

KONUT TALEBİ VE ERZURUM KENT MERKEZİNDE TÜKETİCİLERİN KONUT EDİNME KARARLARINI ETKİLEYEN FAKTÖRLER

*Ergün AKTÜRK**
*Nazlı TEKMAN***

Alınış Tarihi: 05 Ocak 2016

Kabul Tarihi: 09 Şubat 2016

Öz: Bu çalışmanın temel amacı Erzurum kent merkezinde ikamet eden tüketicilerin konut edinme kararlarını etkileyen faktörlerin belirlenmesidir. Araştırmada betimsel tarama modeli kullanılmıştır. Konut talebini belirlemeye yönelik olarak anket formu kullanılmıştır. Anket formlarının oluşturulmasında literatür taramasından faydalanılmıştır. Araştırmanın evrenini Erzurum kent merkezinde yaşayan ve konut satın almayı düşünen bireyler oluşturmaktadır. Araştırmada basit tesadüfi örneklem yöntemi kullanılarak 640 kişiye ulaşılabilmektedir. Araştırmada veri analizi SPSS 16 paket programında yapılmıştır. Veri analizinde tanımlayıcı istatistiklerden ve ilişki testlerinden faydalanılmıştır. Alt amaçların tespitinde ANOVA ve t testlerinden faydalanılmıştır. Araştırma sonucunda bireylerin konut satın almalarında fiyat, müteahhit firmanın güvenilirliği, konutun güvenli sitede olması, büyüklüğü, kullanılan malzemenin kalitesi, merkeze yakınlığı, sağlamlığı ve ferah olması gibi faktörlerin önemli olduğu tespit edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Konut, Talep, Erzurum.

HOUSING DEMAND AND FACTORS AFFECTING HOUSING ACQUISITION DECISIONS OF CONSUMERS IN CENTER OF ERZURUM

Abstract: Main purpose of this study was to determine the factors affecting the decision to acquire residential urban consumers residing in the center of Erzurum. This study uses descriptive scan model. For determining housing demand was used to questionnaire. The literature in the creation of the survey forms is utilized. The scope of validity and reliability study of 50 people in pilot study was implemented. As a result of the Pilot study surveyed 18. question of scale questions Cronbach's Alpha value has been identified as 0,732. Universe of research constitutes individuals considering to housing purchasing and living in the center of Erzurum. Investigation of simple random sampling method using 640 people could be exposed. Survey data analysis in SPSS 16 made in the package program. In the analysis of data, descriptive statistics and correlation tests utilized. Lower in the determination of objectives has been part of the ANOVA and t tests. As a result of the research of individuals in housing purchase price, the contractor is in the Tabernacle of the reliability, security, site, quality of materials used, dwelling size, location, spacious dwelling of factors such as durability and has been found to be important.

Keywords: Housing, Demand, Erzurum.

* Yrd. Doç. Dr. Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü

** Yüksek Lisans Öğrencisi Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü

I. Giriş

Bireylerin barınma ihtiyacını karşılayan konutlara olan talep, bireyin ekonomik ve sosyal durumuyla doğrudan ilgilidir. Bireyin ihtiyaçları, sosyo ekonomik durumu ve yerleşim yeri konut talebi üzerinde belirleyicidir. Konut talebindeki değişimler bireylerin bu gereksinimleri ile doğrudan ilişkilidir. Özellikle yerleşim yerine olan talebin fazlası konut talebini de arttırmaktadır. Bununla beraber konutun sunduğu özelliklerde konut talebi üzerinde etkilidir. Konutun bulunduğu konum, büyüklüğü, iç ve dış mimarisi, merkeze olan uzaklığı, çevresi gibi özellikler konutun talebi üzerinde etkilidir. Tüm bunlar konut talebinin çift yönlü olduğunu göstermektedir. Konut özellikleri ve bireylerin konuta ilişkin gereksinimleri konut talebini etkilemektedir.

Bu çalışmada tüketicilerin konut edinme kararlarını etkileyen faktörler incelenmiştir. Bu amaç doğrultusunda çalışma üç bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde konut sektörü ve Türkiye’de konut sektörünün genel yapısı incelenmiştir. Çalışmanın ikinci bölümünde konut edinmede kullanıcı kararlarının olası belirleyicileri incelenmiş ve bireyleri konut satın alma davranışına iten faktörler araştırılmıştır. Çalışmanın son bölümü olan üçüncü bölümde ise Erzurum kent merkezinde tüketicilerin konut edinme kararlarını etkileyen faktörler incelenmiştir.

II. Konut Tanımı ve Konut Sektörü

Konut kavramı son 20 sene içinde son derece popüler olmuş ve bu konu üzerinde birçok araştırma yapılmıştır. Bu araştırmalarda değişik teorik bakış açıları geliştirilmiş ve değişik araştırma yöntemleri uygulanmıştır (Turgut ve Ünügür,1997:5). Dolayısıyla da konut hakkında birçok tanım yapılmıştır.

Durkaya (2002:28) “insan yaşamının önemli bir kısmının geçirildiği konutlar, insanların dış dünyaya yönelik kendini güvende gördüğü bir yerdir” demektedir. Her dönemde değişik biçimlere bürünebilen, değişik isimler ile nitelendirilebilen, insanların yaşam döngüsü içindeki en temel ihtiyacı olan barınma ihtiyacını gidermek için üretilen yapı birimi olan konut, kişinin bireysel mevcudiyetinin de en etkin güvencesi olmaktadır.

Konut sektörü, doğrudan öteki yatırım araçları ile yarış halinde olan yatırımcılarına uzun dönemli yüksek getiri sağlayan ve sermaye piyasaları açısından yeni mali türevler oluşturan bir getiri aracı konumuna ulaşmıştır (Üçışık 2006: 44). Konut sektörü emek yoğun bir sanayi dalıdır ve değişik yan sanayilerden girdilerle işlemesi onu ekonomide önemli bir konuma getirmektedir. Ekonomide itici bir güç olan konut sektörü, ortaya çıkan pozitif ya da negatif gelişmelerle başka sektörlere de etki ederek ekonominin tamamında etkisini göstermektedir.

A. Türkiye’de Konut Sektörü

İnsanların sosyal ve barınma gereksinimlerine yanıt veren konut üretimi, pek çok imalat kaleminden meydana gelmesi ve sağlamış olduğu

istihdam imkanları ile gelişmekte olan bir ülke olarak Türkiye bakımından hala çözümlenmesi gereken bir problemdir. Türkiye’de konut sektörü tam anlamıyla kurumsal bir yapıya ulaşamamış karmaşık bir yapıya sahiptir. Genellikle Türkiye’de konut sektörünün işleyişine göz atıldığında, hızlı nüfus artışı, köyden kente göç ya da hızlı kentleşme, gelir dağılımında yaşanan eşitsizlik, kaçak yapılaşma, yüksek faiz oranları ve yüksek enflasyon gibi problemlerin piyasaya girişi ve gelişimi bakımından başlıca problemler olduğu görülmektedir. Bahsedilen bu ekonomik ve sosyal problemler bir araya toplandığında, Türkiye’nin gelişmiş ülkelerden konut sektörü bakımından değişik mekanizmalara ve yapılanmalara sahip olduğu görülmektedir.

