

**T.C.
SÜLEYMAN DEMİREL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
EKONOMETRİ ANABİLİM DALI**



**SOSYO-EKONOMİK VE MEKANSAL DEĞİŞKENLERİN
HANEHALKI KİRA HARCAMALARI ÜZERİNE ETKİLERİNİN
HEDONİK FİYAT FONKSİYONU İLE TAHMİN EDİLMESİ**

Özge GÜNDOĞDU

YÜKSEK LİSANS TEZİ

DANIŞMAN

Yrd. Doç. Dr. Erdoğan ÖZTÜRK

ISPARTA 2011

T.C
SÜLEYMAN DEMİREL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
MÜDÜRLÜĞÜ .

TEZ SAVUNMASI ve SÖZLÜ SINAV TUTANAĞI

Gönderen : EKONOMETRİ EABD Başkanlığı

Gönderilen : Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü

Enstitü Anabilim Dalımız **YÜKSEK LİSANS / DOKTORA** Programı öğrencisi
..... ÖZGE GÜNDOĞDU tez çalışmalarını sonuçlandırmış ve
kurulan jüri önünde tezini savunmuştur. Sınav tutanağı aşağıdadır.

Tez Adı Değişikliği **YAPILDI / YAPILMADI**

08.08.2011

Tarih

Yrd.Doc.Dr. Hakan DEMİRGİL
Ekonometri Bölüm Başkanı

Enstitü Anabilim Dalı Başkanı

SINAV TUTANAĞI:

Jürimiz Lisansüstü Öğretim Yönetmeliği'nin 25./39. maddesi uyarınca 08.08.2011 Pazartesi
günü saat 13:30'de toplanmış ve yukarıda adı geçen öğrencinin Sosyo-Ekonomik ve Mekansal Değişkenlerin
Hanehalk, Kırsal Hanehalkları Üzerine Etkilerinin Hedefli Eyalet Fonksiyonu ile Tahmin Edilmesi
konulu tezini incelemiş ve yapılan sözlü sınav sonunda **OYBİRLİĞİ / OYÇOKLUĞU** ile aşağıdaki kararı
almıştır.

KABUL

RED

DÜZELTME

Tez Sınavı Jürisi	Ünvanı, Adı Soyadı	İmza
Başkan	Prof. Dr. Salim Adem HATIRLI	S. Hatırlı
Üye	Yrd. Doç. Dr. Zafar YILMAZ	Z. Yılmaz
Üye	Yrd. Doç. Dr. Selçuk ÖZTÜRK	S. Öztürk
Üye		
Üye		

Yukarıda adı geçen öğrenci Sınav Tutanağı'nda belirtildiği üzere mezun olmaya **HAK KAZANMIŞTIR / KAZANMAMIŞTIR.**

Gereğini rica ederim.

ENSTİTÜ YÖNETİM KURULU KARARI :

Tarih:

Karar No:

Enstitü Müdürü

MADDE-25 Tez Sınavının tamamlanmasından sonra Jüri tez hakkında salt çoğunlukla "KABUL", "RED", veya "DÜZELTME" kararı verir. Bu karar, Enstitü Anabilim Dalı Başkanlığınca tez sınavını izleyen üç gün içinde ilgili Enstitüye tutanakla bildirilir. Tezi reddedilen öğrencinin Enstitü ile ilişkisi kesilir. Tezi hakkında düzeltme kararı verilen öğrenci en geç üç ay içinde gereğini yaparak tezini aynı jüri önünde yeniden savunur. Bu savunma sonunda da tezi kabul edilmeyen öğrencinin Enstitü ile ilişkisi kesilir. Düzeltme alan öğrenci bir sonraki dönemde kayıt yaptırmak zorundadır.

Madde-39 Tez Sınavının tamamlanmasından sonra Jüri tez hakkında salt çoğunlukla "KABUL", "RET" veya "DÜZELTME" kararı verir. Bu karar, Anabilim Dalı Başkanlığınca tez sınavını izleyen üç gün içinde ilgili Enstitüye tutanakla bildirilir. Tezi reddedilen öğrencinin Yüksek Öğretim Kurumu ile ilişkisi kesilir. Tezi hakkında düzeltme kararı verilen öğrenci en geç altı ay içinde gereğini yaparak tezini aynı jüri önünde yeniden savunur. Bu savunma sonunda da tez kabul edilmeyen öğrencinin Enstitü ile ilişkisi kesilir.



T.C.
SÜLEYMAN DEMİREL ÜNİVERSİTESİ
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü

YEMİN METNİ

Yüksek Lisans/ Doktora-tezi-olarak sunduğum

“Sosyo-Ekonomik ve Mekansal Değişkenlerin Hanehalkı Kira Harcamaları Üzerine Etkilerinin Hedonik Fiyat Fonksiyonu İle Tahmin Edilmesi” adlı çalışmanın, tezin proje safhasından sonuçlanmasına kadar ki bütün süreçlerde bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurulmaksızın yazıldığını ve yararlandığım eserlerin Bibliyografya’da gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanılmış olduğunu belirtir ve onurumla beyan ederim.

Özge GÜNDOĞDU
08.08.2011

ÖNSÖZ

Tezimin her aşamasında bana yol gösteren, desteğini esirgemedi her zaman yanımda olan ve özellikle bilgi ve deneyimlerini benimle paylaşan tez danışmanım Sayın Yrd. Doç. Dr. Erdoğan ÖZTÜRK'e teşekkür ederim.

2453-YL-10 No'lu Proje ile tezimi maddi olarak destekleyen Süleyman Demirel Üniversitesi Bilimsel Araştırma Projeleri Yönetim Birimi Başkanlığı'na teşekkür ederim.

Tezimin her aşamasında beni yalnız bırakmayan ve bana destek olan tüm aileme özellikle anne ve babama teşekkür eder, sonsuz sevgi ve saygılarımı sunarım.

Ağustos 2011

Özge GÜNDOĞDU

ÖZET

SOSYO-EKONOMİK VE MEKANSAL DEĞİŞKENLERİN HANEHALKI KİRA HARCAMALARI ÜZERİNE ETKİLERİNİN HEDONİK FİYAT FONKSİYONU İLE TAHMİN EDİLMESİ

Özge GÜNDOĞDU

Süleyman Demirel Üniversitesi, Ekonometri Bölümü
Yüksek Lisans Tezi, 107 Sayfa, Ağustos 2011

Danışman: Yrd. Doç. Dr. Erdoğan ÖZTÜRK

Hedonik fiyat fonksiyonu konut gibi farklı özelliklerin bileşiminden meydana gelen heterojen bir malın özelliklerinin fiyat üzerindeki etkisini incelemek amacıyla kullanılan bir yöntemdir. Heterojen bir malın fiyatının, onu oluşturan farklı özelliklerden her birinin marjinal fiyatının toplamından oluştuğunu varsaymaktadır. Bu varsayım doğrultusunda yapılan çalışmada Isparta ili merkez mahallelerinde bulunan konutların kira fiyatlarının belirlenmesinde etkili olan her bir değişkenin marjinal fiyatı ve kira fiyatına katkısı araştırılmıştır. Ayrıca konut özellikleri yanında mekânsal faktörlerin de konut kira fiyatlarına etkisi incelenmiştir.

Bunu yaparken de öncelikle konutun fiziksel, çevresel özelliklerinden ve konut piyasası özelliklerinden bahsedilmiştir. Ardından konuta ilişkin yapılan tanımlamalardan yola çıkarak konut özelliklerini içeren bir anket hazırlanıp, Isparta ili merkez mahallelerinde tabakalı örnekleme yöntemiyle belirlenen hanehalklarına yüz yüze görüşme yöntemi ile uygulanmıştır. Elde ettiğimiz veriler hedonik fiyat modelinde kullanılan doğrusal fonksiyon yardımı ile analiz edilmiştir. Analiz sonucunda elde ettiğimiz veriler doğrultusunda da çıkarımlar yapılmıştır.

Anahtar Kelimeler: *Konut Piyasası, Hedonik Teori, Hedonik Fiyat Modeli*

ABSTRACT**ESTIMATING THE EFFECTS OF SOCIO-ECONOMIC AND SPATIAL
FACTORS ON THE HOUSEHOLDS' RENT SPENDINGS USING HEDONIC
PRICE FUNCTION****Ozge GUNDOGDU****Suleyman Demirel University, Department of Econometrics
M.A. Thesis, 107 Pages, August 2011****Supervisor: Asst. Prof. Dr. Erdogan OZTURK**

Hedonic price function is a method used to examine the impact on price of the characteristics of a heterogeneous such as housing from the composed of different features. Heterogeneous price of a good, it assumes that the different features each one composed of the sum of the marginal price. In line with this assumption in the study is investigated influential in determining the rental price of housing price and rental price of the marginal contribution of each variable. In addition, the spatial effect of the factors examined in the residential rent prices next to residential properties.

In doing so, primarily are mention physical, environmental features of housing and features of the housing market. And then based on the definitions of related to housing, prepared a survey that included residential properties, household of specification with stratified sampling in the central neighborhood of the central of Isparta applied with face to face interview method. Our data were analyzed with the help of hedonic price model used in the linear function. Inferences were made according to the results from the analysis data.

Keywords: *Housing Market, Hedonic Theory, Hedonic Price Model*

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ÖNSÖZ	i
ÖZET.....	ii
ABSTRACT	iii
İÇİNDEKİLER	iv
TABLolar DİZİNİ	vi
GRAFİKLER DİZİNİ	vii
GİRİŞ	
	1
1. Çalışmanın Konusu ve Amacı	1
2. Çalışmanın Methodu	2
3. Teorik Çerçeve	2
BİRİNCİ BÖLÜM	
	4
KONUTUN SEKTÖRLER ARASINDAKİ VE YAŞAMIMIZDAKİ YERİ	4
1.1. Konut Tanımı ve Özellikleri.....	4
1.1.1. Tanımı.....	4
1.1.2. Özellikleri.....	9
1.1.3. Ekonomik Bir Mal Olarak Konutun Özellikleri	12
1.1.4. Konut Standartları	15
1.1.5. Konutun Yaşamımızdaki Önemi	16
1.2. Konut Sektörü	18
1.2.1. Tanımı.....	18
1.2.2. Konut Sektörünün Analizi.....	21
1.2.3. Konut Açığı	22
1.2.4. Konut Sorunu	24
1.2.5. Konut Finansmanı ve Konut Finansman Sorunu	31
1.3. Konut İhtiyacı ve Talebi.....	34
1.3.1. Konut İhtiyacı.....	34
1.3.2. Konut Talebi ve Konut Talebini Etkileyen Faktörler	36
1.3.3. Konut İhtiyacı ve Konut Talebi Arasındaki Fark	39
1.4. Konut Gereksinimi	40
1.4.1. Konut Talebi ve Konut Gereksinimi Kavramlarının Karşılaştırılması.....	41

1.5. Hanehalkı Konut Seçimi ve Konut İhtiyacının Karşılanması	43
1.5.1. Hanehalklarının Konut Seçimi	43
1.5.2. Kiracı Hanehalkları ve Konut Seçimleri	45
İKİNCİ BÖLÜM	48
HEDONİK FİYAT MODELİ VE KONUT FİYATLARINA UYGULANMASINA İLİŞKİN LİTERATÜR İNCELEMESİ	48
2.1. Hedonik Fiyat Model Yaklaşımı	48
2.1.1. Hedonik Fiyat Modeli Literatür İncelemesi	48
2.2. Hedonik Fiyat Modeli	51
2.2.1. Hedonik Fiyat Modelinin Varsayımları	52
2.2.2. Hedonik Fiyat Modelinin Değişkenleri	53
2.2.3. Hedonik Fiyat Modeli'nin Fonksiyonel Kalıpları	53
2.3. Hedonik Fiyat Modeli Kullanmanın Avantaj ve Dezavantajları	54
2.3.1. Hedonik Fiyat Modeli'nin Avantajları	54
2.3.2. Hedonik Fiyat Modeli'nin Dezavantajları	54
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM	56
ISPARTA İLİ KONUT KİRA FİYATLARINA İLİŞKİN HEDONİK FİYAT MODEL UYGULAMASI	56
3.1. Veri Seti	56
3.2. Hanehalklarının Konut Kiralarken Göz Önünde Bulundurdukları Özellikler	57
3.2.1. Ankete Katılan Hanehalklarının Demografik Özellikleri	57
3.2.2. Hanehalkının Kiralık Konut Seçiminde Etkili Olan Faktörler	58
3.2.3. Hanehalkının Kiralık Konut Seçiminde İkamet Yeri ve Çevresinin Önemi	67
3.2.4. Hanehalkı Konut Seçiminde Okul Bölgesi ve Bağlı Bulunulan Okulun Kalitesi	76
3.2.5. Hanehalkı Konut Kiralama Özellikleri	80
3.3. Isparta İli Konut Kiraları İçin Hedonik Fiyat Modeli Uygulaması	85
DÖRDÜNCÜ BÖLÜM	91
SONUÇ VE ÖNERİLER	91
SONUÇ	91
KAYNAKÇA	93
EKLER	99
EK-1. Isparta İli Hanehalkına Uygulanan Anket Formu	100
ÖZGEÇMİŞ	107

TABLULAR DİZİNİ

	Sayfa
Tablo 7.3.1. Modelde yer alan değişkenlerin tanımlamaları	86
Tablo 7.3.1. Modelde yer alan değişkenlerin tanımlamaları (devamı)	87
Tablo 7.3.2. Analiz Sonucunda elde Edilen Doğrusal Modele İlişkin Sonuçlar	88

GRAFİKLER DİZİNİ

Sayfa

Grafik 7.2.2.1. Konut seçiminizde kira miktarı önemli midir?	58
Grafik 7.2.2.2. Konut seçiminizde dış görünüm ve çevre düzenlemesi önemli midir?	59
Grafik7.2.2.3. Konut seçiminizde konutun güney cephesi olup olmaması önemli midir?	60
Grafik 7.2.2.4. Konut seçiminizde konutun büyüklüğü önemli midir?	61
Grafik 7.2.2.5. Konut seçiminizde inşaat kalitesi önemli midir?.....	62
Grafik 7.2.2.6. Konut seçiminizde mutfak olanakları önemli midir?	62
Grafik 7.2.2.7. Konut seçiminizde banyo olanakları önemli midir?.....	63
Grafik 7.2.2.8. Konut seçiminizde konut kiralayacağınız zamanda başka bir ev bulamamış olmanızın konut seçiminizde etkisi var mıdır?.....	64
Grafik 7.2.2.9. Konut seçiminizde yeni yapılmış bir ev olması önemli midir?.....	65
Grafik 7.2.2.10. Konut seçiminizde bakım gerektirmeyen bir ev olması önemli midir?	66
Grafik 7.2.2.11. Konut seçiminizde yeni komşuların olması önemli midir?	67
Grafik 7.2.3.1. Konut seçiminizde konutun ikamet ettiğiniz mahallede bulunması önemli midir?	68
Grafik 7.2.3.2. Konut seçiminizde konutun iş yerinize yakın olması önemli midir?	69
Grafik 7.2.3.3. Konut seçiminizde konutun çocuğunuzun okuluna yakın olması önemli midir?	70
Grafik 7.2.3.4. Konut seçiminizde konutun aile ve arkadaşlara yakın olması önemli midir?	71
Grafik 7.2.3.5. Konut seçiminizde evin çevresinde gürültü olmaması önemli midir?	72
Grafik 7.2.3.6. Konut seçiminizde mahallenin güvenilir olması önemli midir?.....	73
Grafik 7.2.3.7. Konut seçiminizde evin alışveriş merkezlerine yakın olması önemli midir?	74
Grafik 7.2.3.8. Konut seçiminizde evin civarında yürüyüş yollarının olması önemli midir?	75
Grafik 7.2.3.9. Konut seçiminizde evin ulaşılabilirlik özelliğinin olması önemli midir?	76

Grafik 7.2.4.1. Konut seçiminizde mahallenin bağlı bulunduğu okulun kalitesi önemli midir?	77
Grafik 7.2.4.2. Konut seçiminizde mahallenin bulunduğu okulun itibarı önemli midir?	78
Grafik 7.2.4.3. Konut seçiminizde okulun güvenliği önemli midir?	79
Grafik 7.2.4.4. Konut seçiminizde okulun evin civarında olması önemli midir?	79
Grafik 7.2.5.1. Konutunuzu öncelikli olarak nereden buldunuz?	80
Grafik 7.2.5.2. Konutunuzu nasıl kiraladınız?	81
Grafik 7.2.5.3. Konut sahibinizle bir kira sözleşmesi imzaladınız mı?	82
Grafik 7.2.5.4. Konutunuza taşınırken depozito ödediniz mi?	83
Grafik 7.2.5.5. Kira ödeme şekliniz nasıldır?	84
Grafik 7.2.5.6. Ne kadar zamandır bu adreste oturuyorsunuz?.....	84

GİRİŞ

1. Çalışmanın Konusu ve Amacı

Konut hane halklarının temelde barınma ihtiyacını karşılayan aynı zamanda fiziksel, sosyal, kültürel, ekonomik olarak kişilerin tatminini sağlayan ve kişilerin yaşamlarının büyük bir bölümünü geçirdikleri yer olarak tanımlanabilir. Konutun diğer mal ve hizmetlerden ayrılan kendine has bazı özellikleri vardır. Bu özellikler nedeniyle konut kişilerin yaşamında vazgeçilemez ve değiştirilemez bir yere sahiptir. Bu özelliklerden en önemlisi konut ihtiyacının başka bir mal ya da hizmetle ikame edilememesidir. Konut ile ilgili bu özellikleri göz önünde bulundurduğumuzda konut; her bir hane halkı arasında hiçbir fark gözetmeksizin herkesin ihtiyaç duyduğu bir mal ya da hizmettir. Ancak konut ihtiyacının karşılanması kişilerin ekonomik, sosyal, kültürel durumlarına göre farklılıklar gösterebilir. Bu kimi zaman kişilerin ev sahibi olması ile kimi zaman ise kiracı olarak konut ihtiyacını gidermesi şeklinde olur. Kişiler elbette ki kendi istedikleri yerde, kendi zevk, tercih ve ihtiyaçlarına göre hazırlanmış, kendilerine ait bir konutta ikamet etmek isterler. Ancak bu her zaman her hane halkı için mümkün olmayabilir. Bu durumda her iki hane halkı da göz önünde bulundurularak çeşitli politikalar geliştirilmelidir ki ancak bu şekilde tüm hane halklarının barınma ihtiyacı tatmin düzeyine ulaşabilir.

Kira harcamaları hane halkının yapısına bağlı olduğu kadar mekansal faktörlerden de etkilenmektedir. Yapısal olarak aynı özellikteki evlerin farklı yerleşim bölgelerinde farklı fiyata kiraya verilmesi konunun önemini belirtmektedir. Dolayısıyla mekansal faktörlerin kontrol edilmesi tahmin sonuçların güvenilirliği ve elde edilen sonuçlar ile belirlenecek politikaların doğruluğu açısından önem taşımaktadır.

Bu çalışmada, Isparta il merkezinde ikamet eden hanehalklarının ödemiş olduğu konut kira miktarlarının farklılaşmasının mekansal hedonik fiyat fonksiyonu yaklaşımıyla analiz edilmesi amaçlanmıştır. Ayrıca, mekansal etkilerin ortadan kaldırılmadan tahmin edilecek olan geleneksel hedonik model ile mekansal hedonik model sonuçlarının ekonometrik kriterler açısından karşılaştırılması amaçlanmaktadır.

2. Çalışmanın Methodu

Çalışmada hanehalkı harcamalarında önemli bir yere sahip olan kira harcamaları göz önünde bulundurularak konut kiralama fiyatlarındaki farklılaşmanın sebepleri araştırılacaktır. Bunu yaparken ise kira harcamalarını etkileyen çeşitli faktörler olduğu düşünülmektedir. Hangi özelliklerin etki ettiği ve ne kadar etkili olduğu ise bu çalışma sonucunda açıkça görülebilecektir. Mevcut literatür de kira fonksiyonu tahminine yönelik çalışmalar bulunmasına rağmen mekansal hedonik model ile bu kapsamda bir çalışma bulunmamaktadır. Bu bağlamda bölgesel iktisat literatüründe önemli bir sorun olan mekansal otokorelasyon probleminin ortadan kaldırılmasıyla elde edilecek sonuçlar sapmasız ve etkin olacaktır. Türkiye’de ciddi bir sorun olan ve hanehalkı bütçesinde önemli bir yere sahip konut harcamalarına yönelik gerek yerel gerek ulusal bazda politika belirlemelerinde sapmasız tahmin ediciler ile elde edilen sonuçlar daha güvenilir olacaktır.

Çalışma Isparta ili baz alınarak hane halklarının kiralık ev seçiminde etkili olan ve kira fiyatlarının farklılaşmasında rol oynayan faktörlerin belirlenmesini ve bu değişkenler üzerinden hedonik fiyat fonksiyonu ve mekansal otokorelasyon analizleri kullanarak değişkenlerin etkilerinin incelenmesini ve bunun sonucunda kira fiyatlarını etkileyen en önemli değişkenin tahmin edilmesini ve etkisinin belirlenmesini içerir.

Çalışmamızda sosyo-ekonomik ve mekansal faktörlerin hane halkı kira harcamaları üzerine etkilerinin hedonik fiyat modeli yaklaşımıyla tahmin edilmesi amaçlanmıştır. Bu amaca yönelik olarak Isparta ilinde kiracı olarak ikamet eden ve tabakalı örnekleme yöntemiyle rassal olarak belirlenen hane halkları ile yapılan yüz yüze anket görüşmeleri neticesinde elde edilen yatay kesit verileri kullanılmıştır.

3. Teorik Çerçeve

Çalışmamızda kiracı hane halkları göz önünde bulundurularak yapılan araştırmada; hane halkının konuttaki hangi fiziksel, yapısal, mekansal özelliklerin bulunması halinde belli bir kira bedelini ödemeye razı olacağı, aynı zamanda da kira miktarını belirlemede konutun hangi özelliklerinin ne derecede belirleyici olduğu ve mekansal değişkenlerin konut seçimindeki etkileri saptanmaya çalışılmıştır. Bunun

için de öncelikle konuta ilişkin kavramlar açıklanmış ve ardından yöntem ve uygulama hakkında bilgiler verilmiştir.

Çalışmamızın ilk bölümünde konut ve konut ile ilgili çeşitli kavramlar üzerinde durularak temel bir tanımlama yapılmıştır. İkinci bölümde ise çalışmamızda kullanacağımız modeller ile birlikte bir teorik çerçeve çizilmiştir. Üçüncü bölümde Isparta ili merkez ilçede ikamet eden kiracı hanehalkları ile yüz yüze gerçekleştirilen anketlerden elde edilen verilerin istatistiksel olarak ön değerlendirilmesinin ardından kira harcamalarını belirlemeye yönelik olarak hedonik model tahmin sonuçları sunulmuştur. Dördüncü ve son bölümde ise bulgularımız neticesinde elde ettiğimiz sonuçlar ve öneriler yer almaktadır.

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUTUN SEKTÖRLER ARASINDAKİ VE YAŞAMIMIZDAKİ YERİ

1.1. Konut Tanımı ve Özellikleri

1.1.1. Tanımı

İnsanlar yaşamlarını sürdürebilmek, dışarıdan gelecek olan tehlikelere ve doğa olaylarına karşı kendilerini koruyabilmek, bunun yanında sosyal ve kültürel faaliyetlerini gerçekleştirebilmek, birey ya da aile olarak varlıklarını sürdürebilmek için barınmaya ve dolayısı ile de bir konuta ihtiyaç duyarlar. Hane halkının bu ihtiyaçları göz önüne alındığında ise konutun tanımını şu şekilde yapabiliriz. Konut; hane halkının hem fiziksel hem de sosyal ve yaşamsal faaliyetlerini sürdürebildikleri, kendilerine ait bir yaşam ortamına sahip oldukları yerdir. Bunun yanında konut için farklı tanımlamalar da yapılmıştır. Bunlar;

İnsanların en temel ihtiyaçlarından biri olan barınmayı sağlayan fiziksel ortam olarak konut aslında, temel toplumsal birim olan aileyi bir arada tutan fiziksel ve moral mekanlar bütünüdür.¹

Konut barınak olmanın yanı sıra aile hayatının merkezi özelliğiyle de, hayatı doğrudan doğruya etkilemektedir.² Konut her yönüyle toplumun yapı taşı olan ailelerin hayatlarının her dönemi için; en önemli olaylarının geçtiği, geçmişte ve gelecekte yaşamlarının merkezi olma özelliğine sahip olmaktadır.

Kişinin evi yaşadığı yer, gündelik hayatındaki sığınağı, sosyo-ekonomik yapıdaki statüsü, kendisinin simgesi ve birçok psikolojik ve sosyal özellikleri olan insanların yaşadıkları çevreyle olan duygusal ilişkilerinin olduğu yerdir.³

Konut, insanın her türlü kolaylıklardan, kentsel altyapılardan yararlanabilmesi, bireysel, ailesel mahremiyeti, sağlıklı, rahat, mutlu olarak,

¹ DPT, Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001-2005), Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu, T.C. Başbakanlık, Yayın No.2594, ÖİK:606, Ankara, 2001, s.1

² TOPRAK, Z.,(1990)Sosyal Kamu Hizmeti Olarak Konut Politikası, İzmir, Çaba Kitabevi, s.3

³ FRANCESCATO, G., (1998). Residential satisfaction, in van Vliet-W.(ed.) Encyclopedia of Housing, Sage, Monterey, CA

sürdürülebilir, yaşanabilir, güzel ve temiz bir çevrede, insana yakışır bir biçimde yaşamasını sağlamakla ilgili toplumsal işlevler yüklenmiş bir ortamdır.⁴

Konutu, barınma gereksinimini karşılayan, ihtiyaca göre büyüklük ve özellikleri değişebilen fiziksel mekan olarak tanımlamak mümkündür. Ancak bu kavram sağlık, güvenlik ve rahatlık açısından konfor düzeyi, su, kanalizasyon ve elektrik gibi altyapı fonksiyonları, ulaşım, ticaret, kültür ve eğlence gibi çevre ilişkileri, toplumsal ve ekonomik boyutlarıyla bir kültür olarak ele alınmalıdır.⁵

Konut fiziksel bir yer olduğu kadar, aynı zamanda bilişsel bir yerdir. İnsanın var olduğu en merkezi yer, hayatında önemli olayların geçtiği, kişinin kendini konforlu, yakın ve sıcak hissettiği, sevdiği, kendini iş hayatından kopmuş hissettiği yerdir.⁶

Günümüzde konut, insanların beslenme, giyinme vb. temel ihtiyaçlarından da barınma ihtiyacını öncelikle güvenli, sağlıklı olarak karşılayacak özellikleri taşıması gereken fiziksel büyüklükleri olan bir ortam olarak düşünülmektedir. Konut birey ve aile için temel ihtiyacı karşılayan bir barınak iken, toplum için sosyal, ekonomik ve mekan içeriği olan bir olgu olmakta ve toplumsal sistem içinde en küçük ölçekteki mekan planlama birimi olarak yorumlanmaktadır.⁷

Tarihi gelişimi içinde konut, doğanın yapısına ve etkilerine, barındırdığı toplumun üretim biçim ve ilişkilerine ve bunların sonucu olarak ortaya çıkan kalkınma düzeyi, gelir dağılımı, kentleşme tipi ve hızı, aile yapısı, toplumsal yaşamın gereklerine göre oluşmuş ve gelişmiştir.⁸

⁴ DEMİRARSLAN, S.,(2005) “Türk İnsanı İçin Yapılan Konutlarda Yaşam Kalitesinin Elde Edilebilmesi İçin Gerekli Faktörler”, Konut Değerlendirme Sempozyumu 2004, İ.T.U Mimarlık Fakültesi Yayınları, İstanbul

⁵ TURGUT, A., (1994) “Türkiye’de Yasal ve Yönetmelik Sistematiği İçinde Toplu Konut Olgusu”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul

⁶ TOGNOLI, J., (1987). Residential environments. Handbook of Environmental Psychology, 1, New York, Plenum Pub. Corp.

