

## Covid-19 Salgınının Konut Tercihleri Üzerindeki Etkisi: İzmir İli Örneği

Aslı DİYADİN LENGER\*

### Öz

Covid-19 salgını tüm dünyada, bir yılı aşkın bir süredir ekonomi, eğitim, sosyal yaşam ve çalışma hayatı gibi birçok alanda etkisini göstermektedir. Covid-19 salgınının etkisiyle bireylerin tüketim alışkanlıkları ve tercihlerinde belirgin değişiklikler yaşanmıştır. Temizlik ürünlerinin tüketimi artmış, maske zorunlu bir ihtiyaç haline gelmiş, hayat tarzında değişikliğe gidilmiştir. Bu bağlamda, çalışmanın temel amacı, Covid-19 salgınının tüketicilerin konut tercihleri üzerinde bir etkisi olup olmadığını anlamaktır. Çalışmada, dünyaca tanınan ve zincir olan bir konut danışmanlık firmasının İzmir ilinde faaliyet gösteren, bir ofisi (20 emlak danışmanı) ile görüşülmüş ve derinlemesine mülakat yöntemiyle veri toplanmıştır. Çalışmanın sonucunda, son bir yılda tüketicilerin konut tercihleri üzerinde keskin bir değişim olduğu ortaya çıkmıştır. Müstakil evlere doğru kayan talep ile birlikte, konut alımlarında nakit ödeme yöntemi tercihinin arttığı sonucu ortaya çıkmıştır. Artan talebin etkisiyle, fiyatlar yükselmiş ve yetersiz alan sebebiyle, yerleşim merkezden uzağa doğru kaymıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Covid-19, Küresel Salgın, Salgın, Tüketici Tercihleri, Tüketici Davranışları

### The Effect of Covid-19 Pandemic on Real Estate Preferences: The Case of Izmir

#### Abstract

A global pandemic has been effective in many areas such as the economy, social life, education, and working life in the whole world for more than a year. Consumption habits of consumers change dramatically due to the pandemic. For instance, the consumption of cleaning products has increased, or wearing masks has been an obligation. As a result, the lifestyle of people has significantly changed. This paper aims to understand how Covid-19 pandemic affects consumers' preferences for real estate. The data was obtained via in-depth interviews with twenty real estate consultants working in a company that is a part of a global chain. As a result, in the last year, consumer real estate preferences have changed sharply and the demand has changed towards free-standing houses. It has emerged as a result of the increase in the preference of cash payment methods in real estate purchases. With the effect of increasing demand, prices have boosted and due to insufficient space, the settlement has shifted away from the center.



**Özgün Araştırma Makalesi (Original Research Article)**

**Geliş/Received:** 08.07.2021

**Kabul/Accepted:** 10.03.2022

**DOI:** <https://dx.doi.org/10.17336/igusbd.962053>

\* Dr. Öğr. Üyesi, İstanbul Gelişim Üniversitesi, İİSBF, İşletme Bölümü, İstanbul, Türkiye.

E-posta: [adiyadin@gelisim.edu.tr](mailto:adiyadin@gelisim.edu.tr) ORCID <https://orcid.org/0000-0003-0446-4059>

**Keywords:** Covid-19, Epidemic, Global Pandemic, Consumer Preferences, Consumer Behaviour

## Giriş

Bilindiği gibi, Kasım 2019'da Çin'in Wuhan kentinden yayılan Covid-19 virüsünün yol açtığı küresel salgın Dünya Ekonomisi üzerinde derin etkiler bırakmıştır. Bazı sektörler, salgının etkisiyle birlikte bir talep canlanması ile karşı karşıya kalırken; bazı sektörlerde talep daralması ciddi boyutlara ulaşmıştır. Örneğin, elektronik ticaret, taşımacılık (Izzah, vd.,2021; Dones ve Young, 2020) gibi sektörlerin talebi hızla artmış, otel (Bakar, ve Rosbi, 2020), lokanta, eğlence hizmetleri gibi sektörlerin talebi neredeyse sifıra düşmüştür. Bazı sektörlerin talebi ve üretiminde ciddi bir artış olmasa bile, bu sektörün tüketici davranışlarında değişimler de gözlenmiştir. Konut sektörünün bu açıdan bir örnek oluşturduğu düşünülmektedir. Bu çalışma, salgının toplumdaki yalıtılmış biçimde yaşamayı gerekli kılması nedeniyle, bireylerin toplu biçimde yaşadıkları binalar yerine, taleplerini müstakil ev ve villalara yönelttiklerini savını sınamaktadır.

Birçok sektör üzerinde belirgin bir etkisi bulunan Covid-19 salgınının, tüketicilerin konut tercihlerini ne yönde değiştirdiği şeklinde kurgulanan araştırma sorusuna yanıt aranmıştır. Yapılan literatür araştırması ışığında, konut sektörü ve Covid-19 ilişkisini inceleyen çalışmalar (Ling, vd., 2020; Hoesli ve Malle, 2021; Del Giudice, vd., 2020; Marona ve Tomal, 2020; Tanrıvermiş, 2020), tüketicilerin konut tercihlerinin nasıl değiştiği üzerine odaklanmamaktadır. Bu bağlamda, çalışma orijinal niteliktedir.

Yapılan çalışmada veri toplama yöntemi olarak nitel veri toplama yöntemlerinden biri olan derinlemesine mülakat yöntemi uygulanmıştır. Emlak sektörüne ilişkin en iyi veri kaynağının emlak danışmanları olduğu düşünülmüşü nedeniyle, görüşmeler uluslararası bir zincir konut firmasının bir ofisi ile gerçekleştirilmiştir. Bu ofiste farklı bölgelerde çalışan yirmi emlak danışmanı bulunmaktadır. Piyasada gözlenen değişiklikleri daha belirginleştirmek ve örneklem sayısının az olması sebebiyle derinlemesine mülakat yöntemi, veri toplama yöntemi olarak seçilmiştir. Bu çalışma sonucunda elde edilen bilgiler, konut alanında faaliyet gösteren işletmelerin, değişen tüketici tercihleri doğrultusunda gelecekte nasıl bir yapılanmaya gitmeleri gerektiği konusunda dikkat çekmektedir.

