



Konut Seçimini Etkileyen Faktörlerin İncelenmesi: Balıkesir- Akçay Örneği

Examining of the Factors Affecting the Housing Selection: A Case of Balıkesir-Akçay

Hazal AKBAL ^{1*}

¹ Niğde Ömer Halisdemir Üniversitesi, Zübeyde Hanım Sağlık Hizmetleri MYO, Tıbbi Hizmetler ve Teknikler Bölümü, hazalakbal@ohu.edu.tr, <https://orcid.org/0000-0002-5129-9773>

* Yazışılan Yazar/Corresponding author

Makale Geliş/Received: 08.08.2022

Makale Kabul/Accepted: 13.10.2022

Araştırma Makalesi / Research Paper

DOI: 10.47097/piar.1159148

Öz

Konut seçim kararı, yaşanılan bölge ve ihtiyaçlara göre değişiklik gösterebilecek birçok alternatif barındıran karmaşık bir problemdir. Bu çalışma turistik bir belde olan Akçay (Balıkesir)'da satın alınacak konut seçiminde aranan kriterlerin önceliklendirilmesi amacıyla yapılmıştır. Çalışmanın analizinde çok kriterli karar verme (ÇKKV) tekniklerinden olan Analitik Hiyerarşi Prosesi (AHP) yöntemi kullanılmıştır. Bu kapsamda konut seçimini etkileyen 4 kriter ile 15 alt kriter belirlenmiştir. Kriterlerin önceliklendirilmesinde uzman görüşü (emlakçı) alınarak değerlendirmeler yapılmıştır. Çalışmanın sonucunda Akçay'da satın alınacak konut seçiminde etkili olan öncelikli kriterin konuta ait çevresel özellikler kapsamında değerlendirilen konutun denize yakınlık mesafesi olduğu sonucuna varılmıştır. İkinci önemli kriterin ise konutun finansal özellikleri içerisinde yer alan fiyat alt kriteri olduğu tespit edilmiştir. Bu çalışmanın konut satın almak isteyen bireylerin ihtiyaç ve beklentilerinin karşılanmasında, konut sektöründe aktif rol alan konut üreticileri, emlakçı, gayrimenkul uzmanı ve danışmanlarına yol göstereceği ve literatüre katkı sunacağı düşünülmektedir.

Anahtar Kelimeler: Konut seçimi, AHP, çok kriterli karar verme, Akçay, Balıkesir

JEL kodları: M19, M31, C02

Abstract

Housing selection decision is a complex problem that varies according to the region and needs and has many alternatives. This study was carried out to prioritize the criteria for the selection of housing to be purchased in Akçay (Balıkesir), which is a touristic town. Analytical Hierarchy Process (AHP) method, which is one of the multi-criteria decision making techniques, was used in the analysis of the study. 4 criteria and 15 sub-criteria affecting the housing selection were determined. Expert opinion (real estate agent) was taken while prioritizing the criteria. As a result of the study, the primary criterion that is effective in the selection of housing to be purchased in Akçay has been environmental characteristics. The sub-criterion was the proximity to the sea. The second important criterion was financial characteristics. Price was the sub-criterion. This study will guide the housing producers, real estate agents, real estate experts and consultants who take an active role in the housing sector in meeting the needs and expectations of those who want to buy a house and contribute to the literature.

Keywords: House selection, AHP, multi-criteria decision making, Akçay, Balıkesir

JEL codes: M19, M31, C02

1. GİRİŞ

Maslow'un ihtiyaçlar hiyerarşisi incelendiğinde birinci aşamada fizyolojik, ikinci aşamada güvenlik, üçüncü aşamada sosyal, dördüncü aşamada saygınlık ve son aşamada kendini gerçekleştirme ihtiyacı bulunmaktadır. Barınma ihtiyacı temel bir insan hakkı olan, birinci basamakta yer alan ve zorunlu bir ihtiyaç olan fizyolojik ihtiyaçlar içerisinde tanımlanmaktadır. Günümüzde barınma amaçlı olarak kullanılan konutlar temel yaşam alanı konumunun yanı sıra çevresel ve sosyal ihtiyaçların da karşılanabileceği bir yapı anlamını kazanmıştır. Özellikle içinde bulunduğumuz dönemde sürekli artan fiyatlar, konutları ihtiyaç olmaktan çıkarıp cazip bir yatırım aracı haline dönüştürmüştür. Ayrıca sosyal çevre tarafından kabul görme, toplumda yer edinme gibi nedenlerle de konut satın alımları giderek artış göstermektedir (Coşkun, 2016: 202).

