

# Konut Talebini Etkileyen Faktörler Üzerine Teorik Bir İnceleme

Faruk DAYI<sup>1</sup>,  0000-0003-0903-1500


Kastamonu University, Türkiye, [faruk\\_dayi@hotmail.com](mailto:faruk_dayi@hotmail.com)

Leyla HOSSEINPOUR,  0000-0002-5513-1708

Kastamonu University, Türkiye, [leylahosseinpour32@gmail.com](mailto:leylahosseinpour32@gmail.com)

Article Type: Research Article

Vol 6 (Issue 1) 2024: 121-129

 10.5281/zenodo.11554226

Received: 08.05.2024

Revised: 28.05.2024

Accepted: 31.05.2024

Cite as: Dayı, F., Hosseinpour, L. (2024). A Theoretical Analysis On The Factors Affecting Housing Demand, Quantrade Journal of Complex Systems in Social Sciences, 6 (1), 121-129 Doi: 10.5281/zenodo.11554226

## Özet

Bireylerin varlıklarını sürdürebilmelerinde en önemli ihtiyaçlardan biride barınmadır. Bireylerin barınma ihtiyacını karşılamak amacıyla inşa edilen konutlar, günümüzde sosyal ihtiyaçların karşılandığı kompleks bir yaşam alanına dönüşmüş yapılardan oluşmaktadır. Bireylerin konut talebi ve bekledikleri özellikler dikkate alınarak konutlar üretilmektedir. Konut talebini etkileyen birçok faktör olup genellikle ekonomik ve demografik faktörler olmak üzere iki başlık altında sınıflandırılmaktadır. Gelir düzeyi, konut fiyatı, nüfus artışı, göç, faiz oranı, konut arzı, küresel ekonomik durum ve makroekonomik göstergeler gibi faktörler konut talebini etkilemektedir. Bu çalışmada konut talebini etkileyen faktörler kavramsal bir bakış açısıyla değerlendirilmektedir. Konut talebini etkileyen faktörlerin araştırılması konut fiyatlarının yükselmesinde etkili olan unsurların tespit edilmesi açısından oldukça önemlidir. Konut talebini etkileyen faktörlerin tespit edilmesi konut beklentilerinin değerlendirilmesi içinde önemli olduğu düşünülmektedir. Konut talebinin konut fiyatları üzerindeki etkisinin incelenmesiyle fiyatlardaki artışı engelleyecek politikalar belirlenebilir. Konut piyasasında oluşan fiyat balonunun patlaması için konut arzının konut talebinden daha yüksek oranda artması önerilmektedir.

**Anahtar Kelimeler:** Konut Talebi, Konut Fiyatı, Konut Piyasası, Konut Finansmanı.

## A Theoretical Analysis On The Factors Affecting Housing Demand

### Abstract

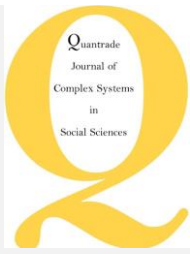
Shelter is a basic need for all people. In the past, people used to build houses to meet their needs for shelter. But today, houses have become complex living spaces where users meet their social needs. Houses are built by taking into account people's housing demand and the features they expect. There are many factors affecting housing demand. They are generally classified under two headings: economic and demographic factors. Many factors such as income, house prices, population growth, migration, migration, interest rates, and housing supply affect housing demand. The state of the global economy and macroeconomic indicators also affect housing demand. This study evaluated the factors affecting housing demand from a conceptual perspective. We need to investigate the factors affecting the demand for housing in order to identify the factors that cause house prices to rise. Identifying the factors affecting housing demand is also important for the evaluation of housing expectations. If we analyze the effects of housing demand on housing prices, we can develop policies to prevent price rises. In order to burst the price bubble in the housing market, it is suggested that housing supply should increase at a higher rate than housing demand.

**Keywords:** Housing Demand, Housing Price, Housing Market, Housing Finance.

### 1. Giriş

Covid sonrası hiyerarşide değişiklikler olup olmadığı tartışma konusu olan (Ulusoy ve Civek,2020 s.5489) Maslow'un ihtiyaçlar hiyerarşisinde yer alan temel ihtiyaçlardan biri olan konut, bireyleri özellikle de

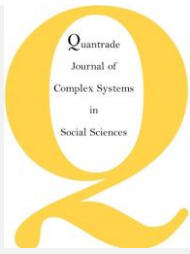
<sup>1</sup> Corresponding Author [faruk\\_dayi@hotmail.com](mailto:faruk_dayi@hotmail.com)



