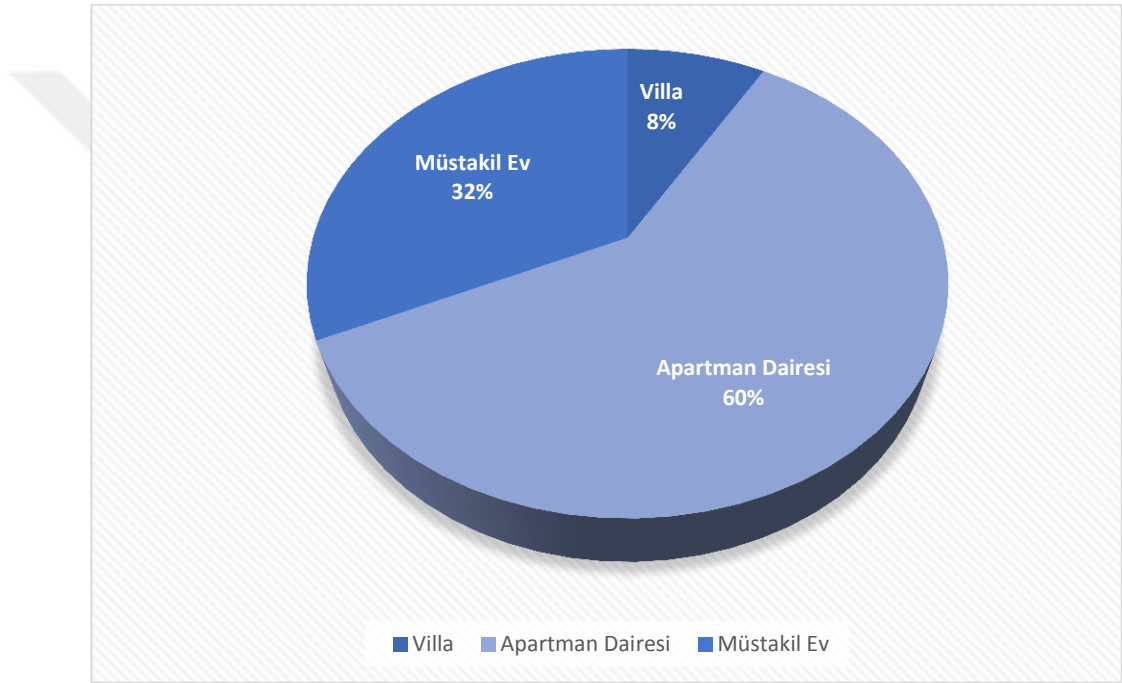
	Frekans	%
Ev sahibi	384	60,3
Kiracı	188	29,4
Lojman	16	2,5
Diğer	32	5,0
Cevaplamayan	18	2,8
Toplam	640	100,0

**Şekil 3.6.** İkamet Durumuna İlişkin Bulgular

İkamet durumuna ilişkin bulgular incelendiğinde katılımcıların %60,3'ü ev sahibi ve %29,4'ü kiracıdır.

Tablo 3.10. Satın Alınması Düşünülen Konut Tipine İlişkin Bulgular

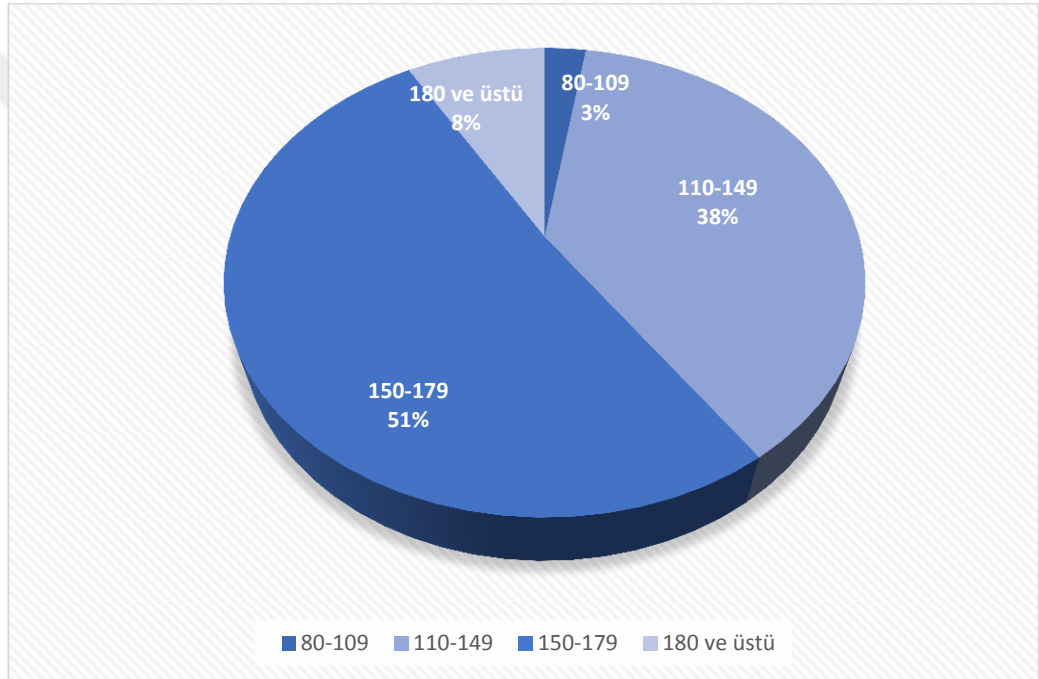
	Frekans	%
Konut Tipi		
Villa	54	8,4
Apartman Dairesi	382	59,7
Müstakil Ev	204	31,9
Toplam	640	100,0

**Şekil 3.7.** Satın Alınması Düşünülen Konut Tipine İlişkin Bulgular

Araştırmaya katılanların %59,7'si apartman dairesi, %31,9'u müstakil ev ve %8,4'ü villa satın almak istemektedir.

Tablo 3.11. Satın Alınması Düşünülen Konut Büyüklüğüne İlişkin Bulgular

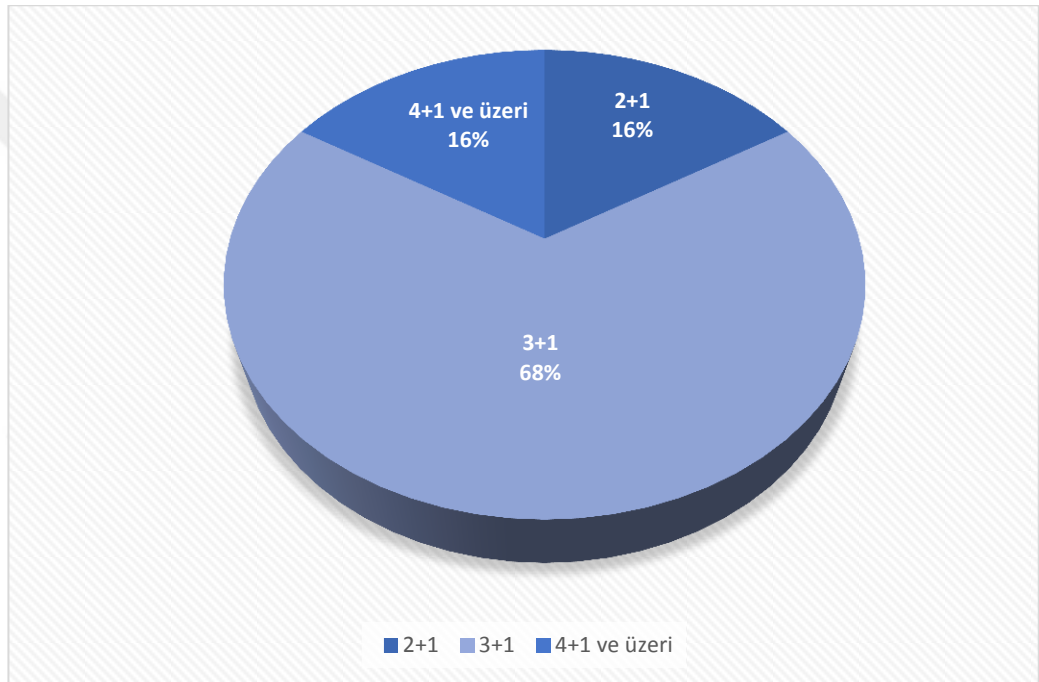
	Frekans	%
Konut Büyüklüğü m²		
80-109	16	2,5
110-149	242	37,8
150-179	328	51,2
180 ve üstü	54	8,4
Toplam	640	100,0

**Şekil 3.8.** Satın Alınması Düşünülen Konut Büyüklüğüne İlişkin Bulgular

Katılımcıların %51,2'si 150-179 m²'lik ev, %37,8'i 110-149 m²'lik ev, %8,4'ü 180 ve üzer m²'lik ev ve %2,5'i 80-109 m²'lik ev satın almak istemektedirler.

Tablo 3.12. Satın Alınması Düşünülen Konutun Oda Sayısına İlişkin Bulgular

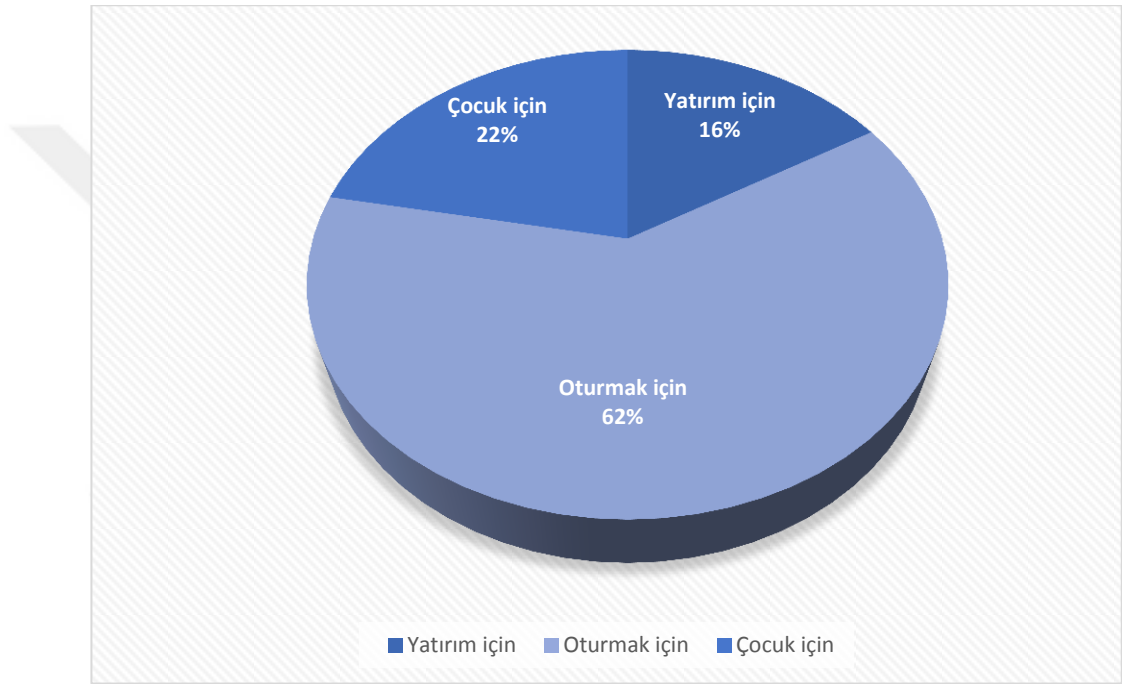
	Frekans	%
Oda Sayısı		
2+1	104	16,2
3+1	432	67,5
4+1 ve üzeri	104	16,2
Toplam	640	100,0

**Şekil 3.9.** Satın Alınması Düşünülen Konutun Oda Sayısına İlişkin Bulgular

Araştırmaya katılanların %67,5'i 3+1, %16,2'i 2+1 ve %16,2'si 4+1 ve üzeri ev satın almayı düşünmektedirler.