İnsanların giderek değişen ihtiyaçları, nüfus artışı, teknolojik ilerlemeler, ekonomik koşullar, kırsaldan kentlere yerleşimin artışı gibi durumlar bireylerin konut satın alırken ki tercihlerini değiştirmiştir. Çekirdek aileler kullanım alanı düşük konutları tercih edebilirken kalabalık aileler daha geniş konutlara yönelebilmektedir. Ekonomik koşullarda ki değişiklikler, beklenmeyen toplumsal sağlık sorunları gibi nedenler ise ailelerin ihtiyaçlarını karşılayabilmeleri için bir arada yaşaması gerekliliğini doğurarak konut satın alımında farklı kriterlere yönelmelerinde etkili olacaktır. Teknolojideki değişim ve gelişim sonucunda bireylerin yaşamlarını kolaylaştıracak farklı ve yeni tip özelliklere sahip konutlar tercih konusu olabilecektir (Memiş, 2019: 783).

Balıkesir Edremit Körfezinin kuzeyinde yer alan Akçay, sahip olduğu plaj ve kumsallarıyla, bin pınarlı ıda dağları olarak bilinen Kazdağlarıyla, zeytini, termali ve deniz turizmi ile önemli açıdan yer tutmaktadır. Özellikle olarak yaz aylarında hem yerli hem yabancı turistlerin tercihi olan beldenin sahip olduğu güzelliklerle orantılı olarak nüfusu da artış göstermektedir. Akçay'a gösterilen ilginin artması konut piyasasını da etkilemiştir. Farklı şehirlerden farklı kültürlere sahip bireylerin göç ettiği bu tatil beldesinde konut satın alacak bireylerin seçim kriterleri de farklılık gösterecektir.

Bu çalışmanın amacı Akçay (Balıkesir)'da satın alınacak konutlarda aranan kriterlerin AHP yöntemi kullanılarak önceliklendirilmesidir. Bu önceliklendirme ile karmaşık bir karar verme süreci olan konut seçiminde, sektörde aktif rol oynayan konut üreticileri, emlakçı, gayrimenkul uzmanı ve danışmanlarına yol göstermesi hedeflenmektedir. Bu kapsamda konut seçimini etkileyen 4 kriter ile 15 alt kriter belirlenerek kriterler bölgede faaliyet gösteren uzman (emlakçı) görüşü ile değerlendirilmiştir. Satın alınacak konut seçimini etkileyen öncelikli kriter ile alt kriterlere dair çıkarımlarda bulunulmuştur. Çalışma kapsamında öncelikle konuyla ilişkili literatür incelenmiş, üçüncü bölümde yöntem hakkında bilgi sunulmuş, dördüncü bölümde çalışmanın uygulama bölümüne yer verilerek bulgular yorumlanmış, son bölümde genel değerlendirmenin ardından çalışma sonlandırılmıştır.

2. LİTERATÜR TARAMASI

İlgili konuya ilişkin literatür incelendiğinde konut seçimini etkileyen faktörlerin araştırıldığı birçok çalışmaya (Wong, 2003; Tosun ve Fırat, 2012; Memiş, 2018; Vural vd., 2019; Karadağ, Gültekin ve Mutlu, 2019; Thanaraju vd., 2019; Yakut, 2020; Hassan, Ahmad ve Hashim, 2021)

rastlanılmıştır. ÇKKV yöntemlerinden yararlanılarak, özellikle çalışmanın da yöntemi olan yalnızca AHP yöntemi kullanılarak ve AHP temelli ÇKKV yöntemlerinin bütünleşik kullanıldığı çeşitli çalışmalara rastlanmış olup çalışmalarla ilgili bilgiler aşağıdaki paragrafta sunulmuştur.