⁷ ERTAN, M. H., (1996) “Sosyo-Ekonomik Açısından Konut Problemi ve Çözüm Önerileri”, Doktora Tezi, Sosyal Yapı ve Sosyal Değişme Bölümü, İktisat Fakültesi, İstanbul Üniversitesi, İstanbul

⁸ PULAT, G., (1992) “Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekansal Çözüm Arayışları”, Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği, Kent-Koop. Yayınları, Ankara, Mart 1992

Türk insanı açısından konut barınma ihtiyacının ötesinde, çok özel bir önem arz eder. İnsanımız için konut, bir sosyal güvenlik unsuru, mülkiyet hakkının bir sembolü ve bir sahiplik duygusudur. Türk toplumu için ev, sıcak bir yuva olmanın dışında, toplumun pek çok yaşayan müessesesinin yer aldığı ve değerlerin yaşandığı anlamlı bir mekandır. Ancak bununla beraber zamanla konutlar bireylerin yaşamlarını sürdürebilmek için sığındığı bir barınak, temel bir gereksinim iken şartların değişmesi ve gelişmesiyle, dünyada ve ülkemizde, sosyal bir güvence, bir ekonomik yatırım aracı haline gelmiştir. Bundan dolayı toplumda bireyler bir konut sahibi olmayı istemekte ve bunun için de birçok güçlüklerle katlanarak büyük bir tasarruf gayreti göstermektedirler.⁹

Konut herkesin görelî olarak rahat yaşayacağı bir yer olmalıdır. İnsanların çoğu, yaşam çevrelerinin çocuklarını büyütebilecekleri, kişiselliği olan, uyunabilecek, yemek yenilebilecek, rahat davranılabilecek ve kendilerini yenileyebilecekleri gibi bir çevre olmasını istemektedirler. Bu da iyi düzenlenmiş, sıkıntısız, gürültüsüz, kalabalıktan, tehlikeden, hava kirliliğinden, çöpten ve diğer kötü özelliklerden yoksun bir çevreyi tarif etmektedir.¹⁰

Konut; toplumların sosyal, ekonomik ve kültürel kimliklerinin bir göstergesidir. Bireyler kendi fiziksel ve tinsel özelliklerinin yanı sıra ait olduğu grubun kültürel özelliklerini de yaşadıkları mekana, o mekanın kullanım biçimine yansıtırlar.¹¹ Konut, insanların barınma gereksinimlerini karşılayan, onları dış etkilerden koruyan ve güvenlik içerisinde yaşamlarının sürdürülmesini sağlayan en önemli yapı türüdür. Diğer bir tanımlamaya göre ise konut, bir arada yaşayan ve aynı mekan parçalarını paylaşan, tüm yaşam eylemlerini uyuma, dinlenme, yemek yeme vb. birlikte yapan bireylerin veya ailelerin geliştirdikleri barınma-korunma işlevli bir yaşama ve yerleşme biçimidir.¹²

⁹ SEVİM, A., (2009), "Türkiye'de Konut Politikaları Bağlamında Konut Sorununu ve Kentsel Koruma Alanlarına İlişkin Bir Değerlendirme", Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul

¹⁰ JACOBS, A., Appleyard, D., (1987). Toward an urban design manifesto, American Planning Association Journal, 53: 112-120.

¹¹ ERTÜRK, S., "Mimari Donatım Ders Notları", KTÜ, Trabzon, 2-70, 1995.

¹² ARCAN, E. F., EVCI, F., (1999) "Mimari Tasarıma Yaklaşım", Tasarım Yayın Grubu 2. Basım, İstanbul, 76-91

İnsanların beslenme, giyinme gibi temel ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacını güvenli ve sağlıklı şekilde karşılayacak özellikleri taşıması gereken ve belli bir mekansal büyüklükteki yapı olan konut, tekil kişiler veya aile için barınak olmanın yanında aynı zamanda toplum için sosyal, ekonomik ve fiziksel içeriği olan bir kavramdır.

Konut, tarihsel gelişimi içinde doğa koşullarına, toplumun gelenek ve göreneklerine, siyasal yapının özelliklerine, üretim ilişkileri ve biçimine, nüfus yapısı ve özelliklerine, kentleşme tipine ve birçok başka sebebe bağlı olarak, dinamik bir ilişkiler toplamı şeklinde meydana gelmiştir.¹³

Konut, içinde yaşayan insanlara ekonomik ve toplumsal yararlar sağlayan ve bu yoldan ekonomik gelişmeye katkıda bulunan dayanıklı tüketim mallarından biridir: Konut yatırımlarına sermaye birikimi gözüyle bakılması, konutun ekonomiye ve toplumsal gelişmeye katkısı nedeniyledir.¹⁴ Dolayısıyla konut ekonomik ve sosyal gelişimin bir göstergesidir denilebilir.

Konutun, sınırlı miktarda olması ve insanların temel ihtiyaçlarından barınma ihtiyacını karşılamak amacıyla üretilerek elde edilmesi dolayısıyla ekonomik bir maldır. Konut barınma ihtiyacını doğrudan karşılaması ve uzun yıllar boyunca kullanılabilmesi bakımından da dayanıklı bir tüketim malıdır diyebiliriz.

Konut; hep birlikte bir birim oluşturarak insanın fiziksel, ruhsal ve toplumsal gereksinmelerini doğrudan karşılayan, ancak işlevsel açıdan birbirinden farklı mekanlardan oluşmuş bir sermaye yatırımı ile üretilen ve uzun süre kullanabilen, toprağa bağlı bir fiziksel çerçeve olarak tanımlanabilir.¹⁵

Konut tanımında yaşam alanı, barınak ve tüketim malı niteliklerine yönelik açıklamalar kullanılmıştır.

¹³ “Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı” Raporu 1 Aralık 2008

¹⁴ KELEŞ,R., (1987), “Konut Kesimine Özelleştirme Sorunları”. Konut ve Konut İşletmeciliği, Konut, s:7.

¹⁵MUTLUAY, S., (1992), “Türkiye Konut Piyasasının Analizi ve Alternatif Konut Finansman Modelleri”. Basılmamış Y.L. Tezi, İ.T.Ü., Mimarlık Fak., İstanbul, s:4,5

- “İnsanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken, ikametgâh”¹⁶
- “[ikametgâh] Bir ya da birkaç ev halkının yaşaması için yapılmış, insan yaşamasının gerekli kıldığı uyuma, yemek pişirme, soğuktan ve sıcaktan korunma, yıkanma ve ayakyolu gibi temel gereksinme konularında kolaylıkları bulunan barınak.”¹⁷
- “İçinde yaşayan insanlara ekonomik ve toplumsal yararlar sağlayan ve bu yoldan ekonomik gelişmeye katkıda bulunan dayanıklı tüketim mallarından biri...”¹⁸

Konut kavramının tanımladığı diğer anlamlar; konut gereksinimi ve üretim sürecini etkileyen koşullarda meydana gelen değişiklikler kapsamında değerlendirilmiştir:

- “Bürokratik”: Hükümetlerin ekonomi politikaları, kent planlamaları, ülkede geçerli mimari yaklaşım, resmi kurumlarda yapılanmalar, yetki dağılımı, kentleşme, işleyiş süreçlerinin hızı, yönü, yurt çapında dağılımı,
- “Yasal düzenlemeler”: İmar Yasalarının, vb. yasa ve yönetmeliklerin konut yapım ve edinimine etkisi; ülke, bölge ve kent ölçeklerindeki planlama ve yerleşme kararları, kentsel altyapı düzeyi,
- “Konut finans ve maliyet”: Arsa sektörü, yapı malzemeleri, aracı kurum ve kuruluşlar, bankalar, parasal kaynaklar, kredi olanakları,
- “Konut nitelik değeri”: Elektronik sanayi ile inşaat sanayinin işbirliği ile yapılan akıllı konutlar, afete dayanıklı ev sanayi, taşınabilir konutlar, yapı uygulamalarının geliştirilmesi,
- “Sosyal gereksinimler”: Aile, işyeri, okul, sığınma evi, huzur evi, bakımevi, nüfusun hane halklarına dağılımı, bunların yapısal özellikleri, nitelikleri, eğilimleri,

¹⁶Güncel Türkçe Sözlük; Konut (İlk anlamı) için bkz. <<<http://www.tdk.gov.tr/TR/SozBul.aspx?F6E10F8892433CFFAAF6AA849816B2EF05A79F75456518CA>>>,(Erisim tarihi: 15.06.2011).

¹⁷KELEŞ, R., (1998) Kentbilim Terimleri Sözlüğü, 2. baskı, Ankara, İmge Kitabevi, , s.89.

¹⁸ KELEŞ, R.,(1993) Kent ve Siyaset Üzerine Yazılar (1975-1992), İstanbul, IULA-EMME, s. 170.

- “Yapım ve onarım, döşeme”: Yapı endüstrisi, iç dekorasyon, bahçe mimarisi, süs bitkileri, mimarlık, mutfak donanımı, banyo donanımı, mobilya, tesisat, aydınlatma, ısınma, mefruşat, fuarcılık, konut yapılarının iyi nitelikli olmasını, ucuza üretilmesini etkileyen tüm kolaylıklar,
- “Konut hizmeti”: İnşaat işçiliği, hizmetçilik, uşaklık, aşçılık, bahçıvanlık, kapıcılık,
- “Konuta bağlı iş alanları”: Belediye hizmetleri, ulaşım, konut ve sakinlerinin korunma ve güvenliği, emlak işletmeciliği, sigortacılık gibi farklı yaklaşımlar akla gelmektedir.¹⁹

Buradan da anlaşılacağı gibi konut çok yönlü bir birimdir. Konutun bu özelliği özet olarak şöyle açıklanabilir:

Konut; birey, aile ya da bireylerden oluşan hane halkının tek veya bir arada bulunacağı ve dolayısıyla ilişkiler kurabileceği "sosyal"; yaşamın bütünlüğü açısından gerekli olan çeşitli işlevlerin sürdürülmesine olanak veren "fiziksel"; birey ve/veya ailelerin toplumu oluşturan diğer öznelerle temasının önemli bir ayağını oluşturan ve toplumsal ilişkilerin yeniden üretildiği "toplumsal"; kentleşme politikalarının oluşturulması ve uygulamasının önemli bir parçası olan “yönetimsel”; sınıfsal bölünmüşlüğü'nün bir sonucu ve göstergelerinden biri olan "siyasal"; üretim, tüketim ve yatırım aracı olması bakımından "ekonomik"; yasal düzenlemelerin söz konusu olduğu ve konut sakinlerine yasal güvenlik sağlaması bakımından "hukuki" ve yapı inşaat teknolojilerinin uygulama alanı olması bakımından "teknolojik" bir birimdir.²⁰

1.1.2. Özellikleri

Konut çok yönlü bir birim olması dolayısıyla birçok özelliğe sahiptir. Bu özellikler konutu diğer mal ve hizmetlerden ayıran kendine has özellikleridir.

Konut üç özelliği açısından benzersiz bir maldır :

¹⁹ GERAY, C.,(1998) “Konut Gereksinmesi ve Karşılanması,” Amme İdaresi Dergisi, Cilt XIV, sayı 2 (Haziran 1981), s.37; Ayten Alkan, Türkiye’de 1980’den Sonra Dar Gelirlilerin Konut Sorunu ve Konut Kooperatifleri, TÜRK KENT, Ankara, s.10.

²⁰ “TÜRKİYE’DE KONUT SORUNU VE KONUT İHTİYACI” RAPORU

1. **Karmaşıklık;** karmaşık mallardan olan konut, bir ailenin çok çeşitli taleplerini karşılayabilir ve yerleşiklerin yaşam, iş, eğlence vb. aktiviteleri ile oldukça yakın ilişkili olabilir;
2. **Sabitlik;** konut doğrudan doğruya kentsel alanda özel bir yerle ilişkilidir. Mevcut teknolojik koşullar altında konutun taşınması temelde imkânsızdır. Ayrıca yerleşiklerin sıkça göç etmesi pahalıdır ve uygun değildir. Konut seçiminin, komşuluk ilişkileri, iş yerlerine yakınlık ve okul, alışveriş merkezi gibi ilgili kamusal hizmetlere ulaşılabilirlik ile ilgili olduğu söylenebilir;
3. **Dayanıklılık;** bu özellik yeni-konut piyasasını ve konut borsasını etkiler. Diğer mal piyasalarından farklı olarak, konut piyasası da kendine özgü bir borsaya sahiptir. Müşteriler, evlerini yeni veya eski bir evle değiştirebilir, bina tipini, bulunduğu ortamı, ulaşılabilirlik derecesini vb. seçebilir. Bu özellikler, konut fiyatına etki eden faktörlerin çok karmaşık ve konutun özellikleri ile yakından ilişkili olduğunu göstermektedir. Kent içinde konut fiyatını etkileyen faktörleri konut özellikleri açısından incelemek rasyonel bir yaklaşımdır. Konut heterojen bir mal olduğundan ve konut özellikleri arasında bariz farklılıklar görüldüğünden bu alandaki araştırmalarda genellikle heterojen yapının oluşmasını sağlayan farklı niteliklerin konut fiyatı üzerindeki etkisini ortaya koyan, hedonik fiyat modeli olarak adlandırılan modeller kullanılmaktadır.²¹

Konut, toplumsal gereksinimlerin giderilmesinde dolaylı ve dolaysız olmak üzere iki ayrı role sahiptir. Dolaysız rolü ile konut, kişi için karşı konulması zor fiziksel koşullar, tedirginlikler için bir barınak oluşturur. Bu rolü ile konut, kendi içinde mahremiyeti, dostluğu ve mutluluğu sağlama aracıdır. Dolaylı rolü ile konut, toplumsal ilişkileri kurmanın ve kamu hizmetlerini yeterince sağlamanın aracıdır. Bu hizmetler arasında toplumsal ilişkilerin kurulduğu eğitim, sağlık, spor, dinlenme, alışveriş ve ulaşım işlemlerinin yapıldığı tesisler vardır.²²

²¹ HARSMAN, B., QUIGLEY, J.M., (1991) "Housing Markets and Housing Institutions: An International Comparison", Kluwer Academic, Boston.

²² İSTİKLAL, A., (1978) "Konut Arz ve Talebinde Kısa ve Uzun Dönemdeki Gelişmeler, Kalkınma Planlarında Konut Sorununa İlişkin Çözümler", Konut Sorunları Semineri, Seminerler Dizisi, Yayın No.2, İTO Yayınları, İstanbul, 1978

Yaşanılan mekan olarak konut, birey için pek çok işleve sahiptir. Bunlar, barınak, üretilen bir meta, bir tüketim malı, spekülasyona konu bir yatırım malı, gelecek güvencesi, toplumsal ilişkilerin yeniden üretiminde bir araç, kentsel çevreyi üreten kültürel bir yapı, emeğin ve bireyin yeniden üretiminde rol sahibi ve kişiyi dış etkilerden koruyan, ona hem toplumdan ayrı hem de toplum içinde yaşaması için olanaklar sunan özel bir mekan olması biçiminde sıralanmaktadır.²³

- Konutla bireysellik, mahremiyet, kişisellik, ait olma, yerleşiklik ve kontrol etme, özgürlük ve seçim hissi, sosyal konum ve cinsiyet tanımlamaları da ortaya çıkmaktadır.
- Konut aile ilişkilerinin ve önemli aile olaylarının geçtiği bir yerdir.
- Konutla ilgili diğer önemli bir konu da sosyo-kültürel içeriktir. Fiziksel etkenlerin yanı sıra yaşam tarzı, aile yapısı, kadın ve erkeğin rolü, kişisellik, egemenlik sınırı ve sosyal ilişkilerin önem kazandığı bu yaklaşım Rapaport'un (1977) ortaya koyduğu yaklaşımdır.²⁴

Konut insanları sadece dış çevreden koruyan bir barınma aracı değil aynı zamanda bir ikametgahtır. Bu nedenle konut tasarımında konutun, insanın bütün gereksinmelerinin karşılanması gerektiği dikkate alınmalıdır. Ekonomik etkenler bazı konut özelliklerinin gözden uzak tutulmasını gerektirebilmekte ve konut kalitesini etkilemektedir. O zaman da konut değil, barınak söz konusu olmaktadır. Bu sebeple, ekonomik düşüncenin fiziksel, sosyal, psikolojik ve kültürel gereksinmeler ile birlikte düşünülmesi konutun bir barınak değil, bir yaşama yeri olması için gereklidir.²⁵

Habitat İstanbul Deklarasyonu'nda, konutun sahip olması gereken özellikler olarak şunlar belirtilmiştir; "Yeterli mahremiyet, yeterli mekan, fiziksel erişebilirlik, yeterli güvenlik, yeterli yararlanma güvencesi, yapısal sağlamlık ve dayanıklılık,

²³ TEKELİ, İ., (1996), Türkiye'de Yaşamda Ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi:2.

²⁴ RAPAPORT, A., (1977). Human aspects of urban form, New York, Pergamar Press.

²⁵ ESMERAY, A., (1996), "Türkiye'de Konut Sorununa Bir Çözüm Olarak Konut Kooperatifçiliğinin Gelişimi ve Türk Konut Politikası İçerisindeki Yeri." Basılmamış Y.L. Lisans Tezi, Gazi Üni., Sosyal Bilimler Ens., Kamu Yönetimi Bilim Dalı, Ankara, s:6

yeterli aydınlatma, ısıtma ve havalandırma, su, atık su ve katı atık yönetimi gibi yeterli ve erişilebilir konum ve bütün bunların uygun fiyatla edinilmesi gerekir.”²⁶

Konut fiziksel bir yapıdan çok daha fazlasını ifade etmektedir. Konutun;

- a. Bir barınak olma,
- b. Üretilen bir mal olma,
- c. Bir tüketim malı olma,
- d. Yatırım olarak spekülatif değer artışlarına el koyma,
- e. Ekonomik ve hukuksal güvence sağlama,
- f. Toplumsal ilişkilerin yeniden üretilmesinde bir araç olma,
- g. Kentsel çevrenin oluşturulmasında bir kültürel artifact olma gibi çok değişik işlevleri vardır. ²⁷

Bu tanımlar bir bütün haline getirildiğinde konutun, birim oluşturarak insanın fiziksel, ruhsal ve toplumsal gereksinimleri karşılayan, işlevsel olarak farklı mekanları barındıran, bir sermaye yatırımı ile üretilen ve uzun süre kullanılabilen ²⁸ sosyal, ekonomik, kültürel, hukuksal ve teknolojik olmak üzere çok bileşenden oluşan bir bütün olduğu söylenebilir.

1.1.3. Ekonomik Bir Mal Olarak Konutun Özellikleri

Konutun talep açısından barınma gereksinmesini doğrudan karşılayan dayanıklı tüketim malı olduğu bilinmektedir. Arz grupları açısından konut, önemli bir sermaye yatırımı gerektiren ve bir üretim sonucunda meydana getirilen bir ürün, bir üretim malıdır. Gerek tüketim, gerekse üretim malı olarak konutun piyasadaki diğer mallardan farklı olan özellikleri vardır. Konut piyasası üzerindeki etkileri nedeniyle bu özelliklerinin incelenmesi zorunludur. ²⁹

²⁶www.canaktan.org/ekonomi/yoksulluk/besinci-bol/m-insan-yerlesimleri.html

²⁷ TEKELİ, İ., (1999) “Kent Planlaması Konuşmaları”, TBMOB Mimarlar Odası Yayınları, Ankara

²⁸ ERSOY, E., (2004) “Avrupa Birliği Örnek Ülkeleri ve Türkiye’de Konut Politikalarının ve Konut Piyasalarının Karşılaştırmalı Analizi”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul .

²⁹ HEUER, J.H.B., (1979), Lehrbuch der Wohnungswirtschaft, Fritz Knapp Verlag, 1. Auflage, s:65-71.,205.

A. İkame Edilemezlik

Konut, insanın ve hane halkının yaşamını sürdürmesi açısından karşılanması gerekli ve zorunlu bir temel gereksinimdir. Gereksinimlerin bir kısmı başka yollarla karşılanabilir ya da başka mal veya hizmetlerle ikame edilebilir olmasına karşın konutun hiçbir şekilde başka bir mal ya da hizmetle ikamesi mümkün olmamaktadır. Bu özelliği dolayısı ile de diğer mal ve hizmetlerden ayrılmaktadır.

B. Toprağa Bağlı Olma

Genellikle konut belli bir toprak parçası üzerine kurulan ve hareketsiz bir üründür. Ayrıca su, elektrik, vb. gibi altyapı sistemlerinin de var olmasıyla konutun toprakla olan bağı pekişir. Bu durum konut üretimi sektöründe belli olguları biçimlendirir. Konutun istenen her yerde üretilememesiyle sadece konuta elverişli arsa üzerinde yapılabilmesi, arsanın konut üretiminde tamamlayıcı bir mal olarak ortaya çıkmasına etken olur. Arsanın konumu, topografik özellikleri, altyapı durumu gibi faktörler arsaların birbirinden farklı olmasına yol açar. Böylece oluşan arsa piyasası konut üretimi sektörünü de yakından ilgilendirir ve konut maliyetlerini ve dolayısıyla da konut alım ya da kullanım maliyetlerini etkiler.

C. Ağırlık ve Kütle

Mekanların büyüklüğü ve bu mekanları oluşturmak için kullanılan malzemelerin koruyuculuk ve dayanıklılık özelliği konutun ağır bir kütle olmasına yol açar. Bu özelliklerin oluşmasını sağlayan malzemeler sayesinde ve toprağa bağlı olması konutun bütününe ya da parçalarının kütleli üretimini ve istenen yere taşınmasını güçleştirir.

D. Dayanıklılık ve Uzun Ömürlülük

Belirtildiği gibi konut, uzun süre kullanılabilen dayanıklı bir tüketim malıdır. Ayrıca bakım onarımla ömrü daha da uzatılabilir. Konutun uzun ömürlülüğü, yüksek maliyetli oluşu ile birlikte sermaye akışı sorununu ortaya çıkarır. Uzun vadede beklenen gelir ve harcamaların hacminin ve yatırımını sermaye değerinin önceden kestirilmesinin zor oluşu, yatırım için karar verilmesini güçleştirir. Konut uzun süre piyasada aktif olacağı için, yatırımcı ürününü belli talep gruplarına arz etmek istediği takdirde, bu grupların alışkanlıklarını, eğilimlerini ve ihtiyaçlarını göz önünde bulundurmaya zorundadır.

E. Uzun Üretim Süresi

Genellikle konutun yapımına karar verilmesi ile yapımının tamamlanması arasında iki yıllık bir sürenin geçtiği varsayılmaktadır. Yapım sürecinin hava koşullarına bağlı oluşu, üretim maliyetinin yüksek ve teknolojinin emek-yoğun oluşu bu süreyi kısaltma çabalarını kısıtlar.

F. Yüksek Üretim Maliyetleri

Konut yüksek maliyetli bir üründür. Arsa, biçimlendirme, yapım teknolojisi, üretim ölçeği, finansman, süre ve programlamaya ilişkin faktörler bu maliyetleri etkiler. Konut yatırımcısı, yüksek maliyetler nedeniyle yapımın tümünü çoğunlukla kendi mevcut kaynaklarından finanse etme olanağına sahip olmadığından uzun vadeli ve düşük faizli kredilere gereksinme duyar. Benzer şekilde, hane halkı da yeni yapılmış bir konutun ortalama bir ücretlinin yıllık gelirinin birkaç katına ulaşan fiyatını öz kaynaklarından karşılamak durumunda değildir ve dolayısıyla gereksinme duyduğu konutu alabilmek için kredi alması gerekmektedir. Böylece konut üretimi sektörü sermaye piyasasındaki davranış ve eğilimlere bağımlı hale gelir.³⁰

G. Heterojenlik

Heterojen mallar, özellikleri açısından birbirine eşit olamayan, fakat birbirlerinin yerini alabilen ve dolayısıyla birbirleriyle rekabet edebilen mallardır. Konutlar büyüklük, nitelik, planlaması, yapıdaki konumu, bulunduğu bölge, altyapı ve coğrafik konum açısından farklı çözümler içerir. Talep açısından bu özelliklere iş yerine uzaklığı, sosyal prestij özellikleri de eklenebilir. Bu nesnel ve öznel yargılar konutun her birinin özel bir mal olarak ele alınmasını zorunlu kılar ve konutun fiyatı ona göre oluşturulur.³¹

H. Yerleşme Oluşturma

Konutun tek başına olmayıp, çevresindeki diğer konutlarla birlikte bir bütün oluşturması konut arzını veya talebini etkiler. Diğer konutlarla olan bağlantısı, altyapı donanımıyla desteklenmesi gereken bir yerleşme strüktürü ortaya çıkarır.

³⁰ MUTLUAY, S., (1992), “Türkiye Konut Piyasasının Analizi ve Alternatif Konut Finansman Modelleri”. Basılmamış Y.L. Tezi, İ.T.Ü., Mimarlık Fak., İstanbul, s:8

³¹Adı Geçen Eser, s:9

Birlikte olmanın meydana getirdiği sorunlar, imar planındaki herhangi bir sorun konut arzını etkileyebilir. Ayrıca konutun içinde yaşayacak ailenin kendini o çevreye ait hissedip hissetmemesi de konut talebini etkileyebilir.

Yukarıda da belirtildiği üzere konutun birçok özelliği vardır ve bu temel özellikler yanında konutların kişilerin gelirlerine, zevk ve ihtiyaçlarına göre farklılıklar gösterdiğini söyleyebiliriz. Ancak geliri, statüsü, ihtiyacı, zevkleri ne olursa olsun her hanehalkının konutunda temel özelliklerin yanında asgari olarak bulunması gereken bazı özellikleri vardır. Bunlar bir konutun nitelikli ve yaşanabilir bir konut olmasını sağlayan özelliklerdir ve konut standartları olarak adlandırılabilirler.

1.1.4. Konut Standartları

Nitelikli konut standartları, zamana ve ülkelerin gelişmişlik düzeylerine göre farklılıklar gösterebilmektedir. Zaman içinde gelişen konut üretim teknolojileri, nitelikli konut standartlarında değişiklikler yaratmaktadır.