Türkiye’de 1960’lı yıllardan sonra nüfusun artışına bağlı olarak çoğalan çekirdek ailelerin ihtiyacı olan konutlar, artık apartman adı verilen; bahçelerin daraldığı, birbirleri arasında on metre veya daha az mesafe olan katlı ve daireli beton öbekleri haline gelmiştir (Gürbüz, 2005: 21). Herhangi bir yerleşim alanında kullanılabilir ölçekte yeterli konut oranı varsa, o noktada konuta yönelik talebin azalması, konut stoku yetersizse de talebin daha çok olması beklentisi oluşur. Türkiye’de konuta yönelik talep, nüfus hareketleri, doğal afetler, kamulaştırma ve eskime, tamamen yıkılma vb. sebeplerden doğmaktadır (Gürbüz, 2005: 22).

Üst ve orta üstü gelir sınıflarında yer alanların haricinde kalan, orta gelir seviyesindeki kişilerin oturabilecekleri konutlarda açık görülmektedir. Fakat orta gelir grubunun sahip olacağı 70 ile 80 m²’lik konutlarda, yaşanan nüfus yoğunluğu nedeniyle hala açık bulunmaktadır. Bu tarz konutlar yapabilmek adına arsa üretimi yapılamamakta, idarelerde onay prosedürleri senelerce devam edebilmekte ve arsa sahiplerinin istekleri ekonomik konut üretimine engel teşkil edebilmektedir. Bu açığı giderebilmek adına Türkiye’deki finans kurumları ve bankalar gibi kurumlarla SGK, Maliye Bakanlığı bir araya toplanarak konut alımı yapacak kişilere ve finansman sağlayacak kurumlara vergi avantajları sunmak adına uzun dönemli kredi kullanma olanakları tanınmaktadır (Göncü, 2004: 110).

Türkiye’de son zamanlarda gerçekleşen makro ekonomik yapılanmanın olumlu gelişim göstermesi sonrasında finansal araçların kullanımının minimum maliyetli şartlara ulaşması ve piyasada mortgage şekline ifade edilen uzun dönemli borçlanmayla birlikte konut sahibi olmaya imkân tanıyan sistem ile ilişkili şekilde TBMM’de kabul edilen yasa her ne ölçüde arzu edilen kredi faiz derecesi olmasa da güncel konut piyasası içinde bir hareketlilik ortaya çıkmasına sebebiyet vermiştir. Günümüzde kimi konut üretiminde bulunan firmalar da, dünya çapındaki akıllı bina konut sistemlerini yakinen izlemiş ve konut teknolojisinde dünya standardına ulaşmaya başlanmıştır. Bununla birlikte fiziki, çevre ve sosyal altyapı, konut sektörü içinde önemi son derece azdır. Tüketiciler de yaşanan ekonomik güçlüklerden ötürü yüksek maliyetli konutları talep etmemektedir (Binark, 2001: 28).

Tablo 1. İnşaat Sektörü Gelişimi

	Genel Gelişme Hızı (%)	İnşaat Sektörü Gelişme Hızı (%)
2004	9.4	14.1
2005	8.4	9.3
2006	6.9	18.5
2007	4.7	5.7
2008	0.7	-8.1
2009	-4.8	-16.1
2010	9.2	18.3
2011	8.5	11.2
2012	2.2	0.6
2013	3.7	6.5

Kaynak: Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası, <http://www.intes.org.tr/>,Erişim: 6.2.2014

Türkiye ekonomisinin 2013 senesinde %3,7 gelişme göstermesi ile Türkiye hem AB’de hem de OECD içinde en hızlı büyüme gösteren ekonomi konumuna gelmiştir. Bununla birlikte inşaat sektörünün gelişimi de önemli bir ivme kazanmıştır. 2012 senesinde gelişim hızı %0,6 iken 2013 senesinde %6,5’e çıkmıştır (Tablo 1.)

B. Türkiye’de Konut Sektöründe Karşılaşılan Sorunlar

Türkiye’de toplumsal bir sorun olarak addedilen konut sektörünün oluşumu, İkinci Dünya Savaşı sonrasında olmuştur. 1945’li yıllarda giderek hızlanan konut sektörü, ekonomik, politik ve toplumsal değişim süreci içine girmiş ve bu değişimin bir türevi şeklinde konut problemi oluşmuştur. Ülkenin ekonomik gelişim ve büyüme hızının ivme kazanmasıyla beraber kentleşmenin gündeme düşmesi sonrasında konut sorunu her geçen gün daha da artış göstermiştir. Konut sorununun git gide ağırlaşması sonucunda doğan tepkiler, soruna yönelik acil çözüm yöntemlerinin geliştirilmesini gerekli kılmış ve bir seçenek olarak toplu konut ve kooperatifçilik ortaya çıkmıştır (Turan, 1999: 37).

Konut sorununun bir diğer yönü de arz ve talep dengesizliğidir. Çoğunlukla konut arzı, konut talebinin gerisinde kalmıştır. Dolayısıyla da konut açığının toplam miktarı ve senelik konut üretim miktarı git gide fazlaşmıştır. Son 15 senede milli ekonomi içinde ortaya çıkan dalgalanmalar, kriz, deprem, inşaat firması sayısının fazla olması, sermayenin ve kaynakların nüfusun gereksinimlerini giderecek şekilde organize edilmemesi, hızlı nüfus artışı, gereksiz alanlara önemli yatırımların gerçekleştirilmiş olması konut sektörü içinde iş gerçekleştirilememesi sebepleri arasında gösterilmektedir (Binark, 2001: 27).

Genel anlamda konut sektörü içindeki sorunlara göz atıldığında kaçak yapılanma ile konut gereksiniminin dikkat çektiği görülmektedir. Geçmişten bu yana konut sektörü içindeki problemlerin çözüme ulaştırılması konusuna dair birçok yasal düzenleme gerçekleştirilmiştir.

III. Konut Ediniminde Kullanıcı Kararlarının Olası Belirleyicileri

Birçok aile açısından konut sahibi olmak, en önemli yaşam amaçlarından bir tanesi olarak kabul edilmektedir. Konutun böyle bir misyona sahip olmasında; orta ve dar gelirli aileler açısından sosyal bir güvence, üst gelir grubundakiler için de sosyal bir statü, kârlı bir yatırım aracı şeklinde nitelendirilmesi, yani herkes açısından yeni bir hayat stili anlamını ifade etmesi son derece etkili olmaktadır (Leung, 2000).