Ball ve Srinivasan (1994), satın alınacak konutları AHP yöntemi kullanarak sıralamıştır. Schniederjans, Hoffman ve Sirmans (1995), konut seçimi karar sürecinde fayda sağlayacak bir model sunmak amacıyla optimal bir konut seçimi kararı vermek için AHP yöntemini kullanarak bir Hedef Programlama modeli sunmuştur. Lin ve Lin (2013), Taipei'de ki konut seçiminde konut satın alanların tercihlerinin ortaya çıkarılması amacıyla Coğrafi Bilgi Sistemleri ve AHP yöntemlerini birlikte kullanmıştır. İpek ve Şahin (2018), çekirdek bir ailenin satın alacağı konut seçeneklerini sıralamak amacıyla Gri İlişkisel Analiz ile AHP yöntemlerini kullanmıştır. Memiş (2019), Giresun İli için konut tercihini belirleyen kriterleri ağırlıklandırmada AHP yöntemini kullanmıştır. Konutun konumu öncelikli kriter olarak tespit edilmiştir. Alkan ve Durduran (2020), Muğla, Milas'ta yaşayacaklar için optimal konut seçiminin belirlenmesinde AHP temelli TOPSIS yöntemini kullanmıştır. Çalışmanın sonucunda konut seçiminde en etkili olan kriter kent merkezine uzaklık kriteri olmuştur. Eş ve Yılmaz (2020), Ankara, Çankaya'da kiralık konut seçimini etkileyen kriterleri belirlemek amacıyla AHP tabanlı VIKOR yöntemini kullanmıştır. Evin fiyatı, büyüklüğü, güvenliğine ilişkin kriterlerin öncelikli kriterler olduğu sonucuna varılmıştır. Yertutan ve Çetinyokuş (2021), AHP, TOPSIS, COPRAS, ELECTRE yöntemlerini kullanarak nüfus ve konut talebinin en fazla olduğu beş şehirde sürdürülebilir konut alımı için kriter seti oluşturmak amacıyla bir çalışma yürütmüştür. Fiyat, sağlık hizmetine erişim, suç oranı, faiz gibi kriterler yüksek önem derecesi taşıyan kriterler kategorisine girmiştir. Alkan ve Durduran (2021), Antalya'nın Alanya ilçesinde taşınmazların yapısal ve konumsal kriterlerini belirlemek amacıyla Coğrafi Bilgi Sistemi ile AHP yöntemlerinden faydalanmıştır. Çalışmaya göre oda sayısı ve sağlık alanına uzaklık kriterleri öncelikli kriterler olarak tespit edilmiştir. Yee vd. (2021), Kuala Lumpur'da konut satın almaya karar verenlerin kararlarını kolaylaştıracak faktörleri belirlemek amacıyla AHP yönteminden faydalanmıştır. Çalışmada fiyat, konum ve konut tipinin, kararları etkileyen önemli kriterler olduğu sonucuna varılmıştır. Dişkaya ve Emir (2022), İstanbul İlinde konut seçimi için AHP, VIKOR ile Kümeleme Analizi yöntemlerini bütünleşik olarak kullanmıştır. Konutun fiyatına ilişkin kriterin öncelikli kriter olduğu sonucuna varılmıştır.

Toplumların giderek değişim gösteren ihtiyaçları içerisinde konut sektörü de değişime uğramıştır. Konutlar temel yaşam alanı statüsünden farklı kriterler barındıran yapılara dönüşmüştür. Farklı kriterlere sahip konut seçeneklerinin varlığı satın alma kararlarını da karmaşıklştırmaktadır. Bu doğrultuda bir turizm beldesi olan Balıkesir Akçay'da satın alınacak konut seçimini etkileyen faktörler uzman (emlakçı) görüşü ile AHP yöntemi kullanılarak belirlenmeye çalışılmıştır. Çalışmada genel kabul gören kriterlerin dışında ele alınan bölgenin özellikleri de dikkate alınarak kriter ve alt kriterlerin belirlenmesi çalışmanın özgün yönünü belirtmektedir.

3. YÖNTEM

3.1. Analitik Hiyerarşi Prosesi (AHP)

Karar verme sürecinde birçok alternatifi nicel ve nitel özellikleri ile beraber değerlendiren matematiksel bir teknik olan AHP yönteminin temelini ikili karşılaştırma matrisleri oluşturmaktadır. Bu yöntemde kriterler karşılaştırılarak birbirlerine göre öncelik dereceleri elde edilmektedir (Alkan ve Durduran, 2020: 179). AHP yönteminin uygulama aşamaları sırasıyla aşağıdaki paragraflarda anlatılmıştır.

Birinci aşama: İlk olarak, temel problem bir hiyerarşiye dönüştürülür. Hiyerarşinin her düzeyi bir dizi kriterden oluşur ve her kriter sırayla hiyerarşinin bir sonraki düzeyi için alt kriterlere bölünür. Bir problemi hiyerarşik biçimde yapılandırmak, karmaşıklıkla başa çıkmanın ve problemin ilgili bileşenlerini tanımlamanın verimli ve sezgisel bir yoludur (Ball ve Srinivasan, 1994: 71).

İkinci aşama: Bu aşamada kriterler ile alternatifler kendi aralarında değerlendirilir. Değerlendirmenin yapılabilmesi için ikili karşılaştırma matrisleri meydana getirilir. Kriter ve alternatiflerin karşılaştırılması birbirlerine kıyasla sahip olunan önem derecelerine göre karşılıklı olarak yapılır (Eş ve Yılmaz, 2020: 1236). Karşılaştırma matrisleri Tablo 1'de ki Saaty tarafından geliştirilen tercih ölçeği kullanılarak yapılır (Saaty, 1980, 54).

Tablo 1. AHP Tercih Ölçeği

Önem Derecesi	Tanım
1	Eşit önem
3	Orta önem
5	Kuvvetli önem
7	Çok kuvvetli önem
9	Son derece önemli
2,4,6,8	Ara değerler

Kaynak: Saaty, 1980: 54.

Üçüncü aşama: Bu aşamada önem derecelerini (%) belirlemek için karşılaştırma matrisindeki her elemanın ilgili sütun toplamına bölünmesi ile normalleştirilmiş matrisler elde edilir. Normalleştirilmiş matrisin her bir satırının ortalamasının alınmasıyla önem dereceleri hesaplanmış olur.