toplumun en küçük topluluğu olan aileleri bir arada tutan fiziksel ve sosyal ihtiyaçların karşılandığı ve bireylerin dinlenerek topluma daha fazla katkı sağladıkları yapılardır (Memiş, 2019, s. 784). Konut bireylerin barınma ihtiyacını karşılayan fiziksel yapılardır. Konutlar her ne kadar barınmak amacıyla yapılan fiziksel yapılar olarak görülseler de aslında barınmadan daha fazla niteliğe sahip yapılardır. Konutlar üretimin, tüketimin ve toplumsal ilişkilerin yürütülmesine önemli katkılar sağlamaktadır (Bilik & Aydın, 2019, s. 185). Konut bireylerin kendilerini güvende hissettikleri, günlük hayatlarının büyük bir kısmını sürdürdükleri birçok özellik ve niteliğe sahip gayrimenkullerdir. Fiziki bir mekâna sahip olan konutlar mal olarak görülmektedir. Böylece konut alış ve satışı yoğun bir şekilde yapılmaktadır. Konut bireylerin temel ihtiyaçlarını karşılamasının yanı sıra bir gelir elde aracıdır. Konutun temel getiri kaynağı kira geliri olup bireylerin konut satın alma kararlarını doğrudan etkilemektedir. Çünkü kira gelirleri bireylerin aylık gelirleri içinde önemli bir paya sahiptir. Kira gelirlerine ek olarak konutların piyasa değerlerinin de sürekli yükselmesi bir yatırım aracı olarak görülmesinde oldukça etkilidir. Konut diğer mallardan farklı olarak uzun süre varlığını sürdürebilen ve taşınamayan heterojen bir maldır (Daşkiran, 2015, s. 850-851). Yatırım veya kullanım amacıyla satın alınan konutlar, bireylerin gelirleri, emsal konutların fiyatları, tamamlayıcı ve ikame konutların fiyatlarından etkilenmektedir (Abar & Karaaslan, 2013, s. 324).

Konut değer kazanan bir varlık olduğu için alternatif bir yatırım aracı olarak sürekli araştırılmaktadır (Daşkiran, 2015, s. 851). Bireylerin temel ihtiyaçlarından biri olan konutlar, bireylerin sağlıklı ve güvenli bir şekilde hayatlarını sürdürmeleri için gereklidir. Bireylerin yaşam standartlarının artmasına bağlı olarak konut talebi ve tercihi de değişkenlik göstermektedir (Bakırcı & Akgemci, 2023, s. 278). Nüfus ve kentleşme oranındaki artış konut talebini ve konut tercihini etkilemektedir. Kentleşme oranının artmasıyla konut seçiminin önemi de artmaktadır (Eş & Yılmaz, 2020, s. 1231). Bireylerin konut satın alacak veya kiralayacak kadar geliri olması durumunda konut talep edebilirler. Yeterli düzeyde geliri olmayan bireylerin konut talep etmesi mümkün değildir. Konut talebinde etkili olan birçok faktör olup fiyat, gelir düzeyi, benzer konutların fiyatları, bireylerin zevk ve tercihleri talebi etkilemektedir. Konut arzı, para arzı, finansal araçlar, çevre politikaları gibi faktörler konut talebini etkileyen makroekonomik faktörlerdendir (Bilik & Aydın, 2019, s. 185-186). Konut sektöründe arz ve talep dengesizliği görülmekle birlikte hızlı kentleşme, kaçak yapılanma ve kentsel dönüşümler konut sektörünü doğrudan etkilemektedir. Konut arzı, konut talebini karşılayamadığında fiyatlar yükselmektedir. Krizlerin meydana gelmesiyle birlikte konut sektörü belirli dönemlerde ekonomik durgunluk yaşamaktadır (Aktürk & Tekman, 2016, s. 426).

Türkiye'deki genç nüfus oranı, iç ve dış göç alma potansiyeli, yabancı yatırımcıların konut satın alma talebi, aile yapısında görülen değişim (geniş aileden çekirdek aileye doğru geçiş) vb. faktörlerin uzun dönemde konut talebini artırması beklenmektedir (Bilik & Aydın, 2019, s. 186). Bunların yanında sanayinin gelişmesiyle birlikte kırsal yerleşim yerlerinden kentlere doğru göçün artması konut talebini artırmaktadır (Bakırcı & Akgemci, 2023, s. 278). Şehir merkezlerinde nüfusun artması sonucunda yerleşim yerleri yetersiz kalmaktadır (Tatlı, 2013, s. 41). Türkiye'de konut talebindeki artışa bağlı olarak konut tercihlerinin de göz önünde bulundurularak konut arzının artırılması gerekmektedir. Ekonominin önemli yapı taşlarından biri olan konut sektöründe tercihlerini etkileyen faktörlerin araştırılmasının sektörün büyümesine ve gelişmesine önemli katkı sağlaması beklenmektedir. Konut talebi ve tercihinde etkili olan faktörlerin incelenmesiyle konut fiyatlarında önemli bir belirleyici olan konut özelliklerinin de doğru tespit edilmesi ve değerlendirilmesi açısından literatüre katkı sağlayacağı düşünülmektedir (Uysal & Yiğit, 2016, s. 189). Literatürde konut talebini etkileyen faktörlerin incelendiği araştırmalarda ağırlıklı olarak makroekonomik değişkenlerden oluşan çalışmaların olduğu görülmektedir. Bu çalışmada literatürdekilerden farklı olarak konut talebini etkileyen



faktörlerin teorik boyutuyula irdelenmesinin literatüre katkı sağlaması beklenmektedir. Bu amaçla konut talebini etkileyen faktörler kavramsal bir bakış açısıyla değerlendirilmektedir.

## 2. Türkiye’de Konut Sektörü

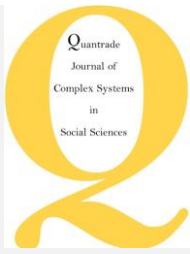
Türkiye’de 1980’li yılların başlarına kadar en çok konut ve altına yatırım yapıldığı ifade edilmektedir. Altın bir finansal yatırım aracı olarak görülse de konut gibi güvenli ve kira geliri olan bir yatırım aracı değildir (Lebe & Akbaş, 2014). 2000 krizinden sonra ekonomide konut sektörünün önem kazandığı; konut sektöründeki büyüme ile GSYH arasında pozitif yönlü bir ilişkinin olduğu belirtilmektedir. GSYH arttıkça konut sektörü büyümekte; konut sektörü büyüdükçe de GSMH artmaktadır. Konut sektörü 2000-2018 döneminde GSYH içinde 2.sırada yer alarak (%15) önemli bir paya sahip olduğu görülmektedir. Türkiye’de yıllık ortalama 1 milyon adet konut (sıfır veya ikinci el) satılarak el değiştirilmektedir. Mevcut satışların yeterli olmadığı 650 bin adet yeni konuta ihtiyaç olduğu ifade edilmektedir (Bilik & Aydın, 2019, s. 186).

