

# İSTANBUL'DA KONUT FİYATLARINI ETKİLEYEN FAKTÖRLERİN HEDONİK FİYATLAMA MODELİ İLE İNCELENMESİ: 2022 YILI ÖRNEĞİ

## INVESTIGATION OF FACTORS AFFECTING HOUSING PRICES IN ISTANBUL WITH HEDONIC PRICING MODEL: EXAMPLE OF 2022

Tülay YAZAR ÖZTÜRK<sup>\*</sup> 

### Öz

Bu çalışmada, hedonik fiyatlama modeline göre, İstanbul ili sınırları içerisinde yer alan 1+1 konut tipi incelenmektedir. Öncelikli olarak, konumsal ve yapısal konut özelliklerinin, fiyat üzerindeki etkileri analiz edilmektedir. Bu araştırmaya konu olan veri, web kazıma yöntemi ile elde edilmiş olup, 2022 yılında İstanbul il sınırları içinde yer alan 39 ilçede 1+1 konut tipi için, hedonik fiyat modellerinin tahmininde kullanılan yapı tipi, bina yaşı, kat sayısı, oda sayısı, tapu durumu ve benzeri ortak konut özelliklerinin bir listesi ve bunların konut fiyatı üzerindeki etkileri incelenmektedir. Özellikle konut fiyatını ağırlıklı olarak etkileyen konut özellikleri ve değişime yol açan etkinin yönü araştırılmaktadır. Bulgular incelendiğinde ilçe, konut tipi, site durumu, krediye uygunluk durumu, ısınma durumu, yetkili ofis tarafından ilana girilmesi, kira getirisi ve bina yaşının, konut fiyatının belirlenmesinde anlamlı bir etkisinin olmadığı görülmektedir. Diğer taraftan, konutun büyüklüğüne, kat sayısına ve mülkiyetini gösteren tapu bilgisine dair bulgular, konutun fiyatını belirlemede etkin olduğunu göstermektedir.

**Anahtar Kelimeler:** Hedonik Fiyat Modeli, Konutun Özellikleri, İstanbul'da 1+1 Konut Piyasası, Konut Fiyatı

**Jel Sınıflandırılması:** G40, R21, R30, R31

### Abstract

The aim of this study, depending upon the hedonic pricing model, is to investigate 1+1 housing type in Istanbul. First of all, the effects of locational and structural housing features on price were examined. The data subject to this research was obtained by web scraping method and a list of common housing features such as building type, building age, number of floors, number of rooms, title deed status and similar common housing features used in the estimation of hedonic price model for 1 + 1 housing type

<sup>\*</sup> **Sorumlu Yazar:** Dr. Öğr. Üyesi, Yeditepe Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Yüksekokulu Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, tyazar@yeditepe.edu.tr. ORCID: 0000-0003-3800-7649.

**Bu makaleyi alıntılıamak için:** Öztürk, T. Y. (2023). İstanbul'da konut fiyatlarını etkileyen faktörlerin hedonik fiyatlama modeli ile incelenmesi: 2022 yılı örneği. *Journal of Research in Business*, 8(1), 343-355.  
DOI: 10.54452/jrb.1276368

**Etik Kurul:** "Bu çalışma etik kurul onayı gerektirmemektedir."

**Başvuru:** 03.04.2023

**Düzeltilme:** 22.05.2023

**Kabul:** 30.05.2023

**Online Yayın:** 22.06.2023

in 39 districts within the borders of Istanbul province and their effects on housing price are examined. In particular, housing features that mainly affect the house price and the direction of change are investigated. When the findings are examined, it is seen that the district, housing type, site status, eligibility for credit, heating status, entering the advertisement by the authorized office, rental income and building age do not have a significant effect on determining the house price. On the other hand, the findings on the size, number of floors and title deed information showing the ownership of the house are effective in determining the price of the house.

**Keywords:** Hedonic Price Model, Features of Housing, 1+1 Housing Market in Istanbul, Housing Price

**Jel Codes:** G40, R21, R30, R31

## Extended Summary

The aim of this research is to examine how effective spatial, structural and environmental factors are in the formation of the price in the 1+1 housing market in Istanbul, based on 2022 data, with the hedonic pricing model. Looking at the first scientific studies on Hedonic Pricing, Lancaster with its consumer theory and Rosen with its hedonic pricing model made significant contributions to the housing market (Chin & Chau, 2003). In particular, the determination of housing price by expressing a definition of competitive equilibrium on a plane of various dimensions in which both buyers and sellers are present with the hedonic pricing model (Rosen 1974). With the hedonic price model, it is possible to estimate the price holistically by calculating the effect of different features of the house individually.

Based on 2022 data, the sales prices, housing and location characteristics of 1682 houses for sale in 39 districts established in İstanbul were obtained by web scraping method. Especially with a list of common housing features such as building type, building age, number of floors, number of rooms, title deed status and similar common housing features used in the estimation of hedonic pricing model for 1+1 housing type within the borders of Istanbul province and then their effects on housing price are examined.

The data on the distinctive features related to the real estate website do not occur in the same way for every house and a heterogeneous structure emerges. In addition, the fact that the districts are predominantly residential, commercial real estate or industry directly affects supply and demand. Therefore an unbalanced distribution is observed when the number of houses by districts is examined. In addition, since there is a lack of data in the information part about the properties of the house, the “district” variable in the independent variable part is included to represent all districts.