Tablo 3.13. Konutun Satın Alınma Amacına İlişkin Bulgular

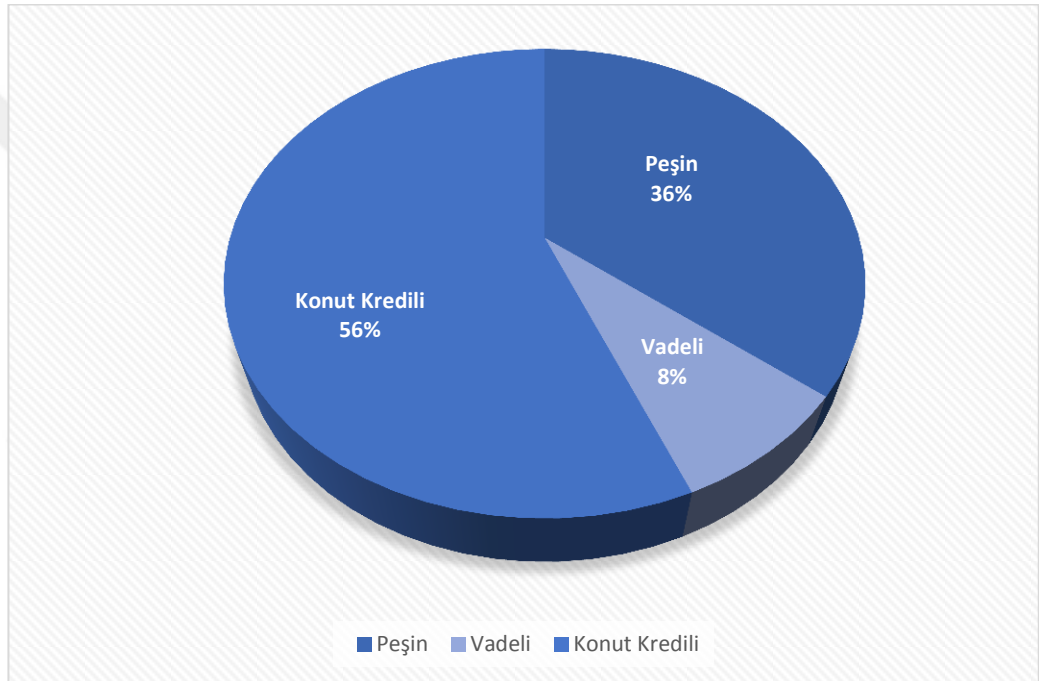
	Frekans	%
Yatırım için	102	16,2
Oturmak için	394	61,9
Çocuk için	140	21,9
Toplam	640	100,0

**Şekil 3.10.** Satın Alınması Düşünülen Konutun Oda Sayısına İlişkin Bulgular

Araştırmaya katılanların %61,9'u oturma amacıyla konut satın almayı düşünürken, %21,9'u çocuk için ve %16,2'si yatırım için ev almayı düşünmektedir.

Tablo 3.14. Ödeme Yöntemine İlişkin Bulgular

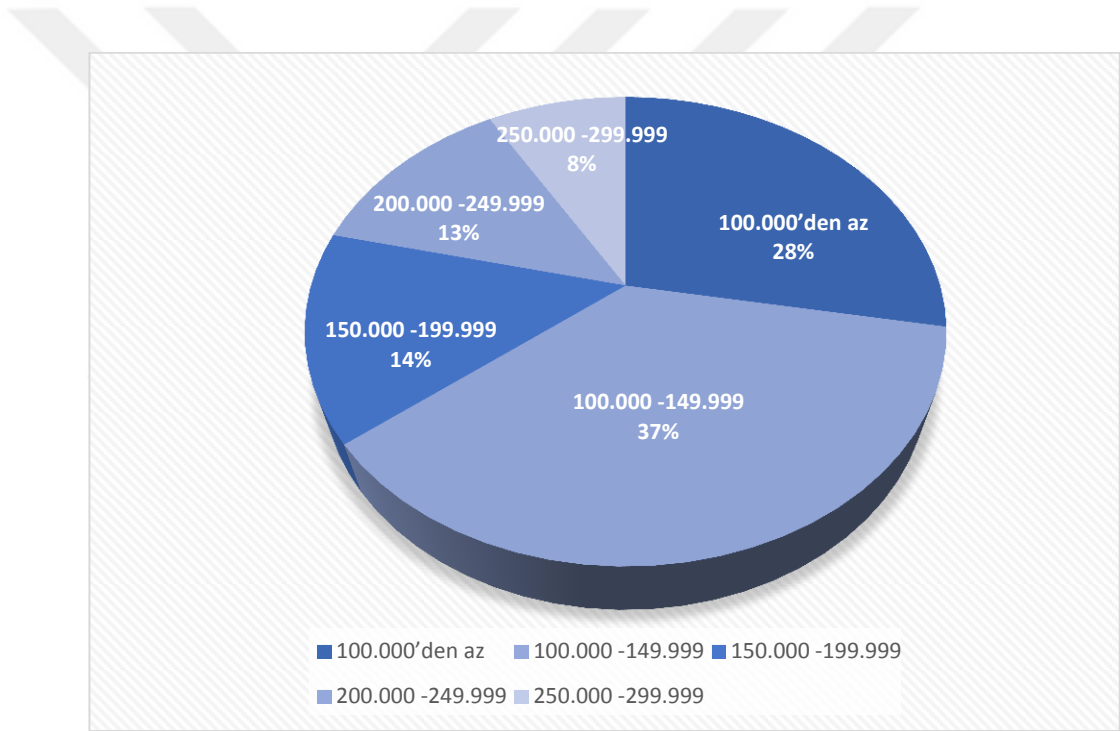
	Frekans	%
Ödeme Yönetimi		
Peşin	228	35,6
Vadeli	52	8,1
Konut Kredili	360	56,2
Toplam	640	100,0

**Şekil 3.11.** Ödeme Yöntemine İlişkin Bulgular

Araştırmaya katılanların %35,6'sı peşin, %8,1'i vadeli ve %56,2'si konut kredili şekilde ev satın almayı planlamaktadır.

Tablo 3.15. Bütçeye İlişkin Bulgular

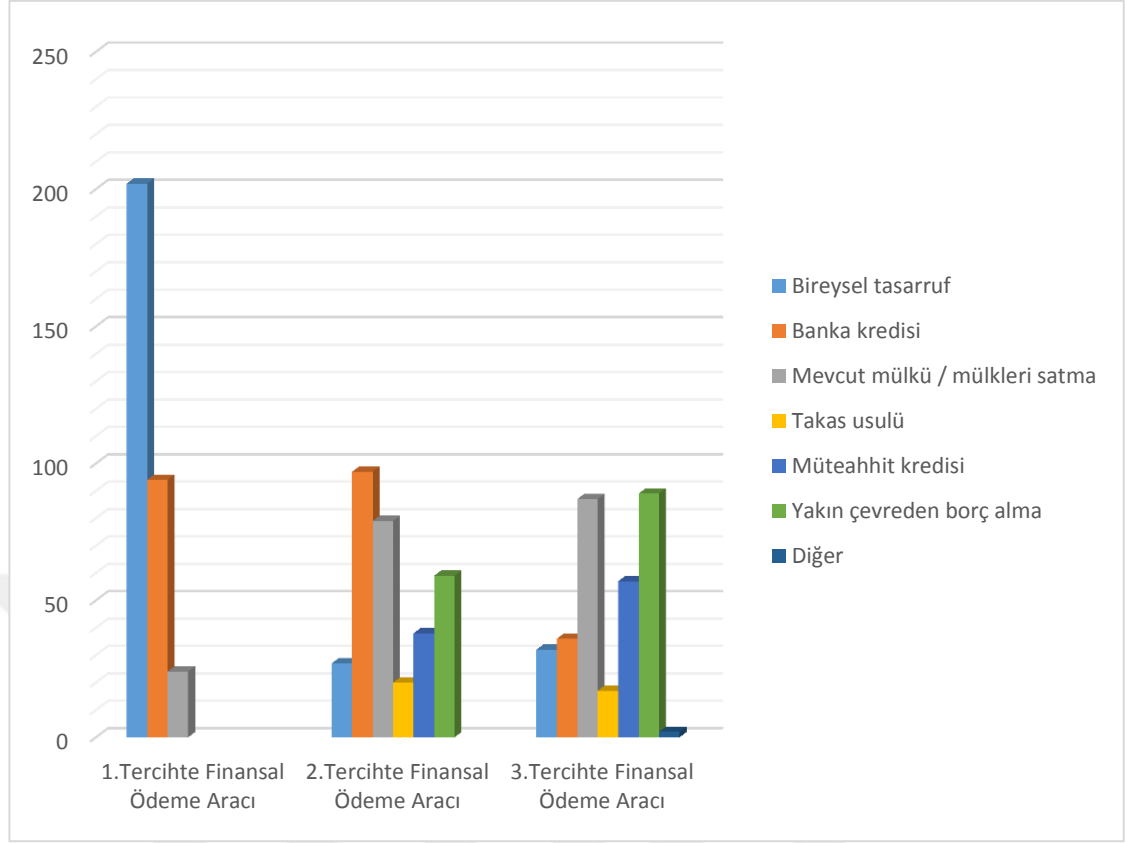
	Frekans	%
Bütçe		
100.000'den az	178	27,8
100.000 -149.999	234	36,6
150.000 -199.999	92	14,4
200.000 -249.999	82	12,8
250.000 -299.999	54	8,4
Toplam	640	100,0

**Şekil 3.12.** Bütçeye İlişkin Bulgular

Araştırmaya katılanların %36,6'sı 100.000-149.999TL civarında ve %27,8'i 100.000TL'den daha az tutarda konut almayı düşünmektedir.

