

Konut tercihi üzerine konut mekânının etkisi: bir yapısal eşitlik modeli uygulaması

Effect of housing space on housing preference: implementation of a structural equality model

Şerafettin Keleş¹ 

¹ Assist. Prof., Erzincan University, Faculty of Economics and Administrative Sciences, Department of Economics, Erzincan, TURKEY, e-mail: skeles2580@gmail.com

Öz

Bireylerin konut talebine birçok faktör etki etmektedir. Konutun inşa edildiği mekânın işyerine, hizmet alanlarına ve şehir merkezine mesafesi en önemli tercih nedeni olmaktadır. Yine, konutun fiziki ve sosyal çevresi, konutun kullanım alanı ve mimari özellikleri konut seçiminde dikkate alınan en önemli faktörler arasındadır. Bu çalışma Erzincan merkezinde ikamet eden bireylerin konut seçim ve tercihinde etkili olan mekânla ilgili faktörleri araştırmıştır. Erzincan merkezinde ikamet eden bireylerle 2018 yılında yapılan 383 anket çalışmasından elde edilen yatay kesti verileri Yapısal Eşitlik Modellemesi ile analiz edilmiştir. Çalışmada, bireylerin konut seçim ve tercihiyle konutun inşa edildiği mekân arasında yüksek düzeyde pozitif yönlü bir ilişki olduğu tespit edilmiştir. Model sonuçları, temel ihtiyaçlara yakınlığın konut tercihi üzerinde pozitif yönlü yüksek düzeyde ($\gamma = 0.97$; $t = 10.94$) bir etkiye sahip olduğunu göstermektedir. Dahası, ikincil ihtiyaçlara yakınlığın da konut tercihi üzerine pozitif yönlü ve yüksek düzeyde ($\gamma = 0.93$; $t = 11.63$) bir etki yaptığı bulunmuştur. Yine, konut tercihi üzerine sosyal çevre komşuluk ($\gamma = 0.74$; $t = 11.63$), dış mekân ve pozitif dışsallıklar ($\gamma = 0.81$; $t = 10.34$), konfor ve iç mekân genişliği ($\gamma = 0.77$; $t = 14.65$) pozitif yönlü ve yüksek düzeyde etki ettiği saptanmıştır.

Anahtar kelimeler: Konut tercihi, Konut mekânı, Yapısal Eşitlik Modellemesi, Erzincan

Abstract

Many factors affect the housing demand of individuals. The distance of the place where the residence is built to the workplace, service areas and city center is the most important reason for preference. Again, the physical and social environment of the house, the usage area and architectural features of the house are among the most important factors considered in the selection of the house. This study investigated the factors related to the place that are effective in the housing selection and choice of individuals residing in Erzincan city center. Horizontal cut data obtained from 383 surveys conducted in 2018 with individuals residing in Erzincan city center were analyzed by Structural Equation Modeling. In the study, it was determined that there is a high level positive relationship between the housing choice and preference of individuals and the place where the house is built. The model results show that proximity to basic needs has a high positive effect ($= 0.97$; $t = 10.94$) on housing preference. Moreover, proximity to secondary needs has also been found to have a positive and high effect ($= 0.93$; $t = 11.63$) on home preference. Again, on the choice of housing, social environment neighborhood ($= 0.74$; $t = 11.63$), outdoor and positive externalities ($\gamma = 0.81$; $t = 10.34$), comfort and interior space width ($= 0.77$; $t = 14.65$) are positively oriented and It has been found to have a high effect..

Keywords: Housing Preference, Housing Space, Structural Equation Modeling, Erzincan

Citation/Atıf: KELEŞ, Ş. (2021). Konut Tercihi Üzerine Konut Mekânının Etkisi: Bir Yapısal Eşitlik Modeli Uygulaması. Journal of Awareness. 6(1), 21-28, DOI: 10.26809/joa.6.1.03

1. GİRİŞ

Konut, sabit bir mekânda taşınmaz mülk olarak, barınma ve kullanım işlevleri yanında sahibine kazandırdığı statü ve sosyal ilişkiler ağı ile uzun vadeli yatırımdır. Konutlar inşa edildikleri mekânın doğal ve beşeri yapısı başta olmak üzere; bireysel, sosyal, kültürel ve ekonomik birçok faktörle yakından ilişkilidir (Rapoport, 1969). Yani konutlar inşa edildikleri mekânın iklim ve doğa şartları ile o mekânda yaşayan kişilerin sosyokültürel ve sosyoekonomik şartlarına bağlı olarak şekil ve işlev kazanırlar. Bireylerin gelenek, görenek, eğitim, ekonomik durum, zevk ve tercihlerindeki farklılıkları nedeniyle, konutların yapı tarzı, kat sayısı, iç genişlik, iç donatım, dış kullanım, konfor ve daha birçok yönleri farklı olabilmektedir. Yine konutlar müstakil, apartman dairesi, villa ve site yerleşkesi gibi farklı yapı biçimlerin de olmakla beraber insanların barınma ihtiyacını karşılamaktadırlar. Konutun inşa edildiği mekân bireylere sağladığı avantajlar ve konuta kattığı nitelikler ile bireylerin konut tercihinde belirleyici etkindir (Şerbetçi, 2018).

Konut güvenli bir barınma mekânıdır. Ancak deprem riski yüksek olan alanlarda sadece kişilerin barınmaları için güvenli konut yapmak şeklinde ortaya çıkan yaklaşımlar ilerleyen zamanlarda birçok probleme zemin hazırlamaktadır (Demiraslan, 2018). Elbette konutların can ve mal güvenliği için depremlere karşı sağlam ve korunaklı olması bir tercih değil, zaruret durumudur. Konut, özellikle afet riskinin azaltılması ve savunmasız insanların sadece hayatta kalmaları açısından değil, aynı zamanda bir felaketten sonraki ay ve yıllarda da bireylerin rahat yaşam sürmeleri açısından da değerlendirilmesi gereken bir olgudur (Naylor vd., 2018).