Depending on the model, the prices of the houses, gross / net information and title deed increase. Gross/net information is an element that shows how efficiently the total construction area is used. The title deed is a document that shows the type and status of property rights on the house. Although condominium in particular is the most comprehensive bundle of property rights, many houses still do not have condominium title deeds in Istanbul today. In this study, the presence of the title deed appears as the factor that increases the prices of the houses in our Hedonic model result. On the other hand, the number of building floors decreases the housing price. Considering the possible Istanbul

Earthquake, it is likely that this is why the number of floors in the building decreases the price. When similar studies are examined; building age was found to be an important variable affecting house prices.

Considering selling and rent prices increase rapidly and a possible Istanbul earthquake is expected, this study may contribute to the literature by providing up-to-date information the relationship between the properties and prices of 1+1 type of house in İstanbul .

**Tablo 1:** The Results of Hedonic Pricing Model for 1+1 Houses for Sale in Istanbul in 2022

	Coefficient	t-statistics	Statistical Significance
District	0,01	1,08	0,27
Housing type	0,00	-0,30	0,76
Gross / Net	0,31	19,59	<b>0,00**</b>
Site status	0,00	-0,28	0,77
Usage	-0,01	-0,80	0,41
Credit Eligibility	0,00	0,30	0,76
Heating Type	0,02	-1,30	0,19
Title Status	0,03	2,18	<b>0,02*</b>
Authorized office	0,00	0,18	0,85
Rental return	0,00	-0,31	0,75
Number of floors	-0,08	4,23	<b>0,00**</b>
Building Age	0,01	0,86	0,39

*Adjusted R-squared=0,55*

## 1. Giriş

Gayrimenkul Sektöründe, alıcı ve satıcı için verimli bir konut piyasasının oluşması için, çevre kalitesini ve iç mekân özelliklerini uygun bir noktada birleştiren en optimum konut fiyat teklifinin oluşması amaçlanmaktadır. Günümüzde gayrimenkul geliştirme uzmanları, gayrimenkul danışmanları, değerlendirme uzmanları ve ipoteğe dayalı kredi sağlayan finans kuruluşları fiyatın belirlenmesinde önemli rol oynamaktadır. Özellikle konut değerlemesi için kullanılan yöntemler, geleneksel değerlendirme yöntemleri ve gelişmiş değerlendirme yöntemleri olarak iki grupta incelenebilir. Geleneksel değerlendirme ağları; karşılaştırılabilir yöntem, yatırım/gelir yöntem, kar yöntemi geliştirme/kalıntı yöntemi, yüklenicinin yöntemi/maliyet yöntemi, çoklu regresyon ve kademeli regresyon yöntemi olarak gruplandırılmaktadır. Gelişmiş değerlendirme yöntemleri ise hedonik fiyatlandırma yöntemi, yapay sinir ağları yöntemi, mekânsal analiz yöntemi, bulanık mantık yöntemi ve otoregresif entegre hareketli ortalama (ARIMA) yöntemi olarak değerlendirilmektedir (Pagourtzi, Assimakopoulos, Hatzichristos, & French, 2003). Bu çalışmada ise araştırma yöntemi olarak yaygın olarak tercih edilen Hedonik fiyatlandırma modeli kullanılmaktadır.

Gayrimenkul genel olarak konut ve ticari gayrimenkul olarak iki başlık altında incelenmektedir. Konut kavramı, barınma amacı ile kullanılmakta olup, toplumdaki bireylerin ekonomik gücüne ve

yaşam tercihlerine göre değişiklik arz etmektedir. Konut fiyatı belirlemede, faiz ve gelir gibi unsurların nüfus, yaş dağılımı ve cinsiyet gibi demografik unsurlara göre daha etkin olduğu görülmektedir (Öztürk & Fitöz, 2009). Günümüzde, sosyo – kültürel ve sosyo-ekonomik yapının hızlı değişimi ile birlikte, kişilerin konut tercihleri de değişime uğramaktadır. Dolayısıyla söz konusu koşullara paralel olarak, 1+1 konutlara olan talep de hızla artmaktadır. Özellikle üniversitelerin ve iş merkezlerinin yakın bölgesindeki yerleşimler, arz ve talebin yoğun olduğu noktalar olarak görülmektedir. Ayrıca, barınma ve yatırım amacının dışında diğer gayrimenkul çeşitlerine göre değerinden kaybetmeden hızla el değiştirme özelliği de talebi olumlu etkilemektedir.

Bu araştırmada amaç, 2022 yılı verilerine dayanarak, İstanbul'da 1+1 konut piyasasında, fiyatın oluşmasında mekânsal, yapısal ve çevresel unsurların ne derece etkin olduğunu hedonik fiyatlama modeli ile incelemektir. Çalışma sırası ile hedonik fiyatlama modeli ile ilgili literatür, İstanbul'da 1+1 konut verisi ile ilgili örneklem, bulgular, sonuç ve öneriler bölümlerinden oluşmaktadır.