“Yaşanabilir konut standartları” geliştirilebilir olmakla birlikte temel olarak şu başlıklar altında sıralanabilir:

Yapı özellikleri:

- Kullanım kolaylığı ve ergonomisi
- Depreme, yangına ve doğal afetlere dayanıklılık
- Güvenlik
- Yeterli fiziki büyüklük,
- Gürültü, ses, hava ve su yalıtımı
- Sıcaklık ve kuruluk özellikleri
- Engellilerin kullanımına uygunluk
- Kaliteli ve sağlıklı malzeme

Yapı dışı kullanım özellikleri:

- Temiz, içilebilir ve kesintisiz su

- Temiz hava ve yeterli havalandırma yapısı
- Çöp ve atık tahliyesi için uygunluk

Çevre özellikleri:

- Temiz çevre
- Planlı ve imarlı yapılaşma
- Sosyal hayatın geliştirilmesine uygun yaşam alanları
- Kent ve ülke yönetimine doğrudan katılımı sağlamaya yardımcı mahaller.

Ayrıca konut, tüm gereksinimler için yeterli koşulları barındırmalıdır. Bu özellikte bir konut, çalışma, dinlenme, aile fertleri ve konuklarla birlikte olma olanakları sunmalıdır.³²

1.1.5. Konutun Yaşamımızdaki Önemi

Konut bahsettiğimiz özellikleri sayesinde hane halkının en temel ihtiyaçlarından birisi ve en önemlisi, vazgeçilmez olan barınma ihtiyacının yanında kişilerin fiziksel, kültürel, sosyal birçok toplumsal ihtiyacının da doyum noktasına ulaşmasında önemli bir yere sahiptir.

Toplumsal ihtiyaçların giderilmesinde konut, dolaylı ve dolaysız yönden iki ayrı role sahiptir. Bu rollerin ikisi de son derece önemlidir. Dolaysız rolü ile konut kişi için karşı konulması zor fiziki koşullar, tedirginlikler için bir barınak ve korunak meydana getirir. Yine bu rolü ile konut kendi içinde mahremiyeti, dostluğu ve mutluluğu sağlama aracıdır. Dolaylı rolü ile konut ise toplumsal ilişkiler kurmanın ve kamu hizmetlerinin yeterince sağlamanın aracıdır. Bu hizmetler arasında, toplumsal ilişkilerin kurulduğu eğitim, dinlenme, spor, sosyal yardım, sağlık, koruma, alışveriş ve ulaşım işlemlerinin yapıldığı tesisler vardır.³³

Konut tek başına algılandığında:

³² “Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı” Raporu

³³ AKÇAY, B.,(1 Ocak 1988), “Uzun Dönemde Kentsel Konut Sorunu”, Yeniden Yapılanma Dergisi, Ankara

- a. Bir barınak olması,
- b. Üretilen bir meta olması,
- c. Bir tüketim malı olması,
- d. Bir yatırım aracı olarak spekülâtif değer artışlarına el koyma yolu olması,
- e. Toplumda kişilere ve ailelere geleceklerinde bir güvence olması,
- f. Emeğin yeniden üretildiği yer olması ve emeğin yeniden üretiminin fiyatını belirlemesi,
- g. Gerek enflasyonun karşısında paranın değerini korumayı gerekse yeni oluşan kentsel rantlara el koyabilmeyi sağlayan bir yatırım aracı olması işlevleri ortaya çıkacaktır. Bir kentsel çevrenin parçası olarak algılandığında ise,
- h. Bir kültürel irtifak olarak o çevre ile iletişim içinde bulunması,
- i. Bir yaşam ve çevresinin ya da kalitesinin oluşturulmasında yapı taşı olması; ekonomik sektör olarak,
- j. Ekonominin canlandırılması, bunalımdan çıkarılması, istihdam aracı olmak gibi değişik ve çok sayıda işleve sahiptir.

Nitelikli bir konut, konutta yaşayan insanların verimliliğini olumlu etkiler. İnsanların tüm ihtiyaçları için yeterli koşulları barındıran ve tatmin düzeyine ulaşmasını sağlayan bir konutta, yani çalışma yapabilecek kadar sakin, dinlenebilecek kadar gürültüsüz ve konukları ile birlikte vakit geçirebileceği kadar donanımlı bir konutta yaşayan insanlar, günlük hayatlarına dinlenmiş olarak ve donanımlı bir şekilde başlayabilirler. Konutun sağladığı ekonomik güvence ve sosyal statü de, insanların aile yaşamını ve düzenini olumlu biçimde etkileyerek, aile huzurunu sağlamaya ve çocukların gelişimine katkıda bulunur. Bunun yanında konutun ısınma, aydınlanma, trafik gürültüsünden uzak ama kentsel hizmetlere ve okula yakın olma, yeterli yeşil alan gibi özelliklerinin bulunması da kişilerin sosyal ve çalışma yaşamını olumlu yönde etkilemektedir.

Ekonomik açıdan konut yatırımlarına bakacak olursak, günümüzde konut yatırımlarının verimli yatırımlar olduğu görüşü giderek artmaktadır. Önceleri konutun belirli bir üretim sürecinin son yatırım ürünü olduğu, konut yatırımlarına

ağırlık verildiği takdirde ekonomik gelişmeyi geciktireceği, yeni üretimleri teşvik etmediği görüşü hakimdi. Bu nedenle devlet konut yatırımları yerine sanayi yatırımlarına ağırlık vermiştir. Günümüzde ise konut üretimi sektörünün ekonomik ve sosyal faydaları daha iyi anlaşıldığından ve doğrudan veya dolaylı çeşitli ekonomik yan ve alt sektörleri de olumlu etkilediği düşünülerek konut yatırımlarına ağırlık verilmesi gerektiği anlaşılmıştır.³⁴

Sonuç olarak konut bir meta, bir barınak, bir dayanıklı tüketim maddesi, toplumsal bir hizmet ve toplumsal huzurun bir parçasıdır diyebiliriz. Ve konut bütün bu özelliklerin birleşiminden oluşan bir kavram olarak insanların yaşamında önemli bir yere sahiptir. Bir başka ifadeyle konut; içinde oturanların dinlenme, beslenme, eğlenme gibi temel gereksinimlerini karşılayan ve onları fiziki, biyolojik ve sosyal çevreden gelen dış etkilerden koruyan bir sığınaktır.

Konut kavramını ve önemini genel olarak vurgularsak konut; barınak olma, yatırım aracı olma, ekonomik kalkınmaya katkı sağlama, bireylerin geleceği açısından bir güvence olma gibi birçok işleve sahip olmasının yanında, aynı zamanda toplumların ekonomik ve sosyal açıdan gelişmişlik göstergesi olması dolayısıyla da yaşamımızda önemli bir yere sahiptir.

1.2. Konut Sektörü

1.2.1. Tanımı

Konut sektörünü ekonomik bir sektör olarak ele aldığımızda; ülke ekonomisinin canlandırılması, bunalımdan çıkarılması, birçok kişiye istihdam aracı olması gibi farklı ve çok sayıda işleve sahip olduğunu görüyoruz.

Türkiye’de konut üretiminde konut arz biçimlerini de içine alacak şekilde üç ana sektör vardır.³⁵

³⁴ KÖMÜRLÜ,R., (2006), ”Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları”, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi, FBE Mimarlık Anabilim Dalı Yapı Programında Hazırlanan Doktora Tezi, İstanbul

³⁵ ESMERAY, A., (1996), “Türkiye’de Konut Sorununa Bir Çözüm Olarak Konut Kooperatifçiliğinin Gelişimi ve Türk Konut Politikası İçerisindeki Yeri.” Basılmamış Y.L. Lisans Tezi, Gazi Üni., Sosyal Bilimler Ens., Kamu Yönetimi Bilim Dalı, Ankara, s: 23-24.

1. Kamu sektörü,
2. Özel sektör,
3. Kooperatif sektörü.

1) Kamu Sektörü:

Kamu sektöründe konut üretimi genel olarak Toplu Konut Ortaklığı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Sosyal Sigortalar Kurumu ve Emlak Bankası tarafından gerçekleştirilmiştir. Bunların yanı sıra, T.C. Emekli Sandığı, Bağ-Kur ve O.Y.A.K. kendi personeline yönelik üretimde bulunmuştur.

2) Özel Sektör:

Türkiye’de konut üretiminde en büyük pay özel sektöründür. Kar amacıyla konut üretiminde bulunan sektör, genel olarak müteahhitler, toplu konut şirketleri ve kendi konutunu yapanlardan oluşur. Bu kesimler arasında ağırlığı oluşturan müteahhitlerdir.

3) Kooperatif Sektörü:

Konut üretiminde etkinliklerini artırma çabası içinde bulunan diğer bir sektör de kooperatif sektörüdür.

Konut sektörü ekonominin ilerleyen ve gelişen sektörlerinden biri olan inşaat sektörü içinde önemli bir yere sahip olup, gelir yaratıcı, tüketimi kısip tasarrufu artırıcı, kaynak yaratıcı etkiler sağlamasının yanında, diğer sektörlerle de etkileri de bulunmaktadır. Ekonomideki durgunluk ya da daralmadan en çok etkilenen sektörlerden birisidir. Konut sektörü bu ekonomik etkiler yanında, aile düzenini sağlama, sosyal güvence ve sağlıklı bir yaşama ortamı yaratma, toplumsal ilişkileri geliştirme, moral gücü sağlama gibi sosyal etkiler de yaratmaktadır.

Konut sektörü özellikle büyük kentlerde olmak üzere bütün kentlerde hızlı nüfus artışı, sanayileşme ve kentleşmeye bağlı olarak hızla büyüyen bir sektör olmuştur.

Türkiye’deki konut sektörünü yönlendiren ya da etkileyen çok sayıda faktör bulunmaktadır. Bunları şöyle sıralamak mümkündür;

- Hane halkının gelirindeki artış ve daha konforlu konutlarda yaşama isteği

- Nüfustaki önlenemeyen artış
- İş olanakları ve yaşam standartları nedeniyle kırsal bölgelerden kentsel bölgelere doğru devam eden göç
- Doğal felaketler ve bunun sonucunda konutların ve yaşam alanlarının zarar görmesi
- Mevcut konutların yenilenmesi ihtiyacı
- Konut piyasasının modernizasyonu ve gelişmesi

İşte bu faktörler ekonomide konut sektörünün sürekli ön planda tutulmasına, gelişmesine ve büyümesine neden olmaktadır.

Bunların yanında konut ihtiyacının başka bir mal ya da hizmetle ikame edilememesi bu özellik dolayısıyla sektörün diğer sektörlerden ayrılmasını ve sektörün önemini daha da artırmaktadır.

Konut sektörünün birçok sorunu vardır. Bunlar;

- Finansman sorunu
- Uygun konut üretim teknolojisinin belirlenmesi
- Arsa spekülasyonu
- Gecekondulaşma
- Kayıt dışı ekonominin yaygınlığı
- Kiracılık ve kiralık konut sorunu

Konut sektörünün ülke ekonomisinde özel bir yeri vardır. Kapsamı emek yoğun bir sanayi dalı olması, büyük oranda yan sanayilerden girdi alan yapısıyla konut sektörü, hem ekonomik hem de sosyal nitelik taşıyan, ekonomiyi canlı tutan ve çeken bir lokomotif durumundadır. İtici sektör olarak tanımlanan konut sektöründe oluşan herhangi bir hareketlenme diğer sektörleri de olumlu bir şekilde etkilemektedir.³⁶

³⁶ ÖZTÜRK,N., DOĞAN, A.,(2010) Konut Sektörünün Sorunları ve Çözüm Önerileri, Bütçe Dünyası Dergisi ,Sayı 33,139-151

Konut üretimi alanındaki temel sorun konut maliyetleri ile kullanıcıların ödeme güçleri arasındaki uyumsuzluktur. Kentlerimizde küçük hane halklarının barınabileceği yeterince küçük konut üretilmemektedir.³⁷

Konut sektöründe, en çelişkili ve ikilemli politika önlemleri kiralık konut sorununa ilişkin olanlardır. Kiralık konut sorununu çözmek için, kiracı hane halkı oranlarının düşürülmesi, kira denetimi, kiraların serbest bırakılması, kiracılığın desteklenmesi, kiralık konut arzının artırılması için üretimin özendirilmesi ve kiracı gettoların oluşturulması gibi kimi uygulamalara başvurulduğu görülmektedir.³⁸

Konut sektörü yoğun işgücü gerektiren bir sektör olması dolayısıyla, önemli ölçüde istihdam olanağı yaratmaktadır. Bu nedenle de konut yatırımlarına, ekonominin durgunluk ve gerileme dönemlerinde özellikle istihdam yaratıcı politikaların bir aracı olarak sıkça başvurulur. Ayrıca konut sektörüne yapılan yatırımlar diğer bağlantılı sektörler yolu ile de iş ve istihdam olanaklarını arttırabilmektedir.

Makro ekonomik değişkenlerde; para arzı, gayrisafi yurtiçi hasıla, faiz oranları, istihdam, enflasyon oranı ve döviz kuru gibi değişkenlerde meydana gelen dalgalanmalar hem konut fiyatlarını hem de yeni konut yapımını etkileyen faktörler olarak karşımıza çıkar.

1.2.2. Konut Sektörünün Analizi

SWOT Analizi

Strengths (Güçlü Noktalar)

- Sağlam bankacılık sistemi
- Kısa bir süre önce uygulamaya konulan ipotekli konut kredisi sistemi
- Dünya çapında isim yapmış güçlü inşaat firmalarının varlığı
- ULI'nin 2008 yılında Türkiye'yi Avrupa'da yatırım yapılacak en cazip; 2009 yılında ise üçüncü en cazip pazar olarak değerlendirmiş olması

³⁷ GERAY,C.,(1991), ‘‘Türkiye’de Küçük Konut Üretimine Yönelmeliyiz’’, A.Ü. SBF Dergisi, Cilt 46, Sayı 3-4, Haziran-Aralık 1991, s. 35-44.

³⁸ DPT (1996), Konut, VII. BYKP Özel ihtisas Komisyonu Raporu, Ankara, s: 168-169

Opportunities (Fırsatlar)

- Konut arzının talepten düşük olmasına bağlı olarak ortaya çıkan büyüme potansiyeli
- Deprem yönetmelikleri uyarınca konut kalitesinde beklenen artış
- Artan mesken ve plaza binası ihtiyacı
- Şehirlerdeki yeniden yapılandırma çalışmalarının gecekonduların yıkılmasına ve yerine daha yüksek kalitede konutların inşa edilmesine sebebiyet vermesi

Weaknesses (Zayıf Noktalar)

- İpotekli konut kredisi kullanımına uygun olmayan kaçak ve eski konutların sayıca fazla olması
- Özellikle İstanbul'da elverişli arazinin kısıtlı miktarda ve pahalı olması

Threats (Tehditler)

- Özellikle İstanbul ve Türkiye'nin önde gelen sanayi bölgelerini kapsayan Marmara Bölgesi'ndeki yüksek deprem riski
- Sektördeki alışlagelmiş dalgalanma eğilimi ³⁹

1.2.3. Konut Açığı

Konut açığı kavramı: “Konut birimleri sayısının, konut gereksinmesi duyan ev halkı birimlerinin istemde buldukları konut birimlerinin sayısından az olması durumu” dur. Konut açığı, bir ülkedeki konut stokunun gerekli olan miktardan az olması anlamına gelmektedir ve kavramsal olarak niceliksel bir içerikten daha çok niteliksel bir içerik taşımaktadır. Konut açığı bulunan bir ülkede niteliksiz de olsa barınma gereksinimleri karşılanmaktadır. Bu bağlamda da konut açığı, niceliksel bir açıktan daha çok bazı ailelerin niteliksiz konutlarda barınmaları gibi arzulanmayan bir olguyu tanımlamaktadır. ⁴⁰

Konut açığı, bir ülkedeki asgari düzeyde nitelikli konut stoğunun (konut sayısının) gerekli olan miktardan az olması anlamına gelmektedir.

³⁹ Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlık Yatırım Destek ve Tanıtım Ajansı Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu

⁴⁰ ERTURK, H., (1997) “Kent Ekonomisi”, 2. Baskı, Ekin Kitabevi, Bursa,s:191

Konut açığı, niceliksel bir açıktan çok, bazı ailelerin gelirlerinin yetersiz olması nedeniyle niteliksiz konutlarda barınması gibi arzulanmayan bir olguyu tanımlamaktadır.

Konut açığı, bir ülkedeki konut stokunun gerekli olan miktardan az olması anlamına gelmektedir ve kavramsal olarak niceliksel bir içerikten daha çok niteliksel bir içerik taşımaktadır. Konut açığı bulunan bir ülkede niteliksiz de olsa barınma gereksinimleri karşılanmaktadır. Bu bağlamda da konut açığı, niceliksel bir açıktan daha çok bazı ailelerin niteliksiz konutlarda barınmaları gibi arzulanmayan bir olguyu tanımlamaktadır.⁴¹

Konut gereksinmesinden ayrılması olanaksız bir kavram ise konut sorunu kavramıdır. Konut sorununun ilk görünümü konut açığı şeklinde ortaya çıkmaktadır. Konut açığı, mevcut hanehalkı sayısı ile mevcut konut sayısı arasındaki dengesizliği anlatan bir kavram olup iki biçimde görülmektedir; “Açık konut açığı” ve “gizli konut açığı”. Açık konut açığının, gözle görülen sayısal özelliği olan açık olmasına karşın, gizli konut açığı kavramı ile anlatılmak istenen barınma koşullarının niteliğidir. Bir konut biriminin birden fazla hane halkı tarafından paylaşılıyor olması yani konutun kalabalık olması gizli konut açığının göstergesidir. Gizli konut açığı nitel bir özellik taşımakta olup hane halkı tipleriyle, konut tipleri arasındaki dengesizlikten doğmaktadır.⁴²

Konut sorununun çok yüksek boyutlara ulaştığı bazı ülkelerde olduğu gibi, sokaklarda yatan evsiz barksız kimselerin Türkiye’de bulunmadığı görüşünden hareketle konut açığı olmadığı söylenebilir. Ancak Türkiye’de yasal prosedüre uymayan konut arzının, gereksinimi karşılaması kapanmış görünmekte ise de, bu farkın yine de konut açığı olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Dolayısıyla Türkiye’de konut gereksinimi ruhsatsız konut stoku fazlalığından kaynaklanmaktadır. Ruhsatsız konut sunumu da, karşılanamayan gereksinime göre gelişen bir çözüm değil, bir yatırım aracı olmuştur.⁴³

⁴¹ Adı Geçen Eser ,s:191,192

⁴² KELEŞ, R., (1990), Kentleşme Politikası, Özkan Matbaası, Ankara, s. 13

⁴³ Türk Yapı Sektörü Raporu, 2003, s:31

Bir ülkede arzulanan nitelikteki konut sayısının yetersiz olması yani konut açığı olması durumunda, konutların kira veya satış bedelleri çok fazla yükselecek ve buna bağlı olarak kişilerin alım gücü düşecektir. Bu açıdan bakıldığında sorun, konut açığı sorunu olmaktan çıkıp bir yüksek kira sorunu haline gelecektir. Bu durum nitelikli konut sayısındaki yetersizlikler nedeniyle, bazı ailelerin çağdaş yaşam düzeyine uygun olmayan ve sağlık koşullarından uzak, niteliksiz konutlarda yaşamaları ve nitelikli konutlarda yaşamak isteyenlerin de yüksek kira ödemeleri ile sonuçlanacaktır.

Toplumda açık ya da gizli ekonomik özgürlüğü olan birey, aile ya da bireylerden oluşan hane halkının tek veya bir arada ilişkiler kurabileceği, çeşitli işlevlerin yer aldığı bir mekansal birim olan konut, güvenli ve sağlıklı yaşama koşullarını sağlayacak nitelik ve nicelikte olmalıdır. Bu gereklilikler çerçevesinde konut gereksinmesi doğmakta, gereksinme karşılanmadığında konut açığı ortaya çıkmaktadır.⁴⁴

Toplum içinde ekonomik özgürlüğü olan en küçük her ‘toplu yaşam birimi’, ‘sağlıklı’ ve ‘güvenli’ yaşayabileceği, ‘süreklili’ ve ‘bağımsız’ kullanabileceği bir konut birimine gereksinme duymaktadır. Bu açıdan bakıldığında, Türkiye’deki konut stokunda büyük bir açığın olduğu ve açığın her yıl arttığı görülmektedir.⁴⁵

1.2.4. Konut Sorunu

Konut sorunu bakıldığında en dar anlamıyla, bir ülkede yaşayan hane halklarının barınma ihtiyacını karşılayacak olan asgari düzeyde sağlıklı ve nitelikli bir konutun sağlanamaması durumudur. Konut sorunu; nitelikli konut sayısındaki yetersizlikler nedeniyle, bazı ailelerin çağdaş yaşam düzeyine uygun olmayan ve sağlık koşullarından uzak, niteliksiz konutlarda yaşamaları ve nitelikli konutlarda yaşamak isteyenlerin de yüksek bedel ödemeleri anlamına gelmektedir.⁴⁶

⁴⁴ PULAT, G., (1992), Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekansal Çözüm Arayışları. Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği Yayını. Ankara, s:70.

⁴⁵ ÖZKAN, E., (1981), “Türkiye’de ‘Konut Sorunu’ ve Ekonomik Sınırlamalar İçinde ‘Konut Üretimi’ni Finanslama Olanakları”. Karadeniz Teknik Üniversitesi, İnşaat ve Mimarlık Fakültesi, Basılmamış Doçentlik Tezi, Trabzon, Eylül, s:142

⁴⁶ ERTÜRK H. (1996), Kent Ekonomisi, 2. Baskı, Ekin Kitabevi, Bursa , s:191

Konut sorunu bir yandan toplum bireylerinin nitelikli konutlarda barınması yönünden toplumsal bir içerik taşıırken, diğer yandan kıt kaynakların olası kullanımları açısından ekonomik bir nitelik kazanmaktadır. Bu iki nitelik birbirinden bağımsız olmayıp, birbirleri ile yakından ilişkilidir. Bu ilişki konut sorununun bir ülkenin gelişme sürecinde oynadığı işlev nedeniyle ortaya çıkmaktadır.

Konut sorunu açıklanırken, sayısal değerlerin ötesinde bütçeye uygunluk, güvenlik, sağlamlık, altyapı nitelikleri, kamu hizmetleri, iş alanlarına ulaşılabilirlik ve konut kalitesi gibi özelliklerin dahil edilmesi gerektiği belirtilmiş, böylece “konut” sadece barınak olarak değil yaşanabilir birimler olarak tanımlanmaya başlamıştır.

Günümüzde konut, mevcut toplumsal sistemin en temel sorunlarından biridir. Konut sorunu, merkezi yönetim, yerel yönetim, özel sektör ve konut sakinlerinin tümünü ilgilendiren ve bütün bu aktörler için geçerli olan bir olgudur.⁴⁷

Ekonomik, sosyal ve daha birçok boyutu ile ele alınması gereken konut sorunu mimarlardan, inşaat ve çevre mühendislerine, iktisatçılardan ve sosyal bilimcilere kadar çok geniş uzmanlar kadrosunu ilgilendirmektedir. Konut sorunu aynı zamanda sosyal siyasetin önemli sahalarından birini oluştururken, hükümet programları ve parti politikalarında en fazla ağırlık verilen konuların başında gelmektedir.⁴⁸

Konutun bir sorun haline gelmesinde en önemli rolü üretim biçim ve ilişkileri oluşturmaktadır. Konut barınak görevini yüklenmekten çıkıp bir sosyal güvenlik aracı olduğu zaman çözüm bekleyen bir sorundur. Konut sorunu bir yandan toplum bireylerinin nitelikli konutlarda barınması yönünden toplumsal bir içerik taşıırken diğer yandan kıt kaynakların olası kullanımları açısından ekonomik bir nitelik kazanmaktadır. Konut sorunu makro düzeyde ülkenin gelişmişlik düzeyi ile ilgili iken, bireysel düzeyde gelir yetersizliği ile ilgilidir bu bağlamda sorun adaletsiz gelir dağılımının mekandaki yansımadır.⁴⁹

⁴⁷“Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı” Raporu, İnşaat Mühendisleri Odası, 1 Aralık 2008

⁴⁸YENİGÜL,S. ,B., (2005), “EFFECTS OF MIGRATION ON URBAN“ Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Çevre Bilimleri Anabilim Dalı, Ankara, G.Ü. Fen Bilimleri Dergisi 18(2): 273-288

⁴⁹ ERTÜRK,H., N.,SAM,(2009)Kent Ekonomisi, Güncellenmiş 3. Baskı, Bursa, Ekin Yayınevi, s.190.

Konut sorununun çözümlerinin geliştirilebilmesi ve tüm toplum nezdinde barınma hakkının sağlanabilmesi için;

- Kentte oluşan rantın kamu yararına kullanılması,
- Altyapı finansmanının geliştirilmesi ve altyapının iyileştirilmesi,
- Kaçak ve niteliksiz yapılaşmanın önüne geçilmesi,
- Konut inşası için gerekli arsanın kullanıma açılması,
- ilişim teknolojilerinden de yararlanılarak istatistiki verilerin toplanması ve bir veri tabanı oluşturulması,
- Bütün kent arazilerinin büyük ölçekli haritalarının çıkarılması,
- Bölgenin iklim, doğa, nüfus, yaşam biçimi vb. özellikleri dikkate alınarak “yaşanabilir konut standartları” geliştirilmesi,
- Yapım süreçlerinin tümünün, kamu görevlileri ve meslek odalarının denetlenebilmesi gerekmektedir.⁵⁰

Günümüzde evrensel boyutlara ulaşmış konut sorunu, teknik, ekonomik, politik ve sosyal birçok sorunla bütünleşmiştir.⁵¹ Konut toplumsal bir sorun olduğu kadar, hatta ondan da fazla bir ekonomik kalkınma sorunudur.⁵² Bir ülkede arzulanan nitelikteki konut sayısının yetersiz olması bu tür konutların kira veya satış bedellerinin çok fazla yükselmesine neden olabilmektedir. Böylece sorun bir yüksek kira sorunu haline gelebilmektedir. Bu nedenlerle geniş açıdan konut sorunu nitelikli konut sayısındaki yetersizlikler nedeniyle bazı ailelerin çağdaş yaşam düzeyi ve uygun olmayan ve sağlık koşullarından uzak niteliksiz konutlarda yaşamaları ve nitelikli konutlarda yaşamak isteyenlerin de yüksek bedel ödemeleri anlamına gelmektedir.⁵³

⁵⁰ Adı geçen eser, İnşaat Mühendisleri Odası

⁵¹ ALBAYRAK, N., “Türkiye’ de Konut Sorunu ve Konut Sorununun Çözümünde Konut Kooperatifleri, Yerel Yönetimler ve Toplu Konut İdaresi İşbirliği Kütahya Yeşilkent Toplu Konut Alanı Uygulaması”, Eskişehir, Anadolu üniversitesi Yüksek Lisans Tezi, 1996, s.4.

⁵² KELEŞ,R., Kent Bilim Terimleri Sözlüğü, 2. Baskı, Ankara, İmge Kitabevi, 1998, s.89.