Tablo 3.16. Finansal Ödeme Aracına İlişkin Bulgular

	Frekans	%
1.Tercihle Finansal Ödeme Aracı		
Banka kredisi	188	29,4
Mevcut mülkü / mülkleri satma	48	7,5
Bireysel tasarruf	404	63,1
2.Tercihle Finansal Ödeme Aracı		
Takas usulü	40	6,2
Banka kredisi	194	30,3
Müteahhit kredisi	76	11,9
Mevcut mülkü / mülkleri satma	178	24,7
Bireysel tasarruf	54	8,4
Yakın çevreden borç alma	118	18,4
3.Tercihle Finansal Ödeme Aracı		
Takas usulü	34	5,3
Banka kredisi	78	11,2
Müteahhit kredisi	114	17,8
Mevcut mülkü / mülkleri satma	174	27,2
Bireysel tasarruf	64	10,0
Yakın çevreden borç alma	178	27,8
Diğer	4	0,6

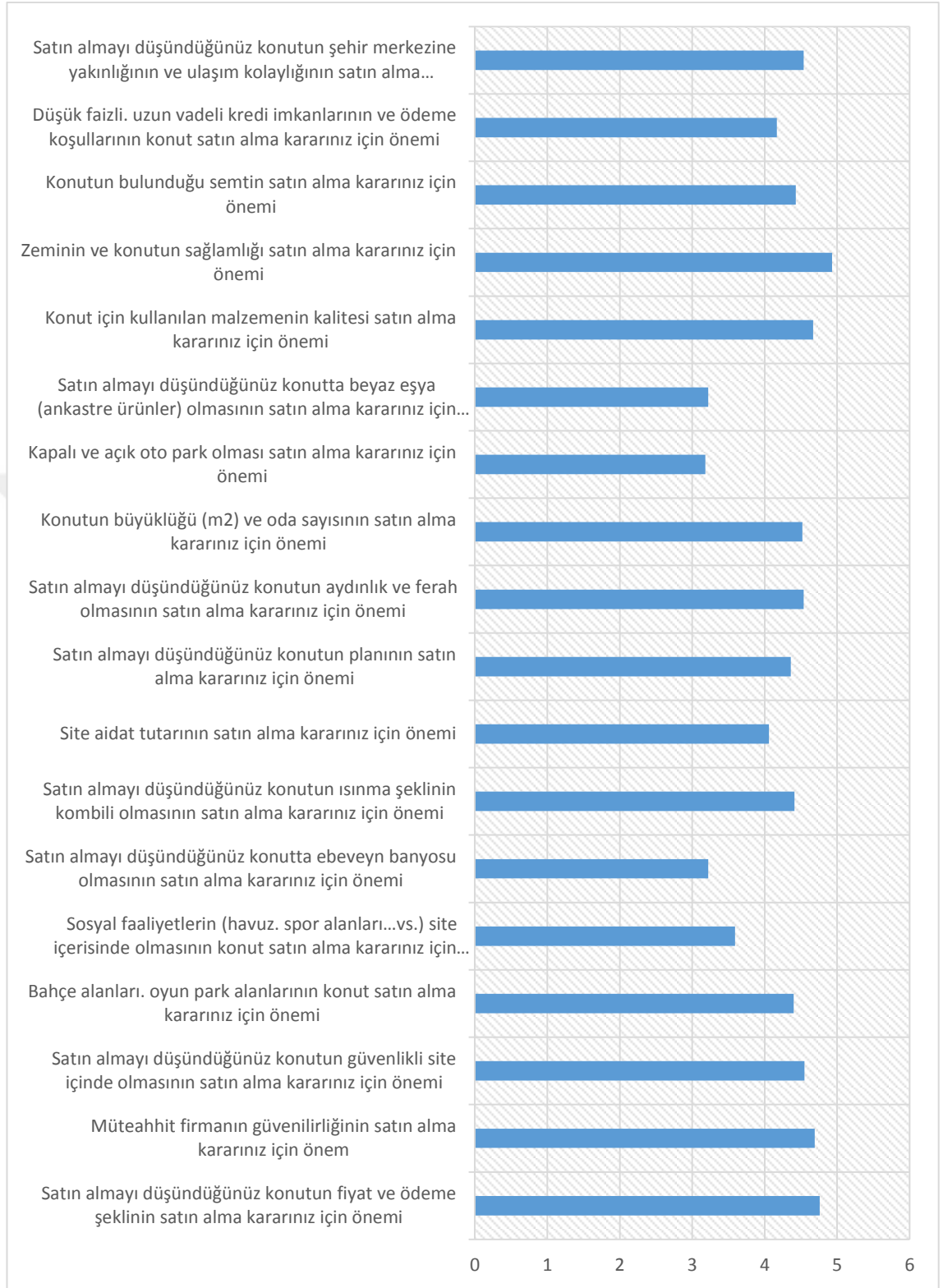


Şekil 3.13. Finansal Ödeme Aracına İlişkin Bulgular

Araştırmada ödeme araçlarına ilişkin bulgular incelendiğinde, katılımcıların %63,1'i birinci tercihte bireysel tasarrufu seçmektedir. Katılımcıların %30,3'ü 2.tercihte banka kredilerini ve katılımcıların %27,8'i 3.tercihte yakın çevreden borç almayı seçmektedir.

Tablo 3.17. Satın Alma Kararında Önemli Olan Faktörlere İlişkin Bulgular

	N	Minimum	Maksimum	Ortalama	Std. Hata
Satın almayı düşündüğünüz konutun fiyat ve ödeme şeklinin satın alma kararınız için önemi	640	4	5	4,76	,428
Müteahhit firmanın güvenilirliğinin satın alma kararınız için önem	640	3	5	4,69	,494
Satın almayı düşündüğünüz konutun güvenli site içinde olmasının satın alma kararınız için önemi	640	3	5	4,55	,675
Bahçe alanları, oyun park alanlarının konut satın alma kararınız için önemi	640	3	5	4,40	,585
Sosyal faaliyetlerin (havuz, spor alanları...vs.) site içerisinde olmasının konut satın alma kararınız için önemi	640	1	5	3,59	1,184
Satın almayı düşündüğünüz konutta ebeveyn banyosu olmasının satın alma kararınız için önemi	640	1	5	3,22	1,242
Satın almayı düşündüğünüz konutun ısıtma şeklinin kombili olmasının satın alma kararınız için önemi	640	1	5	4,41	,851
Site aidat tutarının satın alma kararınız için önemi	640	1	5	4,06	,970
Satın almayı düşündüğünüz konutun planının satın alma kararınız için önemi	640	3	5	4,36	,600
Satın almayı düşündüğünüz konutun aydınlık ve ferah olmasının satın alma kararınız için önemi	640	2	5	4,54	,602
Konutun büyüklüğü (m ²) ve oda sayısının satın alma kararınız için önemi	640	3	5	4,52	,548
Kapalı ve açık oto park olması satın alma kararınız için önemi	640	1	5	3,18	1,005
Satın almayı düşündüğünüz konutta beyaz eşya (ankastre ürünler) olmasının satın alma kararınız için önemi	640	1	5	3,22	,995
Konut için kullanılan malzemenin kalitesi satın alma kararınız için önemi	640	4	5	4,67	,470
Zeminin ve konutun sağlamlığı satın alma kararınız için önemi	640	4	5	4,93	,253
Konutun bulunduğu semtin satın alma kararınız için önemi	640	1	5	4,43	,781
Düşük faizli, uzun vadeli kredi imkanlarının ve ödeme koşullarının konut satın alma kararınız için önemi	640	2	5	4,17	,853
Satın almayı düşündüğünüz konutun şehir merkezine yakınlığının ve ulaşım kolaylığının satın alma kararınız için önemi	640	2	5	4,54	,746



Şekil 3.14. Satın Alma Kararında Önemli Olan Faktörlere İlişkin Bulgular

Satın alma kararında etkili olan faktörler incelendiğinde, tüm faktörlerin ortalama değerlerinin 3'ün üzerinde olduğu görülmektedir. Bu durum tüm faktörlerin satın alma kararında etkili olduğunu göstermektedir. Bununla birlikte en yüksek ortalamaya 4,93 ile “Zeminin ve konutun sağlamlığının satın alma kararınız için önemi” olgusu sahiptir. Bireyler ev satın almada, zeminin ve konutun sağlamlığına her şeyden daha fazla önem vermektedirler. En düşük ortalamaya ise 3,18 ile “Kapalı ve açık oto park olması satın alma kararınız için önemi” olgusu sahiptir. Bu durum bireylerin konut satın almalarında, kapalı veya açık otoparkın bulunmasının diğer faktörlere göre daha az önemsediklerini göstermektedir.

Konut satın almayı etkileyen faktörler incelendiğinde 4,50 ortalamanın üzerinde olan faktörler şu şekildedir:

- Satın almayı düşündüğünüz konutun fiyat ve ödeme şeklinin satın alma kararınız için önemi
- Müteahhit firmanın güvenilirliğinin satın alma kararınız için önem
- Satın almayı düşündüğünüz konutun güvenli site içinde olmasının satın alma kararınız için önemi
- Satın almayı düşündüğünüz konutun aydınlık ve ferah olmasının satın alma kararınız için önemi
- Konutun büyüklüğü (m²) ve oda sayısının satın alma kararınız için önemi
- Konut için kullanılan malzemenin kalitesi satın alma kararınız için önemi
- Zeminin ve konutun sağlamlığı satın alma kararınız için önemi
- Satın almayı düşündüğünüz konutun şehir merkezine yakınlığının ve ulaşım kolaylığının satın alma kararınız için önemi

Bireylerin konut satın almalarında fiyat, müteahhit firmanın güvenilirliği, konutun güvenli sitede olması, konutun büyüklüğü, kullanılan malzemenin kalitesi, konutun merkeze yakınlığı, konutun sağlamlığı ve ferah olması gibi özellikler en önemli nedenler arasındadır.

Tablo 3.20’de değişkenlerin faktör yükleri ve Cronbach’s Alpha değerleri verilmiştir. Faktör yükleri soruların ait oldukları ölçekleri belirlerken, Cronbach’s Alpha katsayıları güvenilirlik tespitinde kullanılmıştır.