Konutun inşa edildiği mekânın iklim şartları, yapı üzerindeki negatif ve pozitif etkileriyle kullanıcıların yaşam kalitesini etkileyen ve mimari tasarımda konutun özellik ve fonksiyonlarını oluşturan kilit faktörlerden birisidir (Kıstır ve Kurtoğlu, 2018). Barınma mekânı kurulurken iklime elverişli yapı malzemeleri ve araziye uygun tasarım amaçlanır. Konutun büyüklüğü, ısıtma ve aydınlatması, oda sayısı, balkon, pencere ve diğer kullanım alanları coğrafi şartlara ve ekosisteme uygun tasarlanmalıdır (Ünal, 2014). Kentsel gelişimin sürdürülebilirliği, konutların planlanırken ekosistem temel alınarak inşa edilmesini ve doğayla uyum içinde bir yaşam için ekoloji-ekonomi-enerji ilişkisini esas alan bir tasarım yaklaşımıyla hareket edilmesini gerektirmektedir (Akdoğan, 2009). Böylece insanla anlam kazanan

barınma mekânının, ekoloji ve topografyaya uygun olması insan, doğa ve çevre bütünleşmesi ve senkronizasyonunu sağlamakta ve sürdürülebilir bir toplumsal yaşamı mümkün kılmaktadır. Konut tasarımında (özellikle toplu konut), sosyal yaşam dikkate alınmalı; çevredeki diğer insanların güneş gibi doğa kaynaklarından mümkün olduğunca fazla istifade edebilmesi için azami derecede insan faktörü gözetilmelidir (Ergül vd., 2015). Çünkü kültür, bir toplumun yeryüzünde seçkin bir konuma sahip olmasını sağlayan maddi ve manevi unsurlar bütünü ise (Eröz, 1982) insanların yaşam tarzları, tutum ve zevkleri ne olursa olsun sosyal değerler, sosyal bilinç ve ortak yaşamın gerektirdiği özveri ve sorumluluk göz ardı edilmemelidir. Kültür odaklı bir anlayışla tasarımda, kimlikler, farklılıklar ve sosyal etkileşimler dikkate alınarak konutlar inşa edilmelidir (Özdemir, 2010). İnsanların kendi elleriyle var ettikleri biçimlendirdikleri ve yaşadıkları mekânlar; zaman içerisinde insanların davranış ve yaşamlarını biçimlendirmektedir (Harvey ve Morali, 2003). Bu bağlamda toplumsal ve bireysel süreçlerin, zamanla değişmesi mekân algı ve tercihlerini de değiştirmektedir.

Konut mekânının diğer etkisi de sağladığı pozitif ve negatif dışsallıktır. Konutun, bireylerin zorunlu ve kültürel ihtiyaçlarını karşılayacakları yer ve mekânlara yakın olması zaman, emek ve maddi masrafları asgariye indireceği için tercih sebebidir. Hastane, okul, işyeri, pazar, otopark, çocuk parkı, oyun alanları, gezi alanları, ibadethane ve alışveriş merkezlerine yakınlık konut sahibine zaman, emek ve maddi masraflardan tasarruf sağlamaktadır (Cengiz, 2016). Konutun güzel bir manzaraya sahip olması ve çevre düzenlemesinin estetik olması, gürültü ve kirlilikten uzak olması, ulaşımının kolay olması, fabrikalardan, tren yolu ve hava limanlarından uzak olması gibi pozitif dışsallıklar tercihini artırmaktadır (Özuz ve Dökmeci, 2010). Konutun inşa edildiği mekân sabit olup değişmese de zamanın şartları ve ruhunun değişmesi konut anlayış ve tercihine yeni anlam ve boyut katmaktadır.

İlk zamanlarda konutlar sadece barınma yerleri değil aynı zamanda üretim yapılan alanlar şeklinde inşa edilmişlerdir. Geleneksel konutlar yerel ekolojilerin sınırları içinde yerel ustalar tarafından yerel malzemelerden hazırlanmış özgün ortamların geliştirilmesi amacıyla sahiptir. Bu geleneksel yapı formları, köklü kültürlerin kendi özel fiziksel ortamlarına uyarlanmış uygun yaşam tarzlarını evrimleştirme biçiminin göstergesi olarak görülmektedir (Farmer, 2013). Üretimin ve yaşamın iç içe olduğu gelenekçi dönemden modern zamana

geçişle birlikte kent merkezlerinde oluşan endüstrinin emeğe olan ihtiyacı neticesinde kentleşme olgusu kırsaldan kentlere göçün hızlanmasına neden olmuş ve bu durum şehirde barınma ve konut sorunu meydana getirmiştir. Bu barınma sorununu hızla çözmek için başlangıçta daha yalın ve sade konutlar ortaya çıkmıştır. Böylece konut meta olarak gereksinme ve kullanma değeri taşıyan bir obje olmuştur. Post modern zamana geçişle estetiğin kaybedilmesi barınma alanı olan konutları ruhsuz, cansız, zarafetten yoksun, insanı merkezden çıkaran, yalnızlaştıran tek tipliliğe dönüştürmüştür (Ergül vd., 2015). 1980'li yıllarla birlikte kent mekânı sermaye tekelinde belirlenmeye başlamıştır. Gelir dağılımı eşitsizliği zengin ve yoksul arasındaki farkların açılmasına ve toplumda bir kutuplaşmaya; sonrasında ise toplumsal olarak bu iki sosyal sınıfın birbirinden tamamen kopuşuna neden olmuştur. 1980'lerde orta sınıf, kent merkezinde daha alt sınıflarla bir arada bulunmayı tercih etmeyerek konut kooperatifleri veya inşaat şirketleri aracılığıyla kent merkezine yakın uydu kentlerde kendine yeni yaşam mekânları kurmaya başlamıştır. Bu uydu kentlerdeki siteler, kentin merkezindeki kaotik stres ortamından uzakta, kente ulaşımı kolay, duvarlarla sınırları çevrilmiş, alışveriş, spor, eğlence ve eğitim gibi hizmetleri bu sınırlar içerisinde sunan, modern gettolar olarak da tanımlanan kapalı siteler şeklinde örgütlenmişlerdir (Marmasan, 2014).