Ekonomik göstergeler incelendiğinde 2023 yılında ekonominin yıllık %4,5 büyüdüğü, enflasyonun %64,77 arttığı ve inşaat sektörünün %100 oranında büyüdüğü tespit edilmiştir. 2023 yılında yapı ruhsatlı daire sayısı 2022 yılına göre %35,04 oranında artarak 196.489 konut arz edilmiştir. 2023 yılı konut satış rakamları incelendiğinde 325.852 adet konut satılarak bir önceki yıla göre (2022 yılı) %23,94 oranında satışların azaldığı belirtilmiştir. 2023 yılında konut kredisi stoku 2022 yılına göre %21,7 oranında artarak 438,23 milyar lira düzeyine yükselmiştir. Konut satış rakamları incelendiğinde 2023 yılında 1.225.926 adet konut satılarak son 8 yılın en düşük konut satışının gerçekleştiği yıl olmuştur. 2023 yılı ipotekli konut satışlarının toplam satışlar içindeki payının (%14,5) son 8 yılda en düşük seviyede olduğu belirtilmiştir. Yabancılara satılan konutların 2023 yılı verileri incelendiğinde son 6 yılın en düşük konut satışının gerçekleştiği yıl olmuştur. 2023 yılında yabancılara 35.005 konut satılmıştır. Yabancılara satılan konutların toplam satışlar içindeki payı %2,9 olmuştur. Yabancılara satılan konutların 2023 yılı 4.çeyrek verileri ile 2022 yılının aynı dönem verileri karşılaştırıldığında konut satışları %61,1 oranında azalarak 6.941 adet olmuştur. Konut fiyatları Eylül 2022 tarihinde %189 oranında artmış olup ardından 14 aylık süreçte düşüş trendine girerek %82,8 düzeyine gerilemiştir. Konut fiyatlarının yükselmesi sonucunda konut satın alma gücü düşmüştür. Konut satışlarının azalması ile birlikte konut fiyatlarında yükselme eğilimi de yavaşlamıştır. Kasım 2023 tarihi itibarıyla ülke genelinde konut satış metrekare ortalama birim fiyatının 30.319 lira olduğu belirtilmiştir. Ayrıca İstanbul’da konut satış metrekare ortalama birim fiyatının 44.533TL, İzmir’de 35.465TL ve Ankara’da ise 23.292TL olduğu ifade edilmiştir (GYODER, 2024).

Türkiye’de konut sektörü son 15 yılda önemli bir ilerleme kaydetmiştir. Konut sektörü 250 alt sektörü besleyerek çarpan etkisiyle yüksek ticaret hacmi oluşturmaktadır. Konut sektörünün Türkiye ekonomisinde önemli bir payının olduğu görülmektedir. Türkiye’de yapılan inşaatların %80’nini konut sektörünün oluşturduğu belirtilmektedir. Konut üretiminde kullanılan çimento, demir, çelik, tuğla, seramik, boya, ahşap gibi malzemeler birçok sektörün ticaret hacmini doğrudan etkilemektedir. Ayrıca konut sektöründe işgücünün yoğun olarak kullanılması istihdamı da artırmaktadır. Dolayısıyla konut sektörü doğrudan veya dolaylı olarak birçok sektörün gelişmesine olumlu katkı sağlamaktadır (Akay, Çelik, & Kıral, 2019, s. 232; Çelik & Kıral, 2018, s. 124). Konut sektörünün büyümesi ve gelişmesi ekonominin gelişmesine doğrudan katkı sağlamaktadır.

## 3. Konut Talebi

Konut sektöründe yaşanan yoğun rekabet ile konut talebi sürekli değişmektedir. Maliyetlerin her geçen gün yükselmesi müşterilerin ihtiyaçlarına, beklentilerine ve talebine uygun konut üretimini güçleştirmektedir (Memiş, 2019, s. 792). Konut fiyatlarının belirlenmesi karmaşık bir süreçten oluşmaktadır. Herhangi bir mal satın alınmak istendiğinde nicelik ve nitelik özelliklerine göre fiyatı belirlenmektedir. Ancak konut piyasasında ise durum böyle olmayıp istenilen özellik ve kaliteye göre belirli bir fiyattan konut satın almak mümkün



değildir. Konut fiyatı önceden belirlenen birim veya standarda göre belirlenmemektedir. Konut standart bir ürün özelliği taşımadığı için fiyatları farklılık göstermektedir (Daşkıran, 2015, s. 852).

Müşterilerin tercihlerindeki değişim de konut talebini ve fiyatını etkilemektedir (Memiş, 2018, s. 653). Köprü, yol, havalimanı gibi kamu yatırımları ile yeni yerleşim yerlerinin kurulması ve depreme dayanıklı konutların inşa edilmesi konut fiyatlarının yükselmesine neden olmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleriyle yeni toplu yerleşim yerlerinin inşa edilmesi, gayrimenkul sektörünün gelişmesini sağlayarak konutların değerini artırmıştır (Karaduman & Yılmaz, 2015, s. 66).