## 2.Hedonik Fiyatlama Modeli ile ilgili Literatür

Hedonik Fiyatlamaya yönelik ilk bilimsel çalışmalara bakıldığında, konut piyasasına önemli katkı sağlayanlar, tüketici teorisi ile Lancaster ve teorik modeli ile Rosen olmuştur (Chin ve Chau,2023). Özellikle, hedonik fiyatlama modeli ile hem alıcıların hem de satıcıların bulunduğu çeşitli boyutlardaki bir düzlemde rekabetçi dengenin bir tanımını ifade ederek konut fiyatının belirlenmesinde öncülük etmiştir (Rosen 1974). Hedonik fiyatlama modeli, konutun farklı özelliklerinin bireysel olarak etkisini hesaplayarak, bütünsel olarak fiyatının tahmin edilmesini sağlamaktadır. Diğer değişkenler sabit kalmak şartı ile konut fiyatını oluşturan bir veya daha fazla konut özelliğinin konut fiyatları üzerindeki etkilerini ölçen bilimsel yöntem olup, sadece istatistiksel değil, tüketici teorisine dayanan teorik bir temele sahiptir. Konutun özelliğinin göstergesi değişkenlerin sayısındaki artış, modelde sapmaya da neden olabilir. Deneyim ve istatistiksel teorilerde gelişim sayesinde, hedonik fiyatlama modeli ampirik çalışmalarda daha yaygın olarak kullanılmaktadır (Chin ve Chau,2023). Yayınlanmasından itibaren uzun bir süre geçmesine rağmen, algımızı temelden değiştiren Rosen'in modeli, yöntemleriyle aktif olarak kullanılmaktadır (Greenstone, 2017).

Hedonik fiyat teorisi, malın nitelik veya karakteristik özellikleri ile fiyatı arasında ilişkisini inceleyecek bu özelliklerin fiyat üzerindeki etkilerinin belirlemek için kullanılır (Üçdoğruk, 2001).

$$P_i = f(z_i) \quad (1)$$

denklemini, hedonik fiyatlama modeli olarak bilir. Bu fonksiyon, malın nitelik veya karakteristik özelliklerinin fiyat üzerindeki etkisini göstermektedir. Burada  $P_i$ , hedonik malın fiyatını ve  $z_i$  ise söz konusu mala etki eden faktörleri ifade eder (Selim & Demirbilek, 2009). Gayrimenkul piyasasında konutlar için hesaplanan konut fiyat endeksi, uzun bir süredir Hedonik fiyatlama modeli ile hesaplanmaktadır (Yayar & Karaca, 2014).

**Tablo 2:** Hedonik Fiyatlama Modeliyle İlgili Çalışmalar

Özellikler	
MEKANSAL	MAHALLE / SEMT (ÇEVRE)
İş merkezine uzaklık	İkamet edenlerin gelir düzeyi
Deniz, göl, nehir ve dağ manzaralı	İyi okullara yakınlık
Görüntü bozukluğu	Hastanelere yakınlık
YAPISAL	İbadethanelere yakınlık
Oda sayısı, banyo sayısı, yatak odası sayısı, yaşam alanı	Riskli endüstriyel tesislere yakınlık
Bodrum, garaj, depo, veranda	Alışveriş merkezlerine yakınlık
Klima, asansör vb	Yeşil alanlara yakınlık
Kat seviyesi	Su kaynaklarına yakınlık
Yapı Kalitesi	Suç oranı
Yüzme havuzu, spor salonu gibi tesis olanakları	Trafik/Hava alanı gürültüsü
Binanın yaşı	Çevresel kalite (manzara gibi)
	Hava kalitesi

*Kaynak: (Chin & Chau, 2003)'nun "Housing attributes used in hedonic pricing models" tablosu ile (İğdeli, 2021)'nin "Konut fiyatının belirleyicilerinin hedonik fiyat modeliyle analizi: TR71 bölgesi örneği" tablosundan uyarlanmıştır.*

Tablo 1'de görüldüğü gibi, hedonik fiyatlama modeline dayanan satış fiyatının oluşumu, mekânsal, yapısal ve çevresel özellikler olmak üzere üç boyutta incelenmektedir.

### 3. Örneklem

Bu çalışmaya konu olan veri, web kazıma yöntemi ile elde edilmiştir. Çalışmaya konu olan, İstanbul ili sınırları içinde, 1+1 daire tiplerine dair olan bu veri 25.10.2022 tarihinde hepsiemlak.com sitesinden çekilmiş olup, toplam da 1682 tane 1+1 daire tipi için bağımsız ilandan elde edilmiştir. Elde edilen her ilana dair ayırt edici özellik listesi aşağıda belirtilmiştir:

- İlçe,
- Mahalle,
- İlan No,
- Son Güncelleme Tarihi,
- İlan Durumu,
- Konut Şekli,
- Oda + Salon Sayısı,
- Brüt / Net M2,
- Bulunduğu Kat,
- Bina Yaşı,

- Isınma Tipi,
- Kat Sayısı,
- Krediyeye Uygunluk,
- Eşya Durumu,
- Banyo Sayısı,
- Yapı Tipi,
- Yapının Durumu,
- Kullanım Durumu,
- Tapu Durumu,
- Takas,
- Cephe,
- Site İçerisinde Olup Olmadığı,
- Yakıt Tipi,
- Kira Getirisi,
- Yetkili Ofis,
- Aidat

İnternet sitesinde yukarıda sözü edilen ayırıcı özellikler ile ilgili veri, her konut için aynı şekilde oluşmamakta ve ortaya heterojen bir yapı çıkmaktadır. Ayrıca ilçelerin konut, ticari gayrimenkul veya sanayi ağırlıklı olması, arz ve talebi de doğrudan etkilemektedir. Tablo 2'de görüldüğü gibi, ilçelere göre konut sayısına bakıldığında dengesiz bir dağılım görülmektedir. Konutun özellikleri ile ilgili bilgi kısmında da veri yetersizliği olduğundan, bağımsız değişken kısmında yer alan “ilçe” değişkeni tüm ilçeleri temsil edecek şekilde yer almaktadır.