Günümüz konutları ister müstakil, ister kapalı site (modern getto), isterse apartman dairesi olsun bireylerin barınma ihtiyaçlarını karşılamak için satın alma yoluyla elde edilen uzun dönemli bir yatırım aracı olmuştur. Konutun tercih ve talebinde coğrafyanın belirlediği fiziki ve kültürün belirlediği sosyal çevre, konum, sağlık, fonksiyonellik, pozitif ve negatif dışsallıklar, fiyat ve ekonomik avantajlar kadar önemli olabilmektedir (Özus ve Dökmeci, 2010). Ama fiyat hiç şüphesiz konut tercih ve talebini etkileyen en önemli parametrelerden biridir. Hal böyle olunca konut; ikamesi olmayan, dayanıklı ve heterojen bir mal olarak satın alındığında kişilerin bütçesi içerisinde en yüksek paya sahip harcama kalemini oluşturmaktadır (Yayar ve Gül, 2014).

Bireylerin konut tercihi, konutun inşa edildiği mekânın imkân veya kısıtları içinde, konutun oda ve banyo sayısı, mutfak genişliği, salon ve balkon kullanımı, kapalı otopark, asansör gibi iç ve dış mekân kullanımında sahibine sağladığı konfor ve rahatlık (Forrest, 1990), sağlık kurumları, okul, alışveriş merkezi ve otobüs durağına yakınlık gibi birincil ihtiyaçlara mesafe ile camii, otopark, piknik alanı gibi ikincil ihtiyaçlara yakınlıkları gösteren

pozitif dışsallıklar (Işık, 2015) ve komşuluk gibi sosyal çevre ve ilişki ağları (Goodman, 2013) etkisi altında oluşmaktadır.

Bu çalışma, 1992 depremini yaşamış ve depremden sonra yeniden inşa edilmiş bir şehir olan Erzincan ilinde, bireylerin konut tercihinde, konutun inşa edildiği mekânın, konutun yapı ve mimarisinin önem ve sıralamasını araştırmayı amaç edinmiştir. Çalışma, konut tercihi üzerindeki etkili olan parametreleri ampirik olarak ortaya koymayı hedeflemiştir. Çalışmanın temel hipotezi, konut tercihi ile mekâna dair tüm parametreler arasında pozitif yönlü bir ilişkinin mevcut olduğudur.

2. MATERYAL VE METOT

2.1. Materyal

Çalışmanın ana materyalini, Erzincan kent merkezi ve yakın ilçelerde ikamet eden bireylerle yapılan 383 anketten elde edilen yatay kesit verileri oluşturmaktadır. Çalışmada yazılım materyali olarak LISREL 8.72 ve SPSS 21 programları kullanılmıştır.

2.1.1. Örnek Büyüklüğü

Araştırmanın örneklem evrenini Erzincan ili kent merkezi ve yakın ilçelerinde ikamet eden bireyler oluşturmaktadır. 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Sayımı verilerine göre Erzincan'ın nüfusu 231.511 kişidir. Cinsiyet dağılımına göre 112.920 kadın 118.591 erkek nüfus bulunmaktadır (Anonim, 2018). Tesadüfî Örneklemeye Metoduna göre anket sayısı belirlenirken aşağıdaki formül kullanılmış (Keleş vd.,2014)

$$n = \frac{N \cdot P \cdot Q \cdot Z^2}{(N - 1) \cdot d^2 + P \cdot Q \cdot Z^2} \quad 1$$

Yapılan hesaplama sonucunda örnek büyüklüğü 383 kişi olarak bulunmuştur.

2.2. Model

2.2.1. Yapısal Eşitlik Modeli (YEM)

Yapısal eşitlik modellemesi (YEM), sürekli veya kesikli bir veya daha fazla bağımsız değişken ile sürekli veya kesikli bir veya daha çok bağımlı değişken arasındaki bir dizi ilişkiyi analiz eden istatistiksel tekniklerin bir bütünüdür. Yapısal eşitlik modellemesi aynı zamanda nedensel modelleme, nedensel analiz, eşzamanlı denklem modellemesi, kovaryans yapılarının analizi, yol analizi veya doğrulayıcı faktör analizi olarak da adlandırılır. Son ikisi aslında özel YEM türleridir (Ullman ve Bentler, 2003).

Yapısal Eşitlik Modeli, faktörlerin çoklu regresyon analizini içeren soruların cevaplanmasına izin verir. En basit düzeyde, bir araştırmacı tek bir gözlenen değişken ile diğer ölçülen değişkenler arasında bir ilişki olduğunu varsayar. Bu basit model, diyagram biçiminde sunulan çoklu regresyondur. Yöntem tamamen teoriye dayalıdır ve gizil değişkenler seti arasında bir nedensellik yapısının var olduğunu kabul eder (Yılmaz 2004). YEM gözlenen (ölçülen) ve gözlenemeyen (gizil) değişkenler arasındaki nedensel ve korelasyonel ilişkileri gösteren kapsamlı bir istatistiksel tekniktir (Reisinger ve Turner, 1999).

Bireylerin konut tercihini belirleyen parametreleri ifade eden çalışmanın teorik modeli aşağıda Şekil 1’de gösterilmiştir.