⁵³ Adı geçen eser, ERTÜRK,H.,s.190

“Konut ne yalnızca toplumsal, ne de yalnızca ekonomik (meta üretimiyle ilgili) nitelikte bir sorundur. Toplumun gönencini, sağlığını, esenliğini, verimliliğini sağlamak gibi toplumsal işlevi yanında konut ekonomik yaşamda, işlendirme (istihdam) yaratma, yapım ve yapıma bağımlı yan işleyimleri bütünleme, ekonomik büyümeyi hızlandırma işlevlerine sahip önemli bir ana işleyim kesimidir. Bu nedenle kentsel konut siyasası, kentleşme, kentsel alt-yapı, kentsel arsa konusundaki siyasalardan bağımsız ele alınamaz.”⁵⁴

Ülkemizde konut sorununa sadece barınma sorunu olarak bakmak ve çözüm üretmek mümkün değildir. Sorun sosyal ve ekonomik boyutları ile birlikte barınmanın yanında göç, kaçak yapı, kent toprakları ve dolayısı ile planlama sorunlarının bir parçası olmuştur.⁵⁵

Konut sorununu ortaya çıkaran etmenleri aşağıdaki başlıklar altında toplayabiliriz:

- Nüfus hareketleri,
- Göç ve kentleşme,
- Konut sunumunun yetersizliği,
- Dengesiz gelir dağılımı,
- Bina yapım finansmanı,
- Bina üretiminde örgütlenme,
- Yapı malzeme ve teknolojisi,
- Arsa ve altyapı.⁵⁶

Türkiye’de konut sorununu doğmasına etki eden faktörleri, konut talebi açısından ve konut arzı açısından ele almak mümkündür.

⁵⁴ GERAY, C.(1981) Amme İdaresi Dergisi, Cilt XIV, sayı 2 , s.54.

⁵⁵ TURGUT,A., (2001), “Konut Politikaları Aktörler Roller ve Değişimi” Konulu Panel’de Yer Alan Konuşması. TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şube Başkanı Sıfatıyla. İstanbul Büyükşehir Belediyesi, T.M.M.O.B. Şehir Plancıları Odası’nın 6 Kasım 2001’de Düzenlediği Panel. Yayına Hazırlayanlar: Özden, P; Karakaş, İ.; Turgut, S., Baskı:Erkam,Mayıs 2002, İstanbul, s:14.

⁵⁶ PULAT, G., (1992), Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Kentsel Çözüm Arayışları, Kent-Koop Yayınları, Ankara, 72

Konut talebi açısından konut sorununa etki eden faktörler şu başlıklar altında toplanabilir:

- Nüfus artışı,
- Hızlı kentleşme ve göçler,
- Düşük gelir seviyesi ve dolayısıyla konut isteminin yetersizliği,
- Gelir dağılımındaki eşitsizlikler,
- Hane halklarında meydana gelen küçülmeler,
- Evlenmeler,
- Eskime ve yenileme ihtiyacı.

Konut arzı açısından konut sorununa etki eden faktörler ise aşağıdaki gibi toplanabilir:

- Konut talebi,
- Finansman ve maliyet,
- Arsa, imar planları ve altyapı,
- Bina Üretiminde Örgütlenme,
- Yapı Malzemesi ve Yapım Teknolojisi,
- Mevzuat.⁵⁷

Aile hayatı, ailenin bireyleri arasındaki ilişki ve sosyal ilişkiler de konut meselesinin önemli unsurlarındandır. Bu açıdan bakıldığında, nüfusu hızla artan ve kentleşen Türkiye’de konut miktarının yanında mevcut konutların niteliklerinin de ihtiyaca cevap vermekten uzak olduğu gözlemlenir. Üstelik konut meselesini kuvvetle etkileyen göç problemi aralıksız devam etmektedir. Bu alanda teknik ve sosyal sorunlar iç içe girmiş olup, bunlara yönelik ulusal düzeyde çözümler üretilmemektedir. Sonuçta eski konutların yenilenmesi de dikkate alındığında, ülke gelecek 30-40 yıl içinde yılda yarım milyondan fazla konut yapma mecburiyetine girmektedir.⁵⁸

⁵⁷ KÖKSAL, A., (1994), “Türkiye’de Konut Üretimini Yönlendiren Kurumsal Düzenlemelerin Gelişimi.” Basılmamış Y.L. Tezi, Y.T.Ü., Mimarlık Fak., İstanbul, s:7.

⁵⁸ Türk Ailesinin Yaşadığı Mekanlara Konutlara İlişkin Eğilimler, Başbakanlık Aile Araştırma Kurumu, Bilim serisi 114 Cilt1, Başbakanlık Basımevi, Ankara, 19-34 (1999).

Bu sorunu çözmeye, öncelikli olarak halkın barınma hakkı ve ihtiyaçları göz önünde bulundurularak yeni düzenlemeler yapılmalı, bunun yanında halkın talep ve isteklerine de yer verilmelidir. Kentin planlanması, var olan ve olabilecek sorunların çözümüne imkan verecek şekilde yeniden planlanmalı ve ele alınmalıdır.

Bir ülkede konut yetersizliği nedeniyle ortaya çıkan konut sorunundan en çok etkilenen, sıkıntı çeken kesim düşük gelirli kesimler olmaktadır. Çünkü bir konutun bu kesimlerce satın alınması onların mevcut gelir olanakları ile mümkün olamamaktadır. Ayrıca nitelikli konut miktarının yetersizliği de bu tür konutların kiralarda artışlara sebep olmaktadır. Böylece düşük gelirli kesimlerin nitelikli konutları kiralama olanaklarında da sınırlılıklar ortaya çıkmaktadır. Sonuç olarak konut alımında ya da kiralanmasında zorluk çeken kesim düşük gelirli hane halklarıdır. Bu nedenle de konut sorununu çözmeye öncelikle bu kesim ele alınmalıdır.

Konut sorununun çözülmesini karmaşıklaştıran en önemli unsur toplumun yaygın ve etkin bir sosyal güvenlik sisteminden yoksun olması nedeniyle konutun bir barınma aracı olma ötesinde yarın için bir güvence, bir yatırım aracı hatta gereğinde finansman kurumlarına teminat olarak gösterilebilen bir mal olma özelliğine sahip olmasıdır.⁵⁹

Ekonomik büyüme ve kalkınmanın hızlanması kentleşmeyi beraberinde getirerek konut sorununu giderek artan bir duruma getirmiştir. Konut sorununun artmasıyla soruna çözüm aranması gerekmiş ve soruna alternatif bir çözüm olarak karşımıza toplu konut yapımı ve kooperatifçilik çıkmıştır. Konut sorununun bütün toplumsal olgular gibi ekonomik, politik ve teknolojik boyutu ve düzeyleri vardır.⁶⁰

Daha çok kent yoksullarının sorunu olarak ortaya çıkan konut sorunu, bireysel bir barınma sorunu olarak görülmekte, çözümleri ise kamusal-yasal düzenlemelerin ve toplumsal hayatın bir parçası olarak değil, bireysel çözüm önerileriyle giderilmeye çalışılmaktadır.

⁵⁹ Türkiye Ulusal Rapor ve Eylem Planı, Haziran, 1996, B.M. İnsan Yerleşimleri Konferansı, Habitat II, s.26.

⁶⁰ Adı geçen eser, KÖKSAL, A., s:7.

Yoksullara yönelik konut üretimi ve arzı, hane halklarını dikkate almaksızın, eldeki minimum kalitedeki araç ve gereçle maksimum düzeyde konut üretimi hedeflenerek yapılmaktadır. Sonuçta da ortaya kalitesiz malzemelerle üretilmiş olan niteliksiz ve sağlıksız yapılar ortaya çıkmaktadır ve buna bağlı olarak bakım/onarım masrafları zamanla artmakta ve konut açığının giderilmesi sağlanacakken gizli konut ihtiyacı daha da artmaktadır. Konut yapıp satanlara göre nitelikli konut üretmekten çok bu konutlardan elde ettikleri kar önem arz etmektedir.

Hanehalkları için varlıklarının bir göstergesi olarak değerlendirdikleri ikinci, mevsimlik veya yatırım aracı olarak görülen konutlar ile birçoğu yoksulluk sonucunda aynı konutta yaşamak zorunda kalan aşırı derecede kalabalık aileler konut sorununu oluşturan ve artıran diğer faktörlerdir.

Sonuç olarak, Türkiye’de konut sorunu dar ve sabit gelirlilerin sorunu iken, bu sorunun çözümüne ilişkin öneriler, orta-üst gelir kümelerine göre biçimlendirilmiş, hedef kitle hiçbir zaman gerçekten hedef kitle olamamıştır. Devlet, yurttaşlarını mutlaka ama mutlaka konut iyisi yapmak uğruna niteliksiz, sağlıksız ve izinsiz barınakları yoksul hanelere “bağışlayarak”, yeni kaçak yapılaşmalara göz yumarak ve içinde yaşayanları mutsuz edecek nitelikteki çirkin, küçük ve gerçekten ucuz konut alanlarını ürettirerek, kamusal çözümler sunmuştur.⁶¹

Buradan yola çıkıldığında;

“Sorunun tanımlanma biçimi çözümün nasıl bir çözüm olacağını belirler. Eğer sorunu çok dar olarak tanımlarsanız bulduğunuz çözüm, sorunu daha geniş tanımladığınızda çözüm olmaktan çıkar sorunun bir parçası haline gelir. Bir ülkede konut sorununun tanımı ne kadar yalınca, yani miktardaki yeterliliğe indirgenmişse, o ülkede konut sorunu çözümden o kadar uzaktır. Oysa sorunun tanımı ne kadar karmaşıklaşmışsa sorunun çözümüne o kadar yaklaşılmış denilebilir.”⁶²

Konut üretiminde; enflasyon oranlarının yüksek oluşu, konut finansmanının yetersiz olması, hane halkının ödeyebileceği düşük faizli ve uzun vadeli konut

⁶¹ AYDIN S., (2003), “Türkiye’de Konut Sorununun Ekonomik Boyutları”, Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Ve Siyaset Bilimi (Kent Ve Çevre Bilimleri Anabilim Dalı), Ankara Üniversitesi, Doktora Tezi

⁶² TEKELİ,İ., ,(1995) “Habitat II’nin Gündemini Oluşturan Temel Kavramların İrdelenmesi,” Mimarlık, TMMOB, sayı 262, s. 12,13.

kredilerinin olmayışı, arsa girdisinin konut maliyeti içindeki oranının hızla yükselmesi, gelir dağılımındaki adaletsizlikler gibi nedenlerden dolayı toplumun geniş bir kitlesini oluşturan orta gelirli hane halkının konut edinme olanakları ortadan kalkmakta ve böylece konut sorunu artarak devam etmektedir.

1.2.5. Konut Finansmanı ve Konut Finansman Sorunu

Konut finansmanının amacı; konut satın almak isteyen hane halklarına ya da konut projeleri gerçekleştirecek olan sektördeki şirketlere ihtiyaç duydukları fonun değişik kuruluşlar aracılığıyla sağlanmasıdır. Bu fonun sağlanması değişik biçimlerde gerçekleşmektedir. Hanehalkı konut satın alırken geri ödemesini en kolay şekilde yapabileceği finansman şeklini tercih etmektedir. Aslında temelde tek bir konut finansman kaynağı vardır: bu kaynak en basit ve en temel kaynak olan hane halkı geliridir. Ancak, genel olarak bakıldığında yaygın olarak gözlenen konut finansman kaynakları; özel kurumsal konut finansmanı, kamu konut finansmanı, hane halkı geliri yani kurumsal olmayan konut finansmanı olarak karşımıza çıkmaktadır.

Türkiye'deki konut finansmanı hem kurumsal hem de kurumsal olmayan kaynaklardan oluşmaktadır. Proje finansmanı, konut kredileri ve ipotekli konut kredileri kurumsal finansman kaynakları olarak karşımıza çıkmaktadır. Kooperatifler ve hisse paylaşımı anlaşmaları ise kurumsal olmayan alternatifler olmaktadır. Kooperatifler üyelerini konut sahibi yapmak için kurulan yasal tüzel kişilikler olarak tanımlanabilirler. Kooperatifler özellikle orta gelir düzeylerindeki vatandaşlar tarafından en çok tercih edilen konut edinme yöntemlerinden birisidir. Hisse paylaşımı anlaşmalarında ise arazi sahibi müteahhitten yapılan dairelerin yarısı karşılığında arazisini vermektedir. Proje finansmanında, projeyi geliştiren taraf uygun vadeli ve teminatlı kredi vermeyi kabul eden bir finans kuruluşuna başvurmaktadır. Son yıllarda hızla büyüyen konut finansmanı kaynaklarından birisi de konut kredileridir.

Konut, pahalı bir üretim sektörü olmakla birlikte yüklü bir kaynak gereksinimine de ihtiyaç duymaktadır. Bir konutun fiyatı ise düzenli çalışan bir hane üyesinin yıllık gelirinin yaklaşık çok üzerindedir. Yani bir hanehalkının konut sahibi olması uzun yıllar birikim ve tasarruf yaparak mümkün olmaktadır, bu birikime kredi

ya da borç desteği sağlayarak ve aile yaşamından bir dizi fedakarlıkta bulunarak bu tip ortalama hanelerin konut sahibi olabilme şansları doğmaktadır. Bunun yanında bir de düzenli bir geliri ve işi olmayan hane halkları vardır. Bunların değil konut isteminde bulunmaları, bulunmayı düşünmeleri bile söz konusu olamamaktadır. Çünkü konut finansman sistemleri ne şekilde olursa olsun genel olarak en az orta gelir kümelerine yönelik olarak sağlanmaktadır. Yani, bir hane halkının konut sahibi olabilmesi için en azından düzenli ve ortalama bir gelire sahip olması ve bunun yanında da bir miktar birikime sahip olması gerekmektedir.

Konut finansmanı konut edinmek amacıyla fon talep edenlere, tasarruf sahipleri ve profesyonel yatırımcıların kaynaklarını yönlendirmek amacıyla izlenen yoldur. Kısaca konut alımı için fon fazlası olanlarla fona ihtiyacı olanların buluşmasıdır. Konut Finansmanının amacı, konut satın almak isteyenlere, kendi konutlarını satın almak için ihtiyaç duydukları fonları sağlamaktır.⁶³

Konut finansmanı, bir hane halkı için uygun şartlarda kredi temin etmektir. Konut finansmanı, “konutun inşa edilmesi veya satın alınması için, konutlarda oturacaklar veya inşa edecek olanlar dışındaki herhangi bir kaynak tarafından sağlanan para şeklinde tarif edilebilir.⁶⁴

Etkin bir konut finansman sisteminin; fon fazlası olan ekonomik birimlerden (hane halkı, firma, vb.) gerekli fonları toplayarak, bunları fon talebinde bulunan (konut almak için borçlanma ihtiyacında olanlar) kişilere aktarma fonksiyonunda bulunması gerekir. Ancak sistem bu fonksiyonu yerine getirirken, elindeki tasarrufu borç olarak verebilecekler “bir getiri” sağlamalı, diğer yandan da bu fonları alarak borçlanan kesime de geri ödeyebilecekleri kredi koşullarını arz edebilmelidir.⁶⁵

Bir başka çalışmada konut finansman sisteminin etkinliği, o piyasada arz edilebilir yeterli hacimde uzun vadeli konut kredilerinin varlığı ile değerlendirilir.

⁶³ ALP, A., (1996), “İpotek kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi (Model Suggestion in Solving Turkish Housing Finance Problem Through Mortgage Loans and Mortgage Baked Securities)”, Basılmış Doktora Tezi, Ankara Üni., Sosyal Bilimler Ens., İşletme Bölümü, Ankara, s:5

⁶⁴ ASLAN, M.H., (1989), “Alternatif Konut Finansman Sistemleri ve Türkiye’de Konut Finansmanı – Toplu Konut Finansman Sistemi Üzerine Bir Deneme.” Basılmamış Doktora Tezi, Uludağ Üni., Sosyal Bilimler Ens., Ekonomi Bölümü, Bursa, s:48

⁶⁵ ULUDAĞ, İ., (1997), Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri Teknikleri. İstanbul Ticaret Odası Yayını, İstanbul, s:27

Tabii böyle bir olgu da finans ve sermaye piyasalarının gelişmişlik düzeyi ile son derece bağımlıdır. Konut satın alınacak düzeyde kredinin arz edilmesi, ödenebilecek koşullarda bunun sunulması, geri ödeme süresinin uzun vadeye yayılması konut finans sistemin başarısını belirleyen faktörlerdendir. Ayrıca konut finans sistemin, konut üretim düzeyi ile de yakın ilişkisi bulunmaktadır. Ortada satışa hazır veya olabilir hacimde konut üretimi ve bunu üretenlerin uygun kar elde edebilmeleri, konut üretiminde devamlılık, bir artış sağlarken, konut talebini de uyaracaktır.⁶⁶ şeklinde belirtilmiştir.

Kişi başına düşen gelir ile konut finansman sistemlerinin gelişmişliği arasında büyük bir korelasyon (bağlantı) vardır. İyi bir konut finansman sisteminden, konut arzını artırması ve konut niteliğini geliştirmesi beklenir. Bu beklentinin gerçekleşmesinin, dört faktör (devlet, mali kuruluşlar, konut üreticisi ve hane halkı) arasında dengeli bir ilişkinin kurulmasını gerektirir. Bu ilişkinin dengeli kurulamaması finansman ihtiyacının karşılanmasında sorunlar ortaya çıkarır.⁶⁷

Etkin bir konut finansman sisteminin; fon fazlası olan ekonomik birimlerden (hane halkı, firma, kamu vb.) gerekli fonları toplayarak, bunları fon talebinde bulunan (konut almak için yeterli geliri olmayanlar) kişilere etkin bir şekilde aktarması gerekir. Ancak sistem bu fonksiyonu yerine getirirken, elindeki tasarrufu borç olarak verebilecekler “bir getiri” sağlamalı, diğer yandan da bu fonları alarak borçlanan kesime de geri ödeyebilecekleri kredi koşullarını arz edebilmelidir. Bunun yanında hanehalklarına fon sağlanırken bunun ödenebilecek koşullarda ve ödeme süresinin uzun vadeye yayılması da finans sisteminin başarısını etkileyen faktörlerdir. Ayrıca konut finansman sisteminin, konut üretimi ile de yakından ilişkisi bulunmaktadır. Çünkü etkin bir konut finansman sistemi var olduğunda hane halkının konut talebi artacaktır ve buna bağlı olarak konut arzı da artacaktır. Etkin bir konut finansman sisteminin kurulamaması demek hanehalkının fon ihtiyacının karşılanamaması ve buna bağlı olarak da konut finansman sorunlarının devam etmesi demektir. Konut finansman sorununun çözümü, bir ülkenin kendi ekonomik, sosyal

⁶⁶ Adı geçen eser, ULUDAĞ, İ.,s.27

⁶⁷ BALAMİR, M., (1993), Ülkemiz Koşullarına Uygun Konut Üretim Modeli – Gök İnşaat ve Tic. A.S.’nin 30. Kuruluş Yıldönümü Nedeniyle Düzenlemiş Olduğu Ulusal Yarışmada Derece Alan Çalışmalar. O.D.T.Ü. Mimarlık Fak. Yayını : 93.02. Ankara , s:147, s:19, 24.

ve kültürel özelliklerine ve şartlarına göre hazırlanmış olan ve piyasaya bağlı olan bir kurumsal konut finansman sisteminin hazırlanıp uygulanması ile mümkün olacaktır.

Konut finansman sistemleri ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir. Ancak benzerlik gösteren ülkeler de mevcuttur. Bazı ülkelerde konut finansmanı genellikle bankacılık sektörü ile sağlanırken, bazılarında ise hükümetlerin konutla ilgili bakanlıkları aracılığıyla devletin piyasaları teşviki ile finansman sağlanmaktadır. Farklı ülkelerde farklı uygulamalar görülmesinin nedenini o ülkenin ekonomik, sosyal, kültürel ve hukuki yapısı, yasaları ve vergi kanunları, finansal piyasaları, bankacılık ve sigorta sektörünün yapısındaki farklılıklar ile açıklayabiliriz.

Faiz oranı bireylerin konut satın alıp almama kararlarını etkileyen çok önemli bir değişkendir. Faiz oranları yükseldiğinde, hane halklarının konut satın alma istekleri engellenir ve bundan dolayı da konut talebi azalır. Faiz oranları düştüğünde ise, konuta olan talep artar ve dolayısıyla konut fiyatlarında da bir artış meydana gelir. Genelde, kısa dönem faiz oranlarında meydana gelen beklenmeyen bir düşüş konut fiyatlarında bir artışa yol açabilir.

1.3. Konut İhtiyacı ve Talebi

1.3.1. Konut İhtiyacı

İnsanlar yaşamlarını sürdürebilmek için bazı mal ve hizmetlere ihtiyaç duyarlar. Ekonomik ve sosyal faaliyetlerini de bu ihtiyaçlarının tatminine yönelik olarak gerçekleştirirler. Bu ihtiyaçlardan bazıları zorunlu ihtiyaçlar bazıları ise zorunlu olmayan ihtiyaçlardır. Zorunlu ve değişmez ihtiyaçlar arasında bulunan konut ve barınma ihtiyacı en temel ve en önemli ihtiyaçtır. Bu denli önemli olan barınma ihtiyacı yalnızca ekonomik bir mal olan konut tarafından karşılanabilmektedir ve başka bir şekilde, başka bir mal veya hizmetle ikame edilememektedir. Bu nedenle de konut ve barınma ikilisi kişilerin yaşamında en temel ve değişmez ihtiyaç olmaktadır. Günümüzde de yapılan çalışmalara ve elde edilen bulgulara baktığımızda konut hane halkının en temel ihtiyacı olmasının yanında en temel sorundur ve harcamaları arasında en fazla payı ayırdığı harcama kalemidir.

İnsanlar bu temel ihtiyacın tatminini tam olarak sağlamak ve kaliteli bir yaşam sürebilmek için konut seçimi konusunda çok seçici davranmaktadırlar. Buna bağlı olarak her bir hane halkının kendi sosyo-ekonomik durumu, özel ihtiyaçları, zevk ve tercihleri, bulunduğu statüsü ve beklentileri doğrultusunda konut seçimlerinde de farklılıklar gözlenmektedir. Bunun yanında toplumsal ve ekonomik alandaki değişme ve gelişmelerle bağlantılı olarak da konut mekanlarında, özelliklerinde ve tabii ki buna bağlı olarak kişilerin konut seçimlerinde değişimler gözlenmektedir. Hane halkının isteklerini gerçekleştirebilmek, her bir hane halkının kendine en uygun konutu bulabilmesini ve konut ihtiyacını giderebilmesini sağlayabilmek adına büyük bir sektör oluşmuştur. Bu sektör birçok kişiyi istihdam etmesi dolayısıyla da ekonomide önemli bir yere sahiptir.

Günümüzde nüfusun hızla artması aynı oranda konut ihtiyacını da artırmıştır. Bununla birlikte; doğal felaketler, kentlerdeki iş olanakları, sanayileşme ve benzeri nedenler hane halkının kırsal bölgelerden kentsel bölgelere göç etmesini tetiklemektedir ve kentlerdeki konut ihtiyacını hızla artırmaktadır.

Asgari düzeyde barınma ihtiyaçlarını karşılamak için gerekli konut sayısı ve kalitesi ile belli bir zamandaki mevcut konut sayısı ve kalitesi arasındaki fark olarak adlandırdığımız konut ihtiyacı, kişilerin demografik özelliklerinden ve mensup oldukları statüden bağımsız olarak her hane halkı için geçerlidir. Konut ihtiyacı sadece bir sayısal değeri değil aynı zamanda çevresiyle birlikte sağlıklı koşullar taşınması gereken yapı ya da yapı topluluklarını ifade eder.

Konut ihtiyacı kavramının nitelik ve niceliksel olmak üzere iki farklı boyutu vardır. “Nicel konut ihtiyacı; belirli bir zaman içerisinde konut koşullarının ulusal olarak seçilmiş standartlara yükseltilmesi için inşa edilmesi veya tamir edilmesi gereken barınma birimleri olarak tanımlanmıştır. Nitel konut ihtiyacı ise; konut koşullarının toplumsal anlamda sağlık, mahremiyet ve normal aile yaşam koşullarının gelişimi için gerekli seviye ve normların ne kadar altına düştüğünün göstergesi olarak ele alınmaktadır.”⁶⁸

⁶⁸ ([www.konut.gov.tr./html/a_ evsahipligi.html](http://www.konut.gov.tr/html/a_ evsahipligi.html))

Hane halkı sayısının var olan konut sayısından fazla olması şeklinde tanımlanan konut ihtiyacı, "açık" ve "gizli" olarak iki şekilde görülebilir. Açık konut ihtiyacı, yalnızca bir matematik oranından bahsederken gizli konut ihtiyacı, yapının niteliklerini de hesaba katmaktadır. Bundan dolayı, aşırı kalabalık, birden çok ailenin bir arada yaşadığı konutlar ile niteliksiz, kalitesiz, güvenliksiz ve dayanıksız konutlar gizli konut ihtiyacı olarak değerlendirilir. Böylece; konut sorununun çözümü, gizli konut ihtiyacının hesaplanabilmesini sağlayacak şekilde geniş çaplı araştırmaların ışığı altında ve uzun vadede nüfus artışı, göç hareketleri, sanayileşme gibi faktörlerin tahminlerini kapsayacak şekilde, ileriye dönük çıkarsamalar yapılarak değerlendirilmelidir.