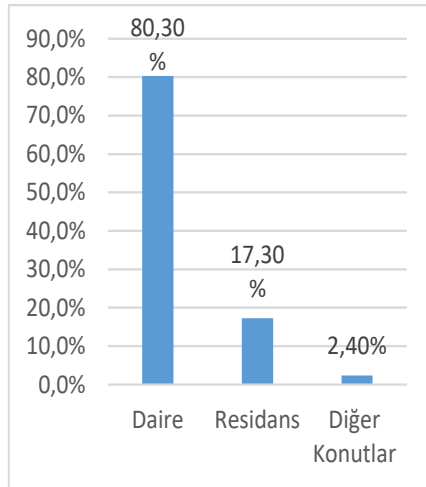
**Tablo 3:** İstanbul İlinin İlçelere Göre İncelenen 1+1 Konut Sayısı

İlçelere Göre 1+1 Konut Sayısı			
Adalar	12	Gaziosmanpaşa	55
Arnavutköy	5	Güngören	21
Ataşehir	110	Kadıköy	141
Avcılar	45	Kağıthane	339
Bağcılar	58	Kartal	104
Bahçelievler	67	Küçükçekmece	191
Bakırköy	61	Maltepe	258
Başakşehir	81	Pendik	38
Bayrampaşa	7	Sancaktepe	45

Beşiktaş	156	Sarıyer	325
Beykoz	12	Silivri	17
Beylikdüzü	134	Sultanbeyli	21
Beyoğlu	120	Sultangazi	19
Büyükkçekmece	34	Şile	10
Çatalca	6	Şişli	380
Çekmeköy	78	Tuzla	33
Esenler	19	Ümraniye	53
Esenyurt	410	Üsküdar	65
Eyüpsultan	112	Zeytinburnu	55
Fatih	155	<b>Toplam</b>	<b>1682</b>

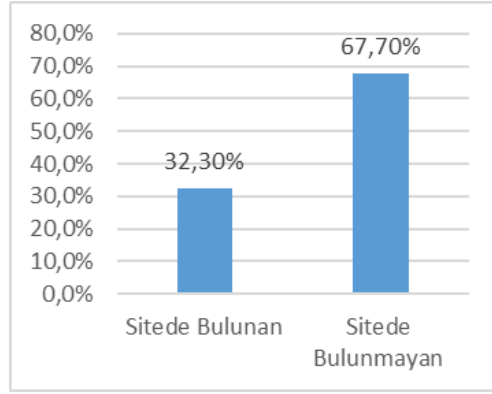
#### 4.Bulgular

Araştırma kapsamında 2022 yılında İstanbul'a bağlı 39 ilçeden toplam 1682 satılık ilanında olan konutlara ait bilgiler toplanmıştır. Konutların ortalama 82,6 Brüt/Net alana sahip iken, Bina yaş ortalaması 10,41 yaş, kat sayı ortalaması 13,18 kattır. Kira getiri %36,9'unun var iken, %63,1'inin kira getirisi yoktur.



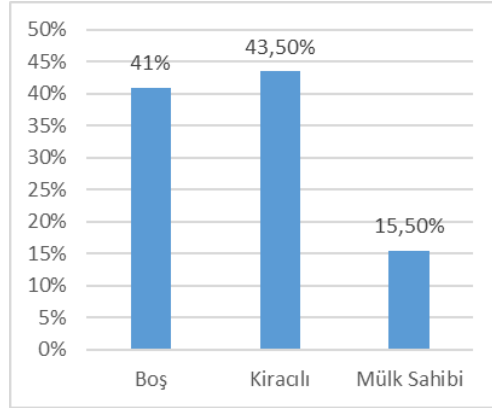
**Grafik 1:** Konut Tipi

Grafik 1' de görüldüğü gibi, bu konutların, %80,3'ü daire, %17,3'ü rezidans, %2,4'ü ise diğer konutlar oluşturmaktadır. Yüksek site giderlerine katlanmadan da 1+1 konut edinme şansının yüksek olduğunu göstermektedir. Müstakil konut oranı ise düşüktür.