Şekil 1. Bireylerin Konut Tercihini Etkileyen Mekâna Ait Faktörler



Erişilebilirlik, konutun bulunduğu mekândan, bireylerin çeşitli hizmetlere, faaliyetlere ve gidilmek istenen yerlere ulaşabilme yeteneğidir (Özgür, 2009). Konut seçerken bireyler mesafeye özel bir önem verirler. Konut inşa mekânının hayati ihtiyaç alanlarına yakın olması bir memnuniyet vesilesidir. Şehir merkezine yakın olmak, işyerine yakın olmak önemlidir. Yine konut inşa mekânına yakın yerlerde alışveriş merkezleri, dinlenme ve eğlence alanları, ibadethaneler ve diğer sosyal tesislerin bulunması önemsenen bir istenen özelliklerdir (Braubach, 2007). Konut çevresinde sağlık tesisleri, yeşil alanlar, parklar ve toplu taşıma noktaları konut seçerken aranan niteliklerdir (Michelson, 1977; Bender vd., 1997; Şekeroğlu, 2018).

Konutun inşa edildiği mekân kadar konutun mimari yapısı ve fiziki özellikleri de konut seçim ve tercihinde önemlidir. Konutun tipi, büyüklüğü, oda sayısı, konutun bulunduğu kat, donatı alanları, salon,

mutfak ve balkon genişliği, altyapı özellikleri ve diğer fiziksel özellikler birer tercih nedenidir. Sosyal bir varlık olan insan konut tercih ederken bütün bu fiziki parametreler yanında komşuluk ve arkadaşlık gibi güven ve mahremiyet perspektifiyle sosyal çevreyi de dikkate alacaktır (Kellekçi ve Berköz, 2006).

Yukarıdaki çalışmalara ek olarak anket formunun ve soru ölçeklerini hazırlanmasında; Selim (2009) hedonik konut fiyatları, (Ball vd, 2018) konutun yerleşkesi ve komşuluk, (Kellekçi ve Berköz, 2006) ulaşım kolaylığı ve ihtiyaç duyulan mal ve hizmetlere yakınlık ve konutun konfor ve sağladığı pozitif dışsal ekonomik avantajları (Özus ve Dokmeci, 2010; Işık, 2015) çalışmalarından faydalanılmıştır. Anket çalışmasında bireylerin demografik ve sosyoekonomik durumlarına ilişkin sorular ile likert ölçekli sorular sorulmuştur. Demografik ve sosyoekonomik yapı bilgileri açık uçlu sorulardan elde edilmiş, konut tercihi ise beşli likert yöntem ile 1’den 5’e kadar puanla ölçeklendirilmiş sorulardan oluşmuştur. Çalışmada kullanılan ölçekler ve soruları aşağıda Tablo 1’de verilmiştir.

Tablo 1. Konut Tercihi Modeli Ölçekler ve Sorular

Model kodu	Ölçekler ve soruları
Temel ihtiyaçlara yakınlık (TIY)	
V1	Alışveriş merkezlerine veya pazara erişilebilirlik önemlidir.
V2	Şehir merkezine yakınlık önemlidir.
V3	İşyerine yakınlık önemlidir.
V4	Okullara yakınlık önemlidir.
V5	Hastaneye yakınlık önemlidir.
İkincil ihtiyaçlara yakınlık (IİY)	
N1	Eğlence alanlarına yakınlık önemlidir.
N2	Otoparka yakınlık önemlidir.
N3	Mesire alanlarına yakınlık önemlidir.
N4	Spor alanlarına yakınlık önemlidir.
N5	Toplu taşıma duraklarına yakınlık önemlidir.
N6	Camiye yakınlık önemlidir.
Sosyal çevre ve komşuluk (SCK)	
K1	Komşuluk ilişkileri önemlidir.
K3	Farklılıklardan rahatsızlık duymam.
Konfor ve iç mekân genişliği (KIG)	
I1	Geniş mutfak önemlidir.
I2	Geniş balkon önemlidir.
I3	Geniş banyo önemlidir.
I4	Geniş salon önemlidir.
Dış mekân ve Pozitif dışsallıklar (PD)	
O1	Manzara önemlidir.
O6	Çevre düzenlemesi önemlidir.
O7	Çocuk oyun alanlarının olması önemlidir.

2.3. Bulgular ve Tartışma

2.3.1. Demografik ve Sosyoekonomik Bulgular

Erzincan ili orta ölçekli, düşük nüfus sahip bir şehirdir. Anket katılımcılarının sosyoekonomik ve demografik durumu aşağıda Tablo 2’de verilmektedir.

Tablo 2. Ankete Katılanların Demografik Özellikleri

Cinsiyet	n (Frekans)	%
Kadın	197	51.4
Erkek	186	48.6
Yaş		
25-29	62	16.2
30-35	64	16.7
36-45	83	21.7
46-60	158	41.2
61 ve yukarı	16	4.2
Eğitim		
İlkokul	65	17
Ortaokul	64	16.7
Lise	88	22.9
Ön lisans	44	11.5
Fakülte	103	26.9
Yüksek lisans	19	5
Medeni durum		
Evli	321	84
Bekâr	62	16

Konut tercihinde bireyin yaşı önemlidir. **Örneklem içerisinde** her yaşta hane reisi bulunmaktadır. Tablo 2’de anketete katılan hane reislerinin yaş gruplarının **yüzde dağılımına** göre, 46-60 yaş grubu %41,3 oranındadır ve diğer yaş gruplarına göre daha yüksek bir orana sahiptir.

Anketlerde yer alanların eğitim düzeylerine bakıldığında hane reislerinin %26,9’u lisans, %23’ü lise, %17’si ise ilkököl mezunu olduğu görülmektedir.

Yine Tablo 2’de anket katılımcılarının medeni durumu bakıldığında katılımcıların büyük çoğunluğunu %84 oranla evliler oluşturmaktadır.