Ekonomik, sosyal ve teknolojik gelişmeler konut talebini etkilemektedir. Firmalar maliyet, kar, bireylerin istek ve beklentileri, sosyal ve teknolojik gelişmeleri dikkate alarak konut üretmeleri gerekmektedir. Türkiye’de konut sektöründe istihdam edilenlerin toplam istihdam içinde önemli bir payı olduğu ve istihdamı artırdığı ifade edilmektedir (Bakırcı & Akgeçici, 2023, s. 279). Konut sektörü ekonomik büyümeyle yakından ilişkili olup ekonominin önemli tetikleyicilerindedir. Ekonomi büyüme aşamasındayken konut sektörünün ekonomideki payı artmakta, ekonomi belirli bir düzeye geldiğinde ise ekonomideki payı azalmaktadır. Konut sektörü GSMH içinde geçmişte yaklaşık %50’lik paya sahipken günümüzde azalarak oranın %25 civarına düştüğü belirtilmektedir (Bilik & Aydın, 2019, s. 185). Türkiye’de düşük ve yüksek gelir düzeyindekilerin daha çok konut satın alma eğiliminde oldukları; orta gelir düzeyindekilerin ise kiracılığı tercih ettikleri görülmektedir (Karagöz, Eş, & Yavuz, 2015, s. 248-249).

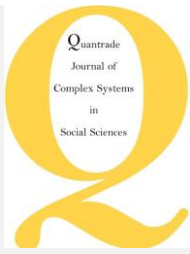
Konut sektörü diğer sektörlerin gelişmesine katkı sağladığı gibi toplumdaki sosyal, kültürel ve teknolojik değişimlerden doğrudan etkilenmektedir. Konut sektöründeki arz ve talep diğer sektörlerdeki arz ve talebi etkileyerek ekonominin gelişmesi ve büyümesinde kilit rol almaktadır (Bilik & Aydın, 2019, s. 185). Konut sektörü hem ulusal hemde küresel ekonomide önemli bir paya sahip olup yüksek ticaret hacmine sahiptir. Yurt içi ve yurt dışında yürütülen inşaat çalışmaları Türk ekonomisine önemli katkılar sağlamaktadır (Eş & Yılmaz, 2020, s. 1231).

#### 4. Konut Talebini Etkileyen Faktörler

Konut talebini etkileyen birçok faktör vardır. Konut ihtiyacı ve konut satın almak konut talebiyle ilişkilidir. Konut talep eden bireyler satın aldıkları konutları kiraya vermeleri durumunda gelir elde etme hakkına sahip olurlar. Yatırım amacı dışında ihtiyaç nedeniyle de konut talep edilebilmektedir. Bireyler konutun kalitesini, büyüklüğünü ve özelliklerini göz önünde bulundurarak konut tercihlerini yaparlar (Eş & Yılmaz, 2020, s. 1232).

Literatürdeki çalışmalar incelendiğinde konut talebini etkileyen çok sayıda faktörün olduğu görülmektedir. Konut talebini etkileyen faktörler bireysel, toplumsal, demografik ve ekonomik faktörler gibi farklı başlıklar altında sınıflandırılmaktadır (Çelik & Kırıl, 2018, s. 127; Uyar & Kılıç, 2017). Gelir, yaş, cinsiyet, medeni durum, eğitim düzeyi, hane halkı sayısı ve nüfus sayısı gibi faktörlerin konut sahipliğini etkilediği belirtilmektedir (Tatlı, 2013, s. 42). Konut fiyatı, bireylerin gelir düzeyi ve demografik özellikleri (faktörler), psikolojik faktörler, nüfusun artışı ve değişkenliği, bireylerin konut satın alma davranışı, konutun coğrafi dağılımı, beklentiler ve satın alma karar süreci konut talebini ve satın alma sürecini etkilemektedir (Altun, 2017). Toplumun yapısı, demografik özellikleri, ülke ekonomisinin durumu, yatırım araçlarının getirisi, gelir durumu, konut fiyatları, göç ve kredi koşulları gibi birçok faktör konut talebini etkilemektedir (Genç, 2020). Konut talebi ve konut tercihi kavramları birbiriyle yakından ilişkili olduğundan bu kısımda konut talebi ve seçimini etkileyen faktörlere yer verilmektedir.

##### 4.1. Demografik Faktörler



Cinsiyet, yaş, medeni durum, eğitim durumu, gelir düzeyi, hane halkı sayısı, meslek durumu gibi demografik değişkenler konut tercihini ve talebini etkilemektedir. Yüksek gelir düzeyindeki aileler ile düşük gelir düzeyindeki ailelerin, çocuklu ve çocuğu olmayan ailelerin ve yaşlı veya genç bireylerin konut tercih ve talepleri birbirinden farklılık göstermektedir. Gençler için konutun bulunduğu kat önemsiz görülürken yaşlılar için zemin kat veya birinci katta olması tercih sebebi olabilmektedir. Çocuklu aileler çok odalı konutları tercih ederken, çocuksuz aileler 1+1 veya 2+1 konutları tercih edebilmektedir. Bireylerin eğitim düzeylerinin yükselmesi daha fazla konfora önem vermeleri konut tercihlerini etkileyebilmektedir. Bireylerin konut talepleri yaşam biçimleri, kişilik türleri, aile yapıları, kültür düzeyleri ve sosyal sınıflarına göre farklılık gösterebilmektedir. Örneğin bireylerin kişilik yapıları konutun bulunduğu semtin özenle seçilmesinde etkili olabilmektedir (Altun, 2017, s. 72-74). Bireylerin yaşlarının konut talebinde ve tercihinde etkisi vardır. Gençlerin konut tercihini etkileyen faktörlerin farklılık gösterdiği görülmektedir. Üniversite öğrencilerinin konut tercihini etkileyen faktörlerin incelendiği bir çalışmada para ve alt yapı faktörlerinin konut tercihlerinde önemli olduğu ve cinsiyetlere göre farklılık gösterdiği belirtilmektedir (Vural, Karadeniz, Adzhugulova, Osmongazieva, & Zhanybekova, 2019).