Konut ihtiyacı, bir kişinin barınabilmesi için kişi başına düşen gerekli en küçük yeterli mekanı ifade etmektedir. “Kişilerin ödeme güçlerinden ve bireysel tercihlerinden bağımsız olarak, en düşük düzeyde barınabilmelerini sağlamak için gerekli konut sayısı ve kalitesi, belli bir anda var olan konut sayısından ve kalitesinden farklı ise, aradaki fark konut gereksinmesi adını alır.”⁶⁹

1.3.2. Konut Talebi ve Konut Talebini Etkileyen Faktörler

Konut talebi, iki açıdan ele alınmalıdır: bireysel istekler ve toplumsal yapı. Bireysel açıdan konut talebini etkileyen unsurlar ise; kişilerin bireysel zevk ve tercihleri, ekonomik durumları, konut fiyatları ve diğer ekonomik malların fiyatlarıdır. Bireysel açıdan konut talebi, söz konusu unsurlara bağlı olarak konut gereksinmesinden az veya çok olabilir. “Toplumsal düzeyde konut talebinin belirlenmesinde uzun dönemli sosyo-demografik unsurlar önemli rol oynayacaktır. Bu unsurlardan nüfus artış hızı, yaş, cinsiyet bileşimi; aile biçimindeki değişimler konut talebinin şekillenmesinde etken olacaktır. Bu değişkenler bireysel konut taleplerini etkileyerek toplumsal konut talebinde değişmelere yol açacaktır.”⁷⁰

Konut talebi, ailelerin, belli bir konutun fiyatını ya da kirasını ödemeye istekli ve ödeme gücünde olmalarını anlatmak üzere kullanılır. Konut talebi, iki açıdan ele alınmalıdır: bireysel istekler ve toplumsal yapı. Bireysel açıdan konut talebini

⁶⁹ KELEŞ R. (2002), Kentleşme Politikası,7.Baskı,İmge Kitabevi, Ankara ,s:414

⁷⁰ ERTÜRK H. (1996), Kent Ekonomisi, 2. Baskı, Ekin Kitabevi,Bursa , s:202

etkileyen unsurlar ise; kişilerin bireysel zevk ve tercihleri, ekonomik durumları, konut fiyatları ve diğer ekonomik malların fiyatlarıdır. Bireysel açıdan konut talebi, söz konusu unsurlara bağlı olarak konut gereksinmesinden az veya çok olabilir.⁷¹

Talep, bir malın bedelini ödeyerek onu satın alabilecek durumda olanların bu konuda açıkladıkları arzularıdır ve o malın insan gereksinmelerini karşılama özelliğinden doğar. Burada, taleple gereksinmenin birbirinden farklı kavramlar olduğunun vurgulanması zorunludur. Herhangi bir kimsenin bir malı elde etmek için açıkladığı istek ve gereksinme ne denli güçlü olursa olsun, yeterli satın alma gücü ile desteklenmedikçe ekonomik anlamda talep sayılamaz.⁷² Çünkü bir malı satın alma gücü bulunmayan bir kimse, o malın fiili alıcısı olamaz ve dolayısıyla da o malın satış fiyatını belirlemede etkisi olamaz. Konut talebini etkileyen faktörler aşağıdaki gibidir:

- Nüfus artış hızı
- Hızlı kentleşme ve göçler
- Gelir Düzeyi
- Gayri Safi Milli Hasıla
- İstihdam
- Alternatif yatırım imkanları
- Aile yapısında meydana gelen değişiklikler⁷³

Konut talebi, bazı ülkelerde ya da şehirlerde barınma amaçlı öncül taleplerden birisi olarak karşımıza çıkarken, bazı ülkelerde ya da şehirlerde ise sanayileşme ve şehirleşme nedeniyle nüfusun yer değiştirmesi (göç) ve kentleşmenin bir sonucu olarak ortaya çıkmaktadır. Bunun yanında sağladığı gelir açısından bakıldığında ise, konutun aslında bir yatırım aracı olarak ta işlev gördüğünü söyleyebiliriz. Başka bir deyişle konut, birçok hane halkı açısından barınma ihtiyaçlarının karşılanmasından

⁷¹ KARAKURT TOSUN, E., (2006) “Türkiye’de Konut İhtiyacı Ve Konut Finansmanı” PARADOKS Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi (e-dergi), Yıl 2, sayı 2

⁷² MUTLUAY, S., (1992), “Türkiye Konut Piyasasının Analizi ve Alternatif Konut Finansman Modelleri”. Basılmamış Y.L. Tezi, İ.T.Ü., Mimarlık Fak., İstanbul, s:14,15

⁷³ Adı Geçen Eser ,s:9

çok tasarruflarını değerlendirmede kullandıkları önemli bir araçtır. Konutun buradan da anlaşılabilceği gibi ekonomik bir varlık olması, insanların konuta bakış açılarını değiştirmekte ve konutu bir tasarruf, yatırım aracı olarak görmelerine neden olmaktadır. Bundan dolayı ise kişilerin konuta olan ilgilerini ve taleplerini artmaktadır.

Konut talebi, üretilen konutların fiyatından, özelliklerinden, kişilerin gelir durumundan, tüketim eğilimlerinden ve daha birçok toplumsal olgudan etkilenmektedir. Konut talebini etkileyen belli başlı faktörler ise; Nüfus artış hızı, hızlı kentleşme ve göçler, gelir düzeyi, gayri safi milli hasıla, istihdam, alternatif yatırım imkanları ve aile yapısında meydana gelen değişiklikler olarak sıralanabilir.

Sanayileşme ile birlikte teknolojinin gelişmesi ve makineleşmenin artması sonucu bir taraftan köyden kente göç olgusunun artması, diğer taraftan gelirlerin artması sonucu oluşan müreffeh hayat ve öbür taraftan ise tıptaki gelişmeler neticesinde doğum oranı sabitken ölüm oranının azalması sonucu nüfusun hızla artması ve bunun sonucunda genç nüfusun toplam nüfus içinde payının artırmakta, bu da evlenmeler nedeniyle yeni ailelerin ortaya çıkmasını hızlandırmakta ve yeni konut talebini arttırmaktadır. Konut talebi bireysel açıdan ele alınabileceği gibi toplum açısından da ele alınabilir. Gelir ve talep esneklikleri, fiyatlar, zevk ve tercihler konut talebini bireysel açıdan mikro ekonomik çerçeve içinde etkileyen faktörler iken, konut üretim teknolojisi ve arzı ile konut piyasasının örgütlenmesini içeren boyutlar ise ülke ekonomisini yakından ilgilendiren toplam konut talebini etkileyen faktörlerdendir.⁷⁴

Günümüz dünyasında değişen ekonomik, politik sistemler içinde hane halklarının konut talepleri devlet ve özel sektör tarafından karşılanmaya çalışılmaktadır. Demografik, ekonomik, politik, teknolojik vb. değişim ve gelişmeler, toplumsal ve sosyal yapıyı, yasayış biçimlerini, hane halkı yapısını, dolayısıyla hane halklarının konut talebini etkilerken, nüfus artışı, göç, çekirdek aileye hızlı geçiş, hatta tek yaşam ve hane halklarının daha iyi konutlara taşınma isteği konut talebini canlı tutmaktadır. Ülkelerin ekonomik, politik ve kültürel yapılarına ve hane halklarının farklılaşan konut taleplerine göre farklı yapı üretim biçimleri ve konut

⁷⁴ AKIŞ,E.,(2010),”Konut Talebi ve Etkileyen Faktörler”, elifekis@emlaklobisi.com

sunumları geliştirilmiştir. Farklı hane halkı talepleri farklı konut üretimlerine dolayısı ile farklı mekânsal örüntülerin oluşmasına olanak vermiştir.⁷⁵

‘Hanehalkı kaynak, kısıtlamalarını; konut ve yerleşim alanı tercih ölçütleri ve karar verme süreçlerini’ de içinde barındıran hane halkı özelliklerinin değişmesi ve farklılaşması konut talebinin farklılaşmasına neden olabilmektedir. Yaşam biçimi, kaynakları, algıları, kültürleri ve kişisel özellikleri, mülkiyet durumu gibi tüm etmenler hane halklarının ve kişilerin konut ve yerleşim alanı tercihlerinde rol oynayan kriterlerdir. Kararlar tüm bu ölçütler bağlamında verilmektedir.⁷⁶

1.3.3. Konut İhtiyacı ve Konut Talebi Arasındaki Fark

Konut ihtiyacı; kişilerin ödeyebilme gücü ve tercihlerine bakılmaksızın, asgari seviyede barınabilmelerini sağlamak için gerekli konut sayısı ve niteliğinin, belli bir anda bulunan konut sayısı ve kalitesinden farkını belirtmektedir. Konut talebi ise konut ihtiyacından farklıdır. Konut ihtiyacının talebe dönüşmüş olması için kişilerin söz konusu konutun fiyatını ödeme gücüne sahip olması ve bunu istemesi gerekmektedir. Konut talebinde, konutu kullanan aile ve kişinin demografik özellikleri, zevk ve tercihleri, maddi olanakları ve makroekonomik faktörler söz konusudur. Konut ihtiyacı, nitelik ve nicelik itibarıyla iki farklı başlıkla değerlendirilir. Konut ihtiyacının niceliksel ölçümü; belli bir zamanda konut niteliklerinin, yaşanabilir ve sağlıklı olması için gerekli fiziksel standartlara yükseltilmesi üzere inşa edilmesi veya onarılması gereken konutları kapsar. Konut ihtiyacının nitel ölçümü ise; konut niteliklerinin, konutun fiziksel özelliklerinin yanı sıra sosyal ve çevre özelliklerinin de hesaba katılması sonucu ortaya çıkan gösterge olarak değerlendirilebilir.

Kısaca değerlendirecek konut ihtiyacı ile konut talebi birbirinden farklı anlamlar içermektedir. “Konut talebi, ailelerin, belli bir konutun fiyatını ya da

⁷⁵ KARAHAN,E.,E., ERGÖZ, (2009),İstanbul Ticaret Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi Yıl:8 Sayı:15 Bahar 2009/1 s. 79-105

⁷⁶ KARAHAN,E., E., ERGÖZ, (2008), Konut Kariyerini Etkileyen Faktörler ve Konut Talebini Açıklamaya Yönelik Kavramsal Bir Model, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Yapı Bilimleri Programı.

kirasını ödemeye istekli ve ödeme gücünde olmalarını anlatmak üzere kullanılır. Konut talebi daha çok ekonomik, konut ihtiyacı ise toplumsal kavramlardır.”⁷⁷

1.4. Konut Gereksinimi

Bireylerin ya da hane halklarının ödeme gücü olsun olmasın insan olmaları dolayısıyla konuta gereksinim duyarlar. Konut gereksinmesini “durağan” ve “devingen” olarak iki şekilde sınıflandırılabilirler. Durağan konut gereksinmesi, bir yerde belli bir zamanda yeni yapılan konutların sayısı ile konut edinmek isteyen hane halkı sayısı arasındaki fark olarak tanımlanır. Devingen konut gereksinmesi ise nüfusun gelecekteki barınma gereksinmesinin tahminidir.

Kişiler için gereksinimleri her ne olursa olsun doyurulmadıkları zaman sorun olarak algılanmaya başlanır. Doyuma ulaşma ise elde olan kaynaklar çerçevesinde mümkündür. Kişilerin temel gereksinimlerinden birisi olan barınma gereksiniminin doyuma ulaşma aracı olan konut için de durum böyledir. Konuta olan gereksinim demografik, konut talebi ise ekonomik temelli kavramlardır. Konut sorunu ise her ikisinin de birleşiminden kaynaklanmaktadır. Öyle ki nüfus artışı ve hareketliliği devam ettiği sürece konut gereksinimi de artarak devam edecektir. Ancak, yeterli kaynak ve çaba harcandığında konut sorunu belirli ölçülerde azaltılabilir. Bunu yapabilmek için de kapsamlı bir planlama ve uygulama yapılması önemlidir.

Hane halkları için konuta gereksinim yaşamlarının her dönemi için vardır buna karşılık konut talebi ise hane halklarının belirli bir zamanda belirli bir ödeme ya da alım gücüne sahip olduğu zamanda vardır.

Konut gereksinimi, henüz yeterli satın alma gücüne sahip bulunmayan kişilerin konut satın alma veya kiralama isteklerini kapsayan bir kavramdır. Konut açığı belirlenirken, yeterli satın alma veya kiralama gücüne sahip bulunan kişilerin talebi değil, konut gereksinimi verileri dikkate alınmalıdır. Ancak ekonomik istikrarsızlığın konut üretiminde yarattığı iniş çıkışlar, bu rakama ulaşmayı engellemekte ve konut açığının giderek daha da büyümesine neden olmaktadır.⁷⁸

⁷⁷ KELEŞ R. (2002), Kentleşme Politikası,7.Baskı,İmge Kitabevi, Ankara , s:414

⁷⁸ Türk Yapı Sektörü Raporu, 2003, s:31

Konut gereksinimi; ülkemizde nüfus artışı ve kentleşmeye paralel olarak giderek artmaktadır. Konut gereksinimini artıran faktörleri, demografik faktörler ve yenileme ihtiyacından doğan faktörler olarak ayırmak mümkündür.

Demografik Konut Gereksinimine Etki Eden Faktörler

- Nüfus Artışı
- Aile Yapısındaki Değişiklikler
- Kırdan Kente Göç

Yenilemeden Doğan Konut Gereksinimine Etki Eden Faktörler

- Doğal Afetler
- Kamulaştırma
- Gecekondu Islahı
- Konutların Kullanım Amacının Değişmesi
- Yenileme⁷⁹

Türkiye’de özellikle demografik faktörler nedeniyle konut gereksinimi, oldukça yüksek bir düzeyde bulunmaktadır. Ancak konut maliyetlerinin yüksek oluşu ve konuta gereksinim duyan nüfus gruplarının gelir düzeyinin düşük olması bu gereksinimin talebe dönüşmesine imkan vermemektedir.

Türkiye’de konut gereksinmesi karşılanmamakta ve potansiyel konut istemi gerçek isteme dönüştürülemediğinden, konut istemi genel sunu-istem (arz-talep) yasasına göre gelişmemektedir.⁸⁰

1.4.1. Konut Talebi ve Konut Gereksinimi Kavramlarının Karşılaştırılması

“Konut gereksinimi” kavramı “konut talebi” kavramı ile karıştırılmamalıdır. Konut gereksinimi sayısal açıdan konut talebini de içine aldığından daha geniş kapsamlı bir anlam taşımaktadır.⁸¹

⁷⁹ GERAY, C.; R., KELEŞ, F., YAVUZ;(1978), Şehircilik Sorunları, Uygulama ve Politikası, A. Ü. SBF Yay. No:415B2, s: 593, Ankara,

⁸⁰ ATASOY,A., M., ÜNÜGÜR,(1983) Türkiye’de Konut İhtiyacının Karşılmasında Uygulanan Yaklaşımların Değerlendirilmesi, MPTAM, Mimari Planlama ve Tasarım Araştırma merkezi, İTÜ, Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi, s:1,20.

Konut talebi konut gereksinimi duyan hane halkları için, bu gereksinimlerini isteme çevirebilecekleri parasal güce, kiralayabilme ya da satın alabilme gücüne sahip olmalarını gerektirir. Bu nedenle konut gereksinimi sosyal, psikolojik, demografik özellikler gösterirken, konut istemi tamamen ekonomik, gelire bağımlı bir değişim gösterir.

Konut talebi kavramı konut gereksinimi kavramı ile karıştırılmamalıdır. Konut gereksinimi sayısal açıdan konut talebini de içine aldığından daha geniş kapsamlı bir anlam taşımaktadır. Sosyal bir içeriğe sahip bulunan konut gereksinimi kavramı, belli bir anda mevcut konut miktarının ve kalitesinin her birey ya da aileyi, bireysel tercihlerden ve de ödeme güçlerinden bağımsız olarak, asgari standartlarda barındırmak için gerekli olan konut miktarı ve kalitesinin ne kadar altında kaldığını gösteren bir kavramdır. İktisadi anlamda bir kavram olan konut talebi ise, ailelerin ödeme gücü ve istediği konutu anlatır. Konut gereksinimi, henüz yeterli satın alma gücüne sahip bulunmayan kişilerin konut satın alma veya kiralama isteklerini kapsayan bir kavramdır. Konut açığı belirlenirken, yeterli satın alma veya kiralama gücüne sahip bulunan kişilerin talebi değil, konut gereksinimi verileri dikkate alınmalıdır. Ancak ekonomik istikrarsızlığın konut üretiminde yarattığı iniş çıkışlar, bu rakama ulaşmayı engellemekte ve konut açığının giderek daha da büyümesine neden olmaktadır.⁸²

Sosyal bir içeriğe sahip bulunan konut gereksinimi kavramı, belli bir anda mevcut konut miktarının ve kalitesinin her birey ya da aileyi, bireysel tercihlerden ve de ödeme güçlerinden bağımsız olarak, asgari standartlarda barındırmak için gerekli olan konut miktarı ve kalitesinin ne kadar altında kaldığını gösteren bir kavramdır. İktisadi anlamda bir kavram olan konut talebi ise, ailelerin ödeme gücü ve istediği konutu anlatır.⁸³

⁸¹ GERAY,C.,R., KELEŞ, F., YAVUZ, (1978), Şehircilik Sorunları, Uygulama ve Politikası. Ankara Üni. SBF Yayınları, No:415 B2, Ankara, s:593.

⁸² AKIŞ,E., “Konut Talebi ve Etkileyen Faktörler”,15.01.2010, elifcakis@emlaklobisi.com, (erişim tarihi 15.04.2011)

⁸³ GERAY,C., R., KELEŞ, F., YAVUZ, (1978), Şehircilik Sorunları, Uygulama ve Politikası. Ankara Üni. SBF Yayınları, No:415 B2, Ankara, s:593.

Gereksinim ile talep arasındaki bir ayırım da konut ihtiyacı duyan bir hane halkı, aile ya da ferdin aynı zamanda bir konut talebi temsil etmeyebileceğini düşünmektir.⁸⁴

Konut gereksinimi ile konut talebi kavramı her ne kadar birbirinden farklı anlamlara sahip olsalar da bunları kesin çizgilerle ayırmanın mümkün olmadığı da görülmektedir. Çünkü toplumsal bakımdan kabul edilebilecek en küçük yeterli ölçülere sahip konutu, bireylerin gelirlerinden ve ülkedeki konut fiyatlarından bağımsız olarak düşünmek olanağı yoktur. Konut ihtiyacını belirleyen demografik etmenler, aynı zamanda konut talebini de geniş ölçüde etkilerler.⁸⁵

1.5. Hanehalkı Konut Seçimi ve Konut İhtiyacının Karşılanması

1.5.1. Hanehalklarının Konut Seçimi

Cinsiyet, çocuk sahibi olma, yaş, hane halkı büyüklüğü ve yapısı gibi daha birçok faktörün konut hareketliliğine ve seçimlere büyük etkisi vardır. Bunun yanında hanedeki çocuğun okuluna yakınlık, iş yerine yakınlık, şehir merkezine yakınlık gibi mekânsal faktörlerin de konut seçimine etkisi büyüktür.

Bunun yanında hane halkının mülkiyet biçimi; kiracı ya da konut sahibi olma durumu da bu hareketlilik kararlarında ve konutta kalma süresinde etkilidir. Komşuluk ilişkileri, akraba ve arkadaşlarla ilişkiler bazı durumlarda konut değiştirme kararlarında etkili olmaktadır. Genel olarak baktığımızda konut hareketliliği, konut seçimi ve mülkiyet durumunu etkileyen birçok faktör mevcuttur. Bu faktörler demografik değişkenlerden, psikolojik ve mekânsal değişkenlere kadar geniş bir alana yayılmıştır. Buna bağlı olarak kiracılar bir konuta bağlı kalmayıp bir konutta daha az süre ikamet edip daha fazla konut değiştirirken konut sahiplerinde durum farklıdır konut değiştirme şansları daha az olup bir konutta çok uzun yıllar ikamet etmektedirler.

⁸⁴ TOPUZ, S., (1988) “Türkiye’de Konut Meselesi ve Sosyal Yapı İçinde Değerlendirilmesi”, Yüksek Lisans Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul Üniversitesi, İstanbul

⁸⁵ KELEŞ, R., (2002) Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi, Ankara

Konut ve yerleşim birimi özellikleri hane halkların hareketliliklerini ve konut kariyerini etkileyen diğer faktörler olarak ortaya çıkmaktadır. Özellikle yerleşim biriminin sosyal ve fiziksel özelliklerinin hane halkları için çok önemli olduğu hane halkları tarafından belirtilmiştir. Bunun yanında bireylerin/ailelerin daha kendilerine dönük yaşama isteği gözlemlenirken, yaşadıkları çevre içinde birlikte yaşayacakları kişilerle uyum içinde olmak, benzer yaşam biçimlerine sahip olmak istedikleri, farklılıklarla bir arada yaşamaktan kaçındıkları görülmüştür. Bu yüzden yerleşim birimi özelliklerine konutun özelliklerinden daha fazla dikkat edilmektedir.

Konut pazarında ev sahipleri konut hareketliliğine neden olan faktörler arasında yer almaktadır. Bunların yanında yaşanan ekonomik kriz, afet gibi olaylar hane halklarının birçoğunda kısıtlamalara neden olurken bazı hane halklarının da fırsat elde etmesine neden olabilmektedir. Bu tür olaylar kişilerin hareketlilik kararlarına ve karar verme sürecine de etki etmiştir.

Hane halklarının karar verme sürecinde toplumsal, kültürel, kişisel (geçmiş deneyim, beklentiler, vb) özelliklerin etkili olduğu görülmüştür. Kişilerin içinde yaşadıkları toplum ve kültür yapısı, kişi toplumun geneli ile ne kadar uyumsuzluk içinde görünse de kişinin algısını, tercihlerini ve yasama biçimini etkilemektedir. Kişinin cinsiyet, eğitim, yaş gibi özellikleri algılamasına, duygularına, değerlerine, dolayısı ile kararlarına etki etmektedir. Bunların yanında halen içinde yaşanan konut ve yerleşim birimi özellikleri, sosyal ilişkiler, karşılaşılan fırsat ve kısıtlamalar gibi dış faktörlerin kişilerin karar verme sürecine etkisi bulunmaktadır.

Bireylerin ikamet ettikleri konutun kendilerine ait olması durumunda, içinde yaşayacakları konuttan daha farklı beklentilere sahip olabilmekte ve konut özelliklerini değiştirmektedirler.

Hane halkının iç dinamikleri ve dış dinamikler sonucu kişiler konutla ilgili bir karar verme sürecine girmektedir. Karar verme sürecinde hane halkları aynı zamanda bir araştırma sürecine de girmektedir. Bu genellikle bilgi, finans, sosyal kaynakların araştırmasıdır. Halen içinde yaşanan konut, yerleşim birimi, konutun mülkiyet durumu ve kişinin sosyal ilişkileri karar verme sürecini etkileyebilmektedir. Süreç sonucunda kişiler tercihlerini oluşturmuştur, bununla birlikte kaynakları, fırsat ve kısıtlamaları kişileri her zaman tercihlerini seçime götürmeyebilmektedir. Tüm

bunların sonucunda ortaya çıkan seçimler sonucu hane halkları halen yaşadıkları konuttan taşınma ya da kalma kararını vermektedirler.

Hane halklarının hareketlilik kararlarını etkileyen durum dinamiklerin bir etkileşimi olabildiği gibi tek bir durum ya da olay da tetikleyici olabilmektedir. Dinamiklerin hangisinin daha baskın olduğu zaman ve mekâna göre değişiklik göstermektedir. Bazı durumlarda afetler (deprem örneğin), ölüm, boşanma gibi olaylar hane halklarının kısa sürede karar vermelerine neden olmaktadır.⁸⁶

Konut seçiminde birçok faktörün etkili olduğunu biliyoruz. Bunlar hanehalkının demografik özellikleri, statüsü, konutun fiziksel özellikleri, çevresi, komşuluk ilişkileri ve bunun yanında konutun mekânsal özellikleridir. Bunun yanında kiracı hanehalkı ile konut satın alacak hanehalkı seçimleri arasında farklılıklar oluşmaktadır. Şöyle ki;

Kiracılar en uygun fiyata en fazla donanıma sahip ve maksimum fayda sağlayacakları konutları tercih etmektedirler. Ancak kirası ucuz olduğunda bazı özelliklerden vazgeçebilmektedirler. Bunun nedeni o konutta geçici olmaları düşüncesidir. Konut satın alacaklar için ise durum farklıdır. Konut satın alacak kişiler de belli bir miktarı ödemeye razı olurlar ancak istedikleri özelliklere sahip, istedikleri muhitte bir konut bulduklarında razı oldukları fiyattan daha fazla miktarda ödeme yapmayı göze alabilmektedirler. Bunun nedeni ise yıllarca o konutta oturacakları yani kalıcı olacakları düşüncesidir.

1.5.2. Kiracı Hanehalkları ve Konut Seçimleri

Ülkemizde konut ihtiyacının büyüklüğü ve bu sorunun çözümündeki güçlükler kiralık konut sorununu gündeme getirmektedir. Kiracılar için yeterli miktarda ve kiracıların gelirine uygun şartlarda konut arz edilmesi, kiralık konut probleminin çözümü için gerekli olmaktadır.

Murat Balamir'in araştırmasına göre, kiracı hanehalkları 5 grupta toplanabilir:

⁸⁶ ERGÖZ,E., KARAHAN,E.,(2009),İstanbul Ticaret Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi, Yıl:8 Sayı:15 s. 79-105

1. **Kronik kiracılar:** Bunlar konut sahibi olmayı düşünemeyen; birikim yapamayan ve mal varlığından yoksun düşük gelirliler
2. **Çöküntü Alanı ve Konut Stoku Kiracıları:** Yoksulluk, tasarruf çabası, yaşam biçim tercihi nedeni ile gecekonduları seçenler; konut stokunun diğer en alt kesimlerinde oturan hane halkları, tarihi stokta oturan hane halkları ve kapıcı hane halklarıdır.
3. **Gizli Kiracılar:** Yeni evlilerin üçte birine yakın bir bölümü erkek tarafı ailesine sığınmaktadır. Bunların bir bölümü, mevcut stoku önceki nesilden devralan ya da devralacak olan hane halklarıdır. Ancak bu hane halklarının uzun dönemler boyunca gizil kiracılar olarak kalmaktadırlar.
4. **Özel Hane halkları:** Bekar, boşanmış, öğrenci gibi geçici ve kısa süreli yer değiştiren hane halklarıdır.
5. **Gönüllü Kiracılar:** Bunlar konuta yatırım yapmaya ya da oturdukları yerde başka bir konut edinmeye rağbet etmeyecek hane halklarıdır (Balamir, 1996: 9).

Bu gruplar arasında konut sahipliğine ilişkin politikaların hedef grubunun öncelikli olarak kronik kiracılar olduğu ortadadır. Çöküntü alanı kiracıları ise toplumun gelir düzeyi açısından en alt kesiminde yer alması nedeniyle genel ekonomik durum iyiye gitmeden öncelik kapsamına alınması kaynak yetersizliği nedeniyle zor görünmektedir.

Türkiye’de, politika geliştirme açısından öneme sahip olan grup kiracı olan hane halklarıdır. İl merkezlerinde kiracılık oranı ilçe merkezlerine göre daha yüksektir; dolayısıyla kiracılık sektörü daha kentsel nitelikli bir sektör olarak daha çok konut sunumunun geliştiği kentlerde karşımıza çıkmaktadır.

Konut sahipliği açısından en önemli sorunun şu anda üretilen konutların piyasa değerleri ile kira değerleri arasındaki büyük farklılık olduğu görülmektedir. Bu nedenle konut sahipleri açısından kira değerleri konut sahibinin konuta yaptığı yatırım karşısında çok düşük kalmaktadır. Ancak gelir durumu açısından kiracıların durumuna baktığımızda ise hane halklarının gelirlerinin üçte birini kiraya ayırıyor olması kira değerlerinin yüksekliğine işaret etmektedir.

Bu durumda Türkiye’de gelir dağılımının dengesizliği ve düşük gelir seviyesi kiracılık sektörünü de etkileyecek bir problem olarak ortaya çıkmaktadır. Geliştirilecek olan politikaların konuta belli bir kaynak aktarımı yapılmadan mevcut ekonomik şartlarda uygulanabileceğini düşünmek oldukça zordur. Bir diğer problem de bazı illerde konut stokunun ihtiyacın üzerinde olması ve ihtiyacı olan kesime yönelik olarak üretilmemiş olmasıdır. Bu nedenle konut ihtiyacı olduğu belirlenen iller dışında mevcut stokun kullanıma kazandırılması ve yeni konut yapımının kısıtlı tutulması gerekmektedir. Bu illerde birden fazla konut sahipliğini ek vergilendirme gibi fazla konut sahipliğini kısıtlayıcı tedbirler alınarak kiracıların ev sahibi olmaları desteklenebilir.⁸⁷

⁸⁷ BALAMİR, M. (1996) “Kiralık Konut” Konut üreticileri, Mülk Konut, Kiralık Konut, Konut Araştırmaları Dizisi 14.