2.4. Ölçüm Modeli

Cronbach’s Alpha katsayısı, standart sapma ve ortalama ölçümleri SPSS 21 Paket Programıyla yapıldıktan sonra LISREL 8.72 Paket Programıyla ölçüm modeli oluşturulmuş ve standardize edilmiş faktör yük değerleri ve *t* değerleri hesaplanmıştır. Hesaplanan model değerleri Tablo 3’te verilmiştir.

Tablo 3. Gözlenen Değişkenlere İlişkin Hesaplanan Bulgular

Gözlenen Değişkenler	Ortalama	Stan. Sapma	t değeri	Faktör yük değ.	Cronbach’s Alpha Değ.
Temel İhtiyaçlara Yakınlık					
V1	3,86	1,153	15,99	0,72	0,928
V2	4,22	1,058	20,57	0,86	0,926
V3	4,25	1,074	21,48	0,88	0,926
V4	4,23	1,018	17,40	0,77	0,927
V5	4,24	1,054	18,67	0,81	0,926
İkincil İhtiyaçlara Yakınlık					
N1	3,68	1,178	12,11	0,59	0,930
N2	3,68	1,115	11,62	0,57	0,930
N3	3,86	1,056	17,11	0,77	0,927
N4	3,70	1,084	13,56	0,65	0,929
N5	4,22	1,050	18,34	0,80	0,926
N6	4,03	1,106	14,94	0,70	0,928
Sosyal Çevre ve Komşuluk					
K1	4,19	1,083	10,34	0,86	0,927
K3	3,15	1,329	4,90	0,27	0,937
Konfor ve İç Mekan Genişliği					
I1	4,26	0,966	19,68	0,84	0,927
I2	4,23	0,998	20,21	0,86	0,927
I3	4,09	1,013	16,28	0,74	0,928
I4	4,19	0,974	19,28	0,83	0,928
Dış Çevre ve Pozitif Dışsallıklar					
O1	4,09	1,055	12,27	0,60	0,929
O5	4,19	0,995	19,19	0,84	0,928
O6	4,22	1,020	19,18	0,84	0,928

Chi-Square = 548,45 df = 160 P-value = 0.00000 RMSEA = 0.078

Kaynak: Orijinal hesaplama

Modelde gözlenen değişkenlerin *t* değerleri ± 1.96 büyük bulunmuştur ve %95 güven sınırları içinde istatistiksel olarak önemli bulunmuştur.

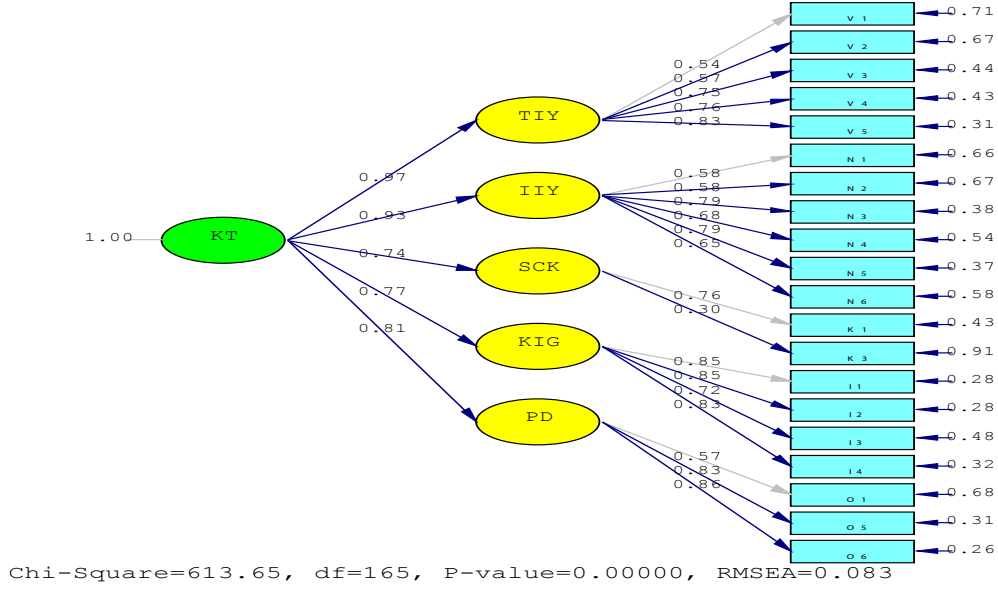
Veri ile model arasındaki uyumu ölçmek için kullanılan kriterlerden Ki-kare/serbestlik derecesi (X^2/df), *p* değeri ve RMSEA (Root-mean-square error approximation) değerleri hesap edilmiştir. Modelin X^2/df değeri 3,42 olarak bulunmuştur. Bulunan bu değer beş ve beşten küçük değerler içerisinde yer almakta ve kabul edilebilir niteliktedir. Aynı şekilde RMSEA değeri (0.078) yine kabul edilebilir değer olan 0.10 ve daha düşük değerler içerisinde yer almaktadır. RMSEA için 0,05’ten daha küçük değerler mükemmel uyum, 0.10 altındaki değerler kabul edilebilir bir uyum, 0,10’dan daha büyük değerler de kötü uyum olarak ifade edilmektedir (Hayduk, 1987). Model $p < 0.0000$ değerini aldığı için %5 önem seviyesinde istatistiksel olarak anlamlıdır.

2.5. Yapısal Model

Yapısal modelle gizil değişkenler arasındaki ilişkiler tanımlanmış ve ölçülmüştür. Yapısal modelin uyum istatistikleri ölçüm modeliyle aynıdır. Ölçüm modelinden farklı olarak gizil değişkenler arasındaki regresyon katsayıları incelenmiştir. Şekil 2'de yapısal eşitlik modeli regresyon değerleri gösterilmiştir.