Dördüncü aşama: Bu aşamada tutarlılık test edilir. Tutarlılığı (CR) belirlemek amacıyla Tutarlılık İndeksi (CI) ile Rassal İndeks (RI) hesaplanır. RI değeri için Tablo 2'de sunulan rassallık göstergesinden faydalanılır.

Tablo 2. Rassallık Göstergesi

n	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
R	0	0	0.5	0.8	1.1	1.2	1.3	1.4	1.4	1.4	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
I			2	9	1	5	5	0	5	9	2	4	6	7	9

Kaynak: Saaty, 2008: 129.

Tutarlılık $CI = (\lambda_{max} - n) / (n - 1)$; $CR = CI / RI$ denklemleri ile hesaplanır. Tutarlılığın (CR) 0.10 dan küçük olması gerekmektedir. (Dişkaya ve Emir, 2022: 285).

4. UYGULAMA VE BULGULAR

Konut seçimini etkileyen kriter ve alt kriterler İpek ve Şahin (2018), Memiş (2019), Alkan ve Durduran (2020), Eş ve Yılmaz (2020) tarafından yapılan çalışmalardan ve karar vericilerin (emlakçı) görüşlerinden faydalanılarak belirlenmiştir. Çalışma yapılan bölgeyi iyi tanıyan, gayrimenkul ve emlak konusunda bilgi sahibi, bölgede ikamet eden ve satış ofisi bulunan uzman (emlakçı) ile yarı yapılandırılmış mülakat tekniği kullanılarak çalışma yürütülmüştür. Bu görüşme ve literatür taraması sonucunda toplam 4 kriter ile 15 alt kriter çalışma kapsamında değerlendirilmiştir. Kriterler sırasıyla konuta ilişkin fiziki özellikler, çevresel özellikler, yapısal özellikler ile finansal özelliklerdir. Fiziki özellikler (F) kapsamında ele alınan alt kriterler oda sayısı (F1), bulunduğu kat (F2), cephe (F3) ve manzara (F4) dir. Çevresel özelliklere (Ç) ilişkin alt kriterler denize yakınlık (Ç1), alışveriş merkezi ve markete yakınlık (Ç2), ulaşım kolaylığı (Ç3) ve oyun alanı veya yeşil alan (Ç4) varlığıdır. Yapısal özellik (Y) kriterine bağlı alt kriterler bina yaşı (Y1), ısıtma sistemi (Y2), otopark (Y3) ve asansör (Y4)'dür. Finansal özellikler (Z) kapsamında ise fiyat (Z1), krediye uygunluk (Z2) ve ödeme koşulları (Z3) olarak alt kriterler belirlenmiştir. Kriterlere ilişkin açıklamalar aşağıdaki paragraflarda sunulmuştur.

Oda sayısı (F1): Stüdyo, 1+1, 2+0, 2+1, 3+1 ve üzeri gibi konuta ait oda sayısını belirtmektedir.

Bulunduğu kat (F2): Konutun bulunduğu zemin, ara kat, dubleks, müstakil, son kat gibi kat durumunu ifade etmektedir.

Cephe (F3): Konutun bulunduğu cepheyi (güney, kuzey, doğu, batı yönleri) tanımlamaktadır.

Manzara (F4): Konutun deniz, bina, oyun alanı, yeşil alan gibi manzaraya sahip nitelikte olmasıdır.

Denize yakınlık (Ç1): Konutun yürüyüş mesafesinde deniz, sahil ve plajlara yakın olmasını ifade etmektedir.

AVM / markete yakınlık (Ç2): Konuta yakın mesafede alışveriş merkezi, market, bakkal gibi işletmelerin varlığını tanımlamaktadır.

Ulaşım kolaylığı (Ç3): Konutun gidilecek çeşitli yerlere (banka, sağlık kuruluşu, market) ulaşımın kolay olmasıdır.

Oyun alanı/yeşil alan (Ç4): Konutun çevresinde çeşitli oyun alanları ile yeşil alanların varlığını belirtmektedir.

Bina yaşı (Y1): Konutun bulunduğu binanın 1-5, 5-10, 11-15 ve üzeri yıllarda kullanım süresini ifade etmektedir.

Isıtma sistemi (Y2): Doğalgaz kombi, klima, merkezi ısıtma, ısı pay ölçer, soba gibi ısıtma sistemlerine ait seçenekleri belirtmektedir.

Otopark (Y3): Konut alıcısının araçlarını güvenli bir ortamda park edecekleri uygun alanı ifade etmektedir.