Tablo 3.18. Faktör Analizine İlişkin Bulgular

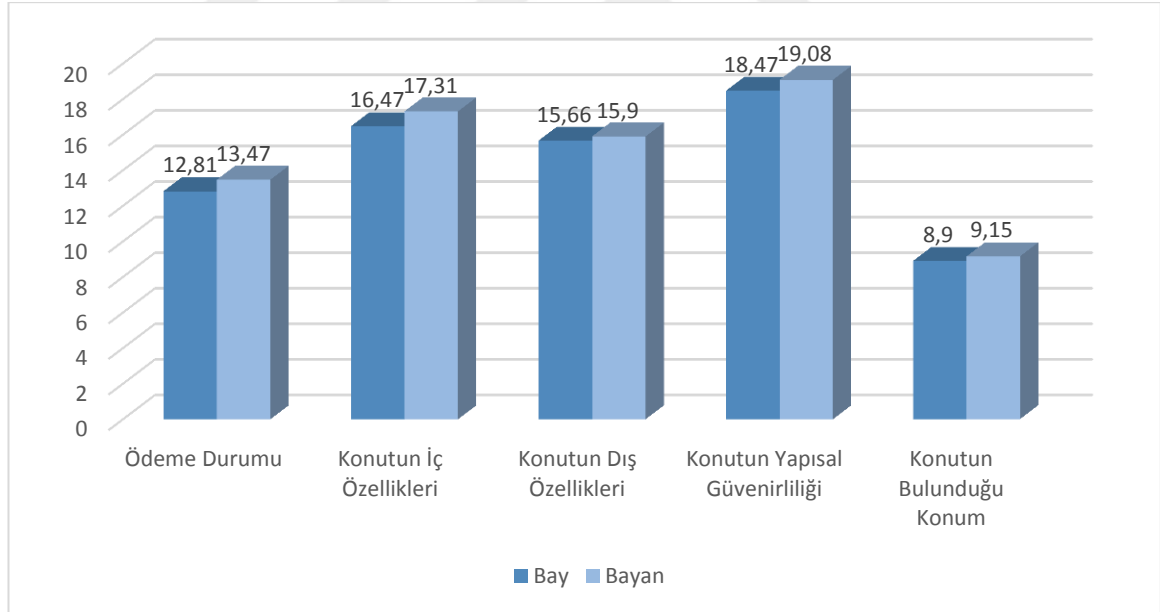
	Faktör Yükü	Cronbach's Alpha
Ödeme Durumu		
Satın almayı düşündüğünüz konutun fiyat ve ödeme şeklinin satın alma kararınız için önemi	,687	,763
Site aidat tutarının satın alma kararınız için önemi	,751	
Düşük faizli, uzun vadeli kredi imkanlarının ve ödeme koşullarının konut satın alma kararınız için önemi	,692	
Konutun İç Özellikleri		
Satın almayı düşündüğünüz konutta ebeveyn banyosu olmasının satın alma kararınız için önemi	,762	,746
Satın almayı düşündüğünüz konutun ısıtma şeklinin kombili olmasının satın alma kararınız için önemi	,801	
Satın almayı düşündüğünüz konutun aydınlık ve ferah olmasının satın alma kararınız için önemi	,793	
Konutun büyüklüğü (m ²) ve oda sayısının satın alma kararınız için önemi	,741	
Satın almayı düşündüğünüz konutta beyaz eşya (ankastre ürünler) olmasının satın alma kararınız için önemi	,763	
Konutun Dış Özellikleri		
Satın almayı düşündüğünüz konutun güvenli site içinde olmasının satın alma kararınız için önemi	,693	,761
Sosyal faaliyetlerin (havuz, spor alanları...vs.) site içerisinde olmasının konut satın alma kararınız için önemi	,752	
Bahçe alanları, oyun park alanlarının konut satın alma kararınız için önemi	,723	
Kapalı ve açık oto park olması satın alma kararınız için önemi	,714	
Konutun Yapısal Güvenirliliği		
Müteahhit firmanın güvenilirliğinin satın alma kararınız için önem	,802	,812
Satın almayı düşündüğünüz konutun planının satın alma kararınız için önemi	,863	
Konut için kullanılan malzemenin kalitesi satın alma kararınız için önemi	,793	
Zeminin ve konutun sağlamlığı satın alma kararınız için önemi	,821	
Konutun Bulunduğu Konum		
Konutun bulunduğu semtin satın alma kararınız için önemi	,763	,778
Satın almayı düşündüğünüz konutun şehir merkezine yakınlığının ve ulaşım kolaylığının satın alma kararınız için önemi	,743	

Tablo 3.20’de katılımcıların konut satın almalarında etkili olan faktörler belirlenmiştir. Buna göre konut satın almada etkili olan faktörler şu şekildedir: Ödeme

Durumu, Konutun İç Özellikleri, Konutun Dış Özellikleri, Konutun Yapısal Güvenirliliği, Konutun Bulunduğu Konum.

Tablo 3.19. Cinsiyetin Konut Satın Alma Kararı Üzerindeki Etkisine İlişkin Bulgular

		Ortalama	t	P
Ödeme Durumu	Bay	12,81	3,786	0,000
	Bayan	13,47		
Konutun İç Özellikleri	Bay	16,47	3,629	0,000
	Bayan	17,31		
Konutun Dış Özellikleri	Bay	15,66	0,732	0,464
	Bayan	15,90		
Konutun Yapısal Güvenirliliği	Bay	18,47	4,318	0,000
	Bayan	19,08		
Konutun Bulunduğu Konum	Bay	8,90	1,473	0,142
	Bayan	9,15		



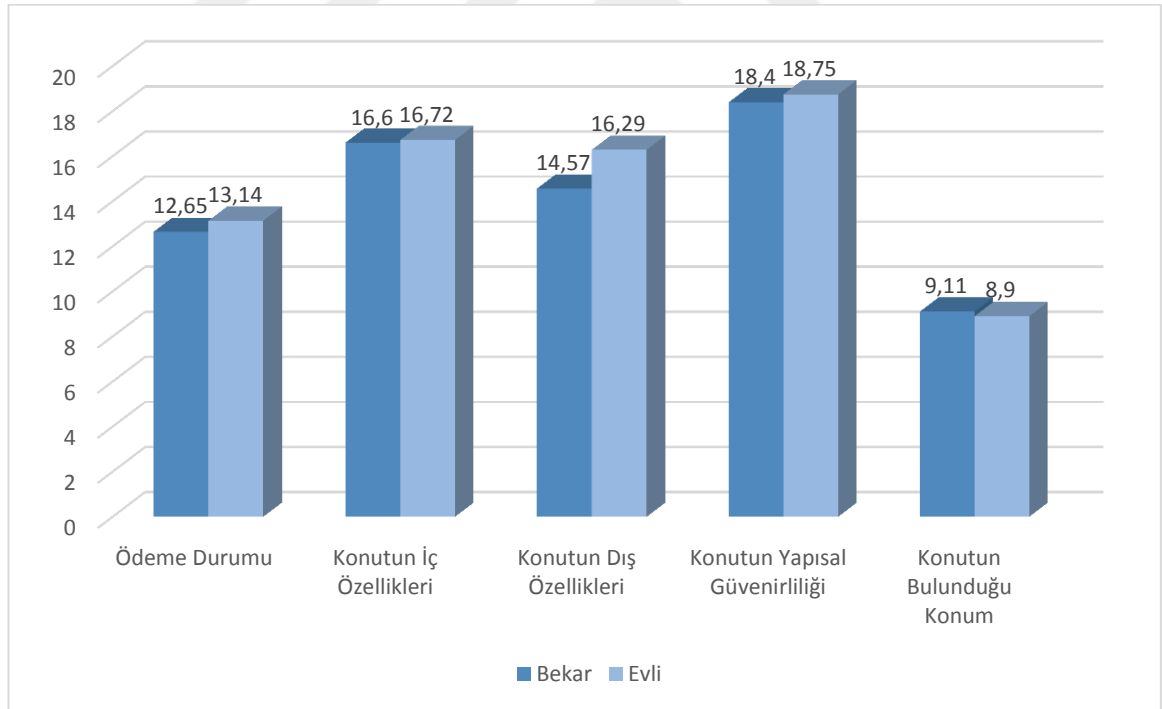
Şekil 3.15. Cinsiyetin Konut Satın Alma Kararı Üzerindeki Etkisine İlişkin Bulgular

Cinsiyetin konut satın alma kararı üzerindeki etkisi incelendiğinde, ödeme durumu, konut içi özellikler ve konutun yapısal güvenirliliği ile cinsiyet arasında anlamlı ilişkiye rastlanmıştır. Ödeme durumuna bayanlar (13,47) baylara oranla (12,81)

daha fazla önem vermektedirler. Benzer şekilde bayanlar konut içi özelliklere (17,31) ve konutun yapısal güvenilirliğine (19,08) baylara göre daha fazla önem vermektedirler.

Tablo 3.20. Medeni Durumun Konut Satın Alma Kararı Üzerindeki Etkisine İlişkin Bulgular

		Ortalama	t	P
Ödeme Durumu	Bekar	12,65	2,978	0,003
	Evli	13,14		
Konutun İç Özellikleri	Bekar	16,60	0,525	0,600
	Evli	16,72		
Konutun Dış Özellikleri	Bekar	14,57	6,111	0,000
	Evli	16,29		
Konutun Yapısal Güvenirliliği	Bekar	18,40	2,559	0,011
	Evli	18,75		
Konutun Bulunduğu Konum	Bekar	9,11	1,337	0,182
	Evli	8,90		

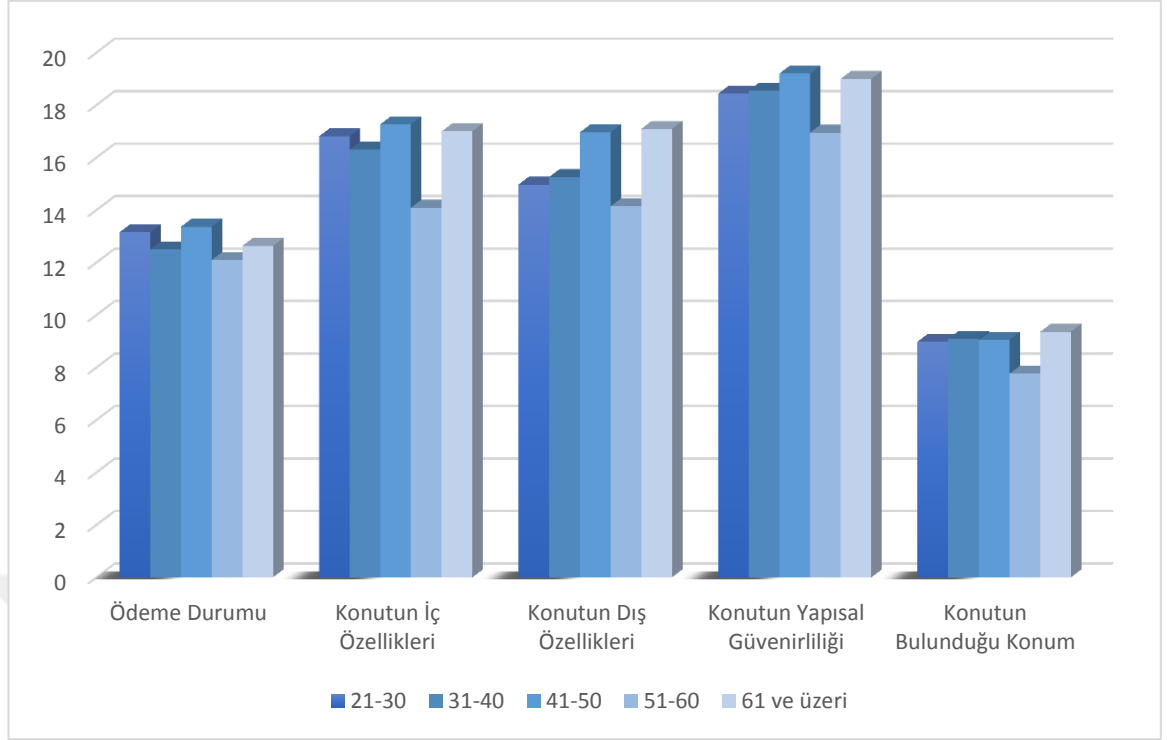


Şekil 3.16. Medeni Durumun Konut Satın Alma Kararı Üzerindeki Etkisine İlişkin Bulgular