Açımlayıcı faktör analizi yapılarak ölçekler oluşturuldu. Doğrulayıcı faktör analizi ile ölçekler arasındaki ilişkiler tespit edilmiştir. Buna göre yapısal eşitlik modeli için X^2/df değeri 3.71, RMSEA değeri 0.083 olarak hesaplanmıştır. Model $p < 0.0000$ değerini aldığı için %5 önem seviyesinde istatistiksel olarak anlamlıdır.

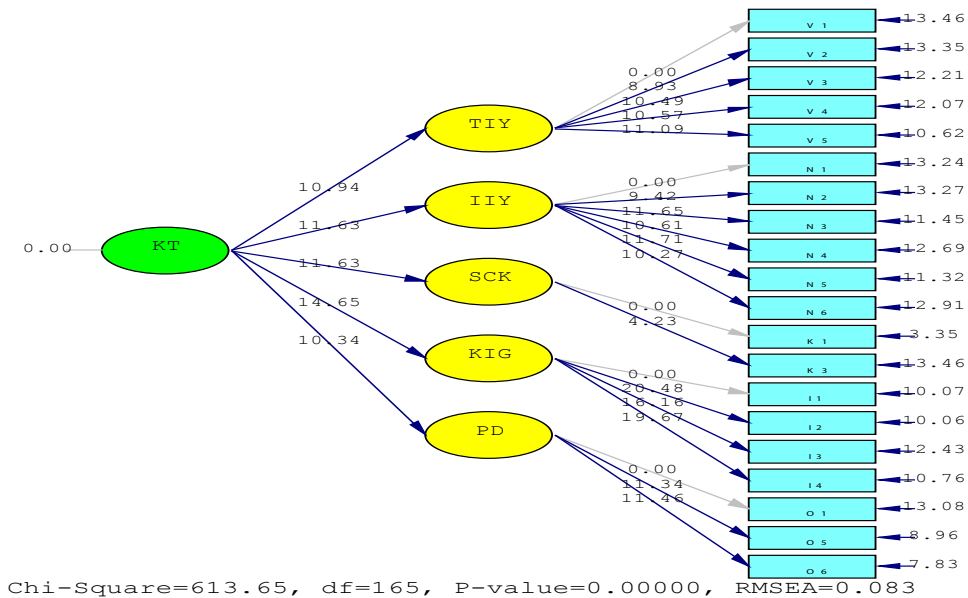
Şekil 2. Konut Mekânı ve Konut Tercihi Ölçüm Modeli ve Standart Değerleri



Şekil 3'te Konut Mekânı ve Konut Tercihi Ölçüm Modelinin t değerleri yer almaktadır. Buna göre sırasıyla temel ihtiyaçlara yakınlık (10,94), ikincil ihtiyaçlara yakınlık (11,63), sosyal çevre ve komşuluk

(11,63), konfor ve iç mekân genişliği (14,65) ve pozitif dışsallıklar (10,34) %95 güven sınırları içerisinde istatistikî olarak önemli bulunmuştur.

Şekil 3. Konut Mekânı ve Konut Tercihi Ölçüm modeli t değerleri



Yapısal Eşitlik Modellemesi sonuçlarını gösteren Şekil 2 ve Şekil 3 incelendiğinde; Konut Tercihi dışsal bağımsız değişken ile modelde yer alan içsel bağımsız değişkenler arasında pozitif yönlü yüksek düzeyde bir ilişki olduğu görülmektedir.

Model sonuçlarına göre, “temel ihtiyaçlara yakınlık” içsel gizil değişkeni konut tercihi üzerinde pozitif yönlü yüksek düzeyde ($\gamma = 0.97$; $t = 10.94$) bir etkiye sahiptir. “İşyerine yakınlık önemlidir (V3)”, “hastaneye yakınlık önemlidir (V5)” ve “okullara yakınlık önemlidir (V4)” en önemli gözlenen değişkenler olarak tespit edilmiştir. Bu durum şehirlerin en büyük sorununun ulaşım olduğunu göstermektedir (Ören ve Yüksel, 2013; Kellekçi ve Berköz, 2006).

Yine ikincil ihtiyaçlara yakınlığın konut tercihi üzerinde pozitif yönlü yüksek düzeyde ($\gamma = 0.93$; $t = 11.63$) bir etkiye sahip olduğu görülmektedir. “Toplu taşıma duraklarına yakınlık önemlidir (N5)” ve “mesire alanlarına yakınlık önemlidir (N3)” en önemli gözlenen değişkenlerdir. Büyüyen şehirlerde ulaşım önemli bir sorun olmaktadır. Toplu taşıma en çok kullanılan ulaşım yöntemi olmasına rağmen, trafik yoğunluğu ve şehirlerde mesafelerin uzaklığı bireylerin oldukça fazla zamanını almaktadır. Konut tercihinde otobüs durağına yakın yerler tercih edilmektedir. Yine fırsat buldukça hafta sonları yeşil alanlarda zaman geçirme kentin stres ve yoğunluğundan uzaklaşmak isteyenler için bir kaçış olmaktadır. Bu nedenle piknik alanlarına yakın yerler ve yeşillik alanlara yakınlık konut tercihinde önemli olmaktadır (Özus ve Dökmeci, 2010).

Konut tercihi üzerinde sosyal çevre komşuluk ($\gamma = 0.74$; $t = 11,63$), dış mekân ve pozitif dışsallıklar ($\gamma = 0.81$; $t = 10,34$) ve konfor ve iç mekân genişliği ($\gamma = 0.77$; $t = 14.65$) pozitif yönlü ve yüksek düzeyde etkiye sahiptir. Konut tercihi çok yönlü, çok komplike bir durum göstermekte; konutun inşa mekanı bireylerin davranışlarını ve tercihlerini etkilemektedir.