Kişilerin konut sahibi olurken gerçekleştirilen tercihlerin geriye dönüşü bir hayli zordur ve maliyeti yüksektir. Dolayısıyla birçok aile açısından içinde oturulabilir konut; yaşamları boyunca belki de bir defa gerçekleştirecekleri en büyük maliyetli yatırım olmaktadır. Bu konuda gerçekleştirilen araştırmalarda, konut sahibi olmak isteyen ailelerin konutu bir değer olarak algıladıkları görülmüştür. Bu noktada konut sahibi olmanın geniş çaplı bir tasarruf ve yatırım aracı olması da son derece etkilidir. Aynı zamanda, konut sahibi olmanın hem sosyal ilişkilerde hem topluma kabul edilmede hem de komşularla ilişkilerde daha kalıcı ve özenli ilişkiler oluşturmada etkin olduğu görülmektedir (Tarakçı, 2004).

Konut ediniminde kullanıcı kararlarının olası belirleyicilerini, kullanıcı odaklı faktörler ve konut sunum odaklı faktörler şeklinde ikiye ayırabiliriz.

A. Kullanıcı Odaklı Faktörler

Kullanıcı odaklı faktörleri; kullanıcının kimlik özellikleri, gelir grubu ve finansal kaynaklar, mevcut yaşam çevresi ve konuttan beklentiler şeklinde sıralayabiliriz.

a. Kullanıcının Kimlik Özellikleri

Kişi içinde bulunduğu mekânsal çevreden ayrılrsa dahi mevcut kimliği alışkın olduğu çevreye erişmesine onu tekrardan ortaya çıkarmasına destek olmaktadır. Kullanıcının kimliğini aşağıdaki unsurlar ortaya koymaktadır (Gök, 2010: 39):

- Cinsiyet
- Yaş
- Eğitim
- İş durumu
- Fiziksel ve duygusal özellikleri
- Medeni hal
- Aile yapısı
- Varsa çocukları (sayısı, eğitimleri, işleri)
- Yaşam tecrübesi

Kişinin edineceği konuttan ve çevresinden istek ve beklentileri yukarıda sayılan özelliklere göre farklılık göstermektedir.

b. Kullanıcının Gelir Grubu ve Finansal Kaynakları

Küreselleşen dünyada kullanıcıların elde edeceği hazır konut alternatifleri kullanıcının gelir düzeyiyle paralel şekilde yükselerek çeşitlilik kazanmaktadır. Yükselen gelir seviyesi kullanıcının tatmin olacağı konutu yeniden tercih etmesi açısından daha fazla olanak sağlamaktadır. Bununla birlikte gelir düzeyi arttıkça kullanıcının konut kariyerine paralel şekilde yeni elde edilecek konut ve çevresine ilişkin istek ve beklentileri de fazlalaşmaktadır. Fakat orta gelir grubunda olan bir kullanıcı yaşamı boyunca belki de ilk ve son kez bir konut sahibi olma olanağını bulacaktır. Bu durum kullanıcının arzu ettiği konut yerine alabileceği konut ile idare etmesine neden olabilmektedir. Düşük gelir grubundaki bir kullanıcı da sınırlı imkanlarla elde edilen gelirine uyumlu sosyal konutları hiç şüphesiz edinme arzusu içindedir (Gök, 2010:40).

c. Kullanıcının Mevcut Yaşam Çevresi

İnsan çevre etkileşimlerini konu edinen kimi araştırmalarda, bilhassa 70'li senelerde David Canter ve Terence Lee'nin konut taleplerinin tercihine yönelik yaptıkları çalışmalarında kullanıcıların konut tercihlerinde geçmiş konut tecrübelerinin önemli bir payı olduğu açık şekilde görülmüştür. Önceden yaşanan konutun çevresel koşulları, plan şeması, kullanıcının zihninde yer edinerek iyi ve hatta kötü taraflarıyla kullanıcıda belli bir iz oluşturmakta, belli alışkanlıkları ortaya çıkarmakta fakat daima kendine benzeyeni aratarak etkilerini sürdürmektedir (Gök, 2010).

d. Kullanıcının Konuttan Beklentileri/Niyet ve Öncelikleri

Kullanıcının kimliği hem çevresinin hem gelirinin bir etkileşimi biçiminde oluşarak ortaya çıkan değer ve inançları, arzu ettiği konutu ve beklentilerini de ifade etmektedir. İşlevsel ve mekânsal beklentilerle saygınlık, estetik ve konum, onaylanma ve kabullenme, güvenlik, kendini gerçekleştirme, mahremiyet, barınma, temizlik vb. anlamlar da bu çerçevede değerlendirilmektedir (Onsekiz, 2007).

Kullanıcının idealinde olan konut ile edinmek istediği konut birbirlerinden farklı olabilmektedir. Gelir seviyesinin öngördüğü oranda beklentilerini en fazla gideren konutu elde etmek istemektedir (Siso, 2009).

B. Konut/Sunum Odaklı Faktörler

Günümüzde konut sunumları; mimari proje ve tasarım, arazi geliştirme, malzeme ve mühendislik teknolojileri, inşaat uygulama, satış ve pazarlama konuların uzman kişilerin beraber organize şekilde yürüttükleri proje yönetimi ile gerçekleştirilmektedir. Sunulan konut projeleri kullanıcıların beklentilerine yanıt sunabildiği oranda kabul edilip başarı elde edilmesini sağlayabilmektedir. (Üçışık 2006).

Konut/sunum odaklı faktörler; sunulan konut çevresinin özellikleri, konutun özellikleri, pazarlama yöntemleri ve satış sonrası hizmetlerdir.

VI. Literatür Özeti

Mayo (1981) tarafından yapılan çalışmanın önemi büyüktür. Bu çalışmada, konut talebi genellikle, elastikiyetlerin tahmini, gelir, fiyat, hane halkı büyüklüğü ve hane halkı reisi üzerine dayandırılmıştır. Fiyat elastikiyeti için, hane halkı çalışanlarının bütçeleri, konut üretim fiyatları, standart konut fiyatları ve nispi fiyatlar olmak üzere dört çeşit fiyat verisi kullanılmıştır. Bu şekilde, konut talep elastikiyetleri için uygun olabilecek fonksiyonel yapı ortaya konmuştur. Bu çalışmada Mayo, ABD için gelir elastikiyetlerini 0.55 ile 1.63 arasında bulmuştur.