## Kuramsal Çerçeve

Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan ve 13 Ocak 2020 yılında tanımlanmış bir virüs olan (Sağlık Bakanlığı; 2021) Covid-19 kısa sürede dünyanın diğer ülkelerine de yayılmıştır. Virüsün neden olduğu salgın tüm dünyada büyük bir yankı uyandırmıştır (Eger, vd.; 2021). Mayıs, 2021 itibarıyla toplam onaylanmış vaka sayısı 101.296.70 (milyon kişide), toplam ölüm sayısı ise 1.817.47 (milyon kişide)'dir (Our World in Data, 2021). Yayılma hızı ve ölüm oranının bu denli yoğun ve kapsamlı olması sebebiyle toplumlarda çeşitli önlemler alınmış ve "yeni normal" (Gagnon, vd., 2021) adı verilen bir dünya düzenine geçilmiştir. Yeni normal ile, tüketici davranışları (Zwanka ve Buff, 2021) ve buna bağlı olarak tüketim alışkanlıkları (Baker, vd., 2020) değişmiş ve bu değişim, çevresel sorumluluk ve sürdürülebilirlik ile ilgili duyarlılığı arttırmıştır (Severo, vd., 2021). Belirsizlik, ihtiyatlılığı beraberinde getirmiştir (Orındaru, vd., 2021). Benzin tüketimi, (Güngör, vd., 2021), gıda tüketimi (Ruíz-Roso, vd., 2020), enerji tüketimi (Mokhtari ve Jahangir, 2021) gibi alanlarda tüketici davranışları önemli ölçüde değişmiştir. Sağlık ve ekonomi kaynaklı korkuların tüketici davranışları üzerinde etkisinin olduğu bilinmektedir (Eger, vd.; 2021) ve bu duruma bağlı olarak, salgın tüketici

davranışları üzerinde etkili olmaktadır (Sheth, 2020). Çünkü salgın, insanların günlük davranışlarında değişime gitmelerine sebep olmuştur (Zhang; vd. 2021). Örneğin, tüketiciler mesafe konusunda daha da bilinçlenmiş ve bu durum işletmelerin yeniden iç tasarımlarını düzenlemelerine sebep olmuştur (Sehgal; vd., 2021).

Salgın döneminde tüketici davranışlarında yaşanan değişim, farklı ürün ve sektörler üzerinde kendini göstermiştir. Salgının, bireylerin hayatları üzerinde psiko-sosyal, ekonomik ve çevresel açılardan farklılık yarattığı gözlemlenmiştir (Alexandra, vd., 2020). Literatürde bu alanda yapılan çalışmalar da, sözü edilen etkileri anlamaya çalışır niteliktedir. Çoğunlukla tıp alanında (Velavan ve Meyer, 2020; Fauci, vd., 2020; Sinha, vd., 2020; Üstün ve Özçiftçi, 2020; Alici, vd., 2020) yapılan çalışmalara ek olarak, psikoloji (Jin, vd., 2021) ve ekonomi (Howard, 2021; Baicu, vd., 2020; Açıkgöz and Günay, 2020) alanında da çalışmalara da ulaşılmaktadır. Ekonomik açıdan bakıldığında, işyerlerinin kapatılması, kapalı kalan iş yerlerinde çalışanların işten çıkarılması, gelirden dalgalanmalardan bahsedilebilmektedir. Çalışmaya devam eden birçok iş yerinde ise, salgın önlemleri kapsamında evden çalışma sistemine geçmiştir. Hem evden çalışma, hem de kapanmalar tüm dünyada insan psikolojisi açısından olumsuz bir durum yaratmıştır. Bununla birlikte, perakende sektöründe ithalat ve ihracat salgından olumsuz yönde etkilenmiştir (Hasanat, 2020). Buna karşılık, zorunlu kapanmanın neticesinde e-ticaret sektöründe büyüme yaşanmıştır (Bhatti, 2020). E-ticaret siteleri bireylerin en önemli alışveriş kaynağı olmuştur.

Salgın sürecinde enerji tüketimi oranında da değişimler görülmüştür. Dünya üzerinde hem kapanma döneminde, hem de yeniden açılma döneminde, enerji tüketiminde artış görülmüştür (García, vd., 2021). Enerji tüketimindeki artışla beraber, buna etkileyen sıcak su tüketimi de artış göstermiştir (Rouleau ve Gosselin, 2021). İnsanların hiç çıkmadan evde kalması, tüm ev eşyalarının aralıksız çalışması, evden çalışma ile bilgisayar kullanımının artması gibi sebepler enerji tüketiminin artmasına neden olmuştur. Bireylerin salgın döneminde, haber alma ihtiyacı artış gösterdiği için medya tüketimi de artış göstermiştir (Casero-Ripollés, 2020). Özellikle, vaka sayıları, aşı haberleri, açılma-kapanma kararlarının takip edilmesi bu ihtiyaçta yaşanan artışı açıklamaktadır. Evlerde, enerji tüketimindeki artışa karşılık, kullanılmayan üniversite binası gibi tesislerde, enerji tüketimi azalmıştır (Mokhtari ve Jahangir, 2021).

Değişen tüketici davranışları gıda tüketimi ve yeme alışkanlıkları üzerinde etkisini göstermiştir (Butu, vd., 2020; Fanelli, 2021; Li, vd., 2021). Restoran ve kafelerin kapanması gıda tüketiminin değişmesinin sebeplerinden biridir. Dışarıda yemek yeme alışkanlığı, evde yemek pişirme alışkanlığına evrilmiş ve buna bağlı olarak temel gıda maddelerinin tüketimi artarken, sağlıklı ve sürdürülebilir gıdalara doğru bir yönelim yaşanmıştır (Borsellino, vd., 2020; Hesham, 2021). Yerel satıcılardan ürün satın alma, taze gıda tüketme eğilimi artış göstermiştir (Orındaru, vd., 2021). Salgın döneminde kendin yap (Do It Yourself-DYI) akımının yükselmesi (Ward, 2020), evde yemek yapmanın artmasına sebep veren bir diğer unsurdur. Dışarıda yemek yeme durumunda ise, hizmet kalitesi ve değer katılmış bir hizmetin sunulması tüketiciler için daha önemli bir hale gelmiştir (Zhang; vd. 2021).

Covid-19'un etkilediği sektörlerden biri de turizm sektörüdür (Acar, 2020). Yaşanan salgının etkisiyle uluslararası düzeyde, seyahat kısıtlamaları uygulanmıştır. Bu uygulamalar, tüm ülkeler için yabancı turist ziyaretlerine kısıtlama getirilmiştir. Bunun yanında, yurt içinde de, birçok konaklama tesisi faaliyetlerine ara vermiş ve sokağa çıkma kısıtlamalarıyla birlikte, yerli turist de tatil alışkanlıklarını değiştirmek zorunda kalmıştır. Buna bağlı olarak, konaklama harcamalarında düşüş yaşanmıştır (Hall, vd.; 2020).