#### 4.2. Psikolojik Faktörler

Bireylerin öğrenme, güdüleme, algılama ve tutum gibi psikolojik davranışları konut satın alma tercihini ve talebini etkileyebilmektedir. Şirket ve kurumların yaptığı reklamlar bireylerin öğrenme güdüsünü etkileyerek onların karar alma mekanizmasını yönlendirebilmektedir. Güdüleme ile bireylerin ihtiyaçları ortaya çıkarılarak talep etmeleri sağlanmaktadır. Konut satın alımında esas olarak barınma ihtiyacının karşılanması amacı güdüldükçe; konutun sağlam ve ekonomik olması da konut tercihi üzerinde etkili olmaktadır. Konut satın almak isteyen bireyler satın alma esnasında konutun beklentilerini karşılayıp karşılayamadığı hususunda risk alarak karar vermektedirler. Risk, yatırım kararlarını etkileyen önemli bir faktördür. Konut satın almakta riskli bir yatırım olarak düşünülmektedir. Bireylerin sergiledikleri tutum da konut talebini ve tercihini etkilemektedir (Altun, 2017, s. 74-75).

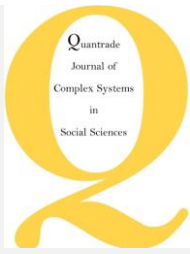
#### 4.3. Nüfus Artışı ve Değişkenliği

Konut talebi nüfus artışına bağlı olarak değişebilmektedir (Olsen, 1987, s. 990). Nüfus artışının yanı sıra artışın olduğu yaş aralığı da önemlidir. Çocuk nüfusundaki artış konut talebini doğrudan etkilememekte; orta yaş grubundaki artış ise konut talebini etkilemektedir. Ekonomik özgürlük kazanan bireylerin yalnız yaşama istekleri konut talebini artırmaktadır. Evlenen bireylerin sayısındaki artış konut talebini artırmaktadır. Konut satın alan bireyler üzerinde yapılan bir araştırmada konut satın alma yaş aralığının ortalama 40-44 aralığında olduğu belirtilmektedir (Altun, 2017, s. 76-77). Zamana ve bölgelere göre nüfus dağılımlarının değişkenlik gösterdiği ifade edilmektedir. Bazen bireylerin aynı konutta uzun yıllar ikamet ettikleri görülmektedir. Görev, eğitim vb. sebeplerden dolayı bireylerin yaşadıkları yerlerin nüfusu değişebilmektedir (Altun, 2017, s. 82).

#### 4.4. Coğrafi Konum

Bireylerin yaşadıkları yer, konut talebi ve tercihlerinde oldukça önemlidir. Kent merkezinde yaşamak isteyenler şehir merkezine yakın yerleşim alanlarını daha fazla tercih etmektedir. Kent merkezinden uzakta yaşamak isteyenler ise şehir merkezinden uzak yerleşim yerlerini tercih etmektedir. Konutun bulunduğu coğrafi konumun iklim özellikleri de talepte etkili olabilmektedir. Sıcak sevenler daha çok güney cepheli ve daha çok ısınan bölgeleri seçerken, soğuk sevenler ise kuzey cepheli konutları tercih etmektedir (Altun, 2017, s. 79-80). Konutun bulunduğu coğrafi konum değerli bir muhitte bulunuyorsa konutun fiyatı da yüksek olabilmektedir. Örneğin konutun bulunduğu yere yakın hastane, alışveriş merkezi gibi ortak yaşam alanlarının yapılması konutun değerini artırabilmektedir. Buna bağlı olarak da konut talebi ve konut fiyatı artmaktadır.

#### 4.5. Gelir Düzeyi



Bireylerin aylık gelirleri konut talebini doğrudan etkilemektedir. Hane halkının aylık toplam geliri ödeme gücünü göstermektedir (Çakır, 2014, s. 9). Bireyler gelirlerine uygun konutları tercih etmelidir. Gelirin düşmesi konut tercihinde seçiciliği azaltmaktadır. Gelirin artmasıyla konuttan beklentiler değişebilmekte; daha konforlu ve merkezi lokasyonlarda olan konutlar tercih edilebilmektedir (Altun, 2017, s. 80-81). Bireyler konut satın alırken aylık ödeme planları hazırlamalıdır. Bireyler konut satın alırken banka kredisi kullanmaları durumunda konutun kredi taksit ve anapara ödemelerini de dikkate almaları gerekmektedir. Bireyler cari dönem gelirlerinin dışında gelecek yılların gelirlerini de göz önünde bulundurarak konut satın alma kararını vermektedir. Dolayısıyla bireylerin gelecek yıllarda elde edeceği gelirleri de konut taleplerini ve tercihlerini etkilemektedir (Genç, 2020, s. 30-40). Bireylerin gelir düzeyleri kadar gelirlerinin düzenli olarak elde edilmesi de önemlidir. Özellikle banka kredisi kullanırken ödeme gücünün yeterliliği aylık düzenli gelir düzeyine bağlı olarak belirlenmektedir.