Elder ve Zumpano (1991) ortaya koydukları bir çalışmada, hane halkının konuta sahip olmak veya kiralamak seçimleri ile konut talebi ve İkamete ilişkin mekânların analizini yapmışlardır. Burada, mekân ve konut kullanım tercihi, konut talebinin bir eş anlı denklem modeline taşınmıştır. Bu çerçevede, mekânsal özelliklerin konut talebini ve kullanım seçeneğini nasıl etkilediği, deneysel olarak ortaya konmuştur.

Bocutoğlu ve Ertürk (2001) tarafından yapılan, Türkiye'de konut piyasasının talep ve arz yönlü analizi, yüksek nüfus artış hızı, hızlı kentleşme ve sanayileşme ile yüksek enflasyon oranı değişkenleri çerçevesinde oluşturulmuştur. Konut arzının konut talebini karşılayamaması, kronik bir sorun olarak değerlendirilmiştir.

Olubudun (2005), bina ile ilgili ölçümlere bağlı olarak anket yönteminden yararlanmıştır. Binalardaki değer değişimlerini, heterojen yapıları ve fiyat farklılıklarını ortaya koyan bu çalışma, konut dışı faktörlerin etkilerine de yer vermiştir. Konutun dış kapısı ve konutu çevreleyen parmaklıklarla ilgili anlamlı ilişkilere ulaşılmıştır. Konuta ait kusurlar ile konut güvenliğini de sağlayan dış kapı arasında 0.88 değerinde korelasyona rastlanmıştır. Kusurlu parmaklıklar ile ilgili korelasyon ise 0.83 olarak bulunmuştur.

Hochguertel ve Soest (2008), konut ve finansal birikim sürecinde, hane halklarının yatırım kararlarını incelemiştir. Çalışmanın ampirik kısmında, Hollanda'da tipik bir hane halkının konut ve finansal birikim önceliğini belirlemek amacıyla, iki değişkenli censored regresyon modellerini kullanmışlardır. Çalışmanın sonucunda, Hollanda'da tipik bir ailenin konut satın almadan önce finansal birikim yaptığı tezi doğrulanmamıştır.

Myers ve Vidaurri (2000) ise ABD'nde demografik unsurlar ile konut talebi arasındaki etkileşimlere dikkat çekmiştir. Nüfus artışının potansiyel konut talebini oluşturduğunu fakat nüfusla ilgili başka göstergelerin de analize katılmasının önemli olduğunu belirtmiştir. Etnik yapı, hane halkı tipi, yaş faktörü, göçmen veya yerli olup olmama gibi faktörlerin konut talebinin belirlenmesinde son derece etkili olduğu vurgulanmıştır. Konut tüketimi ile ilgili ölçütler için ise, hane halkı büyüklüğü, bekâr veya evliler yönünden konutlar ve konut özellikleri temel alınmıştır.

Yoğurtçu (2013) yaptığı çalışmada yatırım kararı açısından konut sektöründe sürdürülebilir müşteri değişiklik taleplerini incelemiştir. Bu çalışma

sayesinde yatırımcıların fizibilite aşamasında müşteri değişiklik taleplerinden kaynaklanan ilave maliyet, süre, kaynak ve kalite unsurlarının değerlendirilmesi hedeflenmiştir. Sonuç olarak satışı tamamlanmış olan dairelerde konut sahiplerinden gelecek olan revizyon talepleri ilave maliyet, ilave süre, ilave kaynak ihtiyacı doğuracağı aşikar olduğu tespit edilmiştir. Aynı zamanda revizyonun uygulanması diğer bir deyişle bitmiş bir imalatın sökülmesi ve yeniden yapılması kalite standartlarında düşmeye bağlı olarak müşteri memnuniyetsizliği yaratabildiği saptanmıştır.

VII. Analiz ve Yöntem

Bu çalışmada Erzurum kent merkezinde ikamet eden tüketicilerin konut edinme kararlarını etkileyen faktörler incelenmiştir. Araştırmada veri toplama aracı olarak anket formu kullanılmıştır. Anket formlarının oluşturulmasında literatür taramasından faydalanılmıştır. Konuyla ilgili kaynaklar taranmış ve araştırmacı tarafından anket formları hazırlanmıştır. Anket sorularının geçerlilik ve güvenilirlik çalışmaları yapılmıştır. Geçerlilik ve güvenilirlik çalışması kapsamında 50 kişiye pilot çalışma uygulanmıştır. Pilot çalışma sonucunda anketin 18.sorusunda yer alan ölçek sorularının Cronbach Alpha değeri 0,732 olarak tespit edilmiştir. Çalışma için tespit edilen Cronbach Alpha değeri (0,732), anketin güvenilirliğinin kabul edilebilir düzeyde olduğunu gösterir. Araştırmanın evrenini Erzurum kent merkezinde yaşayan ve konut satın almayı düşünen bireyler oluşturmaktadır. Erzurum ili 2012 adrese dayalı nüfus kayıt istatistiklerine göre kent merkezi nüfusu 395.472'dir (TÜİK). Araştırmada basit tesadüfi örneklem yöntemiyle %5 örneklem hatasında en az 383 kişiye ulaşılması gerektiği hesaplanmıştır. Hesaplamalar, Yazıcıoğlu ve Erdoğan (2004) tarafından geliştirilen örneklem hesaplama yöntemi ile hesaplanmıştır.

Tablo 2: $\alpha= 0.05$ İçin Örneklem Büyüklükleri

Evren Büyük- lüğü	+ 0.03 örnekleme hatası (d)			+ 0.05 örnekleme hatası (d)			+ 0.10 örnekleme hatası (d)		
	p=0.5 q=0.5	p=0.8 q= 0.2	p=0.3 q=0.7	p=0.5 q=0.5	p=0.8 q= 0.2	p=0.3 q=0.7	p=0.5 q=0.5	p=0.8 q= 0.2	p=0.3 q=0.7
100	92	87	90	80	71	77	49	38	45
500	341	289	321	217	165	196	81	55	70
750	441	358	409	254	185	226	85	57	73
1000	516	406	473	278	198	244	88	58	75
2500	748	537	660	333	224	286	93	60	78
5000	880	601	760	357	234	303	94	61	79
10000	964	639	823	370	240	313	95	61	80
25000	1023	665	865	378	244	319	96	61	80
50000	1045	674	881	381	245	321	96	61	81
100000	1056	678	888	383	245	322	96	61	81
1000000	1066	682	896	384	246	323	96	61	81
100 milyon	1067	683	896	384	245	323	96	61	81

Kaynak: (Yazıcıoğlu ve Erdoğan, 2004)

Araştırmada basit tesadüfi örneklem yöntemi kullanılarak 650 kişiye ulaşılabilmektedir. Kişilerin anket uygulamasına katılmak istememeleri, boş anket verilmesi ve anket sorularının eksik doldurulması nedeniyle 640 geçerli anket üzerinden çalışma yürütülmüştür.