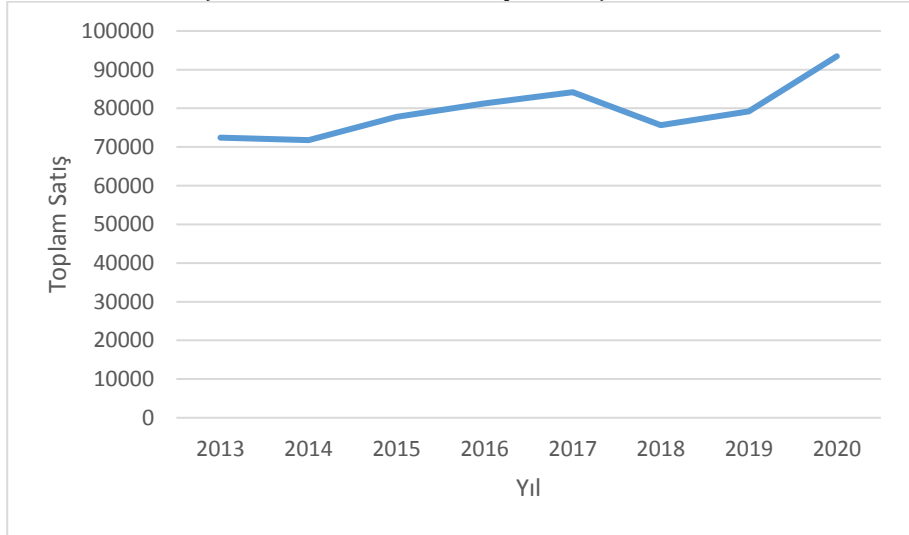
Salgın nedeniyle, insanların evlerinde daha çok vakit geçirmek zorunda olması, yaşanan yerin güzelleştirilmesi veya daha güzel bir yerde yaşamaya isteği ile de ilişkilendirilmiştir. Bu istek zamanla talebe dönüşmüştür. Talebin yansımaları ise,

rakamlarla göz önüne serilmiştir. TÜİK (2021a) raporuna göre, Mayıs ayındaki konut satışları bir önceki yıla göre % 16.2 oranında artış göstermiştir. Bu artışın birden çok faktörden kaynaklandığı göz ardı edilmeksizin, en önemli sebeplerinden birinin salgın olduğu düşünülmektedir. Konaklama harcamalarının düşmesi, restoran ve kafelerin kapanması, evde yemek yapma ve evde geçirilen sürelerin artması gibi sebepler, emlak sektörünün bir süredir devam eden salgından etkilenmesine neden olmuştur. Covid-19'un emlak sektörünü farklı açılardan etkilediğini gösteren çalışmalar bulunmaktadır. Özelliklere fiyatlar üzerinde seyreden bir etki gözlemlenmiştir (Ling, vd., 2020; Hoesli ve Malle, 2021; Del Giudice, vd., 2020). Emlak piyasasında dijital teknolojilerin kullanımı artarken, kısa vadeli yerine uzun vadeli kiralama da artış olduğu gözlemlenmiştir (Marona ve Tomal, 2020). Burada, 360 sanal turlar, drone kullanımı ile evlerin potansiyel alıcılar tarafından evlerinden ziyaret edebilmesi olanağı sağlanmıştır. Salgının emlak piyasalarına etkisi üzerine yapılan çalışmalar bulunsun da, henüz gelecek yıllar için tahmin yapmaya yetecek çalışma bulunmamaktadır (Tanrıvermiş, 2020).

### İzmir Konut Piyasası

Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir, son bir yılda konut sektöründe hareketlenmeler yaşamıştır. Yaşanan dalgalanmalarda küresel salgının etkisi yadsınamaz bir gerçek olarak karşımıza çıkmakta olup, bu durum istatistiki veriler ile desteklenmektedir. Aşağıda yer alan şekil-1'de, yıllara göre İzmir ilinde yapılan satış miktarlarına yer verilmiştir.

**Şekil 1: İzmir Yıllara Göre Toplam Satış Miktarları**



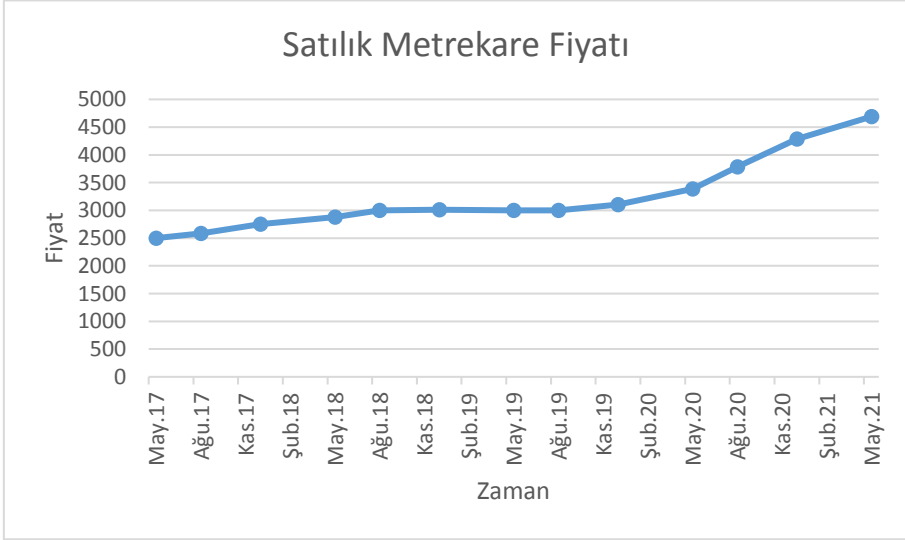
**Kaynak:** TÜİK (2021b), Konut İstatistikleri

TÜİK, 2021 verileri şekil-1 de yer almaktadır. Bu verilere göre, 2013 yılından, 2020 yılının son ayına kadar yıllık toplam satışlarda dalgalanmalar gözlemlenmiştir. 2013 yılında, 72.421 olan konut satış miktarı, 2017 yılında 84.181'e yükselmiştir. 2018 yılında ise keskin bir düşüş olduğu görülmektedir. 2018 yılında yapılan satışlar bir önceki yıla

göre 8.512 adet azalmıştır. 2020 yılında ise, 2013 yılından bu yana en yüksek satış rakamı elde edildiği görülmüştür.

Türkiye'nin en büyük konut alım satım platformlarından biri olan sahibinden.com, il bazlı emlak fiyat endeksi bilgisi sunmaktadır. Bu bilgiler, ODTÜ uygulamalı Matematik Enstitüsü İşbirliği ile oluşturulmuş ve istatistiksel modele dayanan tahmini değerlerdir (sahibinden.com; Erişim Tarihi: 25.06.2020). Satılık konutlarda metrekare bazlı fiyatlar şekil-2'de gösterilmektedir:

**Şekil 2:** Satılık Metrekare Fiyatları



**Kaynak:** Sahibinden.com, 2021 Emlak İndeksi

Sahibinden.com, Mayıs 2017 itibariyle veri sunmaktadır. Satılık metrekare fiyatları, 2017-2019 yılları arasında, 2.500 TL-3.103 TL arasında yer almaktadır. Bu yıllar arasında, keskin ivmelenmeler görülmemektedir. 2020 yılı itibariyle ise, pozitif yönlü bir ivmelenme başlamıştır. 3.013TL metrekare satış fiyatıyla kapanan 2019 yılının ardından, Mayıs 2021'de bu fiyat 4.689TL'ye yükselmiştir. Başka bir emlak analiz web sitesi olan endeksa.com'a göre, Mayıs 2021 tarihinde satılık metrekare konut fiyatı 4.193 TL olarak hesaplanmıştır. Son dört yılda değer değişimi % 79.49 iken, toplam getiri ise son dört yılda %107.18 oranında artış göstermiştir (endeksa.com, Erişim Tarihi: 24.06.2021). Endeksa verileri sahibinden.com verileriyle örtüşmektedir.