#### 4.6. Konut Fiyatı

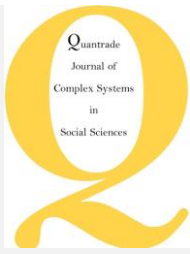
Konut fiyatları konut talebini etkilemektedir. Konut talebi bireylerin gelir durumuna göre değişkenlik gösterdiği gibi konutların fiyatına göre de konut talebi değişkenlik gösterebilmektedir. Konut fiyatı talebini doğrudan etkilemektedir. Kiralık konutların kira tutarlarının artması satılık konutların da fiyatlarını artırmaktadır. Konutun değeri arttıkça konuttan beklenen kira tutarı da artmaktadır. Konut fiyatı, bulunduğu konum, büyüklüğü, kullanılan malzeme türü ve miktarı, alt yapı özellikleri, işçiliği, yapım maliyeti ve arsa maliyeti gibi birçok faktörden etkilenmektedir (Altun, 2017, s. 82-83). Konut üretiminde gerçekleşen inşaat maliyetleri konut fiyatını doğrudan etkilemektedir. Konut fiyatları sadece inşaat maliyetlerinden değil, konutun mimarisi, işçiliği, bulunduğu konum ve sahip olduğu sosyal imkânlardan da etkilenmektedir. Konut maliyetlerindeki artış konut fiyatlarına yansımaktadır. Belediyelerin imar planları da konut fiyatlarını etkilemektedir. Konut fiyatlarını en çok etkileyen faktörlerden biri de konut arz ve talebinin dengede olmasıdır. Denge bozulduğunda konut fiyatları yükseliş veya düşüş trendi göstermektedir.

#### 4.7. Yatırım Araçlarının Getirisi

Bireyler tasarruflarını yatırımlara dönüştürürken alternatif yatırım araçlarını araştırırlar. Alternatif yatırım araçlarının getirisi konut fiyatlarını etkilemektedir (Öztürk & Fitöz, 2009, s. 25-26). Piyasa koşullarında alternatif yatırım aracı olarak en yaygın gösterge bankaların mevduat faiz oranlarıdır. Bireyler mevduat faiz oranı üzerinde getiri elde edeceği bir yatırım fırsatı varsa risk ve getiri dengesini dikkate alarak yatırım yapabilirler. Konut satın almak isteyen bireyler bekledikleri getiriden daha yüksek getiri elde edebilecekleri bir yatırım fırsatı bulduklarında ise konut satın almaktan vazgeçebilirler. Aksi bir durumda ise konut satın almayı tercih edecektir (Genç, 2020, s. 39). Konut sektörünün geliri alternatif yatırım araçlarının getirisiyle adeta yarış içindedir (Aktürk & Tekman, 2016, s. 424). Konutun kira gelirinin yanı sıra değeri de artmaktadır. Bazı durumlarda konut değerindeki artış kira gelirinin önüne geçebilmektedir. Önceleri kira gelirleri belirli bir seviyede olduğu için önemsiz görülürken, Covid-19 Pandemisinden sonra günümüzde 3+1 konut asgari ücretin üzerinde kira geliri sağladığı için ek gelir kaynağı olarak görülmektedir.

#### 4.8. Kredi Koşulları

Bankaların kredi kullandırma şartları ve güncel faiz oranları konut talebini etkilemektedir. Faiz oranları bireylerin konut satın almak için ihtiyaç duydukları fonların bankalardan tedarik edilmesinde önemli bir belirleyicidir. Faiz oranının yüksekliği bireylerin konut satın almalarını doalyısıyla konut taleplerini düşürmektedir. Faiz oranının yükselmesi kredi maliyetini artıracığı için aylık ödenecek kredi taksitlerinin tutarını yükseltmektedir. Bu durumda bireyler yüksek tutarlı borç yükü altına girmek istemediklerinden konut talebini ertelemektedir. Faiz oranının yüksekliği konut satın alma davranışını olumsuz yönde etkilemektedir. Bireyler tasarruflarını vadeli mevduatta değerlendirerek konut talebinin düşmesine neden olmaktadır. Bu durumda konut talebinin azalmasına bağlı olarak konut fiyatları da düşmektedir (Genç, 2020, s. 42-43). Kredi



koşulları konut satışlarını olumlu yönde etkilerken, mortgage olarak ifade edilen ipotekli konut kredilerinde ki artış ise finansal kurumların kredi risklerinin artmasına neden olmaktadır (Gelfand, 1966, s. 464).

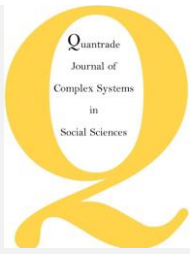
## 5. Sonuç ve Değerlendirme

Bireylerin en temel ihtiyaçlarından biri olan konut, barınma ihtiyacının karşılanarak sağlıklı ve güvenli bir şekilde hayatın sürdürülebilmesini sağlamaktadır. Gayrimenkullerin aşırı değer kazanması barınma ihtiyacının dışında yatırım amacıyla da konut talebini artırdığı düşünülmektedir. Konut talebini arttıran birçok faktör vardır. Bireylerin gelirleri ve servetleri, nüfustaki artış, mülteciler, göç ve deprem gibi diğer faktörlere bağlı olarak konut talebi değişmektedir. Teknolojik yenilikler, toplu yaşam alanları ve farklı ihtiyaçların ortaya çıkması ile gayrimenkul sektörü sürekli gelişerek yenilenmekte ve bireylerin konut tercihleri de değişmektedir.