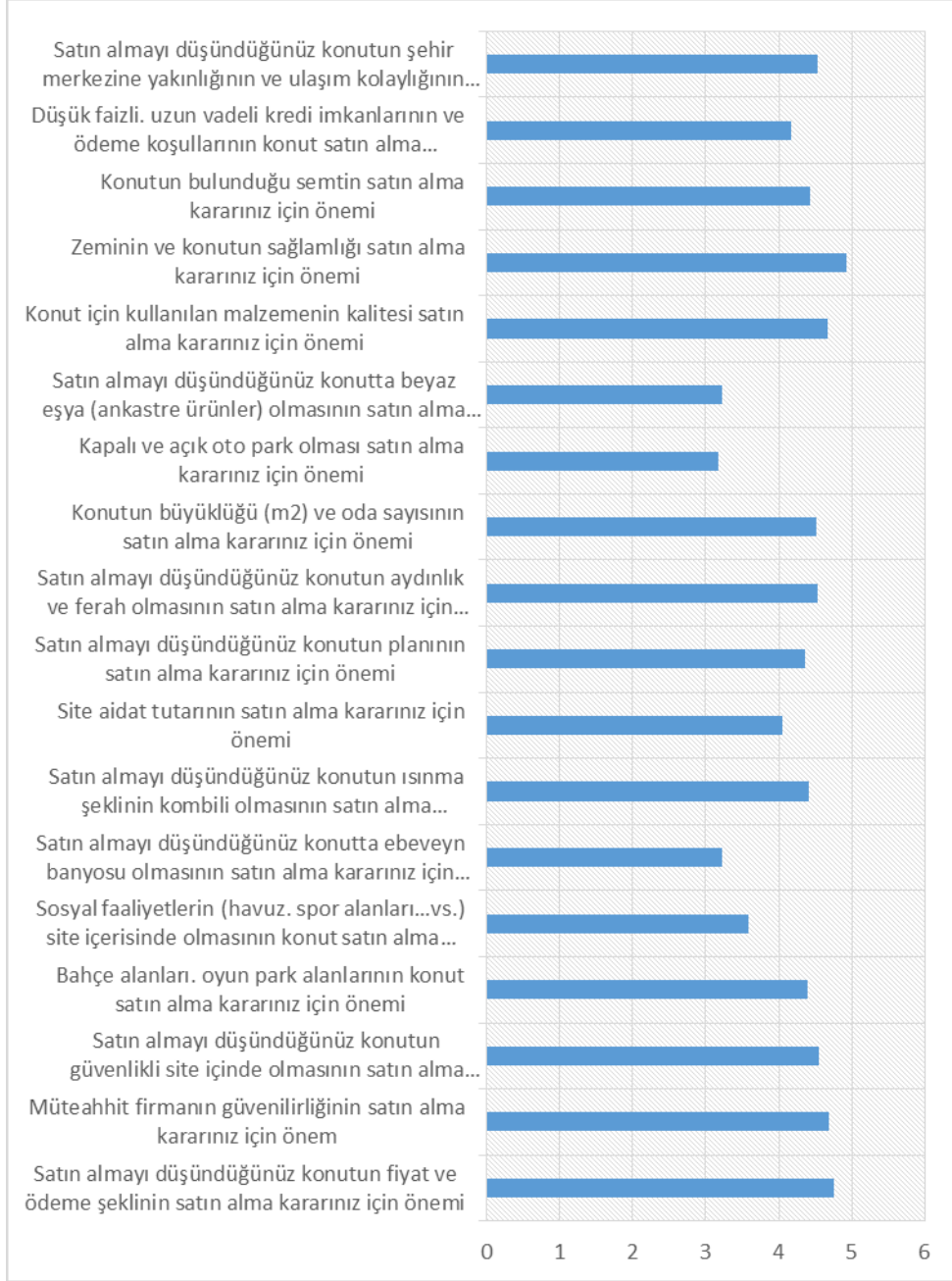
Araştırmada veri analizi SPSS 16 paket programında yapılmıştır. Veri analizinde tanımlayıcı istatistiklerden ve ilişki testlerinden faydalanılmıştır. Alt amaçların tespitinde ANOVA ve t testlerinden faydalanılmıştır.

VIII. Bulgular

Araştırmaya katılanların %74,4'ü bay ve %25,6'sı bayandır. Araştırmaya katılanların %67,2'si evli ve %32,8'i bekadır. Araştırmaya katılanların %36,6'sı 21-30 yaş arasında, %19,7'si 31-40 yaş arasında, %30,3'ü 41-50 yaş arasında, %6,6'sı 51-60 yaş arasında ve %6,9'u 61 ve üzeri yaşındadır. Araştırmaya katılanların %7,8'i okur-yazar, %12,5'i ilköğretim mezunu, %32,5'i lise mezunu, %42,8'i üniversite mezunu ve %4,4'ü yüksek lisans veya doktora mezunudur. Araştırmaya katılanların %41,2'sinin çocuğu yoktur. Katılımcıların %15,6'sının 1 çocuğu, %18,4'ünün 2 çocuğu, %13,1'inin 3 çocuğu ve %1,6'sının 4 ve üzeri çocuğu vardır. Katılımcıların %20,6'sı işçi (özel) olarak çalışmakta ve %16,9'u devlet memuru olarak çalışmaktadır. Katılımcıların %45,9'u 1.000-1.999 TL aylık gelire sahiptir.

İkamet durumuna ilişkin bulgular incelendiğinde katılımcıların %60,3'ü ev sahibi ve %29,4'ü kiracıdır. Araştırmaya katılanların %59,7'si apartman dairesi, %31,9'u müstakil ev ve %8,4'ü villa satın almak istemektedir. Katılımcıların %51,2'si 150-179 m²'lik ev, %37,8'i 110-149 m²'lik ev, %8,4'ü 180 ve üstü m²'lik ev ve %2,5'i 80-109 m²'lik ev satın almak istemektedirler. Araştırmaya katılanların %67,5'i 3+1, %16,2'si 2+1 ve %16,2'si 4+1 ve üzeri ev satın almayı düşünmektedirler. Araştırmaya katılanların %61,9'u oturma amacıyla konut satın almayı düşünürken, %21,9'u çocuk için ve %16,2'si yatırım için ev almayı düşünmektedir. Araştırmaya katılanların %35,6'sı peşin, %8,1'i vadeli ve %56,2'si konut kredili şekilde ev satın almayı planlamaktadır. Araştırmaya katılanların %36,6'sı 100.000-149.999TL civarında ve %27,8'i 100.000TL'den daha az tutarda konut almayı düşünmektedir. Araştırmada ödeme araçlarına ilişkin bulgular incelendiğinde, katılımcıların %63,1'i birinci tercihte bireysel tasarrufu seçmektedir. Katılımcıların %30,3'ü 2.tercihte banka kredilerini ve katılımcıların %27,8'i 3.tercihte yakın çevreden borç almayı seçmektedir.