**Tablo 1: En Çok Değer Kazanan/Metrekare Fiyatı En Çok Artan İlçeler**

Sahibinden.com		Hepsiemlak.com	
İlçe	Artış Miktarı (%)	İlçe	Artış Miktarı (%)
Urla	78.31	Urla	70.5
Seferihisar	70.88	Seferihisar	70.4
Foça	70.40	Çeşme	70.1
Çeşme	69.85	Menderes	63.8
Menderes	63.05	Çiğli	55.4

**Kaynak:** Sahibinden.com, 2021 Emlak İndeksi, Hepsiemlak.com, 2021 Emlak İndeksi

İzmir ilinde arz kısıtı nedeniyle merkezden uzak şehirlere doğru kaymalar yaşanmıştır. Tablo-1 'de yer alan, Mayıs 2021 verileri incelendiğinde, en çok değer kazanan ilçelerin beşinin de şehir merkezine ortalama 1-1.5 saat uzaklıkta ilçeler olduğu dikkat çekmektedir. Bunun yanında, deniz kenarı olan, sahil bölgelerine olan ilginin arttığı görülmektedir. Hepsiemlak.com sitesinden elde edilen veriler incelendiğinde, sahibinden.com' dan elde edilen verilerle benzerlik gösterdiği görülmektedir. Yüzdeler arasında küçük farklılıklar olsa da, Urla, Seferihisar, Çeşme ve Menderes ilçelerinde metrekare fiyatının en fazla artışı gösterdiği görülmektedir.

**Tablo 2: En Çok Değer Kaybeden İlçeler**

İlçe	Azalış Miktarı (%)
Bayraklı	31.22
Karabağlar	30.75
Balçova	29.18
Tire	28.84
Bayındır	22.27

**Kaynak:** Sahibinden.com, 2021 Emlak İndeksi

En çok değer kaybeden ilçelerin başında, Bayraklı gelmektedir. İzmir'in merkeze en yakın ilçelerinden biri olan Bayraklı, 2021 Mayıs ayı itibariyle %31.22 değer kaybetmiştir. Karabağlar ve Balçova ilçeleri, Bayraklı' yı takip etmektedir. Bu iki ilçede yine merkeze yakın olan ilçelerdendir. Tire ve Bayındır ise merkezden uzak ilçelerdir. Bu ilçelerde satışlar önceki yıllara göre azalma göstermiştir.

Elde edilen bu veriler İzmir iline ait emlak sektöründe yaşanan son dört yıldaki değişime göstermiştir. Veriler özetlendiğinde, İzmir ilinde konut talebinin genel olarak arttığı ve talepte deniz kenarı ilçelere doğru artan bir ivme olduğu görülmektedir.

## Uygulama

Çalışmanın uygulama bölümü için, konut sektöründen en kaliteli veriyi elde edilebilmeye en uygun yöntem seçilmeye özen gösterilmiştir. Çalışmanın uygulama kısmında, nitel bir araştırma yöntemi olan derinlemesine mülakat yöntemi ile veri toplanmıştır. Görüşmede, yarı yapılandırılmış sorular, emlak danışmanlarına dijital kanallar aracılığı yapılan görüşmelerde yönetilmiştir. Covid-19 salgını için tedbirli olunması gerekliliği sebebiyle, görüşmeler dijital ortamda gerçekleştirilmiştir. Görüşmeler uluslararası bir emlak firmasının İzmir ilinde faaliyet gösteren, bir ofisi (yirmi çalışan bulunmaktadır) ile yapılmıştır. 2020 yılında konut sektöründe en fazla talep artışı yaşanan il İzmir olmuştur (TCMB, 2021). Bu nedenle çalışmanın örneklemini için, İzmir ili seçilmiştir. Ancak, emlak danışmanlarının uluslararası bir ağa bağlı olması, tüm Türkiye ile ilgili de genel bir bilgi alınmasına yardımcı olmuştur. Görüşmede kayıt alınmamış olup, görüşme sürecinde not tutulmuştur. Alınan notlar kullanılmadan önce danışmanların onayına sunulmuştur. Görüşmeler, 2021 Mayıs ayında tamamlanmıştır. Görüşme sürecinde katılımcıları yönlendirmemeye özen gösterilmiş, sorulan sorular genelden özele bir içerik ile hazırlanmıştır. Öncelikle, çalışmanın araştırma sorusu olan "Covid-19 salgınının, tüketicilerin konut tercihleri üzerinde nasıl bir etkisi olduğu" sorusu yönlendirilmiştir. Ardından, sorular tercihleri etkileyen faktörleri belirlemeye yönelik bir doğrultuda, görüşmecileri yönlendirmeden sorulmaya devam etmiştir.

Yapılan çalışma için bir emlak zincirinin 20 danışanı ile görüşülmüştür. Burada çalışan her bir danışan, ayrı bir emlak ofisi gibi faaliyet göstermektedir. Güncel veri niteliğini kaybetmemek için zaman kısıtı sebebiyle, sınırlı veri toplanabilmiştir. Ayrıca salgın koşulları işletmelere ulaşılmasını zorlaştırmıştır. Ulaşılan örneklem küçük olsa da, keşifsel nitelikte bir analize olanak sağlamıştır. Zincir bir markanın ofisi olan işletme, tüm Türkiye verilerine hakim olduğu için, işletme yöneticisinden elde edilen veriler, İzmir iline ait verileri Türkiye iline ait verilere kıyaslanabilmesi imkanını sağlamıştır. Ayrıca, sonuçlarının güvenilirliğini arttırmak için, çalışmanın istatistikî veriler (TÜİK vb.) ile desteklenmiştir.

## Mülakat Soruları ve Yanıtlar

Yapılan çalışma için, emlak danışmanlarına yarı yapılandırılmış mülakat soruları sorulmuştur. Böylece, katılımcılar en az düzeyde yönlendirilmek istenmiştir. Görüşmeler telefon ile yapılmıştır. Görüşme sırasında kayıt alınmamıştır. Yönlendirilen sorulara aşağıdaki yer verilmiştir.