Medeni durumun konut satın alma kararı üzerindeki etkisi incelendiğinde, ödeme durumu, konutun dış özellikleri ve konutun yapısal güvenilirliği ile medeni durum arasında anlamlı ilişkiye rastlanmıştır. Evli bireyler ödeme durumu (13,14), konutun dış özellikleri (16,29) ve konutun yapısal güvenilirliği (18,75) konusunda bekar bireylere göre daha fazla önem vermektedirler.

Tablo 3.21. Yaşın Konut Satın Alma Kararı Üzerindeki Etkisine İlişkin Bulgular

		Ortalama	F	P
Ödeme Durumu	21-30	13,15	7,047	0,000
	31-40	12,50		
	41-50	13,36		
	51-60	12,09		
	61 ve üzeri	12,63		
Konutun İç Özellikleri	21-30	16,81	16,290	0,000
	31-40	16,30		
	41-50	17,27		
	51-60	14,09		
	61 ve üzeri	17,00		
Konutun Dış Özellikleri	21-30	14,97	15,249	0,000
	31-40	15,26		
	41-50	16,96		
	51-60	14,14		
	61 ve üzeri	17,09		
Konutun Yapısal Güvenirliliği	21-30	18,43	25,682	0,000
	31-40	18,55		
	41-50	19,20		
	51-60	16,95		
	61 ve üzeri	19,00		
Konutun Bulunduğu Konum	21-30	8,98	5,296	0,000
	31-40	9,09		
	41-50	9,05		
	51-60	7,76		
	61 ve üzeri	9,36		

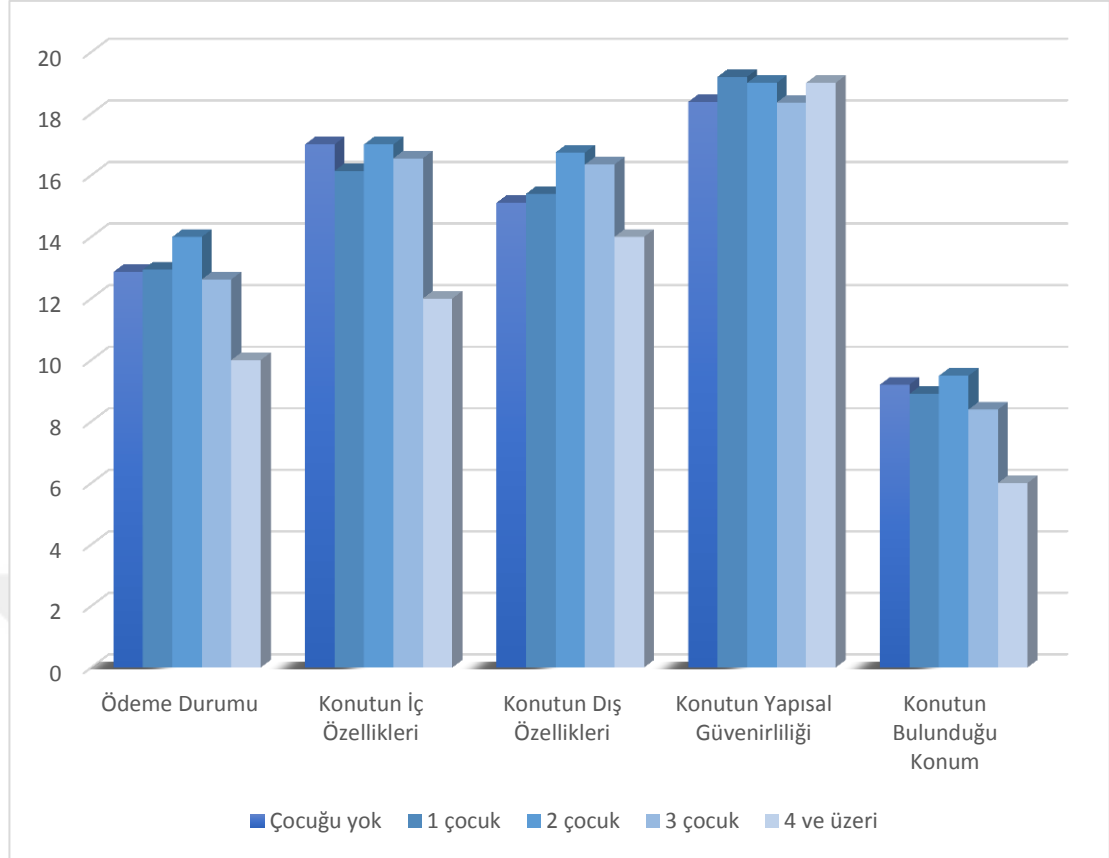


Şekil 3.17. Yaşın Konut Satın Alma Kararı Üzerindeki Etkisine İlişkin Bulgular

Yaşın konut satın alma kararı üzerindeki etkisi incelendiğinde, ödeme durumu, konut içi özellikleri, konut dışı özellikleri, konutun yapısal güvenirliliği ve konutun bulunduğu konum ile bireylerin yaşları arasında anlamlı ilişkiye rastlanmıştır ($p < 0,05$). 41-50 yaş arasındaki bireyler ödeme durumu (13,36), konutun iç özellikleri (17,27), konutun dış özellikleri (16,96) ve konutun yapısal güvenirliliği (19,20) konusunda diğer bireylere oranla daha fazla önem vermektedirler. Bununla beraber 31-40 yaş arasındaki bireyler konutun bulunduğu konum (9,09) hususunda diğer bireylere göre daha fazla önem vermektedirler.

Tablo 3.22. Çocuk Sayısının Konut Satın Alma Kararı Üzerindeki Etkisine İlişkin Bulgular

		Ortalama	F	p
Ödeme Durumu	Çocuğu Yok	12,86	18,460	0,000
	1	12,94		
	2	14,00		
	3	12,62		
	4 ve üzeri	10,00		
Konutun İç Özellikleri	Çocuğu Yok	17,00	12,016	0,000
	1	16,14		
	2	17,01		
	3	16,55		
	4 ve üzeri	12,00		
Konutun Dış Özellikleri	Çocuğu Yok	15,11	6,888	0,000
	1	15,40		
	2	16,74		
	3	16,35		
	4 ve üzeri	14,00		
Konutun Yapısal Güvenirliliği	Çocuğu Yok	18,38	8,108	0,000
	1	19,20		
	2	19,00		
	3	18,36		
	4 ve üzeri	19,00		
Konutun Bulunduğu Konum	Çocuğu Yok	9,20	15,338	0,000
	1	8,90		
	2	9,49		
	3	8,39		
	4 ve üzeri	6,00		

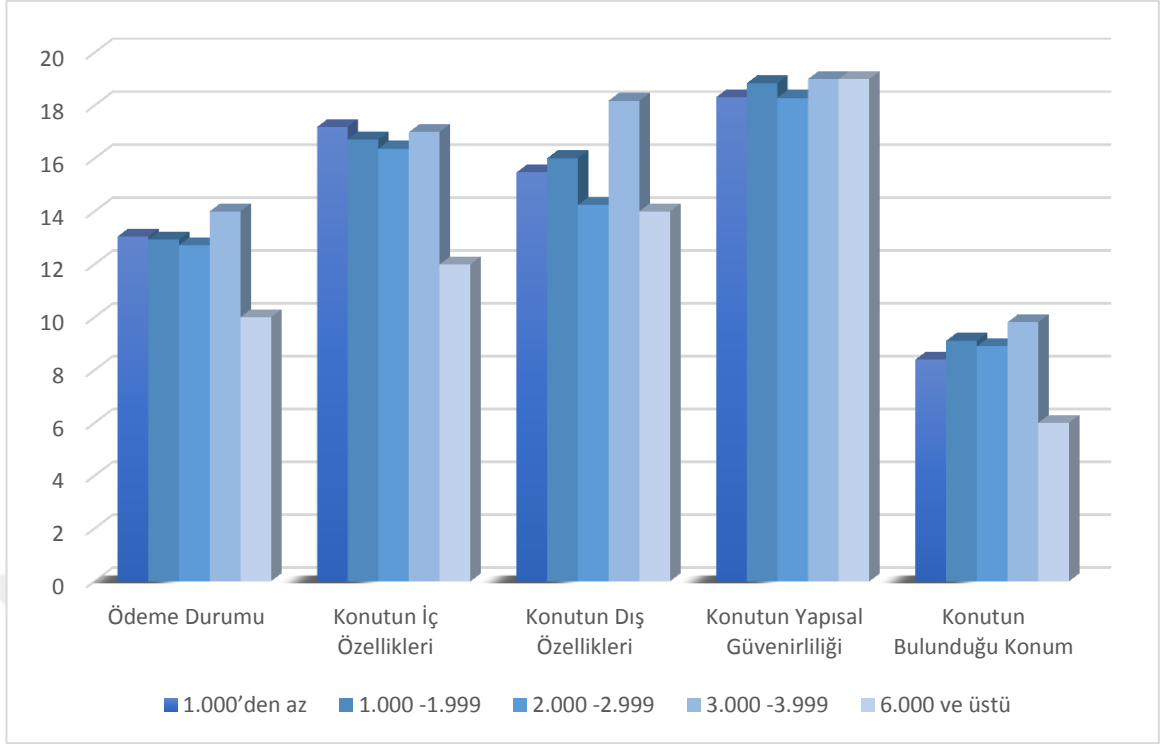


Şekil 3.18. Çocuk Sayısının Konut Satın Alma Kararı Üzerindeki Etkisine İlişkin Bulgular

Çocuk sayısının konut satın alma kararı üzerindeki etkisi incelendiğinde, ödeme durumu, konut içi özellikleri, konut dışı özellikleri, konutun yapısal güvenirliliği ve konutun bulunduğu konum ile bireylerin çocuk sayısı arasında anlamlı ilişkiye rastlanmıştır ($p < 0,05$). 2 çocuğu olan bireylerin ödeme durumu (14,00), konutun iç özellikleri (17,01), konutun dış özellikleri (16,74) ve konutun bulunduğu konum (9,49) konusunda diğer bireylere oranla daha fazla önem vermektedirler. Bununla beraber 1 çocuğu olan bireyler konutun yapısal güvenirliliği (19,20) hususunda diğer bireylere göre daha fazla önem vermektedirler.