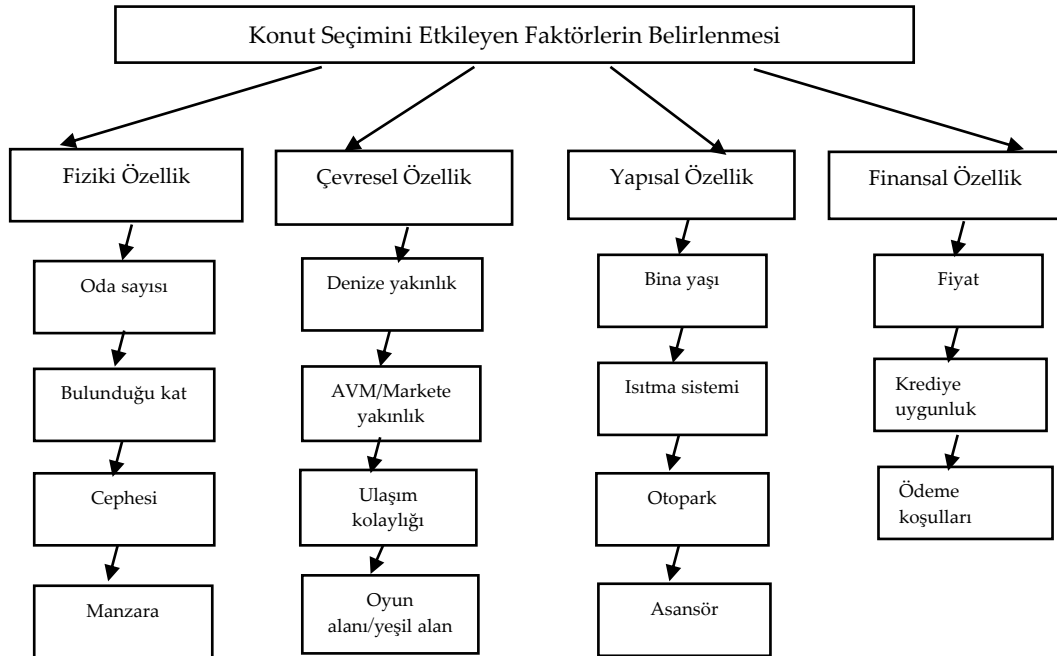
Asansör (Y4): Binada kalıcı hizmet veren asansörün bulunmasıdır.

Fiyat (Z1): Konut alıcısının ödemeye katlandığı konut fiyatını ifade etmektedir.

Krediye uygunluk (Z2): Satın alınacak konutun krediye uygunluk durumunu belirtmektedir.

Ödeme koşulları (Z3): Söz konusu konutun satın alımında taksit imkânının sağlanıp sağlanmadığını ifade etmektedir.

Konut seçimini etkileyen faktörlerin belirlenmesi amacı doğrultusunda Şekil 1’de sunulan hiyerarşik yapı oluşturulmuştur. Ana kriterler fiziki özellik, çevresel özellik, yapısal özellik ve finansal özelliklerdir. Alt kriterler olarak fiziki özellikler kriteri altında oda sayısı, bulunduğu kat, cephe ve manzara; çevresel özellikler kriteri altında denize yakınlık, AVM/markete yakınlık, ulaşım kolaylığı, oyun alanı/yeşil alan; yapısal özellik kriteri altında bina yaşı, ısıtma sistemi, otopark ve asansör; finansal özellik kriteri altında fiyat, krediye uygunluk, ödeme koşulları olarak belirlenmiştir.



Şekil 1. Konut seçim hiyerarşisi

Hiyerarşik yapı oluşturulduktan sonra uzman (emlakçı) görüşü alınarak yapılan değerlendirilmenin neticesinde kriter ve alt kriterler ile öncelik değerlerine ilişkin elde edilen sonuçlar Tablo 3'te sunulmuştur.