*Soru 1: Covid-19 salgınının, tüketicilerin konut tercihleri üzerinde nasıl bir etkisi olduğunu düşünüyorsunuz?*

*Soru 2: Covid-19 salgınıyla birlikte alımları ne yönde değişti, artış mı yoksa azalış mı oldu?*

*Soru3:Artış sadece lüks konut satışlarında mı meydana geldi?*

*Soru 4: Müstakil evler mi, daireler mi, hangi tür mülk satışlarına yönelim arttı?*

*Soru 5: Konut satışlarında bir değişim oldu mu?*

*Soru 6: Kiralama mı satın alma mı daha öne çıktı?*

*Soru 7: İzmir iline özel bir değişim gözlemlendi mi? Son birkaç yılla kıyaslandığında bu değişimi nasıl değerlendirirsiniz?*

*Soru 8: Ödeme yöntemi açısından bakıldığında kredi kullanımları mı yoksa nakit alımlar mı arttı?*

*Soru 9: Müstakil ev talebindeki artışa İzmir ili için nasıl bir arz karşılığı sağlanmaktadır?*

*Soru 10: Merkez ve merkeze yakın illere mi talep yükseldi yoksa şehir dışına mı?*

*Soru 11: Tercihini artıran müstakil evler için özellikle talep edilen bir özellik var mıdır? (Deniz manzarası, bahçe, vb.)*

*Soru 12: Alımlar İzmir ilinde yaşayanlar tarafından mı yapılmaktadır yoksa şehir dışından mı talep yüksektir?*

*Soru 13: Artan talep fiyatları ne yönde etkilemiştir?*

*Soru 14: Artan müstakil ev fiyatları talep ve tercihler üzerinde nasıl bir etki yaratmıştır?*

Sorulan sorular, sohbet şeklinde ilerleyen bir görüşmede katılımcılara yönlendirilmiştir. Sorulardan elde edilen yanıtlar başlıklar altında sınıflandırılarak aşağıda yer alan faktörler elde edilmiştir. Bu faktörler ile oluşturulan ilişki modelin güvenilirliğini arttırmak amacıyla, TÜİK ve TCMB'den elde edilen veriler kullanılmıştır.

### **Elde Edilen Faktörler ve İlişkili Bulgular**

Yapılan görüşmeler sonucunda elde edilen yanıtlar ile ortak bir çerçeve oluşturulmuş ve salgın sürecinin konut tercihleriyle ilişkili temel faktörler ortaya çıkmıştır. Bu faktörler, Talep, Arz, Fiyat, Tercihler, Mesafe ve Ödeme Şekli olarak sınıflandırılmıştır. Burada tercihler ana faktördür. Tercihlerin nasıl değiştiği bilgisi edinildikten sonra, tercihlerden etkilenen ya da tercihleri etkileyen diğer faktörler elde edilmiştir. Bu faktörler aşağıda ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

#### **Tercihler**

Konut satışı ile ilgili tercihlerde önemli ölçüde bir değişiklik yaşanmıştır. Daha önceki yıllarda güvenilirli site ve rezidans tercihleri fazla iken, son bir yılda müstakil villalara doğru önemli bir kayma olmuştur. Site tarzı evlerde camların açılmaması, havalandırma sisteminde yaşanan sorunlar ve karşılaşılacak insan sayısının fazla olması bu evlerin talebini düşürmüştür. İzmir ilinde yaşanan bu tercihin sebeplerinden biri küresel salgın iken, deprem de etkili bir neden olmuştur. Ancak İstanbul ilinde de tercihlerin müstakil evlere doğru değiştiği görülmüştür. Bu bağlamda, bu tercih değişiminde salgının büyük etkisi olduğunu söylemek yanlış olmamaktadır. Değişen bir diğer tercih yeni bir ihtiyaçtan doğmuştur. Evden çalışan bireyler, çalışma odası olarak kullanacakları ilave bir odaya ihtiyaç duymaktadır. Bu sebeple, daha geniş evlere yönelme eğilimi, evden çalışma ile de desteklenmiştir. Tercihlerdeki bir diğer değişim ise, yeni ya da yenilenmiş evlerin tercih edilme oranındaki artıştır. Tadilat ile vakit kaybetmek istememek bu tercihi tetiklemiştir. Tüketici isteklerinden bir diğeri de, kişisel havuz, yürüyüş alanı gibi bireysel yaşam alanlarının bulunması ve mümkünse doğa ve deniz manzarasının olmasıdır.

#### **Talep**

Yapılan görüşmeler ışığında elde edilen verilerden biri, konut sektöründe yaşanan talep artışıdır. Bahsedilen bu artış TÜİK rakamları ile de eşleşmektedir. TÜİK (2021a), Mayıs ayı verilerine göre İzmir ilinde konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre, % 5.6 oranında artmıştır. Önceki yıl daha düşük seyreden konut satışlarında salgın dönemiyle birlikte talep patlaması yaşanmıştır. Talebin yapısı incelendiğinde, salgın öncesinde İstanbul ve Ankara'da yaşayan bireylerin İzmir'de konut satın alımlarındaki payı yüksekken, salgın sonrasında İzmir ilinde yaşayan bireylerin konut alım oranları artış göstermiştir. Son bir yılda yapılan satışların yaklaşık olarak %90'ı İzmir ilinde yerleşik olan bireylere yapılmıştır.



## **Arz**

Konut sektöründe arzın kısıtlı olduğu bilinmektedir. Özellikle İzmir ilinde, arsa bulunabilirliği ile ilgili bir sorun olduğu bilgisi elde edilmiştir. Arsa miktarının talebi karşılayacak düzeyde olmaması ve artan bir talebin olması, yüksek fiyatlarda arsa satışını da beraberinde getirmiştir. Bu sebeple, konut fiyatlarında da artış yaşanmıştır. Fiyata yansıyan arz etkeni, aynı şekilde mesafeye de yansımıştır. Bu bağlamda, şehir merkezinden daha uzak konumlarda yapılanmalar artmıştır.

## **Fiyat**

Salgın döneminde talebin artması, fiyatların da önemli ölçüde artmasına sebep olmuştur. Burada, tercihlerin müstakil evlere doğru kayması ile yeterli arazinin ya da evin bulunmamasından kaynaklı arz yetersizliği fiyatlar üzerinde etkili olmuştur. Son bir yılda fiyatlar, % 100'ün üzerinde artış göstermiştir. Konut fiyat endeksi oranlarına bakıldığında, bir önceki yılın Nisan ayına göre nominal olarak % 32, reel olarak ise % 13.0 oranında artış gösterdiği görülmüştür. Aynı tarihli verilere göre en çok artış görülen il % 34,3 ile İzmir olmuştur (TCMB, 2021).

## **Mesafe**

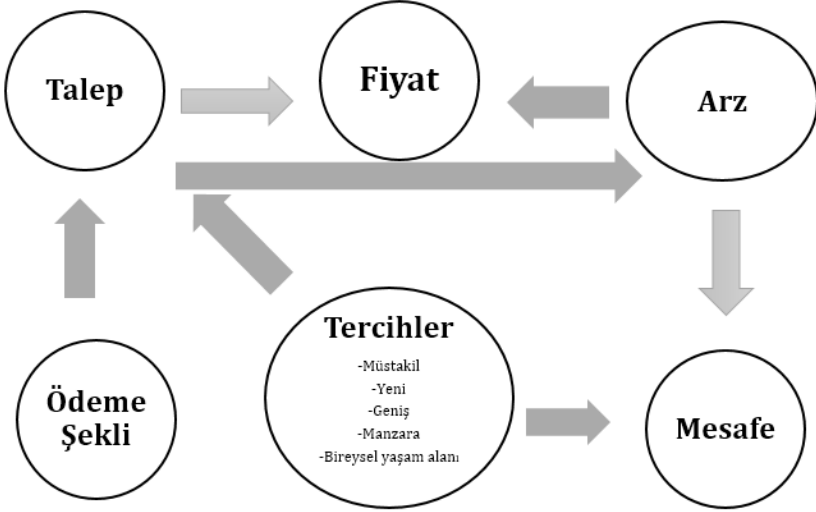
İzmir ilinde yapılan görüşmelerde, önceki yıllarda şehir merkezinde ya da şehir merkezine yakın illerde ikamet etme isteğinin yaygın olduğu öğrenilmiştir. İşyerine yakın evlerde oturmak mümkünse bu ilçe tercih sebebiyken, alışılmış, aileye yakın yerlerde yine tercih sebebi olarak gösterilmektedir. Ancak, salgının etkisiyle, merkeze yakın ilçelerin yanı sıra merkezden uzak ilçelere de talep artmıştır. Burada, arazi yetersizliği nedeniyle, şehir dışına doğru yaşanan genişleme, özellikle Seferihisar bölgesine doğru ilerlemektedir. Yeni evlerin tercih edilmesindeki artış da, burada etkili olmaktadır. Şehre yakın yeni müstakil ev bulunması ile ilgili yaşanan zorluk, merkezden uzağa doğru kaymalara sebep olmuştur.