**Grafik 2:** Konutların Site de Olması/Olmaması Durumu

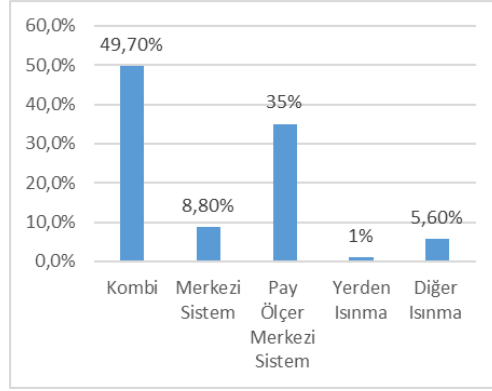
Grafik 2'de ise, konutların %32,3'ü site içerisinde bulunuyor iken, %67,7'si site içerisinde olmadığı görülmektedir. Site güvenliği maliyeti artıran bir unsurdur. 1+1 konutun ekonomik olma özelliği ön planda olduğundan, Grafik 2 bu durumu doğrulamaktadır.



**Grafik 3:** Konutun Kullanım Durumu

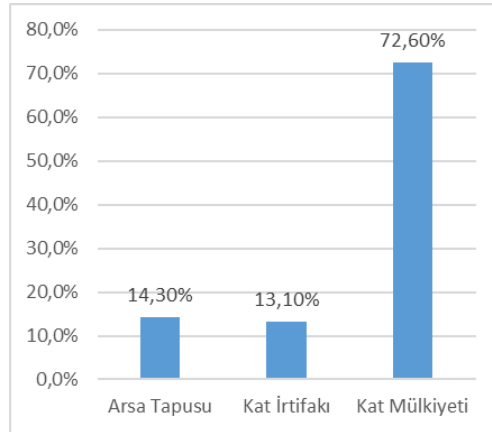
Grafik 3'de açıklandığı üzere konutların, %41,0'i boş, %43,5'i kiraçlı iken %15,5'inde mülk sahibi oturmaktadır. Konut satışında, konutun boş olması pazarlama sürecini hızlandıran bir unsur olup, kiraçısı olan konut ise, satıcısı açısından olumsuz olarak görülmektedir.. Konutun potansiyel alıcıya gösteriminde, kiraçlı, konutu hemen teslim etme konusunda zorluklar çıkarabilir. Mülk sahibinin oturduğu konut, potansiyel alıcı ile anlaşmasına bağlı olup, satış açısından genellikle olumsuz olarak görülmemektedir.





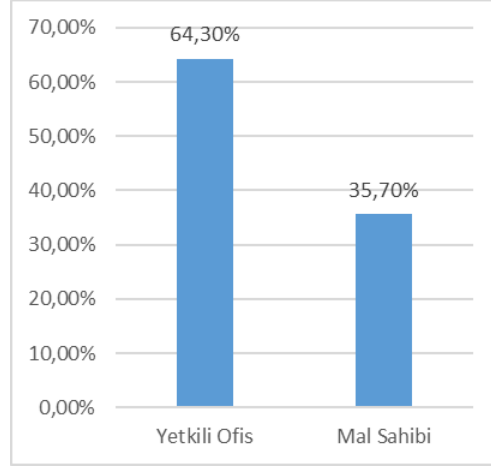
**Grafik 4:** Konutlarda Isınma Şekli

Grafik 4’de ise, ısınma tipi %49,7’sinin kombi iken, %8,8’inin merkezi sistem, %35,0’inin pay ölçer merkezi sistem, %1,0’inin yerden ısıtma, %5,6’sının ise diğer ısınma tipi olarak görülmektedir. Konutun en ekonomik ısınma şekli kombi olduğu, 1+1 ekonomik konut tipi için grafik 4’de doğrulanmaktadır. İkinci yaygın ısınma şekli olan pay ölçer merkezi sistemi ise, yakıt giderinin, her bir bağımsız birimin kullandığı yakıt miktarına bağlı olarak oluştuğu, ekonomik bir ısınma şeklidir.



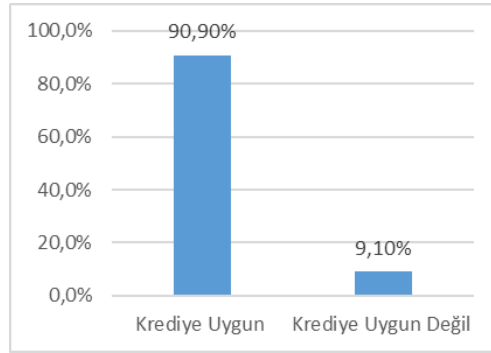
**Grafik 5:** Konutlarda Mülkiyet Durumu

Grafik 5 ‘de ise, konutlar tapuya göre incelendiğinde, %14,3’ünün arsa tapusu, %13,1’inin kat irtifakı, %72,6’sının kat mülkiyeti olduğu görülmektedir. Güvenilirlik açısından kat mülkiyeti, en çok tercih edilen olup, ayrıca ikinci el piyasasında pazarlama ve satış açısından diğerlerine göre önemli bir avantajı vardır.



**Grafik 6:** Konutun Pazarlanma Şekli

Grafik 6'da ise konutların %64,3'ü yetkili tarafından ofis, %35,7'si mal sahipleri tarafından ilana çıkıldığı görülmektedir. Konutunu satışa çıkaran satıcılar, ağırlıklı olarak profesyonel gayrimenkul danışmanlarını tercih etmektedir.