Tablo 3.23. Aylık Gelirin Konut Satın Alma Kararı Üzerindeki Etkisine İlişkin Bulgular

		Ortalama	F	p
Ödeme Durumu	1.000'den az	13,05	13,131	0,000
	1.000 -1.999	12,93		
	2.000 -2.999	12,72		
	3.000 -3.999	14,00		
	6.000 ve üstü	10,00		
Konutun İç Özellikleri	1.000'den az	17,19	11,064	0,000
	1.000 -1.999	16,72		
	2.000 -2.999	16,37		
	3.000 -3.999	17,22		
	6.000 ve üstü	12,00		
Konutun Dış Özellikleri	1.000'den az	15,47	20,940	0,000
	1.000 -1.999	16,01		
	2.000 -2.999	14,24		
	3.000 -3.999	18,18		
	6.000 ve üstü	14,00		
Konutun Yapısal Güvenirliliği	1.000'den az	18,31	5,333	0,000
	1.000 -1.999	18,84		
	2.000 -2.999	18,29		
	3.000 -3.999	19,02		
	6.000 ve üstü	19,00		
Konutun Bulunduğu Konum	1.000'den az	8,40	15,257	0,000
	1.000 -1.999	9,11		
	2.000 -2.999	8,90		
	3.000 -3.999	9,81		
	6.000 ve üstü	6,00		



Şekil 3.19. Aylık Gelirin Konut Satın Alma Kararı Üzerindeki Etkisine İlişkin Bulgular

Aylık gelirin konut satın alma kararı üzerindeki etkisi incelendiğinde, ödeme durumu, konut içi özellikleri, konut dışı özellikleri, konutun yapısal güvenirliliği ve konutun bulunduğu konum ile bireylerin aylık gelirleri arasında anlamlı ilişkiye rastlanmıştır ($p < 0,05$). 3.000-3.999 TL gelire sahip bireyler ödeme durumu (14,00), konutun iç özellikleri (17,22), konutun dış özellikleri (18,18), konutun yapısal güvenirliliği (19,02) ve konutun bulunduğu konum (9,81) konusunda diğer bireylere oranla daha fazla önem vermektedirler.

SONUÇ

Bu bölümde araştırmada elde edilen bulgulara dayalı olarak ulaşılan sonuçlar ve bu sonuçlara ilişkin geliştirilen önerilere yer verilmiştir.

Tüketicilerin konut edinme kararlarını etkileyen faktörleri belirlemeyi hedefleyen bu çalışmada, hazırlanan anket formu 650 kişiye uygulanmış 640'ı değerlendirilmiştir. Değerlendirilen bu anketlerden elde edilen sonuçlar SPSS 16 paket programı yardımıyla derlenmiş ve birtakım analizlere tabi tutulmuştur. İlk aşamada, tüketicilerin profilleri saptanmaya çalışılmış; bu amaçla veriler tablo ve frekanslar şeklinde düzenlenmiştir. Daha sonra, tüketicilerin demografik ve sosyo-ekonomik durumları ile tercih ettikleri konut tipleri, konut satın alırken konutla ilgili hangi faktörlere dikkat ettiklerinin saptanması amacıyla testler uygulanmış, çeşitli çalışmalarla karşılaştırmalar yapılmış ve sonuçları yorumlanmıştır.

Bu araştırmada elde edilen bulgulara dayalı olarak şu sonuçlara ulaşılmıştır:

Araştırmaya katılanların %74,4'ü bay ve %25,6'sı bayandır. Araştırmaya katılanların %67,2'si evli ve %32,8'i bekardır. Araştırmaya katılanların %36,6'sı 21-30 yaş arasında, %19,7'si 31-40 yaş arasında, %30,3'ü 41-50 yaş arasında, %6,6'sı 51-60 yaş arasında ve %6,9'u 61 ve üzeri yaşındadır. Araştırmaya katılanların %7,8'i okur-yazar, %12,5'i ilköğretim mezunu, %32,5'i lise mezunu, %42,8'i üniversite mezunu ve %4,4'ü yüksek lisans veya doktora mezunudur. Araştırmaya katılanların %41,2'sinin çocuğu yoktur. Katılımcıların %15,6'sının 1 çocuğu, %18,4'ünün 2 çocuğu, %13,1'inin 3 çocuğu ve %1,6'sının 4 ve üzeri çocuğu vardır. Katılımcıların %20,6'sı işçi (özel) olarak çalışmakta ve %16,9'u devlet memuru olarak çalışmaktadır. Katılımcıların %45,9'u 1.000-1.999 TL aylık gelire sahiptir.

İkamet durumuna ilişkin bulgular incelendiğinde katılımcıların %60,3'ü ev sahibi ve %29,4'ü kiracıdır. Araştırmaya katılanların %59,7'si apartman dairesi, %31,9'u müstakil ev ve %8,4'ü villa satın almak istemektedir. Katılımcıların %51,2'si 150-179 m²'lik ev, %37,8'i 110-149 m²'lik ev, %8,4'ü 180 ve üzer m²'lik ev ve %2,5'i 80-109 m²'lik ev satın almak istemektedirler. Araştırmaya katılanların %67,5'i 3+1, %16,2'i 2+1 ve %16,2'si 4+1 ve üzeri ev satın almayı düşünmektedirler. Araştırmaya katılanların %61,9'u oturma amacıyla konut satın almayı düşünürken, %21,9'u çocuk için ve %16,2'si yatırım için ev almayı düşünmektedir. Araştırmaya katılanların

%35,6'sı peşin, %8,1'i vadeli ve %56,2'si konut kredili şekilde ev satın almayı planlamaktadır. Araştırmaya katılanların %36,6'sı 100.000-149.999TL civarında ve %27,8'i 100.000TL'den daha az tutarda konut almayı düşünmektedir. Araştırmada ödeme araçlarına ilişkin bulgular incelendiğinde, katılımcıların %63,1'i birinci tercihte bireysel tasarrufu seçmektedir. Katılımcıların %30,3'ü 2.tercihte banka kredilerini ve katılımcıların %27,8'i 3.tercihte yakın çevreden borç almayı seçmektedir.

Bireylerin konut satın almalarında fiyat, müteahhit firmanın güvenilirliği, konutun güvenli sitede olması, konutun büyüklüğü, kullanılan malzemenin kalitesi, konutun merkeze yakınlığı, konutun sağlamlığı ve ferah olması gibi özellikler en önemli nedenler arasındadır. Benzer şekilde birçok çalışmada fiyat ve hane halkı gelirinin konut talebinde etkili olduğu saptanmıştır (Mayo, 1981; Elder ve Zumpano, 1991; Böheim ve Taylor, 2002; Hochguertel ve Soest, 2008; Yoğurtçu, 2013).

Cinsiyetin konut satın alma kararı üzerindeki etkisi incelendiğinde, ödeme durumu, konut içi özellikler ve konutun yapısal güvenilirliği ile cinsiyet arasında anlamlı ilişkiye rastlanmıştır. Ödeme durumuna bayanlar (13,47) baylara oranla (12,81) daha fazla önem vermektedirler. Benzer şekilde bayanlar konut içi özelliklere (17,31) ve konut dışı özelliklere (19,08) baylara göre daha fazla önem vermektedirler.

Medeni durumun konut satın alma kararı üzerindeki etkisi incelendiğinde, ödeme durumu, konutun dış özellikleri ve konutun yapısal güvenilirliği ile medeni durum arasında anlamlı ilişkiye rastlanmıştır. Evli bireyler ödeme durumu (13,14), konutun dış özellikleri (16,29) ve konutun yapısal güvenilirliği (18,75) konusunda bekar bireylere göre daha fazla önem vermektedirler. Benzer şekilde Myers ve Vidaurre (2000) yaptıkları çalışmalarında medeni durum ve konut talebi arasında anlamlı ilişkiye rastlanmıştır.

Yaşın konut satın alma kararı üzerindeki etkisi incelendiğinde, ödeme durumu, konut içi özellikleri, konut dışı özellikleri, konutun yapısal güvenilirliği ve konutun bulunduğu konum ile bireylerin yaşları arasında anlamlı ilişkiye rastlanmıştır ($p<0,05$). 41-50 yaş arasındaki bireyler ödeme durumu (13,36), konutun iç özellikleri (17,27), konutun dış özellikleri (16,96) ve konutun yapısal güvenilirliği (19,20) konusunda diğer bireylere oranla daha fazla önem vermektedirler. Bununla beraber 31-40 yaş arasındaki bireyler konutun bulunduğu konum (9,09) hususunda diğer bireylere göre daha fazla

önem vermektedirler. Benzer şekilde Myers ve Vidaaurri (2000) yaptıkları çalışmalarında yaş ve konut talebi arasında anlamlı ilişkiye rastlamıştır.

Çocuk sayısı konut satın alma kararı üzerindeki etkisi incelendiğinde, ödeme durumu, konut içi özellikleri, konut dışı özellikleri, konutun yapısal güvenilirliği ve konutun bulunduğu konum ile bireylerin çocuk sayısı arasında anlamlı ilişkiye rastlanmıştır ($p<0,05$). 2 çocuğu olan bireylerin ödeme durumu (14,00), konutun iç özellikleri (17,01), konutun dış özellikleri (16,74) ve konutun bulunduğu konum (9,49) konusunda diğer bireylere oranla daha fazla önem vermektedirler. Bununla beraber 1 çocuğu olan bireyler konutun yapısal güvenilirliği (19,20) hususunda diğer bireylere göre daha fazla önem vermektedirler. Hane halkının büyüklüğü konut talebinde önemli bir faktör olarak birçok çalışmada tespit edilmiştir (Böheim ve Taylor, 2002; Hochguertel ve Soest, 2008; Özlük, 2014; Kördiş, 2013; Uğurlar, 2013; Geçer, 2013; Şak, 2013; Ay, 2013).