## **Ödeme Şekli**

Elde edilen sonuçlar ışığında, son bir yılda yapılan satışların ipotekli değil, nakit ödeme ile gerçekleştiği öğrenilmiştir. TÜİK (2021a) verilerine göre, Türkiye genelinde Mayıs ayında ipotekli konut satışları bir önceki yıl Mayıs ayına göre %42,9 azalış göstermiştir. Danışmanlarla yapılan görüşmelerden elde edilen sonuç, TÜİK verileri ile eşleşmektedir. Nakit ödemeye yönelmenin en önemli nedeni, konut kredisi faiz oranlarındaki artıştır. Nakit ödemenin yanında, takas yöntemi de tercih edilen alternatif yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bulgulardan elde edilen faktörler ve birbirleri arasındaki ilişki aşağıdaki modelde gösterilmiştir.

Şekil 3: Faktörler ve İlişkisel Model



Yapılan çalışmadan elde edilen bulgular, öncelikle bireylerin tercihlerinde değişimler olduğunu göstermektedir. Müstakil ev, daha yeni ve geniş evler, deniz-doğa manzarası ve bireysel yaşam alanları çok daha fazla tercih edilir olmuştur. Tercihlerdeki bu yönde kayma pazar yapısında da bir değişime sebep olmuştur. Belirtilen tercihlere uygun evlerin sayıca azlığı fiyatların artmasına sebep olmuştur. Artan fiyatlara rağmen, konut kredisi faizlerinin yüksek olması sebebiyle, nakit ödeme ve takas yöntemiyle ödemeler talebi desteklemiştir. Ev yapılacak yeni arazilerin azlığı da konut fiyatlarını arttırırken, arsa fiyatları artmış ve şehir dışlarına doğru kaymalar yaşanmıştır. Bu bağlamda, Şekil-3' de görüldüğü gibi, tercihler; mesafe ve talebi etkilemektedir. Talepteki değişim ise arzı etkilemektedir. Arz ve talep ilişkisi fiyatı etkilemiş ve merkezde kısıtlı olan arsa arzı mesafeyi etkilemiştir.

### Sonuç ve Tartışma

Yapılan çalışmalar yaşanan küresel salgın ile tüm dünyada yaşam şeklinin değiştiğini ortaya koymaktadır. İnsanlar hiç olmadığı kadar sağlıklarını düşünmeye başlamışlar, sağlığı önceliklendirerek, yaşam şekillerini, tüketim alışkanlıklarını ve buna bağlı olarak, tercihlerini de değiştirmişlerdir. Salgın boyunca, hiç olmadığı kadar zaman geçirilen evler ile ilgili tercihler de değişmiştir. Çalışma sürecinde yapılan görüşmelerde tüm katılımcıların değişen tercihler üzerinde neredeyse aynı yanıtları vermesi dikkat çekicidir.

Yapılan araştırma sonucundan elde edilen bulgular, emlak sektöründe tüketicilerin tercihlerinin değiştiğini gözler önüne sermiştir. Geçmiş yıllarda daha yüksek gelirli bireylerin tercih ettiği müstakil, geniş ve manzaralı evlerin hedef kitlesi orta ve orta üst sınıfa doğru kaymıştır. Çünkü yatırım için nakit para birikimleri olan bireyler, ya ellerindeki parayı konuta harcamayı tercih etmişlerdir, ya da, mevcut evlerini değişen tercihleri doğrultusunda güncellemek istemişlerdir. Sağlık konusunda daha bilinçli hale

gelindiği bu süreçte, tüketiciler toplumdan uzak evlere doğru yönelmiştir. Bireyler, kendileri ve aileleri için daha izole bir hayatı tercih etmiştir.

Belirli dönemlerde, belirli ürünlerin tercihleri için modanın etkisi olduğu bilinmektedir. Konut sektöründe de modanın etkisi son yıllarda tüketici tercihlerinin ve satın alma davranışlarının etkilemiştir. Yakın zamana kadar site içi, ortak sosyal alanlarının olduğu, rezidans tarzı dairelerin revaçta olduğu görülmüştür. Bu binalar, tüketiciler tarafından daha güvenli ve daha kullanışlı olarak düşünülmüştür. Ancak küresel salgınla birlikte, bu konutlardan vazgeçilmiş ve müstakil evlere doğru deyim yerindeyse bir talep patlaması yaşanmıştır. Yaklaşık son bir buçuk yılın yeni modası bu evler olmuştur. Bu değişimle gelen akımın kalıcılığı ise kesin olarak bilinmemektedir.

Diğer yandan, yaşanan küresel salgınla insanlar, sağlığın değerini anlamış ve sağlıklı bir yaşama doğru kayma olmuştur. Sürdürülebilirlik bireysel anlamda daha da önem kazanmış, organik ürün tüketimi, özellikle de organik gıda tüketimi artış göstermiştir. Bu durum bireylerin konut alımlarını da etkilemiştir. Doğal yaşama geçişle birlikte, kendi ürünlerinin üretmek için bireysel sosyal alanlarının olduğu evlere talep artmıştır. Bahçesi olan, toprağı üretim için uygun olan evlerin tercih edilmesi, müstakil ev tercihinin bir diğer nedeni olarak karşımıza çıkmaktadır. Doğal bir yaşama geçiş, bu tercih değişimini tetiklemiştir. Tüketim bilinci artmış ve hayat tarzlarında değişimler gözlenmiştir. Bu da, yeni hayat tarzlarına uygun yaşam alanlarının tercih edilmesine neden olmuştur.

Gelecekte yapılacak benzer çalışmalar için, işyeri satın alma ve tüketim ile ilgili yaşanan değişimlerin incelenmesi önerilmektedir. Salgın sürecinde plaza çalışma şeklinin değiştiği ve evden çalışmanın mümkün olduğu görülmüştür. Bu bağlamda atıl kalan işyerleri ve konut sektörüne etkisi araştırılacak bir konu olarak görülmektedir. Bu çalışma, ulaşılabilirlik ve zaman kısıtları çerçevesinde gerçekleşmiştir. Gelecek çalışmalarda, daha geniş kapsamlı bir örneklem üzerinde çalışılması, literatüre daha fazla katkıda bulunacaktır.