**Grafik 7 :** Krediye Uygunluk Durumu

Grafik 7'de belirtildiği üzere konutların %90,9'u krediye uygun iken, %9,1'i krediye uygun değildir. Konut edinme açısından, özellikle öz kaynak sıkıntısı olan yatırımcı, dış kaynak kullanarak ipotekli konut finansman modeli sayesinde kolaylıkla konut edinme şansına sahip olmaktadır. Bu durumda, 1+1 konuta yatırım yapmak isteyen potansiyel alıcıların, dış kaynak edinmede avantajı olduğu söylenebilir.

**Tablo 4:** 2022 yılında İstanbul'da 1+1 Satılık İlanındaki Konutlar için Oluşturulan Hedonik Fiyatlama Modeli Sonuçları

	Katsayı	t-istatistiği	İstatistiksel Anlamlılık
İlçe	0,01	1,08	0,27
Konut şekli	0,00	-0,30	0,76
Brüt / Net	0,31	19,59	<b>0,00**</b>
Site durumu	0,00	-0,28	0,77
Kullanım durumu	-0,01	-0,80	0,41
Kredi uygunluk	0,00	0,30	0,76
Isınma Tipi	0,02	-1,30	0,19
Tapu durumu	0,03	2,18	<b>0,02*</b>
Yetkili ofis	0,00	0,18	0,85
Kira getirisi	0,00	-0,31	0,75
Bina kat sayısı	-0,08	4,23	<b>0,00**</b>
Bina Yaşı	0,01	0,86	0,39

*Adjusted R-squared=0,55*

Söz konusu çalışmada Hedonik model determinasyon katsayısı ( $R^2$ ) 0,55 bulunmuş olup, modele katılan değişkenlerin konut fiyatlarını açıklama gücünü göstermektedir. İstanbul genelinde yapılan benzer bir çalışmada da, determinasyon katsayısı 0,48 olarak tespit edilmiştir. . (Başlevent & Şahinkaya, 2010)

Hedonik model sonuçları incelendiğinde; Konutun Brüt / Net m<sup>2</sup> bilgisi konut fiyatını %31,3 oranında arttırmaktadır. Ayrıca tapu durumu da %3,6 oran ile fiyatı artıran bir unsur olarak görülmektedir. Bina kat sayısının artması ise %8,0 oranında konut fiyatını azaltmaktadır. Hedonik modelde; ilçe, konut şekli, site durumu, kullanım durumu, kredi uygunluk durumu, ısınma tipi, yetkili ofis tarafından ilana girilmesi, kira getirisi ve bina yaşı gibi konuta ait bilgiler, konut fiyatını arttırmada etkisinin olmadığı görülmüştür.

## 5. Sonuç ve Öneriler

Bu çalışmada 2022 yılı verisine dayanarak, İstanbul iline bağlı 39 ilçeden satılık ilanında olan 1682 konutun satış fiyatları, konut ve konum özellikleri incelenmiştir. Çalışma kapsamında Hedonik fiyat modeli ile fiyata etki eden özellikleri gösteren model oluşturulmuştur. Modele bağlı olarak, Brüt / Net m<sup>2</sup> bilgisi, toplam inşaat alanının ne derece verimli kullanıldığını gösteren bir unsur olarak konutun fiyatını arttırmaktadır. Tapu ise, konut üzerinde mülkiyet haklarının tipini ve durumunu gösteren bir belgedir. Özellikle kat mülkiyeti en kapsamlı mülkiyet hakları demeti olmasına karşın, günümüzde hala İstanbul'da birçok konutun kat mülkiyeti tapusu bulunmamaktadır. Bu koşullar altında, Hedonik modele göre değerlendirmede, tapunun varlığı, konutların fiyatlarını artıran etken olarak görülmektedir. Diğer yandan bina kat sayısının yüksek olması ise konut fiyatını düşürmektedir. İstanbul'da beklenen olası Depremi düşünüldüğünde, bina kat sayısının yüksek olması ve bu yüzden konut fiyatının aşağı yönde gitmesi görünmektedir ki bu da ayrı bir araştırma konusudur.

Benzer çalışmalar incelendiğinde; bina yaşı, konut fiyatlarını etkileyen önemli bir değişken olarak bulunmuştur (Üçdoğruk, 2001; Baldemir, Kesbiç ve İnci, 2007; Selim ve Demirbilek, 2009). Yüz ölçümü de konut fiyatlarını etkileyen önemli değişken olarak bulunmuştur (Başlevent ve Şahinkaya, 2010).

Ayrıca mücbir sebeplerden biri olarak sayılan afetler ve salgın hastalıklar, konuta olan talebi ve fiyatı doğrudan etkilemektedir. 2019 yılında COVID-19 salgın hastalığı nedeniyle, insanların zorunlu ev izolasyonu, ekonominin yavaşlamasına ve tüketimde azalmaya ve konut fiyatlarında düşüşe yol açmış ve ayrıca ev ve ofis birleşiminin yaygınlaşması ile konutta fonksiyonel değişime neden olmuştur. (Del Giudice, De Paola, & Del Giudice, 2020). Deprem riski nedeni ile, hedonik fiyatların aşağı yönlü hareketi, belirsizlik karşısında davranış üzerine yapılan araştırmalarla tutarlıdır (Beron, Murdoch, Thayer, & Vijverberg, 1997). Bir başka çalışmada depreme eğilimli bölgelerdeki mülk değerleri için deprem sonrası indirimlerin, deprem öncesi değerlere kıyasla iki kattan fazla arttığını göstermektedir (Naoui, Seko, & Sumita, 2009). Görüldüğü gibi konuta her zaman içsel ve dışsal unsurları ile bakmak daha doğru olacaktır.