Aylık gelirin konut satın alma kararı üzerindeki etkisi incelendiğinde, ödeme durumu, konut içi özellikleri, konut dışı özellikleri, konutun yapısal güvenilirliği ve konutun bulunduğu konum ile bireylerin aylık gelirleri arasında anlamlı ilişkiye rastlanmıştır ($p<0,05$). 3.000-3.999TL gelire sahip bireyler ödeme durumu (14,00), konutun iç özellikleri (17,22), konutun dış özellikleri (18,18), konutun yapısal güvenilirliği (19,02) ve konutun bulunduğu konum (9,81) konusunda diğer bireylere oranla daha fazla önem vermektedirler. Gelir durumu ve hane halkının bütçesi konut talebinde etkilidir. Bu durum birçok çalışmada tespit edilmiştir (Mayo, 1981; Elder ve Zumpano, 1991; Böheim ve Taylor, 2002; Hochguertel ve Soest, 2008; Özlük, 2014; Kördiş, 2013; Uğurlar, 2013; Geçer, 2013; Şak, 2013; Ay, 2013).

Çalışmada elde edilen sonuçlar doğrultusunda öneriler şu şekildedir:

Tüketiciler geliştirilen konut projelerinde zeminin ve konutun sağlamlılığını ve müteahhit firmanın konut inşasında kullandığı malzemenin kalite standardını özellikle önemsediklerinden konut üreticileri ve konut pazarlama şirketleri tüketicilere zemin etüt raporları ve konut inşasında kullandıkları malzemenin kalite standartlarından bahsedebilirler.

Tüketicilerin konut satın alırken dikkat ettikleri diğer bir husus, konutun güvenli bir site içerisinde olmasından dolayı müteahhit firmalar projelerinde site

yönetiminin kimler tarafından yapılacağı konusunda daha sağlıklı satışlar yapabilmek için tüketicileri bilgilendirmelidirler.

Tüketiciler gelir durumları ne olursa olsun peşin satışlardan daha çok müteahhit firmanın vadeli satışlarını ya da banka konut kredili satışları tercih ettiklerinden dolayı müteahhit firmalar kendi finansmanı ölçüsünde vadeleri uzatabilir ya da konut pazarlama şirketleri anlaştıkları bir bankanın müşteri temsilcilerini haftanın belli günlerinde projelerine davet edip, müşterileriyle tanıştırap konut kredileri konusunda bilgilendirip daha sağlıklı satışlar elde edebilirler.

Ayrıca konut talebini belirlemede cinsiyet, medeni durum ve yaş gibi demografik özelliklerin önemli faktörler olduğu tespit edilmiştir. Buna göre konut üreticilerinin kadınlara yönelik, bireylerin medeni durumlarına ve yaşlarına göre konut reklamları vermelerinin konut talebini arttıracığı söylenebilir. Konut talebinde hane halkı büyüklüğünün önemli bir faktör olduğu tespit edilmiştir. Buna göre konut üreticilerinin büyük veya küçük hanelere göre reklam vermelerinin konut talebini arttıracığı söylenebilir.

KAYNAKÇA

- Ankara Kent Koop. (1982). *Türkiye’de Kentleşme Sorunları*. Ankara: Ankara Kent Koop. Yayınları.
- Ayata, Sencer ve Ayata, Ayşe Güneş (1996). *Konut, Komşuluk ve Kent Kültürü*, Ankara: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı.
- Balamir, Murat (1993). *Ülkemizin Koşullarına Uygun Konut Üretimi Modeli*, Ankara: Odtü Mimarlık Fakültesi Yayını.
- Berköz, L ve Kellekci, Ö. L. (2006). “Mass Housing: User Satisfaction in Housing and its Environment in İstanbul, Turkey”, *European Journal of Housing Policy* 6(1), 77-99.
- Binark, Murat (2001). *Konut Karlı Olmaktan Çıktı*. İstanbul: İnşaat Dünyası.
- Bocutoğlu, E., Ertürk, Z. R. (2001). “Supply and Demand Analysis in Housing Market: A Case Study in Turkey as a Developing Country”, *Management Quality and Economics*, 203-210.
- Boratav, Korkut - Kepenek, Yakup - Hasan, Ersel (1983). *Bes Yıllık Kalkınma Planı İçin Konut Sektörü Ve Politikaları Üzerine Bir Model Önerisi*. Ankara: Kent – Koop. Yayınları, No: 32, Yıllık Dizisi No: 3.
- Böheim, M. ve Taylor, N. (2002). <http://hsb.baylor.edu/html/taylor/4347/papers/Richardli.pdf>
<http://hsb.baylor.edu/html/taylor/4347/papers/XinZhang.pdf>
<http://ideas.uqam.ca/ideas/data/papers/fipfednsr16.html>
- Cihan, Tülay (1994). *Türkiye’de Konut Sektörünün Ekonomik Analizi ve Finansmanı*. (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi). Eskişehir: Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Çanga, Ahmet - Çor, Ebru - Kızıldaş Karademir, Gülay - Özkan, Alper - Türker Devecigil - Pınar, Tolunay Yılmaz (2002). *2000-2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması*. Ankara: Konut Müsteşarlığı Yayınları.
- Deprem Dairesi Başkanlığı (2013). T.C. Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı, <http://www.deprem.gov.tr/sarbis/shared/depremlaritalari.aspx>, Erişim Tarihi: 6.2.2014

- Dişbudak, Derya (2006). *İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi (Mortgage) Ve Türkiye Açısından Değerlendirilmesi*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi, SBE.
- Dönmez, Mutlu (1997). *Eskişehir'de Ailelerin Konut Değiştirmelerini Etkileyen Faktörlerin Belirlenmesi*. (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi), Ankara: Ankara Üniv., Fen Bilimleri Enstitüsü.
- DPT (2001). *Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu, VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı*. Ankara: DPT Yayını.
- Durkaya, Mehmet (2002). *Türkiye'de Konut Piyasasının Talep Yönlü Analizi*. (Yayımlanmış Doktora Lisans Tezi). Trabzon: Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Dülgeroğlu, Y., Aydın, S., Pulat, G (1996). *Toplu Konut Uygulamalarında Niteliksel Değerleri Araştırmaya Yönelik Bir Çevre Analizi, Toplu Konutlarda Nitelik Sorunu*, Konut Araştırmaları Dizisi (4) Ankara: T. C. Başbakanlık Konut İdaresi Başkanlığı, ODTÜ Basımevi.
- Elder, W. Harold, Zumpano, V. Leonard (1991). "Tenure Choice, Housing Demand and Residential Location", *The Journal of Real Estate Research*, 6(3), 341-356.
- Garihi, Üzeyir (2001). "Konut Açığını Yaşam Koşulları Belirler". *İnşaat Dünyası*, Sayı:225, İstanbul, 24-27.
- Gelfand, Jack E. (1966), "The Credit Elasticity of Lower-Middle Income Housing Demand", *Land Economics*, 42(4), 64-472.
- Gök, Sıddika Filiz Aydın (2010). *Konut Ediniminde Kullanıcı Kararlarını Etkileyen Faktörler; İstanbul İli Toplu Konut Projeleri Örneği*. (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi). Gebze: Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü.
- Göncü, Ülfet (2004). *Konut Pazarlama Stratejileri*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul: İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Gültek, Göktürk (1995). "Toplu Konut Üzerine". *Türkiye Mühendislik Haberleri*, Sayı:376, İstanbul, 27.

- Gür, Ş. Öymen (2000) *Doğu Karadeniz Örneğinde Konut Kültürü*. İstanbul: Yapı Endüstri Merkezi Yayınları.
- Gürbüz, Ayhan (2005). *İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye Uygulaması*. Ankara: TÇMB. <http://www.tcmb.gov.tr/kutuphane/turkce/tezler/ayhangurbuz.pdf>., Erişim Tarihi: 10.3.2014
- Hendershott, Patric H., John, Weicher (2002). “Forecasting Housing Markets, Lessons Learned”, *Real Estate Economics*, V301, Newyork, 1-11.
- Henretta, James A. (1987). *Evolution and revolution: American society, 1600-1820*, 1 Edition (1 Ebook) - First Published in.
- Hochguertel, Stefan, Soest, van Arthur, (2008) “The Relation between Financial and Housing Wealth of Dutch“, *Journal of Urban Economics*, 49, 374-403, http://www.imo.org.tr/resimler/dosya_ekler/9ca6617c167713d_ek.pdf?tipi=4&turu=h&sube=0, Erişim Tarihi: 21.2.2014
- İTO (2004). *İstanbul’da Gecekondu Bölgelerinin Ekonomik ve Sosyo-Kültürel Durumu*. İstanbul: İTO Yayınları.
- Karaesmen, Erhan (1987). “Konut ve Kent İşletmeciliği”, *1987 Dünya Konut Yılı Dolayısıyla Kent-Koop. / İca İşbirliği İle Düzenlenen Seminer Bildirileri*, Ankara.
- Karamehmetlioğlu, V. (2000). “Konut Sektörü Tüketicinin Beklentilerine Cevap Verebilmeli”. *İnşaat Dünyası* Sayı:211, İstanbul, 93-99.
- Keçeli, Adil (2000). *Konut Üretiminde Kamu Finansman Sistemleri ve İşleyişi*. (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi). Ankara: Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kent ve Çevre Bilimleri Anabilim Dalı
- Krishnan, V. and Krotki, K. J. (1993). “Life Cycle Effects on Home-Ownership in Canada”. *Housing Studies* 8(2), 120-127.
- Leung, C. Ka Yui (2000). “Relating International Trade To Housing Market”. *Rewiew of Development Economics*, 5(2), Stanford.