Tablo 3. Satın Alma Kararında Önemli Olan Faktörlere İlişkin Bulgular



Satın alma kararında etkili olan faktörler incelendiğinde, tüm faktörlerin ortalama değerlerinin 3'ün üzerinde olduğu görülmektedir. Bu durum tüm faktörlerin satın alma kararında etkili olduğunu göstermektedir.

Konut satın almayı etkileyen faktörler incelendiğinde 4,50 ortalamasının üzerinde olan faktörler şu şekildedir:

- Satın almayı düşündüğünüz konutun fiyat ve ödeme şeklinin satın alma kararınız için önemi
- Müteahhit firmanın güvenilirliğinin satın alma kararınız için önem
- Satın almayı düşündüğünüz konutun güvenli site içinde olmasının satın alma kararınız için önemi
- Satın almayı düşündüğünüz konutun aydınlık ve ferah olmasının satın alma kararınız için önemi
- Konutun büyüklüğü (m²) ve oda sayısının satın alma kararınız için önemi
- Konut için kullanılan malzemenin kalitesi satın alma kararınız için önemi
- Zeminin ve konutun sağlamlığı satın alma kararınız için önemi
- Satın almayı düşündüğünüz konutun şehir merkezine yakınlığının ve ulaşım kolaylığının satın alma kararınız için önemi

Bireylerin konut satın almalarında fiyat, müteahhit firmanın güvenilirliği, konutun güvenli sitede olması, konutun büyüklüğü, kullanılan malzemenin kalitesi, konutun merkeze yakınlığı, konutun sağlamlığı ve ferah olması gibi özellikler en önemli nedenler arasındadır.

Faktör analizi, araştırmalarda kullanılan çok sayıdaki değişkenin birkaç temel değişkenle ifade edilebilmesi için kullanılır. Tablo 4.'te değişkenlerin faktör yükleri ve Cronbach Alpha değerleri verilmiştir. Faktör yükleri soruların ait oldukları ölçekleri belirlerken, Cronbach Alpha katsayıları güvenilirlik tespitinde kullanılmıştır.

Tablo 4. Faktör Analizine İlişkin Bulgular

	Faktör Yüğü	Cronbach Alpha
Ödeme Durumu		
Satın almayı düşündüğünüz konutun fiyat ve ödeme şeklinin satın alma kararınız için önemi	,687	,763
Site aidat tutarının satın alma kararınız için önemi	,751	
Düşük faizli, uzun vadeli kredi imkanlarının ve ödeme koşullarının konut satın alma kararınız için önemi	,692	
Konutun İç Özellikleri		
Satın almayı düşündüğünüz konutta ebeveyn banyosu olmasının satın alma kararınız için önemi	,762	,746
Satın almayı düşündüğünüz konutun ısıtma şeklinin kombili olmasının satın alma kararınız için önemi	,801	
Satın almayı düşündüğünüz konutun aydınlık ve ferah olmasının satın alma kararınız için önemi	,793	
Konutun büyüklüğü (m ²) ve oda sayısının satın alma kararınız için önemi	,741	
Satın almayı düşündüğünüz konutta beyaz eşya (ankastre ürünler) olmasının satın alma kararınız için önemi	,763	
Konutun Dış Özellikleri		
Satın almayı düşündüğünüz konutun güvenli site içinde olmasının satın alma kararınız için önemi	,693	,761
Sosyal faaliyetlerin (havuz, spor alanları... vs.) site içerisinde olmasının konut satın alma kararınız için önemi	,752	
Bahçe alanları, oyun park alanlarının konut satın alma kararınız için önemi	,723	
Kapalı ve açık oto park olması satın alma kararınız için önemi	,714	
Konutun Yapısal Güvenirliliği		
Müteahhit firmanın güvenilirliğinin satın alma kararınız için önem	,802	,812
Satın almayı düşündüğünüz konutun planının satın alma kararınız için önemi	,863	
Konut için kullanılan malzemenin kalitesi satın alma kararınız için önemi	,793	
Zeminin ve konutun sağlamlığı satın alma kararınız için önemi	,821	
Konutun Bulunduğu Konum		
Konutun bulunduğu semtin satın alma kararınız için önemi	,763	,778
Satın almayı düşündüğünüz konutun şehir merkezine yakınlığının ve ulaşım kolaylığının satın alma kararınız için önemi	,743	

Tablo 4’te katılımcıların konut satın almalarında etkili olan 18 faktör 5 temel faktör ile ifade edilmiştir. Buna göre konut satın almada etkili olan faktörler şu şekildedir: Ödeme Durumu, Konutun İç Özellikleri, Konutun Dış Özellikleri, Konutun Yapısal Güvenirliliği, Konutun Bulunduğu Konum.

Tablo 5. Cinsiyetin Konut Satın Alma Kararı Üzerindeki Etkisine İlişkin Bulgular

Faktörler	Cinsiyet	Ortalama	t	P
Ödeme Durumu	Bay	12,81	3,786	0,000
	Bayan	13,47		
Konutun İç Özellikleri	Bay	16,47	3,629	0,000
	Bayan	17,31		
Konutun Dış Özellikleri	Bay	15,66	0,732	0,464
	Bayan	15,90		
Konutun Yapısal Güvenilirliği	Bay	18,47	4,318	0,000
	Bayan	19,08		
Konutun Bulunduğu Konum	Bay	8,90	1,473	0,142
	Bayan	9,15		

Cinsiyetin konut satın alma kararı üzerindeki etkisi incelendiğinde, ödeme durumu, konut içi özellikler ve konutun yapısal güvenilirliği ile cinsiyet arasında anlamlı ilişkiye rastlanmıştır ($p<0,05$). Ödeme durumunda bayanlar (13,47) baylara oranla (12,81) daha fazla önem vermektedirler. Benzer şekilde bayanlar konut içi özelliklerde (17,31) ve konut dışı özelliklerde (19,08) baylara göre daha fazla önem vermektedirler.