İKİNCİ BÖLÜM

HEDONİK FİYAT MODELİ VE KONUT FİYATLARINA UYGULANMASINA İLİŞKİN LİTERATÜR İNCELEMESİ

2.1. Hedonik Fiyat Model Yaklaşımı

Hedonik fiyat yaklaşımı temel olarak piyasadaki ürünlerin her birinin farklı özelliklere sahip olmasından yola çıkmaktadır. Çoğu mal ve hizmet homojen değildir, her birisi farklı özelliklerin bileşiminden oluşmaktadır. Örneğin konutların her birisinin kullanım alanının, ulaşılabilirliğinin, bulunduğu yerin, fiziksel özelliklerinin farklı olması gibi. Buna bağlı olarak bir malın çeşitli özelliklerinin sağladığı fayda da farklıdır ve bu özelliklerinin faydaları toplamı da malın toplam faydasını ve fiyatını artırmaktadır. Hedonik fiyat yaklaşımı insanların tercihlerini ve her bir nitelik için ödemeye gönüllü oldukları fiyat miktarı hakkında da bilgi vermektedir. Özetle hedonik fiyat yaklaşımı heterojen bir mal olan konutun her bir özelliğinin fiyatını belirlememizde yardımcı olmaktadır.

2.1.1. Hedonik Fiyat Modeli Literatür İncelemesi

Hedonik regresyon işlevsel olarak konut harcamalarıyla bağlantılı olan işlemsel bir araçtır. Ev sahipliği durumunda konutun özelliklerinin maddi değerinin ölçülmesi gibi işlemler için kullanılır. Hedonik yaklaşım konutun her bir özelliğinin marjinal fiyatını marjinal faydasına eşitleyen, insanların konut seçiminin ve konutun özelliklerinin malların fiyatı ile ilişkili sürekli bir fonksiyon olduğunu varsayar. Yaygın bir yaklaşım ise çoklu bir çerçevede konutların çeşitli yapısal ve mahalle özelliklerinin bir fonksiyonu olması konutun değerini düşürür. Tahmin katsayıları örtülü piyasada dikkate alınan özelliklerin marjinal fiyatı olarak da adlandırılan hedonik fiyatı verir. Hedonik regresyon analizi konut piyasası analizlerinde yaygın olarak kullanılır. Hedonik regresyon uygulamalarının tümü genel olarak konutların hem niteliksel hem de niceliksel özellikler demetini içine alan çok boyutlu bir farklılaştırmadır.

Ekonomistler için hedonik analize girişteki önemli çalışmalar Griliches(1961) ve Griliches(1971)'dir.⁸⁸ Griliches 'hedonik' teriminin ilk kullanımının yanı sıra hedonik analizin uygulamasının da ilk öncüsü olarak Court çalışmasına atıfta bulunmuştur.⁸⁹ Diğer taraftan Sheppard⁹⁰, Court'un çalışmasının çıkmasından en az on yıl önce, malın fiyatı üzerindeki kalitenin etkisinin bir sistematik analizinin ilk olarak Waugh'un çalışmasında yapıldığına dikkat çekmiştir.⁹¹ Waugh çeşitli gözlemlenebilir özellikleri kullanarak ve bu özelliklerden herbirinin örtük fiyatlarını tahmin ederek kaliteyi karakterize etmiştir.

Konut literatürü üzerine ilk hedonik fiyat çalışmaları yalnızca konut özelliklerine dikkat çekmiştir. Ridker ve Hanning yerel kamu mallarının bazı iyileştirmelerini içerir ancak bu değişkenler ve sezgilere aykırı parametrelerin varlığına odaklanmaz.⁹² Witte, Sumka ve Erekson Kuzey Carolina genelinde metropolitan olmayan şehirlerde 500 kiralık konut örneklem olarak kullanılarak konut özellikleri için örtülü fiyatları elde etmek için Hedonik Fiyat Fonksiyonunu tahmin etmişlerdir. Her özellik için pozitif katsayı bulmuşlardır.⁹³

Konut kararında kamu mallarının seviyesi ve çevrenin özelliklerinin etkisine Oates'in önemli çalışması ile ilk olarak giriş yapılmıştır. New Jersey çevrelerinden gelen verileri kullanan Oates yerel kamu hizmetlerinin önlemlerinden ikisinin konut değerinin ortalaması üzerine bir regresyon yapmıştır, yani mülkiyet vergisi oranı ve devlet okulu harcamaları ve mahallelerin bazı sosyoekonomik özellikleri gibi. Konut

⁸⁸ GRILICHES, Z.(1961): "Hedonic Price Indexes for Automobiles:An Econometric Analysis of Quality Change," The Price Statistics of the Federal Government, No.73.

GRILICHES, Z.(1971): "Price Indexes and Quality Change: Studies in New Methods of Measurement. Harvard University Press, Cambridge,MA.

⁸⁹ COURT, A. T.(1939):"Hedonic Price Indexes with Automotive examples," in The Dynamics of Automobile Demand. General Motors , New York.

⁹⁰ SHEPPARD,S.(1997) :“Hedonic Analysis of Housing Markets” Oberlin College.chapter 8 (1997)

⁹¹ WAUGH,F.V.(1929): Ouality as a Determinant of Vegetable Prices. Columbia University Press, New York.

⁹² RIDKER, R.G. and J.A. Henning. (1967). -The Determinants of Residential Property Values with Special Reference to Air Pollution|| The Review of Economics and Statistics, 49: 246–257

⁹³ WITTE, A. D., H. Sumka and J. Erekson. (1979). —An Estimate of a Structural Hedonic Price Model of the Housing Market: An Application of Rosen's Theory of Implicit Markets|| , Econometrica, 47: 1151-72..

değerlerinin kamu yararına önlemlerle pozitif ilişkili ve yerel kamu hizmet maliyetleri önlemleri ile negatif ilişkili olduğu sonucuna ulaşmıştır.⁹⁴

Kain ve Quigley genişletilmiş bireysel konut verileri ile çevre değişkenlerini birleştirmişlerdir. Konut fiyat farklılıklarında mahalle kalitesinin anlaşılmasına önemli bir katkı yapmışlardır. Bu yerleşim kalitesinin ölçümünde kullanılan veri tabanının zenginleşmesini sağlamıştır. Hanehalkının; konut birimlerinin çevresel özellikleri ve iç, dış özelliklerindeki kararlarından ve bina denetçilerinin değerlendirmelerinden oluşan 1500 hanehalkına ait anket verilerini kullanılmışlardır. Konut hizmetleri demeti kalitesinde odaların sayısı ve büyüklüğü gibi konut miktarının da konut fiyatı üzerinde etkili olduğu sonucuna varmışlardır. Oturulabilir konutların değeri üzerinde mahalle okullarının etkisini onlar da doğrulamışlardır.⁹⁵

Jud Los Angeles ve San Francisco Bay bölgesindeki topluluklarda devlet eğitiminin kalitesinin etki analizinde Oates tipi bir fonksiyonel tanımlama kullanmıştır. Jud bağımlı değişken olarak topluluklardan, sahibinin oturduğu konutların ortalama değerini ve çeşitli sosyo-demografik özelliklerin yanı sıra toplumda çocukların ortalama okuma puanı üzerindeki gerilemeyi kullanmıştır. Kamu eğitimi kalitesinin okuma puanları ile işlevselleştirilmesi gibi toplumların sosyo-ekonomik arkaplanı ya da farklı ırktan öğrencilerin bağımsızlığının da önemli olduğu sonucuna varmıştır.⁹⁶

Daha yeni bir çalışmada, Hoyt ve Rosenthal hanehalkları farklı bölgelerden çeşitli şekilde verimlilik alıyorlarsa o zaman aileleri belirli bir bölgeye aldığımızda konumsal olanaklar aynı olacağından marjinal faydanın da aynı olacağını iddia etmişlerdir. hedonik regresyonda konutun belirli özelliklerine karşın konumlarındaki uzaklık farkına çapraz denklemde kısıtlamalar koyarak böyle bir sınıflama için test yapmışlardır.⁹⁷

⁹⁴ OATES, W.E. (1969), "The Effect of Property Taxes and Local Public Spending on Property Values: An Empirical Study of Tax Capitalization and the Tiebout Hypothesis", *Journal of Political Economy*, 77, pp. 957-971.

⁹⁵ KAIN, J.F., AND J.M. QUIGLEY (1970): "Measuring the Value of Housing Quality," *Journal of the American Statistical Association*, 65, 532-548.

⁹⁶ JUD, G. D. (1985). A further note on schools and housing values. *AREUEA Journal*, Vol. 13, No.4.

⁹⁷ HOYT, W. H., Rosenthal, S. S., (1997). Household Location and Tiebout: Do Families Sort According to Preferences for Locational Amenities?, *Journal of Urban Economics*, 42, 159-178.

Can ve Megbolugbe ise hedonik modellerin konut piyasasında kullanımında yeni bir yaklaşım geliştirmişlerdir. Bu çalışma da mekansal otokorelasyon problemini ortadan kaldırmaya yönelik olarak ilk kez geleneksel hedonik model yerine mekansal (spatial) hedonik model kullanılmıştır. Sonuçlar açısından mekansal modelin geleneksel modele göre tahmin gücünün çok daha gerçekçi sonuçlar verdiğini ortaya koymuşlardır. ⁹⁸Benzer şekilde Basu ve Thibodeau da 5000 hanehalkını kapsayan veri seti kullanarak yapmış oldukları çalışmada bu tür verilerde mekansal otokorelasyonun ciddi bir sorun olduğunu ortaya koymuşlardır. ⁹⁹

Ulusal literatürde konuyla ilgili yapılmış kapsamlı bir çalışma bulunmamaktadır. Konunun mekansal boyutunu ortaya koyan çalışmalar da yalnızca mekanın önemi üzerine yoğunlaşmış olup mekansal otokorelasyon problemini ortadan kaldırmaya yönelik değildir ¹⁰⁰

2.2. Hedonik Fiyat Modeli

Konut heterojen bir mal olduğundan ve konut özellikleri arasında bariz farklılıklar görüldüğünden bu alandaki araştırmalarda genellikle heterojen yapının oluşmasını sağlayan farklı niteliklerin konut fiyatı üzerindeki etkisini ortaya koyan, hedonik fiyat modeli olarak adlandırılan modeller kullanılmaktadır. ¹⁰¹Hedonik Fiyat Modeli, bir ürün sınıfında, ilgili ürünleri farklılaştıran özelliklerin zahiri fiyatlarını tahmin etme yöntemidir. ¹⁰² Burada konutun herhangi bir özelliğinin direkt fiyatı verilmez onun yerine bu özelliğin zahiri yani hedonik fiyatı verilir. Hedonik fiyat modeli her bir malın farklı özelliklerin bileşiminden meydana geldiğini varsayar. Konutu ele aldığımızda heterojen bir mal olması dolayısıyla birçok özelliğin bileşiminden oluşmaktadır. Buna göre konut kira miktarının hedonik fiyat fonksiyonu hanehalkı kişisel özellikleri, konutun konum özellikleri, konutun fiziksel

⁹⁸ CAN, A., and I. Megbolugbe (1997). "Spatial Dependence and House Price Index Construction", *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 14, pp.203-222.

⁹⁹ BASU, S., Thibodeau, T.G. (1998) "Analysis of Spatial Autocorrelation in Housing Prices", *The Journal of Real Estate Finance and Economics* 17, pp.185-195.

¹⁰⁰ TÜREL, A. (1981), "Ankara'da Konut Fiyatlarının Mekansal Farklılaşması", *ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi*, Cilt 7, Sayı 1, s: 97-109.

¹⁰¹ HARSMAN, B. and J.M. QUIGLEY (1991) "Housing Markets and Housing Institutions: An International Comparison", Kluwer Academic, Boston.

¹⁰² FREEMAN III, A. MYRICK., (1993), *The Measurement of Environmental and Resource Values*. Washington, D. C. :RFF Press,

özellikleri ve konutun bulunduğu mahalle özelliklerini içeren bir fonksiyondur. Yani genel olarak fonksiyon;

$P(\text{Kira miktarı})=f(\text{Hanehalkı kişisel özellikleri, konum özellikleri, konutun fiziksel özellikleri, çevresel özellikleri, konutun kiralama özellikleri})$

şeklinde tanımlanabilir. Burada amaç hanehalkının faydasını maksimum yapmaktır.

2.2.1. Hedonik Fiyat Modelinin Varsayımları

Hedonik fiyat modeli heterojen bir malı fiyatlandırmak yerine, o malın herbir özelliğini ayrı ayrı fiyatlandırması bakımından önemli olmaktadır. Bu açıdan baktığımızda hedonik fiyat modelinin varsayımları¹⁰³;

- HFM Farklı özelliklerden oluşmuş, her bir özelliğin tanımlanabilir olduğu heterojen mallar için uygulanmaktadır.
- Bireyler piyasa hakkında tam bilgiye sahiptirler.
- Konut piyasası dengededir.
- Fonksiyon zayıf ayrılabilir. Yani tüketilen bütün malların fayda düzeyi birbirinden bağımsızdır ve özelliklerin talepleri diğer ürünlerin fiyatlarından bağımsızdır.
- Hedonik Fiyat Fonksiyonu (HFF) sürekli ve türevi alınabilir bir fonksiyondur. Bu varsayım sağlanamadığında iki sorun açığa çıkar.
- Konut sayısı çok ama özellikler arası fark azalıyorsa doğru HFF tahmin edilemeyebilir.
- Farklı özelliklerdeki konut sayısının az olabilir.

Hedonik Fiyat modeli heterojen mallara uygulanabilirken homojen mallara uygulanması söz konusu değildir. Çünkü homojen mallar tek bir fiyata sahiptir. Ancak heterojen malların herbir özelliği farklı bir fiyata sahiptir ve konutun fiyatına da etkileri farklıdır. Buna bağlı olarak heterojen mallardan hanehalkının aldığı fayda da farklı olmaktadır.

¹⁰³ ALKAY, E. , (2002)“Hedonik Fiyat Yöntemi İle Kentsel Yeşil Alanların Ekonomik Değerlerinin Ölçülmesi”, Yayınlanmamış Doktora Tezi. İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

2.2.2. Hedonik Fiyat Modelinin Değişkenleri

Hedonik fiyat modeli bir bağımlı ve birden çok bağımsız değişkenden oluşmaktadır. Modelimizde bağımlı değişken kira fiyatı iken bağımsız değişkenler beş grupta toplanmaktadır. Bunlar;

- Hanehalkı kişisel özellikleri; gelir, yaş, medeni durum, çalışma durumu vb.
- Konutun konum özellikleri; çarşıya, okula, iş yerine yakınlık vb.
- Konutun fiziksel özellikleri; oda sayısı, konutun yaşı, konut tipi vb.
- Konutun çevresel özellikleri; gürültü, hava kirliliği, trafik vb.
- Konutun kiralama özellikleri; kiralama şekli, konut sahibi, depozito, kira ödeme şekli vb.

olarak sınıflandırılabilir. Modelde önemli olan bağımsız değişkenlerin doğru seçimidir. Bunun için konut kiralalarını etkileyen faktörlerin iyi bilinmesi ve seçilmesi gerekir. Böylece ihmal edilen değişken problemini ortadan kaldırabiliriz. Bunun yanında bir diğer problem de bağımsız değişkenler arasındaki çoklu doğrusal bağlantı problemdir. Bunu önlemek için modele alınacak değişkenler iyi seçilmelidir.

2.2.3. Hedonik Fiyat Modeli'nin Fonksiyonel Kalıpları

Hedonik fiyat modelinde uygun fonksiyonel kalıbın seçimi ile ilgili kesin bir bilgi olmadığından, konut kira fiyatı ve özellikleri arasındaki ilişkiyi en iyi açıklayan fonksiyon kalıbı bulunmalıdır. Yanlış fonksiyonel kalıp seçildiğinde modelde sapmalar olması ve yanlış yorumlamalar yapılması söz konusu olur. Bu nedenle uygun fonksiyonel kalıbın bulunması büyük önem arz etmektedir. Hedonik fiyat modelinin farklı fonksiyonel kalıpları bulunmaktadır. Bunlar;

Doğrusal Model

$$P = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \dots + \beta_n X_n + \epsilon;$$

Yarı Doğrusal (Logaritmik Doğrusal) Model

$$\ln P = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \dots + \beta_n X_n + \epsilon;$$

Doğrusal Logaritmik Model

$$P = \alpha + \beta_1 \ln X_1 + \beta_2 \ln X_2 + \beta_3 \ln X_3 + \dots + \beta_n \ln X_n + \varepsilon;$$

Tam Logaritmik Model

$$\ln P = \alpha + \beta_1 \ln X_1 + \beta_2 \ln X_2 + \beta_3 \ln X_3 + \dots + \beta_n \ln X_n + \varepsilon;$$

Uygun modelin seçiminde; modeli en iyi açıklayan, test istatistikleri anlamlı çıkan, R^2 değeri yüksek olan fonksiyonel kalıp seçilir.

2.3. Hedonik Fiyat Modeli Kullanmanın Avantaj ve Dezavantajları

Verilerini gerçek piyasadan alan Hedonik fiyat modeli, tüketici ve üretici davranışlarını inceleyerek heterojen bir mala ait özelliklerin zahiri fiyatlarının bulunmasına olanak sağlar. Bu modelin avantaj ve dezavantajları ise aşağıdaki gibidir:¹⁰⁴

2.3.1. Hedonik Fiyat Modeli'nin Avantajları

- -Farklılaşmış malların özelliklerinin zahiri fiyatları tahmin edilebilmektedir.
- -Tüketicilerin bir özellik için ödemeye gönüllülük düzeyleri bilindiğinde, üreticiler o özelliği hem daha çok üretirler (üretimde dikkat edilir) hem de o özelliği farklılaştırarak tüketiciye cazip hale getirme olanağına sahip olurlar.
- -Tüketici tercihleri ortaya konulmaktadır.
- -Bu model ile heterojen bir malı fiyatlandırmak, özelliklerin etkisi de hesaba katıldığı için daha objektif çıkarımlarda bulunulmasını sağlar.

2.3.2. Hedonik Fiyat Modeli'nin Dezavantajları

- Modelin tam etkin bir mal piyasası üzerine kurulu olmasıdır. Farklı alt piyasalarda fiyatlar değişmekte olduğundan tüketicinin yanlış seçeneklere yönelmemesi için her zaman tam bilgili olması gerekir.

¹⁰⁴ ARIKAN,F.,E. (2008), Ev Kiralarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Fiyat Yöntemi ile Belirlenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ekonometri Anabilimdalı, İstanbul

- Yüksek sayıda veriye ihtiyaç olduğu için bunların toplanması ve verilerin girilmesi hem maliyetli hem de zaman alıcıdır.
- Değişkenlerin seçiminde piyasa, malın özellikleri iyi bir şekilde analiz edilmelidir. Gerekli bir değişkenin ihmal edilmesi durumunda tanımlama hatası ortaya çıkabilmektedir.
- Fonksiyonel kalıbın belirlenmesi değişkenler arasındaki ilişkiyi belirlemek açısından önemlidir. Doğru kalıbın belirlenmemesi durumunda yanlış çıkarımlarda bulunabilir.
- Birçok ülkede model için gerekli olan verilere özel/devlete ait veri bankalarından ulaşılabilmektedir. Özellikle ülkelerde konumuzla ilgili yeterli mikro veri bankalarının olmaması nedeniyle verilere ulaşamama dezavantajdır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ISPARTA İLİ KONUT KİRA FİYATLARINA İLİŞKİN HEDONİK FİYAT MODEL UYGULAMASI

3.1. Veri Seti

Analiz sonucunda elde edeceğimiz bilgilerin ve tahminlerin doğruluğu ve yol gösterici olması bakımından topladığımız veriler modelimizde kullanacağımız değişkenler itibariyle önem taşımaktadır. Bu nedenle gerekli literatür taraması yapıldıktan sonra bu bilgilerin ışığı altında Isparta ili kiralık konut sektörünü incelemek için kullanılacak olan veri setini elde etmemizi sağlayacak bir anket hazırlanmıştır. Öncelikle anketin güvenilirliğini ölçmek amacıyla bir ön saha çalışması yapılmış ardından anket formumuz üzerinde gerekli düzeltmeler yapılmıştır.

Tahminimizi doğru yapabilmemiz için gerekli ve yeterli olan örnekleme belirleyebilmek için ise Türkiye İstatistik Kurumu'ndan (TÜİK) Isparta ili merkez mahallelerine ait nüfus sayıları ve kiracı hanehalkı sayılarına ulaşılmıştır. Bu verilere dayanarak örneklem belirlenmiş ve Isparta ili merkez mahallelerinin her birinde yüzyüze görüşme tekniği kullanılarak 160 hanehalkına hazırladığımız anket formu uygulanmıştır.

Hedonik Fiyat Modelimizi kurarken bir konutun kira miktarını belirleyen konuta ve konuma ilişkin faktör üzerinde durulmuştur.

1. Hanehalkının Demografik Özellikleri: Medeni durum, çocuk sayısı, hanehalkı geliri, medeni durumu gibi değişkenleri içerir.
2. Konutun Fiziksel Özellikleri: Konutun yaşı, banyo, mutfak olanakları, oda sayısı, kullanım alanı gibi değişkenleri içerir.
3. Konutun Konum Özellikleri: Konutun şehir merkezine, sağlık kurumlarına, okul bölgesine yakınlığı gibi değişkenleri içerir.
4. Konutun Çevresel Özellikleri: Gürültü, hava kirliliği, trafik gibi değişkenleri içerir.

5. Konutun Kiralama Özellikleri: Kiralama şekli, konut sahibi, depozito, konutu bulma şekli gibi değişkenleri içerir.

Uyguladığımız ankette bu değişkenler ve bunlara ek olarak kiralık konut fiyatını etkileyebileceğini düşündüğümüz daha fazla değişkene yer verilmiştir. Anket sonucunda elde ettiğimiz veriler SPSS paket programında giriş yapıp analize hazır hale getirilmiştir. Elde ettiğimiz bu bulgular doğrultusunda da hanehalkı kiralık konut seçimlerine ilişkin yorumlamalara yer verilmiştir.

3.2. Hanehalklarının Konut Kiralarken Göz Önünde Buldukları Özellikler

Konut kiralarken hanehalkı birçok özelliği göz önünde bulundurur. Her bir hanehalkının konut seçimini etkileyen farklı farklı etkenler mevcuttur. Burada ilgileneceğimiz konu hanehalklarının konut seçiminde dikkat ettiği ortak özelliklerin neler olduğu ve ne kadar etkili olduğudur. Hanehalkının konut seçiminde etkili olan faktörleri; demografik, fiziksel, çevresel, konum ve kiralama özellikleri şeklinde sıralayabiliriz. Burada bazı özellikler için hanehalklarının verdiği cevaplar doğrultusunda, hanehalkının o özelliklere verdikleri önem belirlenmeye çalışılacaktır.

3.2.1. Ankete Katılan Hanehalklarının Demografik Özellikleri

Hanehalklarının konut tercihlerinde konutun özellikleri yanında hanehalkının özellikleri de etkili olmaktadır. Örneğin; Hanede yaşayan kişi sayısının fazla olması büyük konut seçmelerinde, hanede okuyan çocukların olması ise okula yakın bir çevreden konut kiralanmasında etkili olacaktır. Anketimizden elde ettiğimiz verilere göre genel bir değerlendirme yapacak olursak;

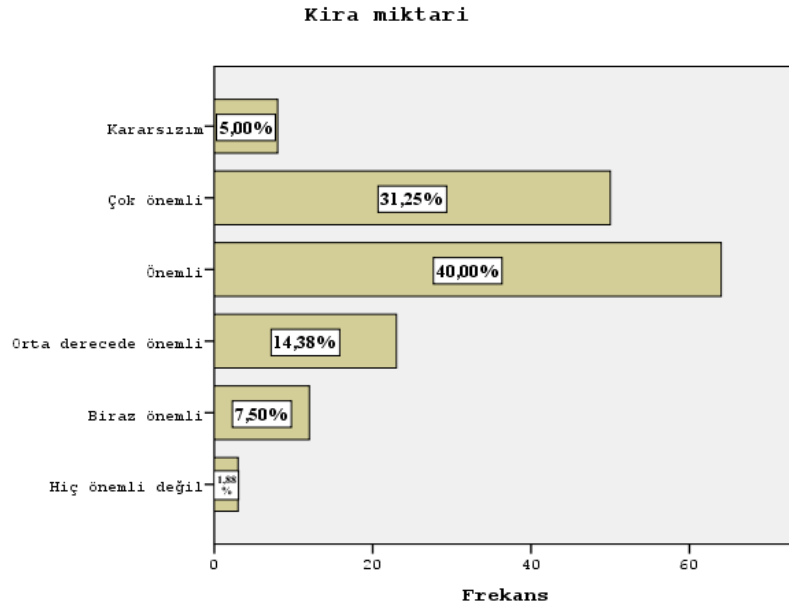
Anketimize katılanların %55'ini erkek bireyler oluştururken %45'ini kadın bireyler oluşturmaktadır. Yaş ortalaması ise en yüksek yüzdeye sahip olan %31,9 ile 30-39 yaş aralığındadır. Bunun yanında anketimize katılanların %82,5'i evli, %17,5'i bekar bireylerden oluşmaktadır. Eğitim seviyelerine bakıldığında %42,5 ile en yüksek orana sahip olanlar yüksekokul/üniversite mezunu bireylerdir.

Hanehalkı gelirine baktığımızda Isparta ili ortalama hanehalkı geliri 2064,438 TL olduğu görülmektedir. Bununla birlikte ortalama kira miktarına baktığımızda

336,8125 TL olduğunu görmekteyiz. Konut büyüklüğü olarak ise elde ettiğimiz bulgulara göre en fazla 100 m² olan konutlar tercih edilmektedir. Ortalama olarak Isparta ili konut büyüklükleri 117,55 m²'dir. Bireyler çoğunlukla apartman dairelerinde oturmayı seçmektedirler. %48,8 oranla en çok 4 odalı (3+1) konutlar tercih edilmektedir bunu %42,5 ile 3 odalı (2+1) konut tercihi takip etmektedir ve ankete katılanların %77,5 oda sayısının yeterli olduğunu düşünmektedir. Bireylerin % 52,5'i merkezi ısıtma sistemi ile konutlarını ısıtmaktadır. Isparta ili 1. derece deprem bölgesi olmasına karşın anketimize katılanların %56,9'u konutlarının deprem sigortası olmadığını ve deprem sigortası olmasının konut tercihlerinde etkili olmadığını belirtmişlerdir. Bunun yanında Isparta ilinde özellikle kış aylarında hava kirliliği olması dolayısıyla verilen cevaplara bakıldığında bireylerin % 54,4'ünün hava kirliliğinden etkilendiğini görülmüştür.