- Lim, Chin-Gill, Follain, James, Renaud, Bertrand (1981). "Theory and Estimation in the Economics of Housing Demand", *Journal of Urban Economics*, Vol. 10, 95-116.
- Mayo, Stephen, K. (1991). "Racial and Ethnic Differences in Housing Demand An Econometric Investigation", *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 12(3), 295-318.
- Medin, Reha (2002). "Yatırımda Lüks Konutların Cazibesi". *Milliyet Gayrimenkul Emlak Yatırım Gazetesi*, Sayı:24, İstanbul.
- Medya (1989). "Konut Sektörü", *Mediacat Aylık Pazarlama İletişimi Dergisi*, 2(11), 14-29.
- Megbolugbe, F. Isaac, Cho, Man (1991). "The Economic Theory of Housing Demand: A Critical Review", *The Journal of Real Estate Research*, 6(3), 381-393.
- Mutluay, Semra (1992). *Türkiye Konut Piyasasının Analizi ve Alternatif Konut Finansman Modelleri*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul: İTÜ F.B.E.
- Myers, Dowell, Vıdaurrı, Lonnie (2000). "Real Demographics of Housing Demand in the United States", *The Lusk Review for Real Estate Development and Urban Transformation*, 2(1), 55-61.
- Olubodun, Femi (2005). A factor Approach to the Analysis of Components Defectes in Housing Stock", *Structural Survey*, 18(1), 46-58.
- Onsekiz, Dilşen (2007). *Orta Büyüklükteki Kentlerde Sanayi Çalışanlarının Konut/Konut Alanı Talebi Farklılaşması- Kayseri Kenti Örneği*. (Yayımlanmış Doktora Tezi). Ankara: Fen Bilimleri Enstitüsü, Gazi Üniversitesi.
- Özgirgin, Nurgül ve Ali, Yonca (1980). *24 Ocak 1980 Kararlarının Konut Sektörü Üzerindeki Etkileri, Dpt Hizmet İçi Rapor*, Ankara.
- Painter, Gary and Christian L. Redfearn (2002). "The Role of Interest Rates in Influencing Long-Run Homeownership Rates," *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 25(2), 243-267.
- Rapoport A. (2004). *Kültür Mimarlık Tasarım*. (Çev.: S. Batur). İstanbul: Yapı Yayın

- Sanoff H. (1990). *Participatory Design*. North Carolina: Theory And Techniques.
- Siso Okan (2009). *Türkiye’de Konut Pazarlaması ve Üniversite Öğrencilerinin Gelecekte Konut Satın Alma Kararlarını Etkileyen Faktörler ve Bir Araştırma*. (Yayımlanmış Doktora Tezi). Sivas: Sosyal Bilimler Enstitüsü, Cumhuriyet Üniversitesi.
- Şenyurt Ö. Y (2001). *Konut Pazarlamasında Tüketicinin Satın Alma Davranışları ve Bir Uygulama*. (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Tarakçı, İ.Safa (2004). *Konut Pazarlaması Ve Trabzon İli’nde Konut Satın Almada Tüketici Davranışlarını Ölçmeye Yönelik Uygulama*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Trabzon: Karadeniz Teknik Üniversitesi S.B.E.
- TBB (2013). *Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri Eylül 2013, İstatistik Raporlar*, Kasım.
- Tekeli, İlhan (1995). *Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi*. Ankara: ODTÜ Basım İşbirliği, Toki Konut Araştırmaları Dizisi No:1.
- Tiwari, Piyush ve Parikh, Jyoti (1998). "Affordability, Housing Demand and Housing Policy in Urban India", *Urban Studies*, 35(11), 2111- 2129.
- Turan, Nurcan (1999). *Konut Sorununun Çözümüne Bir Alternatif Olarak Konut Kooperatifleri ve Eskişehir İlindeki Konut Kooperatiflerinin Sosyo-Ekonomik Analizi*. Eskişehir: Anadolu Üniversitesi İibf Yayınları.
- Turgut H., Ünügür S. M. (1997). “Changing Household Patterns And The Use Of The Home, A Case Study on The Traditional Turkish House”, *Culture&Space In The Home Environment*. İstanbul: Dünya Yayıncılık
- TÜİK (2013). *Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları*. Erişim Tarihi: 6.2.2014. <http://www.tuik.gov.tr/ustmenu.do?metod=temelist>.
- TÜİK (2014). Erişim Tarihi: 21.2.2014, <http://www.tuik.gov.tr/ustmenu.do?metod=temelist>.
- Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası (ty). <http://www.intes.org.tr/>, Erişim: 6.2.2014

Un-Habitat (2006). *Annual Report 2006*, Kenya: Nairobi.

Üçışık, H.Fehmi (2006). *Kent Sorunu ve Çözüm Önerileri*. İstanbul: Ötüken Yayınları.

Volaitis Eduardas (2006). “Simulating Real Estate İn The Investment Portfolio: Model Uncertainty And Inflation Hedging”, *Yale International Center For Finance Working Paper, Surfaces 6.4*, Erişim Tarihi: 16.3.2014, http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=889081.

Yazıcıoğlu, Y. ve Erdoğan, S. (2004). *Spss Uygulamalı Bilimsel Araştırma Yöntemleri*. Ankara: Detay Yayıncılık.

Yıldız M. Y. (2006). *Bolu İli Merkezinde Hane Halkının Konut Tercihine Etki Eden Faktörler*. (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi). Bolu: Abant İzzet Baysal Ü., Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Yoğrutçu, F. B. (2013). *Yatırım Kararı Açısından Konut Sektöründe Sürdürülebilir Müşteri Değişiklik Talepleri Yönetimi*. (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul: T.C Beykent Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı, Tasarım ve Yapım Yönetimi Bilim Dalı.

EKLER

EK 1. ANKET FORMU

Sayın katılımcı, bu anket Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat A.B.D. İktisat Teorisi Bilim Dalı Yüksek Lisans Tezinin bir parçasıdır. Bu anket formu; “Tüketicilerin konut edinme kararlarını etkileyen faktörleri” incelemek amacıyla hazırlanmıştır.

Verilecek bilgilerde isim ve soyadı belirtilmeyecek, elde edilecek veriler bilimsel bir çalışmanın uygulamasında kullanılacaktır.

Katkılarınız ve değerli zamanınızı ayırdığınız için teşekkür ederiz.

Nazlı TEKMAN

Yüksek Lisans Öğrencisi

Lütfen aşağıdaki sorularda size uygun seçenekleri (x) ile işaretleyerek belirtiniz.

1. Cinsiyetiniz

☐ Bay ☐ Bayan

2. Medeni Durumunuz

☐ Bekar ☐ Evli

3. Yaşınız

☐ 21-30 ☐ 31-40 ☐ 41-50 ☐ 51-60 ☐ 61 ve üstü

4. Eğitim Durumunuz

☐ Okur-yazar ☐ İlkokul ☐ Ortaokul ☐ Lise ☐ Üniversite
☐ Y. Lisans-Doktora

5. Çocuk sayınız

☐ Çocuğum yok ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ve üstü

6. Mesleğiniz nedir?

- ☐ Devlet memuru ☐ İş adamı/Sanayici ☐ Esnaf
☐ Serbest meslek ☐ İşçi(kamu) ☐ İşçi(özel)
☐ Çiftçi ☐ Ev hanımı ☐ Emekli
☐ İşsiz ☐ Diğer(lütfen belirtiniz).....

7. Ortalama aylık gelir seviyeniz(TL)

- ☐ 1.000'den az ☐ 1.000 -1.999 ☐ 2.000 -2.999
☐ 3.000 -3.999 ☐ 4.000 -4.999 ☐ 5.000 -5.999
☐ 6.000 ve üstü

8. İkamet Durumunuz

- ☐ Ev sahibi ☐ Kiracı ☐ Lojmanda kalıyor
☐ Diğer (lütfen belirtiniz).....

9. Oturduğunuz semt.....

10. Çalıştığınız semt.....

11. Satın almayı düşündüğünüz konut tipi

- ☐ Villa ☐ Apartman Dairesi ☐ Müstakil ev

12. Satın almayı düşündüğünüz konutun büyüklüğü (m²)

- ☐ 80-109 ☐ 110-149 ☐ 150-179 ☐ 180 ve üstü

13. Satın almayı düşündüğünüz konutun oda sayısı

- ☐ 1+1 ☐ 2+1 ☐ 3+1 ☐ 4+1 ve üstü

14. Satın almayı düşündüğünüz konutu ne amaçla satın almayı düşünüyorsunuz

- ☐ Yatırım için ☐ Oturmak için ☐ Çocuğum için ☐ Diğer (lütfen belirtiniz).....

15. Satın almayı düşündüğünüz konutun ödemesini nasıl düşünüyorsunuz .

- ☐ Peşin ☐ Vadeli ☐ Konut kredili

16. Ev satın almak için size göre önemli olan ilk üç finansal kaynağı sırasıyla seçebilirsiniz mi?

- ☐ Takas usulü
- ☐ Banka kredisi
- ☐ Müteahhit kredisi
- ☐ Mevcut mülkü / mülkleri satma
- ☐ Bireysel tasarruf
- ☐ Yakın çevreden borç alma
- ☐ Diğer

17. Satın almayı düşündüğünüz konut için ayırabileceğiniz ortalama bütçe (TL)

- ☐ 100,000'den az
- ☐ 100.000 -149.999
- ☐ 150.000 -199.999
- ☐ 200.000 -249.999
- ☐ 250,000 -299.999
- ☐ 300.000 ve üstü

8) Lütfen aşağıdaki seçenekleri işaretleyiniz.

Aşağıdaki hususlar konut satın alma kararınızda ne kadar öneme sahiptir.	Hiç önemli değil	Önemli değil	Fark etmez	Önemli	Çok önemli
1. Satın almayı düşündüğünüz konutun fiyat ve ödeme şeklinin satın alma kararınız için önemi					
2. Müteahhit firmanın güvenilirliğinin satın alma kararınız için önem					
3. Satın almayı düşündüğünüz konutun güvenli site içinde olmasının satın alma kararınız için önemi					
4. Bahçe alanları, oyun park alanlarının konut satın alma kararınız için önemi					
5. Sosyal faaliyetlerin (havuz, spor alanları...vs.) site içerisinde olmasının konut satın alma kararınız için önemi					
6. Satın almayı düşündüğünüz konutta ebeveyn banyosu olmasının satın alma kararınız için önemi					
7. Satın almayı düşündüğünüz konutun ısıtma şeklinin kombili olmasının satın alma kararınız için önemi					
8. Site aidat tutarının satın alma kararınız için önemi					
9. Satın almayı düşündüğünüz konutun planının satın alma kararınız için önemi					
10. Satın almayı düşündüğünüz konutun aydınlık ve ferah olmasının satın alma kararınız için önemi					
11. Konutun büyüklüğü (m ²) ve oda sayısının satın alma kararınız için önemi					
12. Kapalı ve açık oto park olması satın alma kararınız için önemi					
13. Satın almayı düşündüğünüz konutta beyaz eşya (ankastre ürünler) olmasının satın alma kararınız için önemi					
14. Konut için kullanılan malzemenin kalitesi satın alma kararınız için önemi					
15. Zeminin ve konutun sağlamlığı satın alma kararınız için önemi					
16. Konutun bulunduğu semtin satın alma kararınız için önemi					
17. Düşük faizli, uzun vadeli kredi imkanlarının ve ödeme koşullarının konut satın alma kararınız için önemi					
18. Satın almayı düşündüğünüz konutun şehir merkezine yakınlığının ve ulaşım kolaylığının satın alma kararınız için önemi					

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler	
Adı Soyadı	Nazlı TEKMAN
Doğum Yeri ve Tarihi	Erzurum / 1988
Eğitim Durumu	
Lisans Öğrenimi	Atatürk Üniversitesi İ.İ.B.F İktisat Bölümü
Y. Lisans Öğrenimi	Atatürk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü
Bildiği Yabancı Diller	İngilizce
Bilimsel Faaliyetleri	
İş Deneyimi	
Stajlar	
Projeler	
Çalıştığı Kurumlar	
İletişim	
E-Posta Adresi	nazli.tekman@atauni.edu.tr
Tarih	