Tablo 3. Kriter ve alt kriterlerin karşılaştırılması ile öncelik değerleri

	F	Ç	Y	Z	ÖD	ATV	ATV/ÖD
F	1,00	0,33	3,00	0,33	0,16	0,63	4,04
Ç	3,00	1,00	5,00	2,00	0,46	1,91	4,14
Y	0,33	0,20	1,00	0,25	0,07	0,29	4,05
Z	3,00	0,50	4,00	1,00	0,31	1,30	4,18
$\lambda_{max} = 4,10$ CI=0,03 RI=0,89 CR= 0,04 (CR≤0,10 olduğundan karşılaştırmalar tutarlıdır.)							
	F1	F2	F3	F4	ÖD	ATV	ATV/ÖD
F1	1,00	0,33	4,00	5,00	0,29	1,23	4,32
F2	3,00	1,00	5,00	6,00	0,54	2,34	4,35
F3	0,25	0,20	1,00	3,00	0,12	0,48	4,03
F4	0,20	0,16	0,33	1,00	0,05	0,24	4,05
$\lambda_{max} = 4,19$ CI= 0,06 RI=0,89 CR= 0,07 (CR≤0,10 olduğundan karşılaştırmalar tutarlıdır.)							
	Ç1	Ç2	Ç3	Ç4	ÖD	ATV	ATV/ÖD
Ç1	1,00	4,00	4,00	6,00	0,57	2,42	4,27
Ç2	0,25	1,00	0,50	3,00	0,15	0,59	4,02
Ç3	0,25	2,00	1,00	4,00	0,22	0,91	4,14
Ç4	0,16	0,33	0,25	1,00	0,06	0,26	4,04
$\lambda_{max} = 4,12$ CI= 0,04 RI=0,89 CR= 0,04 (CR≤0,10 olduğundan karşılaştırmalar tutarlıdır.)							
	Y1	Y2	Y3	Y4	ÖD	ATV	ATV/ÖD
Y1	1,00	4,00	5,00	2,00	0,48	1,97	4,16
Y2	0,25	1,00	2,00	0,25	0,11	0,54	4,66
Y3	0,20	0,50	1,00	0,20	0,07	0,27	3,76
Y4	0,50	4,00	5,00	1,00	0,34	1,40	4,14
$\lambda_{max} = 4,18$ CI= 0,06 RI=0,89 CR= 0,07 (CR≤0,10 olduğundan karşılaştırmalar tutarlıdır.)							
	Z1	Z2	Z3	ÖD	ATV	ATV/ÖD	
Z1	1,00	4,00	7,00	0,70	2,15	3,06	
Z2	0,25	1,00	3,00	0,21	0,64	3,01	
Z3	0,14	0,33	1,00	0,09	0,25	3,00	
$\lambda_{max} = 3,02$ CI= 0,01 RI=0,52 CR=0,02 (CR≤0,10 olduğundan karşılaştırmalar tutarlıdır.)							

İlk olarak 4 ana kriter Saaty'nin önem ölçeğine uygun olarak uzman görüşü doğrultusunda puanlanmış ve önem ağırlıkları belirlenmiştir. Yapılan analiz sonucunda %46 ile çevresel özellikler (Ç) öncelikli kriter iken öncelik derecesi ikinci olan kriter %31 ile finansal özellikler (Z), öncelik derecesi en düşük olan kriter ise konuta ilişkin yapısal özellikler (Y) olmuştur. Bu durumda Akçay'da konut satın alacakların konut seçiminde en etkili olan faktörün konutun içerisinde yer aldığı çevresel özellikler olduğu sonucuna varılmıştır.

Ana kriterler karşılaştırıldıktan sonra yapılan bir diğer karşılaştırma her bir ana kritere bağlı olan alt kriterlerin karşılaştırılmasıdır. İlk olarak fiziki özellik alt kriterlerinin önem ağırlıklarına bakılmıştır. Buna göre %54 ile konutun bulunduğu kat (F2) öncelikli kriter olmuştur. Sırası ile bu kriteri %29 ile oda sayısı (F1), %12 ile konutun cephesi (F3), %5 ile konutun manzarası (F4) izlemiştir. Yapılan görüşmeler sonucunda bölgede konut satın almak isteyen bireylerin bölgedeki iklim koşulları, ısınma sorunları gibi nedenlerle ara kat

konutları satın almak istediği ve konutun bulunduğu katın özellikle bir seçim kriteri olduğu sonucuna varılmıştır.

Fiziki özelliklere ilişkin alt kriterler değerlendirildikten sonra çevresel özellikler kapsamında ki alt kriterlerin kıyaslamaları yapılarak önem ağırlıkları saptanmıştır. Çevresel özellikler kapsamında değerlendirilen alt kriterler kıyaslandığında sırasıyla %57 ile denize yakınlık (Ç1), %22 ile ulaşım kolaylığı (Ç3), %15 ile AVM/markete yakınlık (Ç2), %6 ile oyun/yeşil alan varlığına (Ç4) ilişkin önem dereceleri tespit edilmiştir. Çalışma kapsamında değerlendirilen bölgenin turizm beldesi olması ve yaz aylarında hem yerli hem yabancı birçok turist bölgeyi tercih etmesi satın alınacak konutların denize yürüyüş mesafesinde yakın olması kriterini ön plana çıkartmıştır. İkinci önem derecesine sahip kriter ulaşım kolaylığıdır. Beldede sürekli olarak ikamet eden nüfusun önemli bir çoğunluğu yaşlı nüfusu oluşturmakta olup yaz aylarında orta ve genç nüfus artış göstermektedir. Bu sebeple, yaşlı nüfus banka, sağlık kuruluşu, market gibi mekânlara bulunduğu konuttan kolay ulaşım sağlamak istemektedir.

Çevresel özellikler kapsamında değerlendirilen alt kriterlerden sonra yapısal özelliklere ilişkin alt kriterlerin önem ağırlıkları hesaplanmıştır. Binanın yaşı (Y1) %48 ile en öncelikli faktör olmuştur. Bu kriteri sırasıyla %34 asansör (Y4), %11 ısıtma sistemi (Y2), %7 otopark (Y3) izlemiştir. Bulunulan bölgenin deprem bölgesi olması bina yaşına ilişkin faktörün konut satın almak isteyenlerin önem verdikleri en öncelikli faktör olmasında etkili olmaktadır.