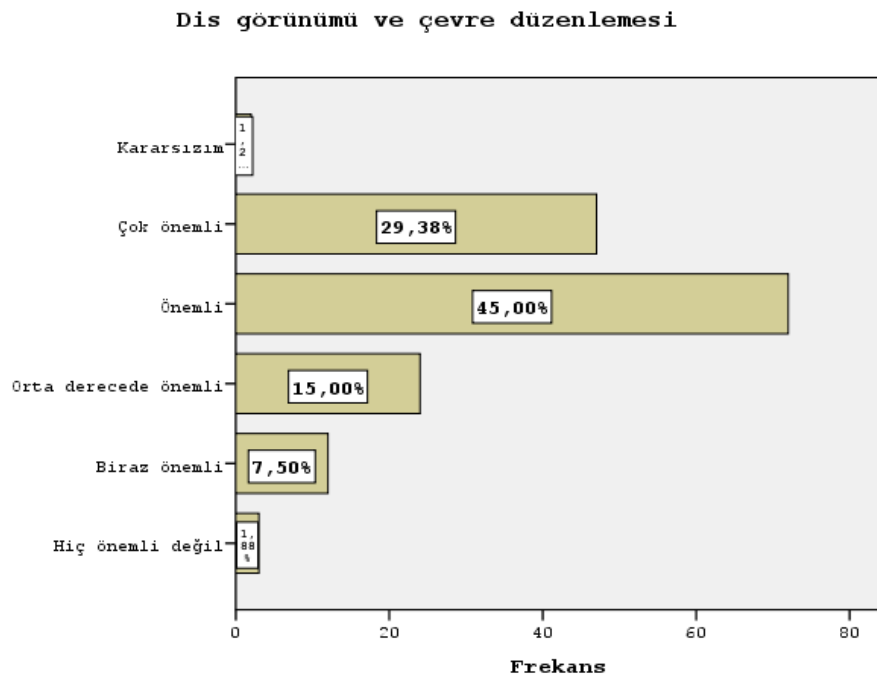
3.2.2. Hanehalkının Kiralık Konut Seçiminde Etkili Olan Faktörler

Kiralık konut seçimi hanehalkı için birçok faktöre bağlıdır ve bu faktörler ve önemi her hanehalkına göre farklılıklar göstermektedir. Bunları görebilmek üzere anketimizden elde ettiğimiz bulgular doğrultusunda bu konuyu grafikler yardımıyla açıklamaya çalışacağız.



Grafik 3.2.2.1. Konut seçiminizde kira miktarı önemli midir?

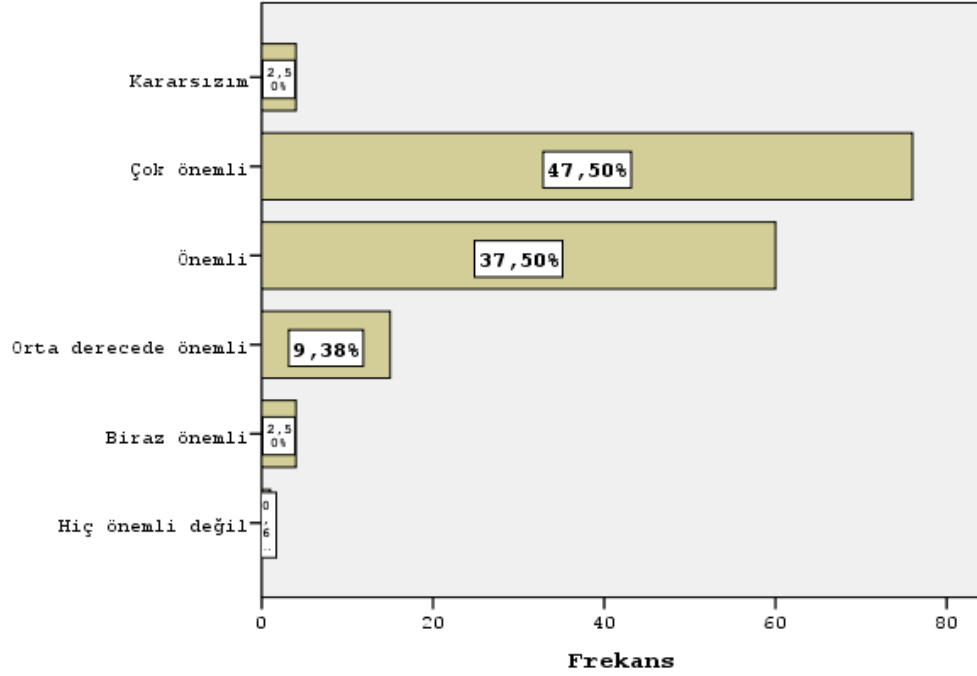
Bireyler için konut kiralama tercihinde konutun fiziksel özelliklerinin yanında konutun kira miktarı da önemli bir rol oynamaktadır. Bunun nedeni ise her bireyin gelirinin ve buna bağlı olarak giderinin farklılık göstermesidir. Herkes bütçesinin elverdiği ölçüde en iyi şartlarda en uygun fiyata kiralayabileceği bir konutta oturmak istemektedir. Yapılan anketimizde kişilere kiralayacakları evin kira miktarının seçimlerinde önemli olup olmadığı sorulmuş ve grafikten de görüldüğü gibi bireylerin %31,25'i bu faktörün çok önemli olduğunu, %40'ı ise önemli olduğunu belirtmişlerdir.



Grafik 3.2.2.2. Konut seçiminizde dış görünüm ve çevre düzenlemesi önemli midir?

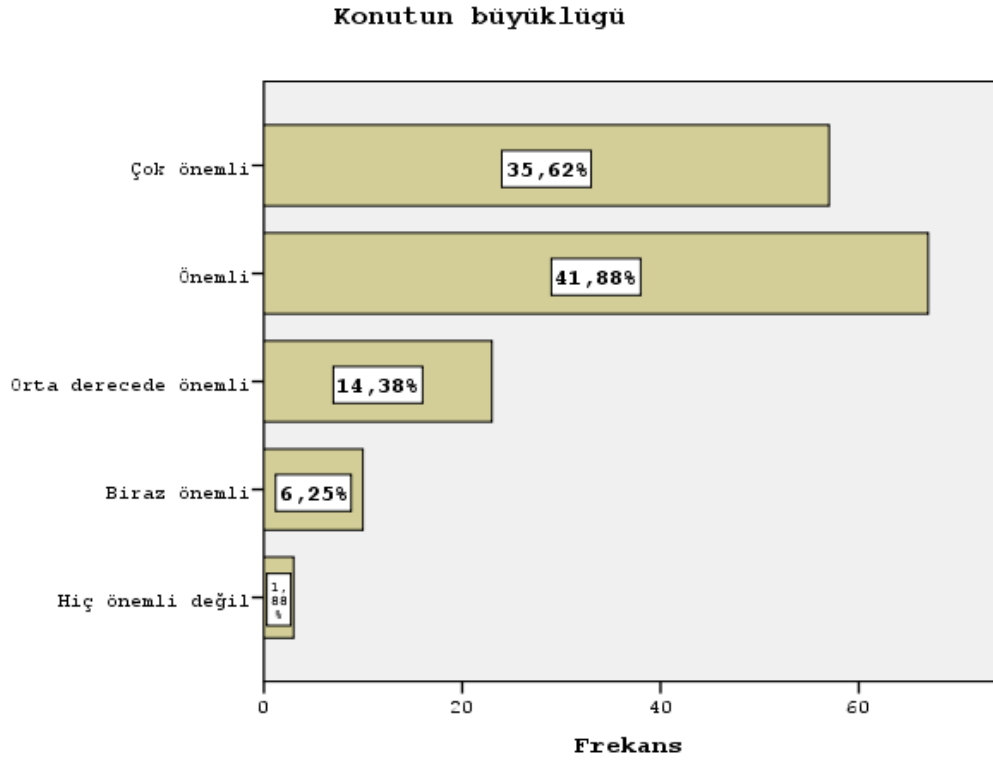
Bir konutun dış görünümü ve bahçe düzenlemesi gibi görsel faktörler konutları daha çekici hale getirmekle birlikte kira miktarının da artmasında etkindir. Birçok konutun dış cephesinde değişim yapılması, çevre düzenlemesi yapılması konut eski olsa dahi değerini artırmaktadır. Bu faktörün kişiler için önemini ise yukarıdaki grafikten görebilmekteyiz.

Güney cephesi olup olmaması(Güneş girmesi, aydınlık olması vb.)



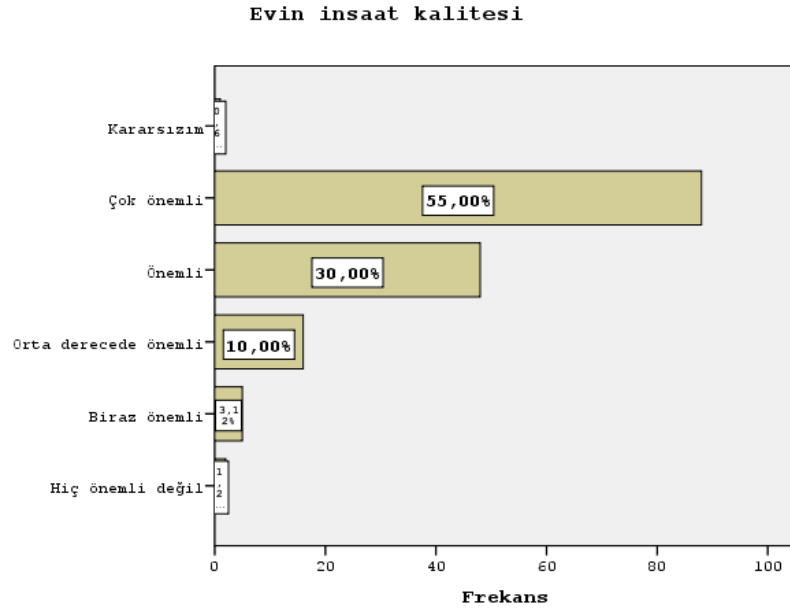
Grafik3.2.2.3. Konut seçiminizde konutun güney cephesi olup olmaması önemli midir?

Kişilerin konut kiralarken ya da satın alırken ilk olarak dikkat ettikleri özelliklerden bir tanesi konutun güney cephesine bakıp bakmamasıdır ki bu kış aylarının soğuk geçtiği bölge ve şehirler için daha da önemli olmaktadır. Anketimize katılan bireylerin verdiği cevaplara bakıldığında da bu faktörün önemi açıkça görülmektedir.



Grafik 3.2.2.4. Konut seçiminizde konutun büyüklüğü önemli midir?

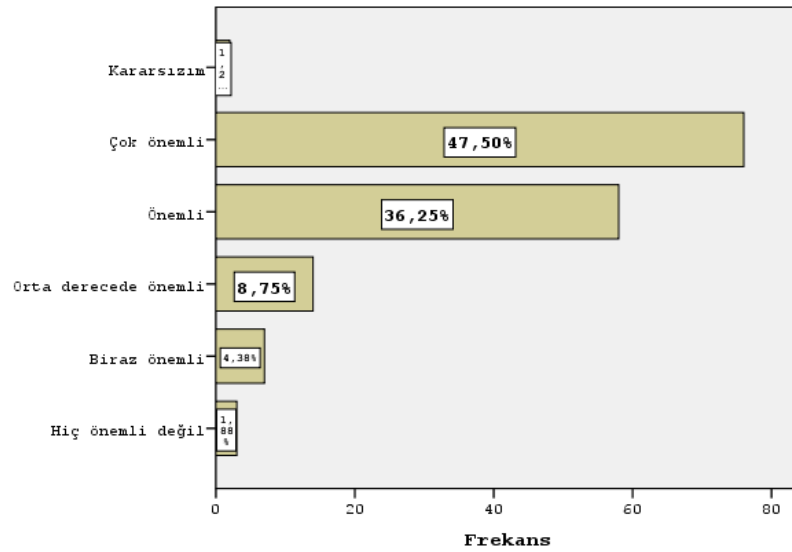
Konut büyüklüğü; hanehalkı sayısına ve gelirine göre tercih sebebi olan bir faktördür. Genellikle gelir durumu iyi olan kişiler büyük evlerde yaşamak istemektedirler bunun yanında bazı durumlarda ise gelir durumu iyi olmayan aileler büyük bir konutta birlikte yaşamak zorunda kalmakta ya da küçük evlerde yaşamaya mecbur kalmaktadırlar. Anketimizden elde ettiğimiz bulgulara baktığımızda ise kişilerin gelir durumu ya da hanehalkı büyüklüğü ne olursa olsun büyük konutlarda yaşamak istemektedirler.



Grafik 3.2.2.5. Konut seçiminizde inaat kalitesi önemli midir?

Konutun inaat kalitesi özellikle konut satın alımında önemli olmasının yanı sıra konut kiralama da önemli olmaktadır. Özellikle Isparta gibi deprem bölgesi olan bir ilde bu faktör verilen cevapların oranından da görüldüğü gibi kişiler için çok önemli olmaktadır.

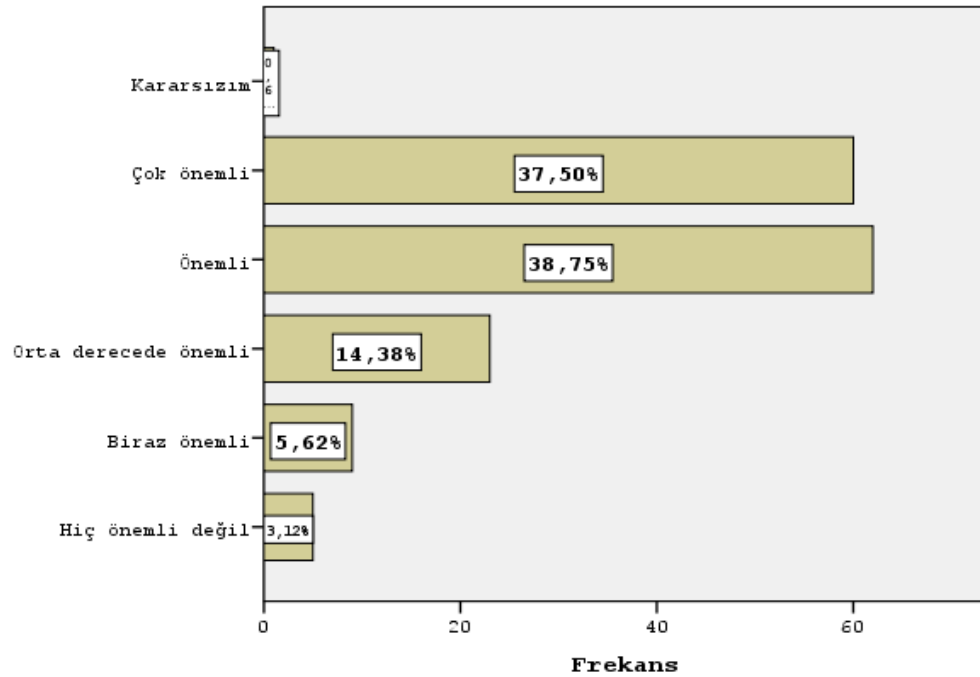
Mutfak olanakları(Mutfak dolapları, tezgâh, ankastre... vb.)



Grafik 3.2.2.6. Konut seçiminizde mutfak olanakları önemli midir?

Bir konutun mutfak olanakları da konut seçiminde önemlidir. Özellikle mutfakta dolap zorunlu bir ihtiyaç olması dolayısı ile kişiler buna önem verirler. Bunu anket sonuçlarımızdan açıkça görebilmekteyiz.

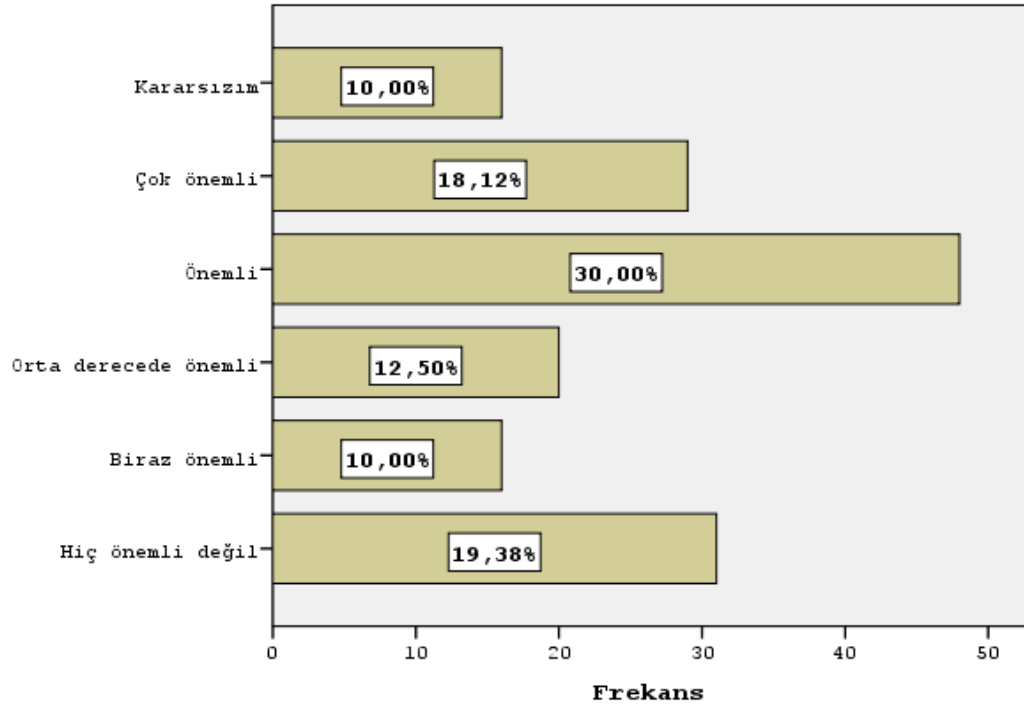
Banyo olanakları (Dusakabin, günisisi, sofben... vb.)



Grafik 3.2.2.7. Konut seçiminizde banyo olanakları önemli midir?

Banyo olanakları da eğer konutun kendisinde mevcut değilse kiracı hanehalkı tarafından karşılanmak zorunda kalınan ihtiyaçlardandır. Ancak mutfak olanakları ile karşılaştırıldığında ankete cevap veren kişilerin konut kiralarken mutfak olanaklarını daha önemli buldukları görülmüştür.

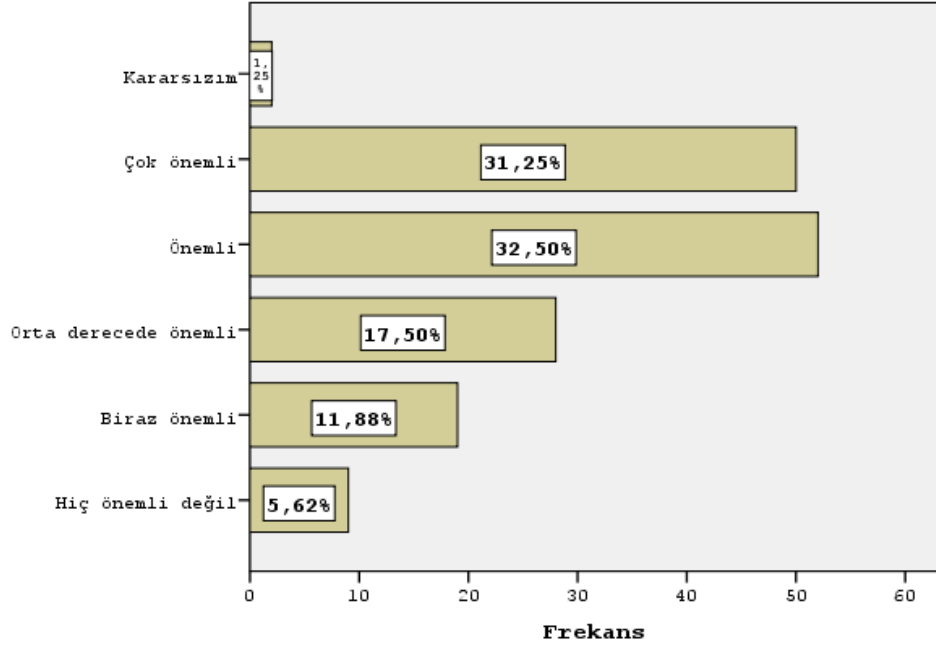
Konut kiralayacağım zamanda başka bir ev bulamamış olmam



Grafik 3.2.2.8. Konut seçiminizde konut kiralayacağınız zamanda başka bir ev bulamamış olmanızın konut seçiminizde etkisi var mıdır?

Anketimize katılanlara yöneltilen “Konut kiralayacağınız zamanda başka bir ev bulamamış olmanızın konut seçiminizde etkisi var mıdır? “ sorusunun cevabı olarak kişilerin %18’inden çok önemli, %19,38’inden ise hiç önemli değil yanıtı alınmıştır.

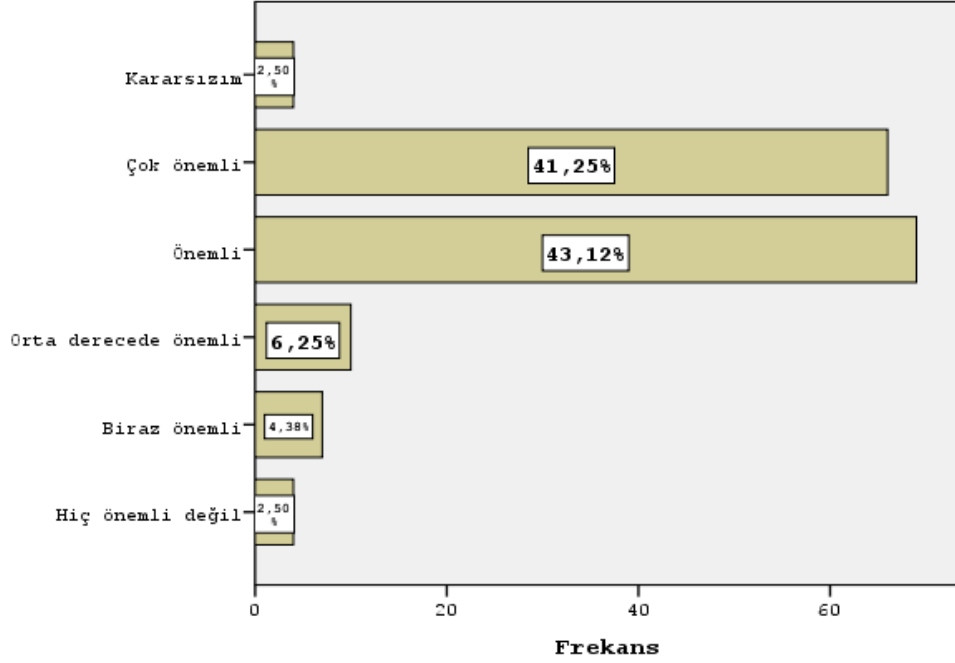
Yeni yapılmış bir ev olması



Grafik 3.2.2.9. Konut seçiminizde yeni yapılmış bir ev olması önemli midir?

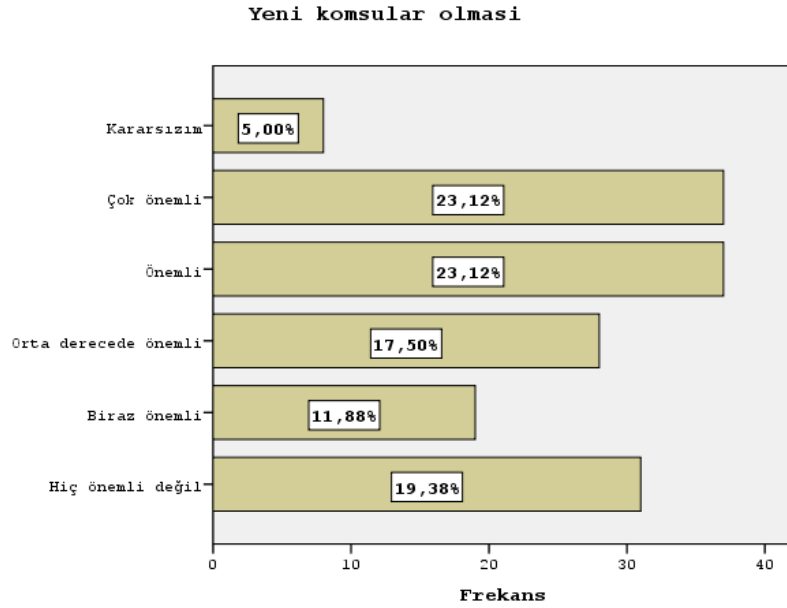
Konut seçiminde bir diğer etken konutun yeni yapılmış olmasıdır. Bunun nedeni yeni yapılan konutların daha sağlam olduğu düşüncesi, yaşam olanaklarının daha iyi düşünülmüş olması ve daha ergonomik özelliklere sahip olmasıdır. Anket sonuçlarımızdan da görüldüğü üzere bireylerin bazıları için bu önemli bir etken iken kimisi için önem arz etmemektedir.

Bakım gerektirmeyen bir ev olması



Grafik 3.2.2.10. Konut seçiminizde bakım gerektirmeyen bir ev olması önemli midir?

Burada da görüldüğü üzere kişiler bakım ve onarım yaptırmadan hemen oturabilecekleri konutları tercih etmektedirler. Bunun nedeni kimi zaman konutlara yapılacak bakım ve onarım maliyetinin yüksek ve bu işin zahmetli olmasıdır. Bakıldığında bu faktör ve yeni yapılmış konut olması faktörü aynı doğrultudaki tercihleri belirtmektedir.



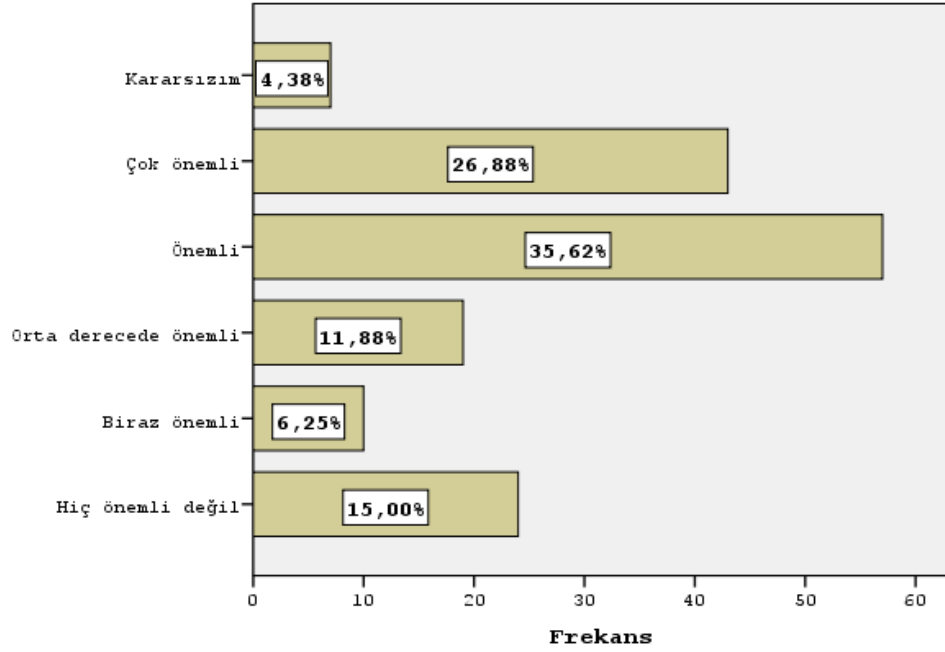
Grafik 3.2.2.11. Konut seçiminizde yeni komşuların olması önemli midir?