Konut satış ve kira fiyatlarının hızlı bir şekilde arttığı, aynı zamanda olası İstanbul depremi beklendiği bu dönemde, konutun özellikleri ve fiyat arasındaki ilişkinin incelendiği bu çalışma, 1+1 konut piyasası ile ilgili güncel bilgi ile literatüre katkı sağlamaktadır.

Gelecekte yapılacak çalışmalarda, konut seçiminin yapısal ve mekânsal unsurlara göre yapılmasının yanı sıra mahalle yapısı, su kalitesi, hava kalitesi, toksik etkisi olan unsurlardan uzaklık gibi çevresel unsurlar ve depreme dayanıklılık raporu gibi günümüzün afet riskini minimize eden özellikler göz önüne alınabilir.

## Kaynakça

- Afşar, A., Yılmazel, Ö., & Yılmazel, S. (2017). Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Model İle Belirlenmesi: Eskişehir Örneği. *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi* (37), 195-205.
- Alkan Gökler, L. (2017). Ankarada konut fiyatları farklılaşmasının hedonik analiz yardımıyla incelenmesi. *Megaron*, 12(2), 304-315.
- Baldemir, E., Kesbiç, C. E., & İnci, M. (2008). Estimating hedonic demand parameters in real estate market: The case of Muğla. *Muğla Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 20, 41-66.
- Baldemir, E., Kesbiç, C. Y., & İnci, M. (2007). Emlak piyasasında hedonik talep parametrelerinin tahminlenmesi: Muğla Örneği. *Türkiye Ekonometri ve İstatistik Kongresi*, 24, 25.
- Başlevent, C., & Şahinkaya, H. (2010, October 4). Estimation of Apartment Prices in Turkey: Regional Differences and Some Specification Issues. *Household Finance eJournal*. doi:10.2139/ssrn.1687052
- Beron, K. J., Murdoch, J., Thayer, M. A., & Vijverberg, W. (1997). An Analysis of the Housing Market before and after the 1989 Loma Prieta Earthquake. *Land Economics*, 73(1), 101-113.
- Chin, T. L., & Chau, K. W. (2003). A Critical Review of Literature on the Hedonic Price Model. *International Journal for Housing Science and Its Applications*, 27(2), 145-165.
- Çalmaşur, G., & Emre Aysin, M. (2019). Konut fiyatlarına etki eden faktörlerin hedonik modellerle belirlenmesi: TRA1 alt bölgesi üzerine bir uygulama. *Uluslararası İktisadi ve İdari İncelemeler Dergisi*, 22, 77-92.

- Çelik, İ., & Turgut, E. (2019). Antalya ilinde konut fiyatlarına etki eden faktörlerin mekansal ekonometri ile incelenmesi. *International Journal of Economic Studies*, 5(1), 39-48.
- Çiçek, U., & Hatırlı, S. A. (2015). Isparta ilinde konut fiyatlarını etkileyen faktörlerin hedonik fiyat modeli ile analizi. *Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 7(13), 98-114.
- Del Giudice, V., De Paola, P., & 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. doi:https://doi.org/10.3390/socsci9070114
- Ellibeş, E., & Görmüş, Ş. (2018). Kocaeli ilinde konut fiyatlarına etki eden faktörlerin yatay kesit analizi ile incelenmesi. *Uluslararası Ekonomik Araştırmalar Dergisi*, 4(1), 47-56.
- Espey, M., & Lopez, H. (2000). The impact of airport noise and proximity on residential property values. *Growth and Change*, 31, 408-419.
- Freeman, A.M. (1979). Hedonic Prices, Property Values and Measuring Environmental Benefits: A Survey of the Issues The Scandinavian. *Journal of Economics*, 81(2), 154-173.
- Greenstone, M. (2017, December). The Continuing Impact of Sherwin Rosen's "Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition". *Journal of Political Economy*, 125(6), 1891-1902. doi:10.1086/694645
- İğdeli, A. (2021). Konut Fiyatının Belirleyicilerinin Hedonik Fiyat Modeliyle Analizi: TR71 Bölgesi. *Fiscaoeconomia*, 5(2), 611-629.
- Işık, C. (2015). Erzurum ilinde konut fiyatlarının çevresel, yapısal ve sosyal farklılaşması: Hedonik fiyatlama örneği. *Erzincan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 8(2), 23-32.
- Kangallı Uyar, S. G., & Keten, N. D. (2020). Konut fiyatlarının mekansal kantil regresyon yaklaşımına göre modellenmesi. *Business and Economics Research Journal*, 11(3), 713-734.
- Kangallı Uyar, S. G., & Yayla, N. (2016). Konut fiyatlarının hedonik fiyatlama yaklaşımına göre mekansal ekonometrik modeller ile tahmini: İstanbul konut piyasası örneği. *Social Sciences*, 11(4), 326-342.
- Kördiş, G., Işık, S., & Mert, M. (2014). Antalya'da konut fiyatlarını etkileyen faktörlerin hedonik fiyat modeli ile tahmin edilmesi. *Akdeniz İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 28, 103-132.
- Küçükkaplan, İ., & Amca Aldı, F. (2017). Denizli ilinde konut fiyatlarına etki eden faktörlerin panel verilerle analizi. *Balıkesir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 20(37), 219-236.
- Li, M. M., & Brown, H. J. (1980). Micro-neighborhood externalities and hedonic housing prices. *Land Economics*, 56(2), 125-141.
- Naoi, M., Seko, M., & Sumita, K. (2009, November). Earthquake risk and housing prices in Japan: Evidence before and after massive earthquakes. *Regional Science and Urban Economics*, 39(6), 658-669.
- Öztürk, N., & Fitöz, E. (2009, Aralık 01). Türkiye'de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama. *Uluslararası Yönetim İktisat ve İşletme Dergisi*, 5(10), 21-46.
- Pagourtzi, E., Assimakopoulos, V., Hatzichristos, T., & French, N. (2003, August). Real estate appraisal: a review of valuation methods. *Journal of Property Investment & Finance*, 21(4), 383-401.
- Palmquist, R. B. (1992). Valuing localized externalities. *Journal of Urban Economics*, 31, 59-68.
- Potrawa, T., & Teterova, A. (2022). How Much Is the View from the Window Worth? Machine Learning-Driven Hedonic Pricing Model of Real Estate. *Journal of Business Research*, 144, 50-65.
- Rosen, S. (1974). Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition. *Journal of Political Economy*, 82(1), 34-55.
- Selim, S. (2008). Determinants of house prices in Turkey: A hedonic regression model. *Doğuş Üniversitesi Dergisi*, 9(1), 65-76.