Son olarak çevresel özelliklerden sonra ikinci önem derecesine sahip olan konuta ilişkin finansal özelliklerin alt kriterleri de önem ağırlıklarına göre incelenmiştir. Konutun fiyatı (Z1) %70 ile en öncelikli değere sahip olurken %21 ile krediye uygunluk (Z2) ikinci sırada %9 ile ödeme koşulları (Z3) üçüncü sırada yer almıştır. İçinde bulunulan ekonomik koşullar içerisinde giderek artan konut fiyatları, konut sahibi olmak isteyen bireylerin tercihinde etkide bulunan önemli bir kriterdir.

Çalışmaya ilişkin her kriter ve alt kriterle ilgili tutarlılık oranları da hesaplanmış ve bu oranların 0.10'dan düşük olmasından dolayı AHP için kabul edilebilir tutarlılık oranı olarak gözlemlenmiştir.

5. TARTIŞMA VE SONUÇ

Barınma hakkı, Maslow'un ihtiyaçlar hiyerarşisinde fizyolojik ihtiyaç kategorisinde tanımlanan temel bir insan hakkıdır. Günümüzde konutlar bu temel yaşam alanı konumundan daha çok çevresel ve sosyal ihtiyaçların karşılanabileceği bir yapıya dönüşmektedir. Sosyal çevre tarafından kabul görme, toplumda yer edinme, cazip bir yatırım aracı olarak görme gibi nedenlerle konut satın alımları giderek artış göstermektedir.

Konut seçim kararı, yaşanan bölge ve ihtiyaçlara göre değişiklik gösterebilecek birçok alternatif barındıran karmaşık bir problemdir. Bu çalışmada Balıkesir ilinin turistik bir beldesi olan Akçay'da satın alınacak konut seçimini etkileyen faktörlerin önceliklendirilmesi amacıyla AHP yönteminden faydalanılmıştır. Çalışmanın sonucunda %46 ile çevresel özellikler konut seçiminde öncelikli kriter olurken %31 ile finansal özellikler ikinci önemli kriter, öncelik değeri en düşük kriter konuta ilişkin yapısal özellikler olarak tespit edilmiştir. Öncelikli kriter olarak tespit edilen çevresel özelliklere ilişkin alt kriterler arasında %57 ile denize yakınlık kriteri en yüksek öncelik değerine sahiptir. Bir turizm beldesinde çalışmanın

yürütülmüş olması, özellikle yaz aylarında birçok turistin bölgeyi tercih etmesi, satın alınacak konutların denize yürüyüş mesafesinde yakın olması kriterini ön plana çıkartmıştır.

Turizm sektörü ile ön plana çıkan şehirlerde yapılan geçmiş çalışmalar incelendiğinde konut seçiminde İpek ve Şahin (2018), Isparta'da yürütülen çalışmalarında fiyat, semt algısı, konut alanı faktörleri yüksek önem derecesine sahip çıkarken, Alkan ve Durduran (2020), Muğla Milas'ta yürüttüğü çalışmada kent merkezine uzaklık kriteri ön plana çıkmış, Alkan ve Durduran (2021), Antalya'nın Alanya ilçesinde yaptıkları çalışmada oda sayısı, sağlık alanına uzaklık gibi kriterler önem kazanmıştır. Dişkaya ve Emir (2022), İstanbul İlinde konut tercihinde önemli derecede etkili olan faktörün fiyat faktörü olduğunu belirlemiştir. Yapılan çalışmalar, bulunulan bölgenin yapısal, çevresel, fiziksel ve iklimsel gibi pek çok özelliğin konut seçiminde etkili olacak önceliklerde de değişiklik yarattığını göstermektedir.

Bu çalışmada kullanılan kriter ve yöntemin ileride yapılması planlanan çalışmalara ışık tutacağı ve konut sektöründe aktif rol oynayan konut üreticileri, emlakçı, gayrimenkul uzmanı ve danışmalarına yol göstereceği düşünülmektedir. Turizm sektöründe ön plana çıkan yerleşim yerlerinde yapılacak konut seçimi çalışmaları için de ilgili araştırmacılara rehberlik edecektir. İleride yapılması planlanan çalışmalarda emlakçı sayısının artırılarak ve konut satın alan ailelerin de görüşlerinin alındığı farklı yöntemlerle faktörlerin analiz edildiği çalışmaların yapılması önerilebilir.