Teorik modelle veri seti arasındaki uyumu gösteren kriterler Tablo 4'te verilmiştir. χ^2 /sd , RMSEA değerleri dışındaki diğer kriter değerlerinin 1'e yakın değerler alması veri ile model arasındaki uyumun mükemmel olduğunu göstermekte, sıfır ise uyumsuzluğu temsil etmektedir (Çelik ve Yılmaz, 2014).

Tablo 4. Yapısal Modelinin Uyum İndeksleri

Uyum İndeksleri	Model Değeri	Uyum Ölçütü
χ^2 /sd	3.71	$0 \leq \chi^2 /df \leq 5$
RMSEA	0.083	$0.00 \leq RMSEA \leq 0.10$
GFI	0.90	$0.90 \leq GFI \leq 1$
AGFI	0.85	$0.85 \leq AGFI \leq 1$
NFI	0.95	$0.90 \leq NFI \leq 1.00$
NNFI	0.96	$0.90 \leq NNFI (TLI) \leq 1.00$
RFI	0.95	$0.90 \leq RFI \leq 1.00$
CFI	0.96	$0.90 \leq CFI \leq 1.00$
IFI	0.97	$0.90 \leq IFI \leq 1.00$

Kaynak: Orijinal hesaplama

3. SONUÇ

Çalışmada elde edilen bulgular, konut mekânının konut tercihi üzerinde önemli etkilere sahip olduğunu göstermiştir. Ulaşım, çevre, komşuluk, iç mekân genişliği, dış mekânın sağladığı pozitif dışsallıklar konut tercihinin etkilemektedir. Konut tercihinde temel ihtiyaçlara ulaşım ve ikincil ihtiyaçlara ulaşım ilk sıralarda etken iken sosyal çevre ve komşuluk, pozitif dışsallıklar ile konfor ve iç mekân genişliği bunları takip etmektedir. Bireyler konut tercihinde bulunurken faydalarını maksimize etmek isterler (Yayar ve Karaca, 2014). Bu durum konut tercihinde bireylerin rasyonel davrandıklarını maliyetleri azaltıp; zaman, hareket ve maddi tasarrufları önceliklediklerini göstermektedir.

Model sonuçları, temel ihtiyaçlara yakınlığın konut tercihi üzerinde pozitif yönlü yüksek düzeyde ($\gamma = 0.97$; $t = 10.94$) bir etkiye sahip olduğunu göstermiştir. “İşyerine yakınlık”, “hastaneye yakınlık” ve “okullara yakınlık” önemli bulunmuştur. Konut tercihinde hizmet alanlarına yakın mekânlar tercih sebebidir. Ulaşım maliyeti ve zaman tasarrufu bunda önemli rol oynamaktadır.

İkincil ihtiyaçlara yakınlığın konut tercihi üzerinde pozitif yönlü yüksek düzeyde ($\gamma = 0.93$; $t = 11.63$) bir etkisi saptanmıştır. “Toplu taşıma duraklarına yakınlık” ve “mesire alanlarına yakınlık” önemli bulunmuştur. Şehir içi ulaşım konut tercihinin etkilemektedir. Piknik alanları kentin stres ve yoğunluğundan uzaklaşmak isteyenler için fırsatlar sunmaktadır.

Konut tercihi üzerinde sosyal çevre komşuluk pozitif yönlü yüksek düzeyde ($\gamma = 0.74$; $t = 11,63$) etki göstermektedir. Komşuluk ilişkileri konut tercihinin belirleyicilerinden biri olarak görülmektedir.

Yine “dış mekân ve pozitif dışsallıklar” ($\gamma = 0.81$; $t = 10.34$) ve konfor ve iç mekân genişliği ($\gamma = 0.77$; $t = 14.65$) pozitif yönlü ve yüksek düzeyde konut tercihini etkilemektedir.

Konut tercihi çok yönlü, çok komplike bir durum göstermektedir. Konutun kuruluş mekânı, mimari yapısı, sosyal ilişkiler ve mekân algısı bireylerin konut tercih ve satın alma davranışlarını etkilemektedir.