Tablo 6. Medeni Durumun Konut Satın Alma Kararı Üzerindeki Etkisine İlişkin Bulgular

		Ortalama	T	P
Ödeme Durumu	Bekar	12,65	2,978	0,003
	Evli	13,14		
Konutun İç Özellikleri	Bekar	16,60	0,525	0,600
	Evli	16,72		
Konutun Dış Özellikleri	Bekar	14,57	6,111	0,000
	Evli	16,29		
Konutun Yapısal Güvenilirliği	Bekar	18,40	2,559	0,011
	Evli	18,75		
Konutun Bulunduğu Konum	Bekar	9,11	1,337	0,182
	Evli	8,90		

Medeni durumun konut satın alma kararı üzerindeki etkisi incelendiğinde, ödeme durumu, konutun dış özellikleri ve konutun yapısal güvenilirliği ile medeni durum arasında anlamlı ilişkiye rastlanmıştır ($p<0,05$). Evli bireyler ödeme durumu (13,14), konutun dış özellikleri (16,29) ve konutun yapısal güvenilirliği (18,75) konusunda bekâr bireylere göre daha fazla önem vermektedirler.

Tablo 7. Yaşın Konut Satın Alma Kararı Üzerindeki Etkisine İlişkin Bulgular

		Ortalama	F	P
Ödeme Durumu	21-30	13,15	7,047	0,000
	31-40	12,50		
	41-50	13,36		
	51-60	12,09		
	61 ve üzeri	12,63		
Konutun İç Özellikleri	21-30	16,81	16,290	0,000
	31-40	16,30		
	41-50	17,27		
	51-60	14,09		
	61 ve üzeri	17,00		
Konutun Dış Özellikleri	21-30	14,97	15,249	0,000
	31-40	15,26		
	41-50	16,96		
	51-60	14,14		
	61 ve üzeri	17,09		
Konutun Yapısal Güvenilirliği	21-30	18,43	25,682	0,000
	31-40	18,55		
	41-50	19,20		
	51-60	16,95		
	61 ve üzeri	19,00		
Konutun Bulunduğu Konum	21-30	8,98	5,296	0,000
	31-40	9,09		
	41-50	9,05		
	51-60	7,76		
	61 ve üzeri	9,06		

Yaşın konut satın alma kararı üzerindeki etkisi incelendiğinde, ödeme durumu, konut içi özellikleri, konut dışı özellikleri, konutun yapısal güvenilirliği ve konutun bulunduğu konum ile bireylerin yaşları arasında anlamlı ilişkiye rastlanmıştır ($p < 0,05$). 41-50 yaş arasındaki bireyler ödeme durumu (13,36), konutun iç özellikleri (17,27), konutun dış özellikleri (16,96) ve konutun yapısal güvenilirliği (19,20) konusunda diğer bireylere oranla daha fazla önem vermektedirler. Bununla beraber 31-40 yaş arasındaki bireyler konutun bulunduğu konum (9,09) hususunda diğer bireylere göre daha fazla önem vermektedirler.

Tablo 8. Çocuk Sayısının Konut Satın Alma Kararı Üzerindeki Etkisine İlişkin Bulgular

		Ortalama	F	P
Ödeme Durumu	Çocuğu Yok	12,86	18,460	0,000
	1	12,94		
	2	14,00		
	3	12,62		
	4 ve üzeri	10,00		
Konutun İç Özellikleri	Çocuğu Yok	17,00	12,016	0,000
	1	16,14		
	2	17,01		
	3	16,55		
	4 ve üzeri	12,00		
Konutun Dış Özellikleri	Çocuğu Yok	15,11	6,888	0,000
	1	15,40		
	2	16,74		
	3	16,35		
	4 ve üzeri	14,00		
Konutun Yapısal Güvenilirliği	Çocuğu Yok	18,38	8,108	0,000
	1	19,20		
	2	19,00		
	3	18,36		
	4 ve üzeri	19,00		
Konutun Bulunduğu Konum	Çocuğu Yok	9,20	15,338	0,000
	1	8,90		
	2	9,49		
	3	8,39		
	4 ve üzeri	6,00		

Çocuk sayısı konut satın alma kararı üzerindeki etkisi incelendiğinde, ödeme durumu, konut içi özellikleri, konut dışı özellikleri, konutun yapısal güvenilirliği ve konutun bulunduğu konum ile bireylerin çocuk sayısı arasında anlamlı ilişkiye rastlanmıştır ($p < 0,05$). 2 çocuğu olan bireylerin ödeme durumu (14,00), konutun iç özellikleri (17,01), konutun dış özellikleri (16,74) ve konutun bulunduğu konum (9,49) konusunda diğer bireylere oranla daha fazla önem vermektedirler. Bununla beraber 1 çocuğu olan bireyler konutun yapısal güvenilirliği (19,20) hususunda diğer bireylere göre daha fazla önem vermektedirler.

Tablo 9. Aylık Gelirin Konut Satın Alma Kararı Üzerindeki Etkisine İlişkin Bulgular

		Ortalama	F	P
Ödeme Durumu	1.000'den az	13,05	13,131	0,000
	1.000 -1.999	12,93		
	2.000 -2.999	12,72		
	3.000 -3.999	14,00		
	4.000 ve üstü	10,00		
Konutun İç Özellikleri	1.000'den az	17,19	11,064	0,000
	1.000 -1.999	16,72		
	2.000 -2.999	16,37		
	3.000 -3.999	17,22		
	4.000 ve üstü	12,00		
Konutun Dış Özellikleri	1.000'den az	15,47	20,940	0,000
	1.000 -1.999	16,01		
	2.000 -2.999	14,24		
	3.000 -3.999	18,18		
	4.000 ve üstü	14,00		
Konutun Yapısal Güvenilirliği	1.000'den az	18,31	5,333	0,000
	1.000 -1.999	18,84		
	2.000 -2.999	18,29		
	3.000 -3.999	19,02		
	4.000 ve üstü	19,00		
Konutun Bulunduğu Konum	1.000'den az	8,40	15,257	0,000
	1.000 -1.999	9,11		
	2.000 -2.999	8,90		
	3.000 -3.999	9,81		
	4.000 ve üstü	6,00		

Aylık gelirin konut satın alma kararı üzerindeki etkisi incelendiğinde, ödeme durumu, konut içi özellikleri, konut dışı özellikleri, konutun yapısal güvenilirliği ve konutun bulunduğu konum ile bireylerin aylık gelirleri arasında anlamlı ilişkiye rastlanmıştır ($p < 0,05$). 3.000-3.999 TL gelire sahip bireyler ödeme durumu (14,00), konutun iç özellikleri (17,22), konutun dış özellikleri (18,18), konutun yapısal güvenilirliği (19,02) ve konutun bulunduğu konum (9,81) konusunda diğer bireylere oranla daha fazla önem vermektedirler.

IX. Sonuç

Araştırma sonucunda bireylerin konut satın almalarında fiyat, müteahhit firmanın güvenilirliği, konutun güvenli sitede olması, konutun büyüklüğü, kullanılan malzemenin kalitesi, konutun merkeze yakınlığı, konutun sağlamlığı ve ferah olması gibi faktörlerin önemli olduğu tespit edilmiştir.