## KAYNAKÇA

- ACAR, Y. (2020). Yeni Koronavirüs (Covid-19) Salgını Ve Turizm Faaliyetlerine Etkisi. *Güncel Turizm Araştırmaları Dergisi*, 4(1), 7-21.
- AÇIKGÖZ, Ö., ve GÜNAY, A. (2020). The Early Impact of the Covid-19 pandemic on the Global and Turkish Economy. *Turkish journal of medical sciences*, 50(SI-1), 520-526.
- ALEXANDRA, Z. P., ALINA-ELENA, C. I., ve ADRIAN, M. (2020). The Effects of the Crisis Generated by the COVID-19 Pandemic on Consumer Behavior Regarding Brand Purchasing. *Risk in Contemporary Economy*, 47-58.
- ALİCİ, N. S., BEYAN, A. C., ve SİMSEK, C. (2020). COVID-19 As an Occupational Disease. *Eurasian Journal of Pulmonology*, 22(4), 90.
- BAICU, C. G., GÂRDAN, I. P., GÂRDAN, D. A., ve EPURAN, G. (2020). The impact of COVID-19 on Consumer Behavior in Retail Banking. Evidence from Romania. *Management & Marketing. Challenges for the Knowledge Society*, 15(s1), 534-556.
- BAKAR, N. A., ve ROSBI, S. (2020). Effect of Coronavirus Disease (COVID-19) to Tourism Industry. *International Journal of Advanced Engineering Research and Science*, 7(4), 189-193.
- BAKER, S. R., FARROKHANIA, R. A., MEYER, S., PAGEL, M., ve YANNELIS, C. (2020). How Does Household Spending Respond to An Epidemic? Consumption during the 2020 COVID-19 pandemic. *The Review of Asset Pricing Studies*, 10(4), 834-862.

BHATTI, A., AKRAM, H., BASIT, H. M., KHAN, A. U., RAZA, S. M., ve NAQVI, M. B. (2020). E-Commerce Trends During COVID-19 Pandemic. *International Journal of Future Generation Communication and Networking*, 13(2), 1449-1452.

BORSELLINO, V., KALIJI, S., A. ve SCHIMMENTI, E., (2020). COVID-19 Drives Consumer Behaviour and Agro-Food Markets towards Healthier and More Sustainable Patterns. *Sustainability* Vol. 12, no. 8366

BUTU, A., BRUMĂ, I. S., TANASĂ, L., RODINO, S., DINU VASILIU, C., DOBOȘ, S., ve BUTU, M. (2020). The impact of COVID-19 Crisis Upon the Consumer Buying Behavior of Fresh Vegetables Directly From Local Producers. Case Study: The Quarantined Area Of Suceava County, Romania. *International journal of environmental research and public health*, 17(15), 5485.

CASERO-RIPOLLÉS, A. (2020). Impact of Covid-19 on the Media System. Communicative and Democratic Consequences of News Consumption During the Outbreak. *El profesional de la información*, 29(2), e290223.

DEL GIUDICE, V., DE PAOLA, P., ve DEL GIUDICE, F. P. (2020). COVID-19 Infects Real Estate Markets: Short and Mid-Run Effects on Housing Prices in Campania Region (Italy). *Social sciences*, 9(7), 114.

DONES, R. L. E., ve YOUNG, M. N. (2020). Demand on the of Courier Services during COVID-19 Pandemic in the Philippines. In 2020 7th International Conference on Frontiers of Industrial Engineering (ICFIE) (pp. 131-134). IEEE.

EGER, L., KOMÁRKOVÁ, L., EGEROVÁ, D., ve MIČÍK, M. (2021). The effect of COVID-19 on Consumer Shopping Behaviour: Generational cohort perspective. *Journal of Retailing and Consumer Services*, 61, 102542.

ENDEKSA, <https://www.endeksa.com/tr/analiz/izmir/endeks/satilik/konut?>, Erişim Tarihi: 24.06.2021

FANELLI, R. M. (2021). Changes in the Food-Related Behaviour of Italian Consumers During the COVID-19 Pandemic. *Foods*, 10(1), 169.

FAUCI, A. S., LANE, H. C., ve REDFIELD, R. R. (2020). Covid-19—Navigating the Uncharted. *The New England Journal of Medicine*. 382;13, 1268-1269.

GAGNON, E., JOHANNSEN, B. K., ve LOPEZ-SALIDO, D. (2021). Understanding the New Normal: The Role of Demographics. *IMF Economic Review*, 1-34.

GARCIA, S., PAREJO, A., PERSONAL, E., GUERRERO, J. I., BISCARRI, F., ve LEÓN, C. (2021). A Retrospective Analysis of the Impact of the COVID-19 Restrictions on Energy Consumption at a Disaggregated Level. *Applied Energy*, 287, 116547.

GÜNGÖR, B. O., ERTUĞRUL, H. M., ve SOYTAŞ, U. (2021). Impact of Covid-19 Outbreak on Turkish Gasoline Consumption. *Technological Forecasting and Social Change*, 166, 120637.

HALL, M. C., PRAYAG, G., FIEGER, P., ve DYASON, D. (2020). Beyond Panic Buying: Consumption Displacement and COVID-19. *Journal of Service Management*.

HASANAT, M. W., HOQUE, A., SHIKHA, F. A., ANWAR, M., HAMID, A. B. A., ve TAT, H. H. (2020). The Impact of Coronavirus (COVID-19) on E-business in Malaysia. *Asian Journal of Multidisciplinary Studies*, 3(1), 85-90.

HESHAM, F., RIADH, H., ve SIEM, N. K. (2021). What Have We Learned About The Effects of the COVID-19 Pandemic On Consumer Behavior?. *Sustainability*, 13(8), 4304.

HOESLI, M., ve MALLE, R. (2021). Commercial Real Estate Prices and Covid-19. *Swiss Finance Institute Research Paper*, (21-08).

HOWARD, M. C. (2021). Who Wants to Reopen The Economy During the COVID-19 Pandemic? The Daring and Uncaring. *Personality and Individual Differences*, 168, 110335.

IZZAH, N., DILAILA, F., ve YAO, L. (2021). The Growth of Reliance Towards Courier Services Through E-Business Verified During COVID-19: Malaysia. In *Journal of Physics: Conference Series* (Vol. 1874, No. 1, p. 012041). IOP Publishing.

JIN, X., ZHAO, Y., SONG, W., ve ZHAO, T. (2021). Save for Safe: Effect of COVID-19 Pandemic on Consumers' Saving and Spending Behavior in China. *Frontiers in Psychology*, 12.

LI, S., KALLAS, Z., ve RAHMANI, D. (2021). Did the COVID-19 Lockdown Affect Consumers' Sustainable Behaviour in Food Purchasing and Consumption in China?. *Food Control*, 108352.