KAYNAKÇA

- AKLANOĞLU, F. (2009). *Geleneksel Yerleşmelerin Sürdürülebilirliği ve Ekolojik Tasarım: Konya-Sille Örneği*. Ankara Üniversitesi / Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Anonim, (2018). *Erzincan Hakkında Bilgiler*. Erzincan Belediyesi: <https://www.Erzincan.Bel.Tr/Belediyeyazilari/8/Co%C4%9erafya> (Erişim Tarihi: 21/10/2020)
- BALL, M., EDWARDS, M., BENTIVEGNA, V., & FOLIN, M. (Eds.). (2018). *Land rent, housing and urban planning: a European perspective* (Vol. 3). Routledge.
- BENDER, A., DİN, A., FAVARGER, P., HOESLİ, M. & LAAKSO, J. (1997). An Analysis of Perceptions Concerning The Environmental Quality of Housing in Geneva. *Urban Studies*, 34(3), 503-514.
- BRAUBACH, M. (2007). Residential Conditions And Their Impact on Residential Environment Satisfaction and Health: Results of The WHO Large Analysis and Review of European Housing and Health Status (LARES) Study. *International Journal of Environment and Pollution*, 30, 384-403.
- CENGİZ, T. (2016). *Konut Satın Alımında Kentsel Açık-Yeşil Alanlar ve Sosyal Donatı Elemanlarının İncelenmesi: Çanakkale Kent Merkezi Örneği*.
- ÇELİK, H. E. & YILMAZ, V. (2014). *Lisrel 9.1 ile Yapısal Eşitlik Modellemesi*. An Yayınları İstanbul.
- DEMİRARSLAN, D. (2018) Türkiye’de Kentsel Yerleşim ve Konut Gelişimi: Geçmişten Günümüze İzmit Örneği. *Sosyal Bilimler Dergisi/The Journal Of Social Science*. 5(20), 99-122
- ERGÜL, H., TASARIM, G. S., & MİMARLIK, İ. (2015). Mimarlığın İhmal edilen Sosyal ve Toplumsal Yönü. *ISITES2015Valencia*, Spain, 1072.
- ERÖZ, M. (1982). *İktisat Sosyolojisine Başlangıç*. İstanbul: Filiz Kıpapevi.
- FARMER, G. (2013). Re-contextualising design: Three Ways of Practising Sustainable Architecture. *arq: Architectural Research Quarterly*, 17(2), 106-119.
- FORREST, D. (1990). An analysis of House Price Differentials between English Regions, *Regional Studies* 25(3): 231-238.
- GOODMAN, A. (2013). *The economics of housing markets*. Routledge.
- HARVEY, D., & MORALI, M. (2003). *Sosyal Adalet ve Şehir*. Metis yayınları.
- HAYDUK, L.A., (1987). *Structural Equation Modeling with LISREL Essential and Advances*, The John Hopkins Universty Press.
- IŞIK, C. (2015). Erzurum İlinde Konut Fiyatlarının Çevresel, Yapısal Ve Sosyal Farklılaşması: Hedonik Fiyatlama Örneği. *Erzincan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 8(2), 23-32.
- JÖRESKOG, K. G. & SÖRBOM, D. (1996). PRELIS 2 user’s reference guide: A program for multivariate data screening and data summarization: A preprocessor for LISREL. Scientific Software International.
- KELEŞ, Ş., DİLMAÇ, M., & DİKMEN, A. T. (2014). Kırsal Alanda Tarımsal Finansman Desteği Olarak Doğrudan Gelir Desteği Üzerine Bir Alan Araştırması: Narman İlçesi Örneği. *Alnteri Zirai Bilimler Dergisi*, 27(2), 10-17.
- KELLEKÇİ & BERKÖZ. (2006). Konut ve Çevresel Kalite Memnuniyetini Yükselten Faktörler. *İTÜDERGİSİ/a*, 167-178.
- KISTIR, M. R. & KURTOĞLU, D. (2018). Geleneksel Konut Mimarisinin Sürdürülebilirlik Bağlamında İncelenmesi: Ayvalık ve Oxford Evleri Örneği. *Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*, 9(1), 83-90.
- MARMASAN, D. (2014). Bir Mekânsal Ayırışma Modeli Olarak Modern Gettolaşma: Televizyon Reklamları Üzerine Bir İnceleme1. *Global Media Journal: Turkish Edition*, 5(9), 219-242.
- MICHELSON, W. (1977). *Environmental Choice, Human Behavior And Residential Satisfaction*. New York: Oxford University Press.
- NAYLOR, A., WALKER, J. F., & SUPPASRI, A. (2018). Suitability of the early warning systems and temporary housing for the elderly population in the immediacy and transitional recovery phase of the 2011 Great East Japan Earthquake and Tsunami. *International Journal of Disaster Risk Reduction*.
- ÖREN, K., & YÜKSEL, H. (2013). Türkiye’de Konut Sorunu ve Temel Dinamikleri. *Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 2(18).
- ÖZDEMİR, E. (2010). Kentin Tanımlanmasında Sosyolojik Yaklaşımlar: Toplumsal Süreç ve/veya Mekânın Çözümlemesi. *İDEALKENT*, 1(1), 44-77.
- ÖZGÜR, E. M. (2009). İkametgâh Memnuniyeti ve Kent İçi İkametgâh Hareketliliği. *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 7(2), 111-127.
- ÖZUS, E., & DÖKMECİ, V. (2010). Dönüşüm Yaşanan Tarihi Alanlarda Konut Fiyatlarında Etkili Faktörlerin Analizi. *İTÜDERGİSİ/a*, 5(2).
- RAPOPORT, A. (1969). *House Form and Cultua*. New Delhi: Prentice-hall of India Private Ltd.
- REİSİNGER, Y. & TURNER, L. (1999). Structural Equation Modeling with LISREL: Application. *Tourism, Tourism Management*, 20, 71-88.
- SELİM, H. (2009). Determinants of House Prices in Turkey: Hedonic Regression versus Artificial Neural Network. *Expert Systems with Applications*, 36(2009): 2843-2852.
- ŞEKEROĞLU, M. B. (2018). *Ailelerin Konut ve Çevresel Kalite Memnuniyetine Etki Eden Faktörlerin İncelenmesi* (Master’s thesis, Hacettepe Üni. Sosyal Bilimler Enstitüsü).
- ŞERBETÇİ, Z. (2018). Bursa Kentinde Mekânın Kullanımını Etkileyen Doğal Faktörlerin İrdelenmesi. *Journal of World of Turks/ Zeitschrift Für Die Welt Der Türken*, 10(2).
- ULLMAN, J. B., & BENTLER, P. M. (2003). Structural Equation Modeling. *Handbook of Psychology*, 607-634.
- ÜNAL, A. G. (2014). Ankara Sinpaş Altınoran Konut Projesi ve Ekolojik Tasarım. *Planlama Dergisi*, 24(2), 95-106.
- YAYAR, R., & GÜL, D. (2014). Mersin Kent Merkezinde Konut Piyasası Fiyatlarının Hedonik Tahmini. *Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi* (1) 87-99
- YAYAR, R., & KARACA, S. S. (2014). Konut Fiyatlarına Etki Eden Faktörlerin Hedonik Modelle Belirlenmesi: TR83 Bölgesi Örneği. *Ege Academic Review*, 14(4).
- YILMAZ, V. (2004). Lisrel ile yapısal eşitlik modelleri: Tüketici şikayetlerine uygulanması. *Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*.