- Selim, S., & Demirbilek, A. (2009, 01 31). Türkiye'deki Konutların Kira Değerinin Analizi: Hedonik Model ve Yapay Sinir Ağları Yaklaşımı. *Aksaray Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 1(1), 73-90.
- So, H. M., Tse, R. Y., & Ganesan, S. (1996). Estimating the influence of transport on house prices: Evidence from Hong Kong. *Journal of Property Valuation & Investment*, 15(1), 40-47.
- Üçdoğruk, Ş. (2001). İzmir İlinde Emlak Fiyatlarına Etki Eden Faktörler-Hedonik Yaklaşım. *Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 16(2), 149-161.
- Williams, A. (1991). A guide to valuing transport externalities by hedonic means. *Transport Review*, 11(4), 311-324.
- Wolf, K. L. (2007). City trees and property values. *Arborist News*, 16(4), 34-36.
- Yayar, R., & Gül, D. (2014). Mersin kent merkezinde konut fiyatlarının hedonik tahmini. *Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 14(3), 87-100.
- Yayar, R., & Karaca, S. S. (2014). Determining Factors Effecting Housing Prices With Hedonic Model: A Case of TR83 Region. *Ege Akademik Bakış Dergisi*, 14(4), 509-518.
- Yayar, R., & Karaca, S. S. (2014). Konut fiyatına etki eden faktörlerin hedonik modellerle belirlenmesi: TR83 bölgesi örneği. *Ege Akademik Bakış*, 14(4), 509-518.
- Yiyit, M., & Gövdere, S. (2017). Isparta ilinde konut fiyatlarını etkileyen faktörlerin hedonik fiyat modeli ile belirlenmesi. *Nevşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitü Dergisi*, 7(1), 152-173.

## Özgeçmiş

**Tülay Yazar ÖZTÜRK (Dr. Öğr. Üy.)**, 1983 yılında Boğaziçi Üniversitesi, İdari Bilimler Fakültesi, İşletme Bölümü Finans Anabilim Dalı'ndan mezun olmuştur. Mezuniyet sonrası 1983-1986 yılları arasında Koç Holding Ram Dış Ticaret AŞ ve Doğuş Holding İmeks Dış Ticaret AŞ şirketlerinde, ihracat uzmanı ve uluslararası pazar geliştirme uzmanı olarak çalışmıştır. 1993-1998 yılında Marmara Üniversitesi İngilizce İşletme/Muhasebe ve Finans alanında araştırma görevlisi olarak çalışmıştır. 2011 yılında Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı belgesini almıştır. 2012-2018 yılları arasında Selçuk Ecza AŞ'de bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıştır. 2010-2012 yılları arasında E-İhracat" ile ilgili Avrupa Birliği projesine araştırmacı olarak katılmıştır. 1998 yılı itibarı ile Yeditepe Üniversitesinde öğretim üyesi olarak çalışmakta olup, halen Uygulamalı Bilimler Yüksekokulu Müdür Vekilidir. 1994 yılında Marmara Üniversitesi İngilizce İşletme/ Muhasebe ve Finans Bilim Dalı'nda yüksek lisans ve 2007 yılında Kadir Has Üniversitesi Bankacılık ve Finans Bilim Dalı'nda doktora derecesini tamamlamıştır. Dış ticaretin finansmanı ve gayrimenkul alanında konferans bildiri, makale ve kitap bölümü çalışmaları olmuştur. Çalışma alanları finans, dış ticaret, dış ticaretin finansmanı, gayrimenkul değerlendirme, gayrimenkul finansmanı ve gayrimenkul yatırımdır.