LING, D. C., WANG, C., ve ZHOU, T. (2020). A first look at the impact of COVID-19 on Commercial Real Estate Prices: Asset-level Evidence. *The Review of Asset Pricing Studies*, 10(4), 669-704.

MARONA, B., ve TOMAL, M. (2020). The COVID-19 Pandemic Impact Upon Housing Brokers' Workflow and Their Clients' Attitude: Real estate Market in Krakow. *Entrepreneurial Business and Economics Review*, 8(4), 221-232.

MOKHTARI, R., ve JAHANGIR, M. H. (2021). The effect of Occupant Distribution on Energy Consumption and COVID-19 Infection in Buildings: A Case Study of University building. *Building and Environment*, 190, 107561.

ORINDARU, A., POPESCU, M. F., CĂESCU, Ş. C., BOTEZATU, F., FLORESCU, M. S., ve RUNCEANU-ALBU, C. C. (2021). Leveraging COVID-19 Outbreak for Shaping a More Sustainable Consumer Behavior. *Sustainability*, 13(11), 5762.

OUR WORLD IN DATA, (2020). <https://ourworldindata.org/coronavirus-data>;  
Erişim Tarihi: 20.06.2021 p. 8366

ROULEAU, J., ve GOSSELIN, L. (2021). Impacts of the COVID-19 Lockdown on Energy Consumption in a Canadian Social Housing Building. *Applied Energy*, 287, 116565.

RUIZ-ROSO, M. B., DE CARVALHO PADILHA, P., MATILLA-ESCALANTE, D. C., BRUN, P., ULLOA, N., ACEVEDO-CORREA, D., ve DÁVALOS, A. (2020). Changes of Physical Activity and Ultra-Processed Food Consumption in Adolescents from Different Countries During COVID-19 Pandemic: An Observational Study. *Nutrients*, 12(8), 2289.

SAĞLIK BAKANLIĞI, <https://covid19.saglik.gov.tr/TR-66300/covid-19-nedir-.html>, Erişim Tarihi: 20.06.2021

SAHİBİNDEN, İzmir Emlak Endeksi, [www.sahibinden.com](http://www.sahibinden.com), Erişim Tarihi: 25.06.2021

SEHGAL, R., KHANNA, P., MALVIYA, M., ve DUBEY, A. M. (2021). Shopping Safety Practices Mutate Consumer Buying Behaviour During COVID-19 Pandemic. *Vision*, 09722629211010990.

SEVERO, E. A., DE GUIMARÃES, J. C. F., ve DELLARMELIN, M. L. (2021). Impact of the COVID-19 Pandemic on Environmental Awareness, Sustainable Consumption and Social Responsibility: Evidence from generations in Brazil and Portugal. *Journal of Cleaner Production*, 286, 124947.

SHETH, J. (2020). Impact of Covid-19 on Consumer Behavior: Will the Old Habits Return or Die?. *Journal of Business Research*, 117, 280-283.

SINHA, I. P., HARWOOD, R., SEMPLE, M. G., HAWCUTT, D. B., THURSFIELD, R., NARAYAN, O., ... ve SOUTHERN, K. W. (2020). COVID-19 Infection in Children. *The Lancet Respiratory Medicine*, 8(5), 446-447.

TANRIVERMİŞ, H. (2020). Possible Impacts of COVID-19 Outbreak on Real Estate Sector And Possible Changes to Adopt: A Situation Analysis And General Assessment on Turkish Perspective. *Journal of Urban Management*, 9(3), 263-269.

TCMB (Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, (2021), Konut Fiyat Endeksi, Veri Yönetişimi ve İstatistik Genel Müdürlüğü, Anketler ve Endeksler Müdürlüğü, Nisan 2021.

TÜİK, (2021a). "Konut Satış İstatistikleri, Mayıs 2021"

<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Mayis-2021-37469>, Erişim Tarihi: 01.06.2021

TÜİK, (2021b), İllere ve yıllara göre konut satış sayıları, 2013-2021, Erişim Tarihi: 01.06.2021

ÜSTÜN, Ç., ve ÖZÇİFTÇİ, S. (2020). COVID-19 Pandemisinin Sosyal Yaşam ve Etik Düzlem Üzerine Etkileri: Bir Değerlendirme Çalışması. *Anadolu Kliniği Tıp Bilimleri Dergisi*, 25 (Special Issue on COVID 19), 142-153.

VELAVAN, T. P., ve MEYER, C. G. (2020). The COVID-19 Epidemic. *Tropical medicine & International Health*, 25(3), 278.

WARD, C. (2020). Consumer Behavior and COVID-19. *Business Education Innovation Journal*, 12(1).

ZHANG, C., JIANG, J., JIN, H., ve CHEN, T. (2021). The Impact of COVID-19 on Consumers' Psychological Behavior Based on Data Mining for Online User Comments in the Catering Industry in China. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 18(8), 4178.

ZWANKA, R. J., ve BUFF, C. (2021). COVID-19 Generation: A Conceptual Framework of The Consumer Behavioral Shifts to be caused by the COVID-19 Pandemic. *Journal of International Consumer Marketing*, 33(1), 58-67.

## Summary

*Nowadays, everyone is going through very compelling times because of Covid-19 Pandemic. The pandemic affect on economies in the world. Now, individuals have a "new normal". Many businesses have been closed for a while or permanently, people have to wear masks and they had to stay at home. Because, almost every country went into lockdown. People have lived at home perhaps as they never did and this changed some habits. Today, the research shows that people are more interested in their health and they have more consciousness about consumption. For example; the energy consumption increases at homes but decreases at workplaces. Changing consumption habits also affect buying behaviour. For example, sustainability and sustainable foods are more preferred by the consumers and they are cooking at home now and they are buying their nutrition from local sellers. Because of the lock down, they started to look at their lifestyle differently. This led people to change the places where they live in. In this paper I tried to understand how consumers change their preferences about buying real estate. I did an interview with an international real estate offices' consultant in İzmir and the results backed up with the literature and the statistical datas. A common framework has been created by the answers obtained and the main factors related to the real estate preferences of consumers in the pandemic process were determined. These factors are classified as Demand, Supply, Price, Preferences, Distance and Payment Method. The results showed that preferences have changed and this change affects the demand and the distance. After the pandemic, people want to buy a detached house, because they want to produce their own foods and now they do not want to live with other people. Additionally, some residences do not have windows which can be opened or a good ventilation system. Before the pandemic, usually wealthier people could buy these houses but now the upper-middle class started to buy these houses. The reason is, people care about their and their families health and they are willing to spend their savings. Another result is about supply. In İzmir there are no more places in the centre or too many detached houses. So, now people want to move to suburban areas. Demand and supply are affecting the prices and the prices in İzmir have increased too much. In spite of increased prices, people prefer the cash or swap as a means of payment. The information to be obtained as a result of this*

*study draws attention to the issue of what kind of structuring the sectors operating in the real estate field should go in the future in line with the changing consumer preferences.*