Gecekondu yapıları, kentsel dönüşüm projeleri ve kentlerin hızlı bir ivmeyle gelişmeleri konut sektörünü doğrudan etkilemektedir. Konut sektörü ekonominin gelişmesiyle paralellik göstermektedir. Konut sektörünün büyümesiyle ekonomilerinde geliştiği görülmektedir. Konut sektörünün büyümesi konut arzının artmasıyla mümkündür. Ancak Türkiye’de konut arzı ile talebinin dengede olmadığı görülmektedir. Konut arzının zaman alması, doğal afetler neticesinde konutların yıkılması veya hasar alması, konut yapımında yoğun işgücü kullanımı ve ekonomide görülen makroekonomik sorunlar konut arzının yeterli düzeyde olmasını engellemektedir. Konut talebi karşılanmadığında diğer koşullar sabitken konut talebinin arzından yüksek olması konut fiyatlarını yükseltmektedir. Son zamanlarda ülkemize gelen göçmen ve mültecilerin konut talebini artırdığı görülmektedir. 2023 yılı Şubat ayında yaşanan deprem sonucunda depreme dayanıklı konutların önemi artmış, kentsel dönüşüm planları hazırlanmış ve toplu yerleşim yerlerinin yapımına başlanmıştır. Ayrıca sanayinin geliştiği şehirlere göçün artmasıyla kırsal nüfus azalmış ve kent merkezlerinde nüfus yoğunluğu artmıştır. Böylece büyük şehirlerde nüfus yoğunluğuna bağlı olarak konut talebi daha fazla artmış, konut arzının talebini karşılamaması sonucunda da konut fiyatları artan bir trend izlemiştir.

Türkiye’de konut sadece barınma amacıyla değil gelir elde etme ve değer kazanma amacıyla da satın alınmaktadır. Bireylerin tercihlerine ve taleplerine bağlı olarak üretilen konutların maliyetleri de konut arzını ve talebini etkilemektedir. Ayrıca bireylerin gelir düzeyleri de konut talebini doğrudan etkilemektedir. Geliri yüksek olan bireyler daha yüksek tutarlı kredi ödemeleri yapabilmektedir. Yeterli düzeyde geliri olmayan bireyler ise konut satın alabilmek için uzun yıllar beklemektedir. Bireylerin konut satın alma eğilimlerinin evlendikleri zaman arttığı ifade edilmektedir. Evli bireylerin bekârlardan daha fazla konut talebinde bulunduğu belirtilmektedir. Talep sürekli değişim göstermekte ve sektörde yoğun bir rekabet yaşanmaktadır. Maliyetler yükseldikçe konut arzı ve talebi azalmaktadır. Arz ve talep fiyatların oluşmasında önemli faktörler olsa da konut piyasasında fiyatları etkileyen diğer birçok faktör vardır. Örneğin köprü, yol, hastane, okul, havalimanı gibi kamu yatırımlarına yakın yerlerde olmak konut fiyatları yükseltmektedir.

Konut talebi konut fiyatının belirlenmesinde önemli bir belirleyicidir. Diğer faktörler sabitken konut arzı ve talebi arasında bir uyumsuzluk olması konut fiyatlarını etkilemektedir. Konut arzının talepten fazla olması konut fiyatlarının düşmesine; konut talebinin konut arzından yüksek olması durumunda ise konut fiyatlarının yükselmesine neden olmaktadır. Konut fiyatlarının doğru belirlenmesi için konut talebini ve tercihini etkileyen faktörlerin araştırılması önerilmektedir. Konut talebindeki artış nedenlerinin incelenmesiyle gelecekte yapılması planlanan yerleşim yerlerindeki konutların arzının önceden belirlenmesi mümkün olmaktadır. Konut üretiminde hedeflerin doğru belirlenmesi ve hedefe ulaşmak için gereken tüm kaynakların optimum ve dengeli bir şekilde kullanılması önerilmektedir. Konut maliyetlerini etkileyen faktörlerin araştırılması önerilmektedir. Konut talebini engelleyen faktörlerin araştırılarak konut talebinin canlı kalması sağlanmalıdır. Konut finansmanına erişim kolaylaştırılmalıdır. Konut finansmanında özel fonlar oluşturularak, bunların banka dışındaki kamu veya özel sermayeli finansman kuruluşlarınca finanse edilmesi önerilmektedir.

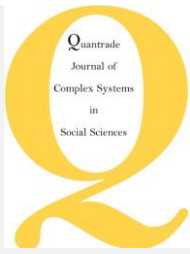


Konut sektörünün yapısına uygun para ve maliye politikalarının uygulanmasının konut fiyatlarının dengede kalmasına olumlu katkı sağlaması beklenmektedir.