Çalışmada elde edilen sonuçlar doğrultusunda öneriler şu şekildedir:

Tüketiciler geliştirilen konut projelerinde zeminin ve konutun sağlamlılığını ve müteahhit firmanın konut inşasında kullandığı malzemenin kalite standardını özellikle önemsediklerinden konut üreticileri ve konut

pazarlama şirketleri tüketicilere zemin etüt raporları ve konut inşasında kullandıkları malzemenin kalite standartlarından bahsedebilirler.

Tüketicilerin konut satın alırken dikkat ettikleri diğer bir husus, konutun güvenli bir site içinde olmasından dolayı müteahhit firmalar projelerinde site yönetiminin kimler tarafından yapılacağı konusunda daha sağlıklı satışlar yapabilmek için tüketicileri bilgilendirmelidirler.

Tüketiciler gelir durumları ne olursa olsun peşin satışlardan daha çok müteahhit firmanın vadeli satışlarını ya da banka konut kredili satışları tercih ettiklerinden dolayı müteahhit firmalar kendi finansmanı ölçüsünde vadeleri uzatabilir ya da konut pazarlama şirketleri anlaştıkları bir bankanın müşteri temsilcilerini haftanın belli günlerinde projelerine davet edip, müşterileriyle tanıştırap konut kredileri konusunda bilgilendirip daha sağlıklı satışlar elde edebilirler.

Ayrıca konut talebini belirlemede cinsiyet, medeni durum ve yaş gibi demografik özelliklerin önemli faktörler olduğu tespit edilmiştir. Buna göre konut üreticilerinin kadınlara yönelik, bireylerin medeni durumlarına ve yaşlarına göre konut reklamları vermelerinin konut talebini arttıracığı söylenebilir. Konut talebinde hane halkı büyüklüğünün önemli bir faktör olduğu tespit edilmiştir. Buna göre konut üreticilerinin büyük veya küçük hanelere göre reklam vermelerinin konut talebini arttıracığı söylenebilir.

Kaynaklar

- Binark, Murat. (2001), "Konut Karlı Olmaktan Çıktı", İnşaat Dünyası Dergisi İstanbul.
- Bocutoğlu, E. ve Ertürk, Z.R. (2001) "Supply and Demand Analysis in Housing Market: A Case Study in Turkey as a Developing Country", **Management Quality and Economics**, pp. 203-210.
- Durkaya, Mehmet. Türkiye'de Konut Piyasasının Talep Yönlü Analizi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, (Yayımlanmış Doktora Tezi), Trabzon, 2002.
- Elder, W. Harold, Zumpano, V. Leonard, "Tenure Choice, Housing Demand and Residential Location", **The Journal of Real Estate Research**, Vol.6, Nr.3, pp. 341-356, 1991.
- Gök, Sıddıka Filiz Aydın, Konut Ediniminde Kullanıcı Kararlarını Etkileyen Faktörler; İstanbul İli Toplu Konut Projeleri Örneği, Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi) Gebze, 2010.
- Göncü, Ülfet, Konut Pazarlama Stratejileri, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 2004.
- Gürbüz, Ayhan., İpotekli Konut Kredileri Ve Türkiye Uygulaması, TCMB, Ankara, 2005, <http://www.tcmb.gov.tr/kutuphane/turkce/tezler/ayhangurbuz.pdf>., Erişim: 10.3.2014.

- Hochguertel, Stefan, Soest, van Arthur, "The Relation between Financial and Housing Wealth of Dutch", **Journal of Urban Economics**, 49, pp. 374-403, 2008
- Leung, C. Ka Yui., Relating International Trade To Housing Market, Review Of Development Economics, 5(2), Stanford, 2000.
- MAYO, Stephen, K. "Racial and Ethnic Differences in Housing Demand An Econometric Investigation", **The Journal of Real Estate Finance and Economics**, Vol.12, Nr.3, pp. 295-318, 1991.
- Mutluay, Semra., Türkiye Konut Piyasasının Analizi Ve Alternatif Konut Finansman Modelleri, İTÜ F.B.E., (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 1992.
- Myers, Dowell, Vıdaurrı, Lonnie, "Real Demographics of Housing Demand in the United States", **The Lusk Review for Real Estate Development and Urban Transformation**, Vol. 2, Nr. 1, pp.55-61, 2000.
- Olubodun, Femi, A factor Approach to the Analysis of Components Defectes in Housing Stock", Structural Survey, Vol. 18, Nr. 1, pp. 46-58, 2005
- Onsekiz, Dilşen, Orta Büyüklükteki Kentlerde Sanayi Çalışanlarının Konut/Konut Alanı Talebi Farklılaşması- Kayseri Kenti Örneği, (Yayımlanmış Doktora Tezi) Fen Bilimleri Enstitüsü, Gazi Üniversitesi, Ankara, Nisan 2007
- Siso, Okan, Türkiye’de Konut Pazarlaması Ve Üniversite Öğrencilerinin Gelecekte Konut Satın Alma Kararlarını Etkileyen Faktörler Ve Bir Araştırma, (Yayımlanmış Doktora Tezi), Sosyal Bilimler Enstitüsü, Cumhuriyet Üniversitesi, Sivas, Nisan, 2009
- Tarakçı, İ.Safa., Konut Pazarlaması Ve Trabzon İli’nde Konut Satın Almada Tüketici Davranışlarını Ölçmeye Yönelik Uygulama, Karadeniz Teknik Üniversitesi S.B.E. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Trabzon, 2004.
- Turan, Nurcan., Konut Sorununun Çözümüne Bir Alternatif Olarak Konut Kooperatifleri Ve Eskişehir İlindeki Konut Kooperatiflerinin Sosyo-Ekonomik Analizi, Anadolu Üniversitesi İİBF Yayınları, Eskişehir, 1999.
- Turgut H., Ünügür S M, "Changing Household Patterns And The Use Of The Home, A Case Study On The Traditional Turkish House", Culture&Space in The Home Environment, Dünya Yayıncılık, İstanbul, 1997
- Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası, [Http://www.İntes.Org.Tr/](http://www.İntes.Org.Tr/), Erişim: 6.2.2014)
- Üçışık, H. Fehmi. Kent Sorunu ve Çözüm Önerileri. İstanbul: Ötüken Yayınları, 2006.
- Yazıcıoğlu, Y. ve Erdoğan, S., SPSS Uygulamalı Bilimsel Araştırma Yöntemleri, Ankara: Detay Yayıncılık, 2004.
- Yoğurtçu, F. B., Yatırım Kararı Açısından Konut Sektöründe Sürdürülebilir Müşteri Değişiklik Talepleri Yönetimi, T.C Beykent Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı, Tasarım ve Yapım Yönetimi Bilim Dalı (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi), 2013.