KAYNAKÇA

- Alkan, T. & Durduran, S.S. (2020). Konut Seçimi Sürecinin AHP Temelli TOPSIS Yöntemi İle Analizi. Necmettin Erbakan Üniversitesi Fen ve Mühendislik Bilimleri Dergisi, 2(2), 12-21.
- Alkan, T. & Durduran, S.S. (2021). Turizm Kentlerinde Taşınmaz Değerlemenin CBS ve AHP Yöntemi Yardımıyla İncelenmesi: Alanya Kenti Örneği, Niğde Ömer Halisdemir Üniversitesi Mühendislik Bilimleri Dergisi, 10(1), 178-187.
- Ball, J. & Srinivasan, V.C. (1994). Using the Analytic Hierarchy Process in House Selection. Journal of Real Estate Finance and Economics, 9, 69-85.
- Coşkun, Y. (2016). Konut Fiyatları ve Yatırımı: Türkiye İçin Bir Analiz. Niğde Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 8(2), 201-217.
- Dişkaya, F. & Emir, Ş. (2022). Kümeleme Analizi İle Konut Seçimi Sürecinde Deprem Riski Tabanlı Bir Yaklaşım Önerisi. Niğde Ömer Halisdemir Üniversitesi Mühendislik Bilimleri Dergisi, 11(2), 281-293.
- Eş, A. & Yılmaz, B. (2020). Kiralık Konut Seçiminin AHP Tabanlı VIKOR Yöntemiyle Belirlenmesi: Çankaya Örneği. Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, 34(4), 1229-1249.
- Hassan, M. M., Ahmad, N., & Hashim, A. H. (2021). Factors Influencing Housing Purchase Decision. International Journal of Academic Research in Business and Social Sciences, 11(7), 429-443.
- İpek, Ç. & Şahin, Y. (2018). AHP Temelli Gri İlişkisel Analiz Yöntemi İle Konut Seçimi. Gümüşhane Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Elektronik Dergisi, 9(25), 153-172.

- Karadağ, A.A., Gültekin, Y.S. & Mutlu, S. (2019). Yapısal Eşitlik Modellemesi ile Konut Seçimi Ölçeğinin Geliştirilmesi. *Journal of Forestry*, 15(2), 78-95.
- Lin, C.T. & Lin, J.K. (2013). Fuzzy-GIS Approach for Applying the AHP Multi-Criteria Decision-Making Model to Evaluate Real Estate Purchases. *Journal of Testing and Evaluation*, 41(6), doi:10.1520/JTE20120030
- 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 ile Ölçülmesi: Giresun İli Örneği. *Avrasya Uluslararası Araştırmalar Dergisi*, 7(16), 783 – 796.
- Saaty, T.L. (1980). *The Analytic Hierarchy Process*. U.S.A: McGraw-Hill Comp
- Saaty, T. L. (2008). The Analytic Hierarchy And Analytic Network Measurement Processes: Applications to Decisions Under Risk. *European Journal of Pure and Applied Mathematics*, 1(1), 122-196.
- Schniederjans, M.J., Hoffman, S.S. & Sirmans, G.S. (1995). Using Goal Programming and the Analytic Hierarchy Process in House Selection. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 11, 167-176.
- Thanaraju, P., Mentaza Khan, P.A., Juhari, N.H., Sivanathan, S. & Md Khair, N. (2019). Factors Affecting The Housing Preferences of Homebuyers in Kuala Lumpur. *Planning Malaysia*, 17(1), 138-148.
- Tosun, E.K. & Fırat, Z. (2012). Kentsel Mekândaki Değişimler ve Kişilerin Konut Tercihleri: Bursa Örneği. *Business and Economics Research Journal*, 3(1), 173-195.
- Vural, M., Karadeniz, G., Adzhugulova, G., Zhanybekova, K. & Kyzy, B. B. (2019). Konut Seçiminde Üniversite Gençlerine Etkili Olan Faktörler. *Manas Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 8(3), 3032-3045.
- Wong, G.K.M. (2003). A Conceptual Model of the Household's Housing Decision-Making Process: The Economic Perspective. *Review of Urban and Regional Development Studies*, 14(3), 217-234.
- Yakut, E. (2020). Determination of Factors Affecting Housing Selection Through Multi-Nominal Probit Model: Case of Osmaniye Province of Turkey. *Business and Management Studies: An International Journal*, 8(3), 3274 – 3301.
- Yee, G.F., Sufahan, S.F., Abd Wahab, M.H. & Idrus, S.Z.S. (2021). Analytical Hierarchical Process (AHP): Statistical Index and Factors That Influence the Housing Price in Kuala Lumpur. *Journal of Physics: Conference Series* 1793 (2021) 012028, doi:10.1088/1742-6596/1793/1/012028
- Yertutan, D.İ. & Çetinyokuş, T. (2021). Sürdürülebilir Konut Satın Alımının Çok Kriterli Karar Verme Metotlarıyla Değerlendirmesi ve Bir Uygulama. *Uluslararası Mühendislik Araştırma ve Geliştirme Dergisi*, 13(1), 32-54.