### Kaynakça

- Abar, H., & Karaaslan, A. (2013). Konut Talep Edenlerin Özellikleri ile Talep Edilen Konutun Özellikleri Arasındaki İlişkinin Çoklu Uyum Analizi Yöntemi ile İncelenmesi: Atatürk Üniversitesi Personeli Örneği. *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 27(3), 323-339.
- Akay, Ö., Çelik, C., & Kırıl, G. (2019). Konut Talebine Göre Benzer Özellik Gösteren Türkiye İllerinin Panel Veri Kümeleme Analizi ile Belirlenmesi. *Uluslararası Ekonomi ve Yenilik Dergisi*, 5(2), 231-245.
- Aktürk, E., & Tekman, N. (2016). Konut Talebi ve Erzurum Kent Merkezinde Tüketicilerin Konut Edinme Kararlarını Etkileyen Faktörler. *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 30(2), 423-440.
- Altun, D. (2017). Konut Satın Alma Kararını Belirleyen Faktörler: Karaman İline Yönelik Bir Araştırma. Yüksek Lisans Tezi. Karaman: Karamanoğlu Mehmet Bey Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Bakırcı, H., & Akgemci, M. A. (2023). Türkiye'de Konut Arz ve Talebinin Uzun Dönem Belirleyicileri: Ampirik Bir Çalışma. *Kafkas Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi*, 14(27), 276-298.
- Bilik, M., & Aydın, Ü. (2019). Konut Sahibi Olma Kararlarını Etkileyen Faktörler: Lojistik Regresyon ve Destek Vektör Makinelerinin Karşılaştırılması. *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 62, 184-199.
- Çakır, E. (2014). Konut Yatırımları ve Konut Talebini Belirleyen Faktörler: Ordu İl Merkezi Hançalkı Araştırması. Yüksek Lisans Tezi. Ordu: Ordu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Çelik, C., & Kırıl, G. (2018). Kümeleme Yöntemiyle Konut Talebinin İncelenmesi: Türkiye İl Grupları Üzerine Bir Uygulama. *Ç.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 24(1), 123-138.
- Daşkiran, F. (2015). Denizli Kentinde Konut Talebine Etki Eden Faktörlerin Hedonik Fiyatlandırma Modeli İle Tahmin Edilmesi. *8(37)*, 850-857.
- Eş, A., & Yılmaz, B. (2020). Kiralık Konut Seçiminin AHP Tabanlı Vikor Yöntemiyle Belirlenmesi: Çankaya Örneği. *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 34(4), 1229-1249.
- Gelfand, J. E. (1966). The Credit Elasticity of Lower-Middle Income Housing Demand. *Land Economics*, 42(4), 464-472. doi:<https://doi.org/10.2307/3145404>
- Genç, A. (2020). Konut Talebini Etkileyen Faktörler İle Kentsel Yayılma Alanlarının Analizi: Bilecik Örneği. Yüksek Lisans Tezi. Bilecik: Bilecik Şeyh Edebali Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- GYODER. (2024). GÖSTERGE Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4.Çeyrek Raporu. İstanbul: GYODER. 05 05, 2024 tarihinde <https://www.gyoder.org.tr/files/202403/2547a2f9-1849-4ef9-adae-f4c025297303.pdf> adresinden alındı.
- Karaduman, İ., & Yılmaz, N. K. (2015). Rezidans Dairesi Satışında Müşteri Tercihlerini Etkileyen Faktörler ve Pazar Payı Analizinde Konjoint Yönteminin Kullanımı. *Giresun Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 1(2), 65-82.
- Karagöz, Y., Eş, A., & Yavuz, S. (2015). Nominal İlişki Ölçüleriyle Konut Satın Almaya Etki Eden Faktörlerin İncelenmesi: Bolu İli Örneği. *C.Ü. İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 16(1), 247-260.





- Lebe, F., & Akbaş, Y. E. (2014). Türkiye'nin Konut Talebinin Analizi: 1970-2011. Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, 28(1), 57-83.
- Memiş, S. (2018). Tüketicilerin Konut Seçimini Etkileyen Faktörlerin Belirlenmesine Yönelik Bir Araştırma. International Journal of Academic Value Studies, 4(20), 652-665.
- Memiş, S. (2019). Tüketicilerin Konut Tercihini Etkileyen Faktörlerin AHP İle Ölçülmesi: Giresun İli Örneği. AVRASYA Uluslararası Araştırmalar Dergisi, 7(16), 783-796.
- Öztürk, N., & Fitöz, E. (2009). Türkiye'de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama. ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi, 5(10), 21-46.
- Tatlı, H. (2013). Konut Sahipliđinin Belirleyicileri: Hanehalkı Reisleri Üzerine Bir Uygulama. Akademik Yaklaşımlar Dergisi, 4(2), 40-63.
- Ulusoy, T. & Civek, F. (2020). "İnsani İhtiyaçlar Deđiřiyor Mu? Maslow İhtiyaçlar Hiyerarřisinden Covid-19 İhtiyaçlar Hiyerarřisine Teorik Bir Değerlendirme" International Social Sciences Studies Journal, (e-ISSN:2587-1587) Vol:6, Issue:75; pp:5489-5495
- Uyar, S. G., & Kılıç, E. (2017). Yabancıların Konut Talebinin Türkiye'deki Bölgesel Konut Talebi Üzerine Etkisi: Mekânsal Ekonometrik Analiz. Adnan Menderes University Journal of Social Sciences Institute, 4(4), 292-306.
- Uysal, D., & Yiğit, M. (2016). Türkiye'de Konut Talebinin Belirleyicileri (1970-2015):Ampirik Bir Çalışma. Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler MYO Dergisi, 19(1), 185-209.
- Vural, M., Karadeniz, G., Adzhygulova, G., Osmongazieva, S., & Zhanybekova, K. (2019). Konut Seçiminde Üniversite Gençlerine Etkili Olan Faktörler. MANAS Sosyal Arařtırmalar Dergisi, 8(3), 3032-3045.