Konut değiştirmede komşuluk ilişkilerinin önemine bakıldığında anketimizden elde ettiğimiz bulgular doğrultusunda komşuluk ilişkilerinin her hanehalkı için aynı öneme sahip olmadığı görülmektedir. Bunun nedeni günümüzde hanede kadınların da çalışması ve komşularla iletişim kuracak kadar vakitlerinin olmamasıdır diyebiliriz.

3.2.3. Hanehalkının Kiralık Konut Seçiminde İkamet Yeri ve Çevresinin Önemi

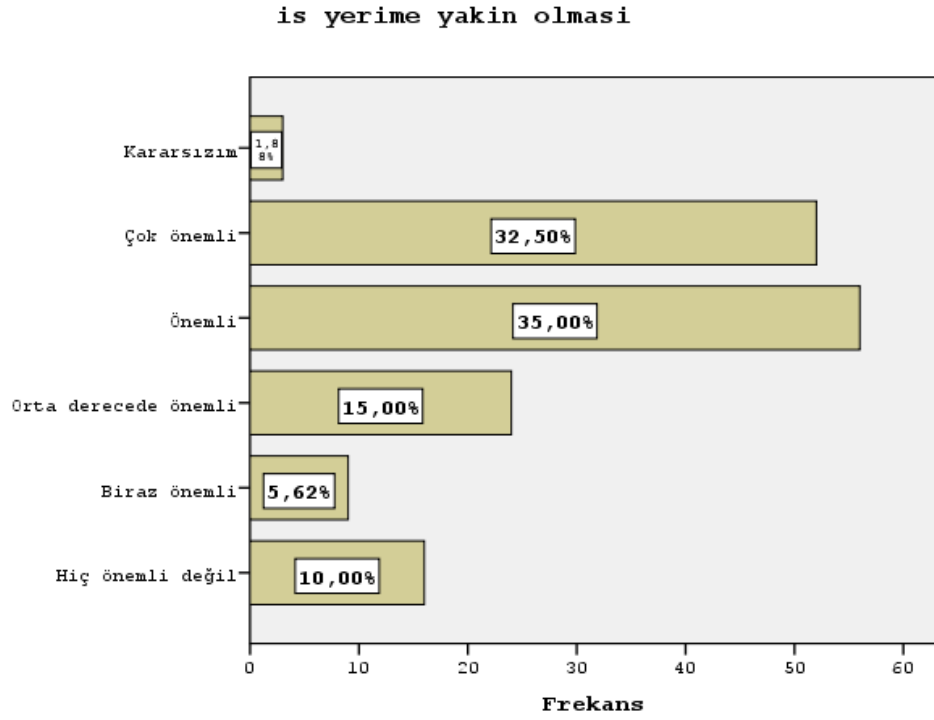
Hanehalkının kiralık konut seçiminin birçok faktöre bağlı olduğunu daha önce de belirtmiştik. Bunun yanında ikamet yerinin seçimi de en az konut seçimi kadar önemlidir. Genel olarak kişiler iş yerlerine kolay ulaşabilecekleri, çocuklarının okuluna, merkeze yakın ve sakin, gürültü ve hava kirliliği olmayan bölgeleri yerleşim için tercih etmektedirler.

Su anda ikamet ettiğim mahallede bulunmasını istedim.



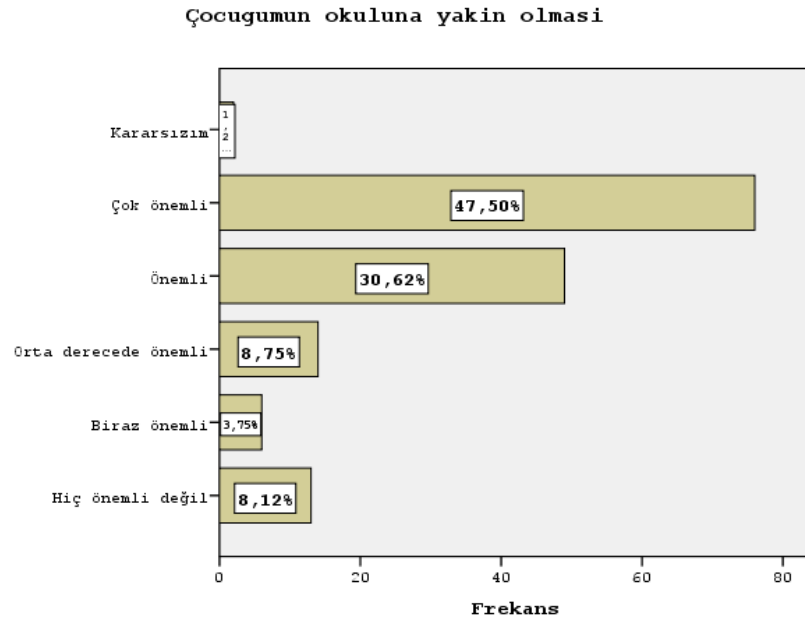
Grafik 3.2.3.1. Konut seçiminizde konutun ikamet ettiğiniz mahallede bulunması önemli midir?

Bilindiği gibi kişilerin konut seçimi mahalle seçimlerinin ardından gelmektedir. Kişiler öncelikle hangi mahallede ikamet etmek istediklerine karar verdikten sonra o mahallede istedikleri özelliklere sahip konut aramaya başlarlar. Kişiler hem istedikleri mahallede hem de istedikleri özelliklere sahip bir konut bulduklarında bu konuttan maksimum fayda sağlarlar ve tatmin olurlar. Yukarıdaki oranlardan da gördüğümüz üzere mahalle seçimi hane halkları için önemli bir faktör olmaktadır.



Grafik 3.2.3.2. Konut seçiminizde konutun iş yerinize yakın olması önemli midir?

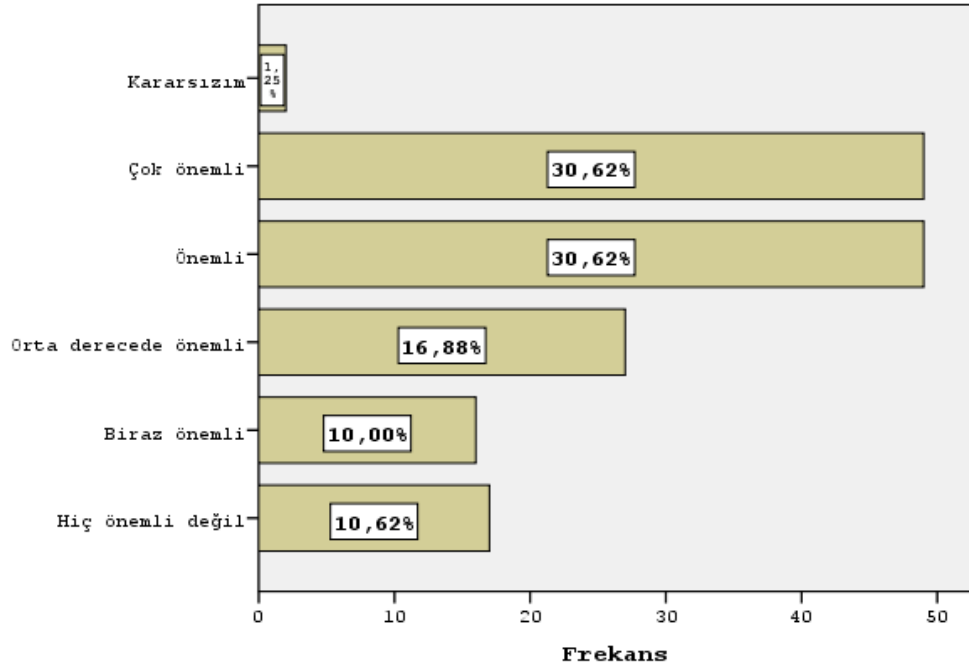
Kişilerin yaşamları genellikle ev ve iş yeri arasında geçtiğinden bu güzergahta rahatça ulaşımını sağlamak ve vakit kaybını en az seviyeye indirmek isterler. Bunu sağlamak için yapılacak eylemlerden bir tanesi de konutu iş yerine yakın ya da iş yeri servisinin güzergahı üzerinde tutmaktır. Anketimizdeki oranlara baktığımızda bunu açıkça görebilmekteyiz.



Grafik 3.2.3.3. Konut seçiminizde konutun çocuğunuzun okuluna yakın olması önemli midir?

Aslında kişilerin iş yeri yakınlığından daha çok önem verdikleri konu çocuklarının okuluna yakınlıktır. Çünkü özellikle çalışan ebeveynler için çocuklarını okula bırakıp alma şansları olmadığından çocuklarının okullarına kolay ve güvenli bir şekilde ulaşabilmelerini isterler. Bu nedenle genellikle çocuğu okula yeni başlayacak aileler iyi bir okulun bulunduğu yerden ev kiralamak isterken çocuğu okuluna devam etmekte olan aileler ise okulun değişmemesi için yine aynı semtten konut kiralama girişiminde bulunmaktadırlar. Ebeveynler için konut çevresi seçiminde önemli olan faktörler çocuğunu sağlıklı büyütebileceği sağlıklı bir çevre, onun gelişimini ve oyun alanını kısıtlamayacak bölge ve okuluna yakın bir semt olması önemli olmaktadır. Anket sonuçlarında da gördüğümüz üzere kişiler %47,5 oranla çok önemli şeklinde cevap vermişlerdir.

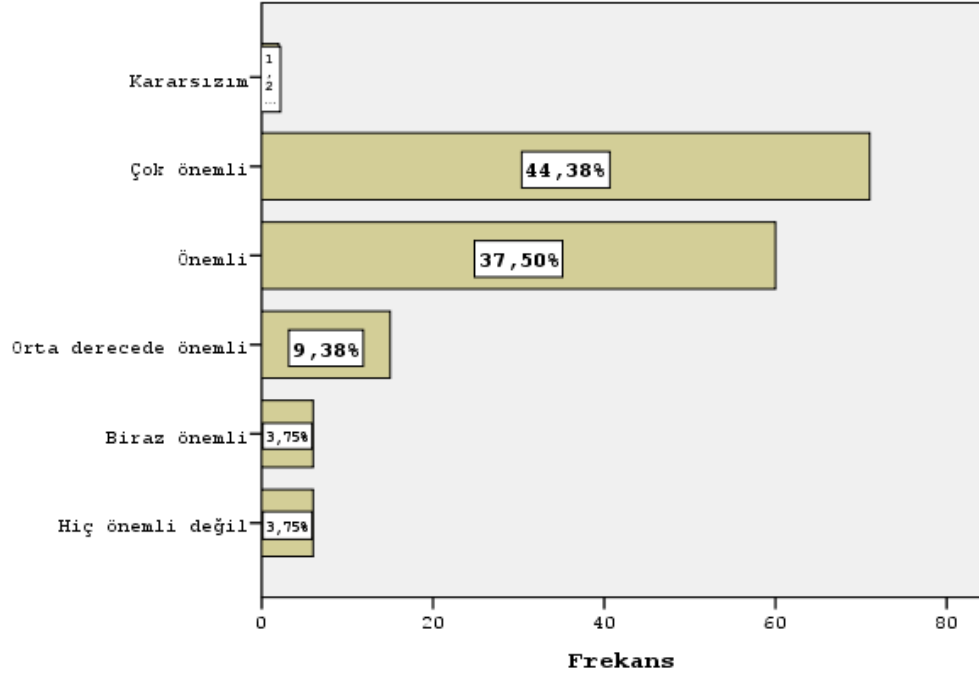
Aileme ve arkadaşlarıma yakın olması



Grafik 3.2.3.4. Konut seçiminizde konutun aile ve arkadaşlara yakın olması önemli midir?

Ülkemizde artık çekirdek aileye geçilmeye başlansa da yine de kişiler ailelerinden kopmamaktadır ya da çalışan ebeveynler çocuklarına bakması için ailelerine ve sosyal yaşantılarının aksamaması için ise arkadaşlarına yakın konutlar tercih etmektedirler.

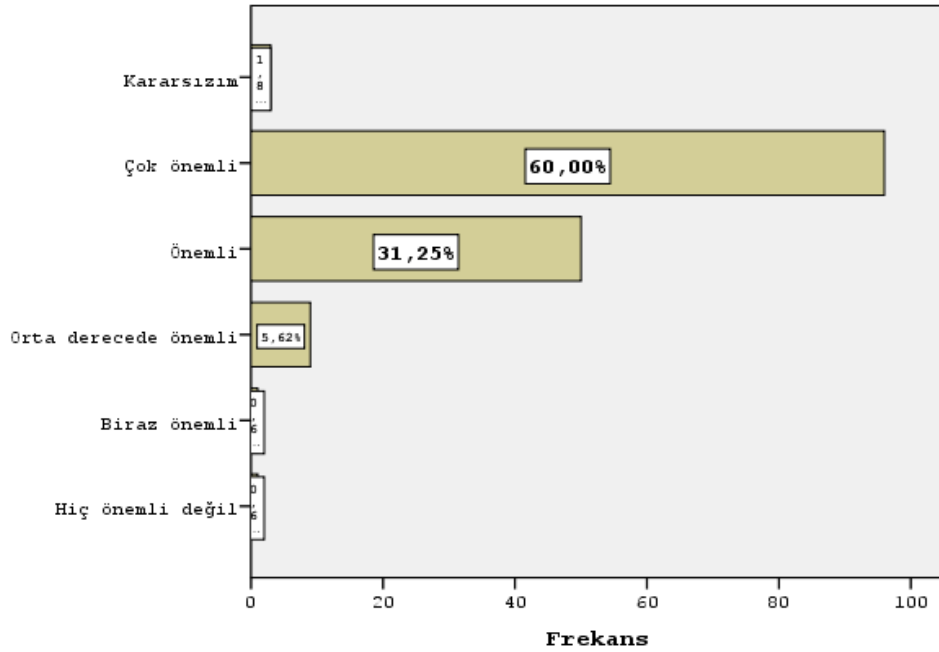
Evin çevresinde gürültü olmaması



Grafik 3.2.3.5. Konut seçiminizde evin çevresinde gürültü olmaması önemli midir?

Kişiler yoğun bir iş gününden sonra evlerine gidip dinlenmek isterler bu da ancak gürültü olmayan sakin bir ortamda mümkün olabilmektedir. Görüldüğü gibi konut seçiminde kişiler bu konuda aynı şekilde düşünmektedir.

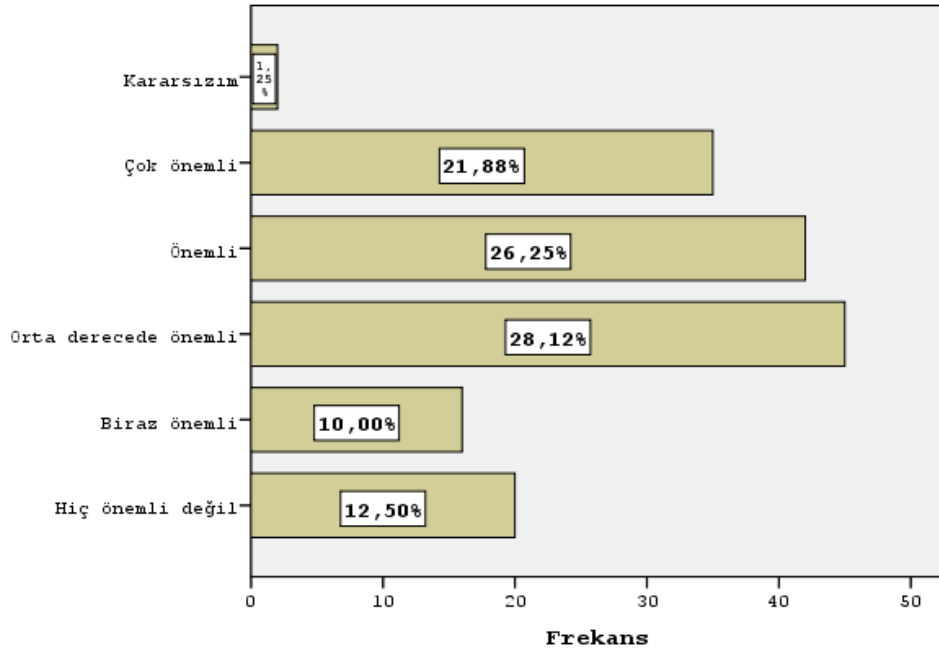
Mahallenin güvenilir olması



Grafik 3.2.3.6. Konut seçiminizde mahallenin güvenilir olması önemli midir?

Konut seçiminde elbette ki konutun bulunduğu çevre çok önemlidir. Mahallenin güvenilir olması hanehalkının günün her saati rahatça dışarı çıkabilmesini sağlamakta ve çocuğu olan ailelerin rahatça onları dışarı gönderebilmelerini sağlamaktadır. Anket sonuçlarımıza da bakıldığında mahalle güvenliği hanehalklarının büyük bir çoğunluğu tarafından %60 oranla çok önemli, %31,25 oranla da önemli olarak cevaplanmıştır.

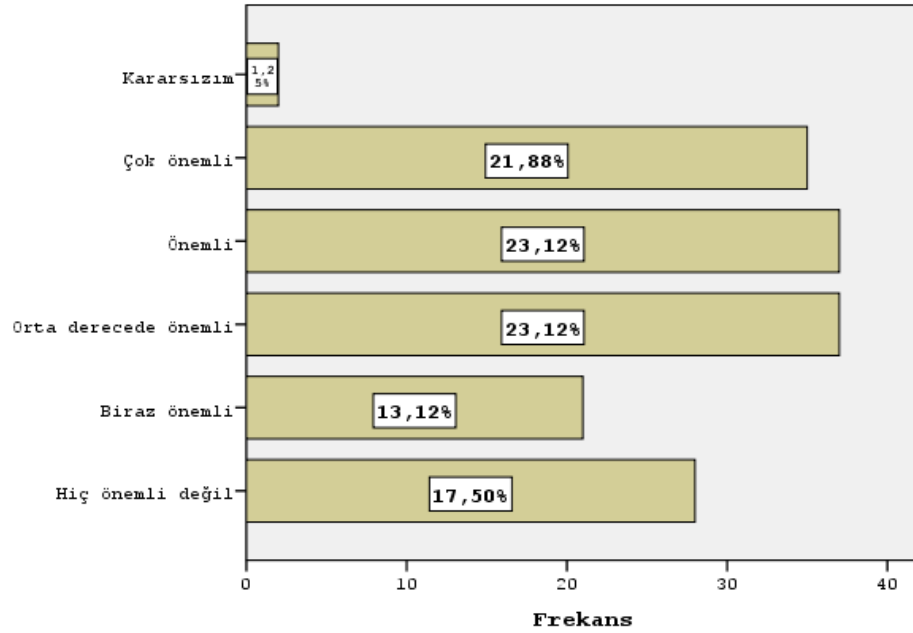
Evin alışveriş merkezlerine yakın olması



Grafik 3.2.3.7. Konut seçiminizde evin alışveriş merkezlerine yakın olması önemli midir?

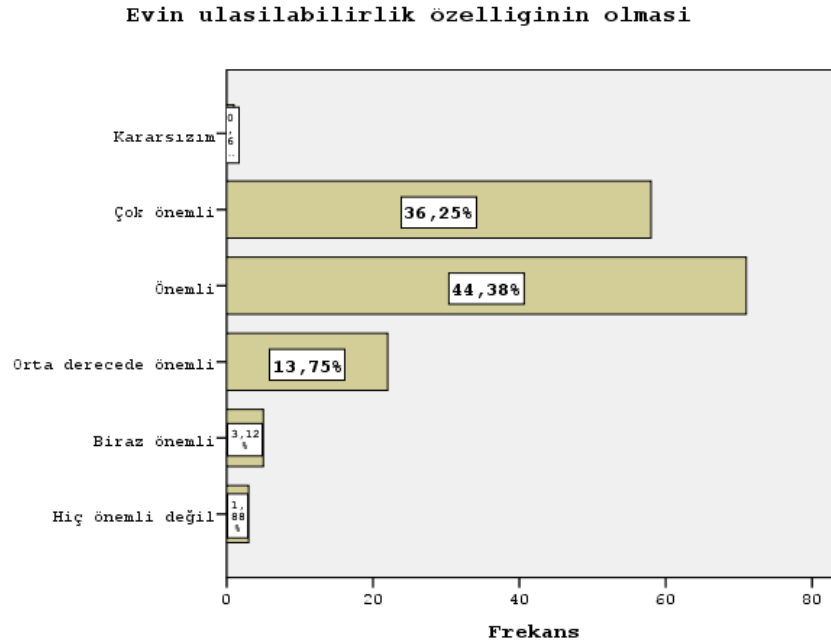
Konutun alışveriş merkezlerine yakın olması durumu göreceli bir kavramdır. Çünkü günümüzde her mahallede her semtte alışveriş merkezleri bulunmaktadır. Bu nedenle insanlar çoğunlukla sıkıntı çekmemektedir. Anketimizin sonuçlarından da görüldüğü üzere oranlar birbirine çok yakın olmakla birlikte bu durumu desteklemektedir.

Evin civarında yürüyüş yollarının olması



Grafik 3.2.3.8. Konut seçiminizde evin civarında yürüyüş yollarının olması önemli midir?

Konut çevresinde yürüyüş yolları olmasına ilişkin verilen cevaplara bakıldığında kimi hanehalkı için bu önemli bir özellik olmaktadırken kimi için ise önemli değildir. Oranlara baktığımızda da bu konuda belli bir yargıya varmamız söz konusu değildir.



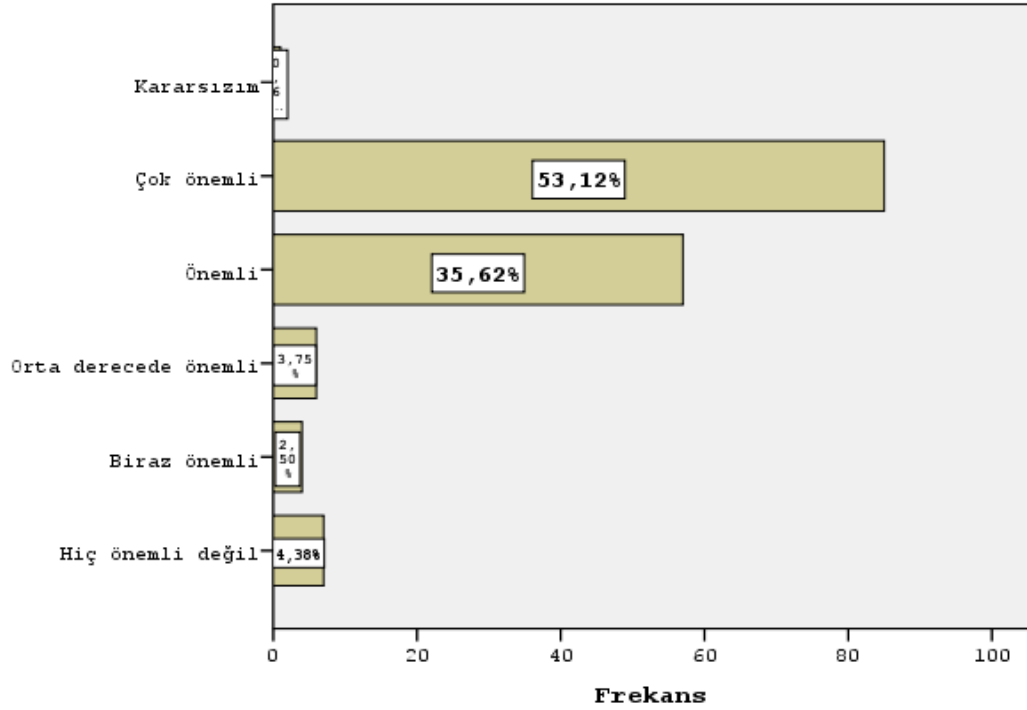
Grafik 3.2.3.9. Konut seçiminizde evin ulaşılabilirlik özelliğinin olması önemli midir?

Konutun ulaşılabilirlik özelliğinin olması genel olarak çarşıya, hastanelere, alışveriş merkezlerine, okul bölgelerine yakınlık olarak düşünülmektedir ve anketimize verilen cevapların oranına bakıldığında da hanehalkı için önemli bir özellik olduğu görülmektedir.

3.2.4. Hanehalkı Konut Seçiminde Okul Bölgesi ve Bağlı Bulunulan Okulun Kalitesi

Hanehalkları konut ve mahalle seçiminde çocuklarını gönderebilecekleri kaliteli, güvenli bir okulun olmasına dikkat ederler. Hatta kimi ebeveyn eğitiminin iyi olduğunu düşündüğü, kaliteli, itibarı olan okulun bulunduğu mahallede ikamet ederler. Bu yönden çocuğu olan aileler mahallenin ulaşılabilirlik özelliğinden çok okul bölgesine göre seçimlerini yapmaktadırlar.

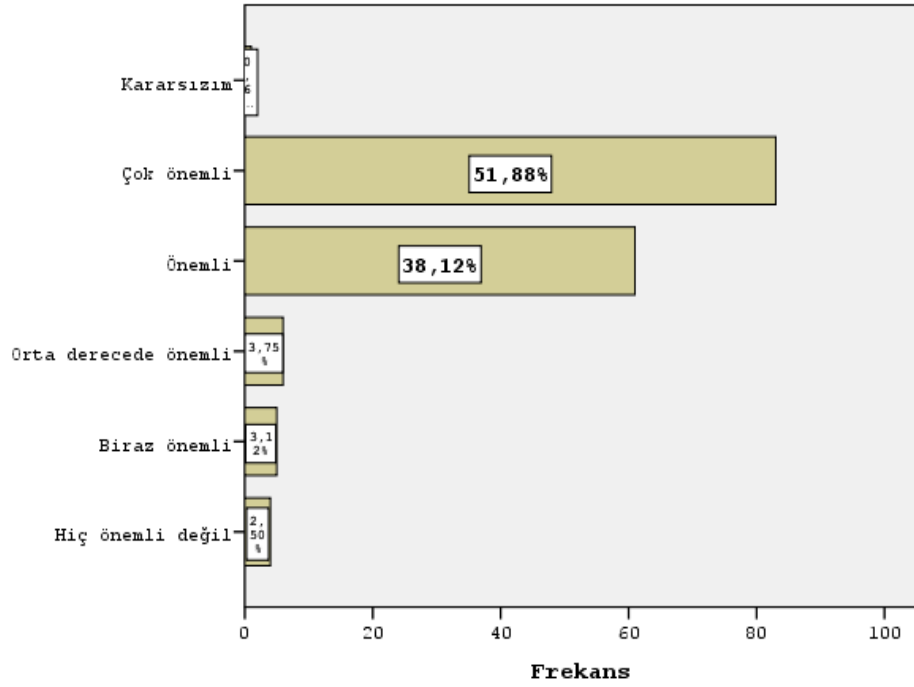
Mahallenin bağılı bulunduğu okulun kalitesi



Grafik 3.2.4.1. Konut seçiminizde mahallenin bağılı bulunduğu okulun kalitesi önemli midir?

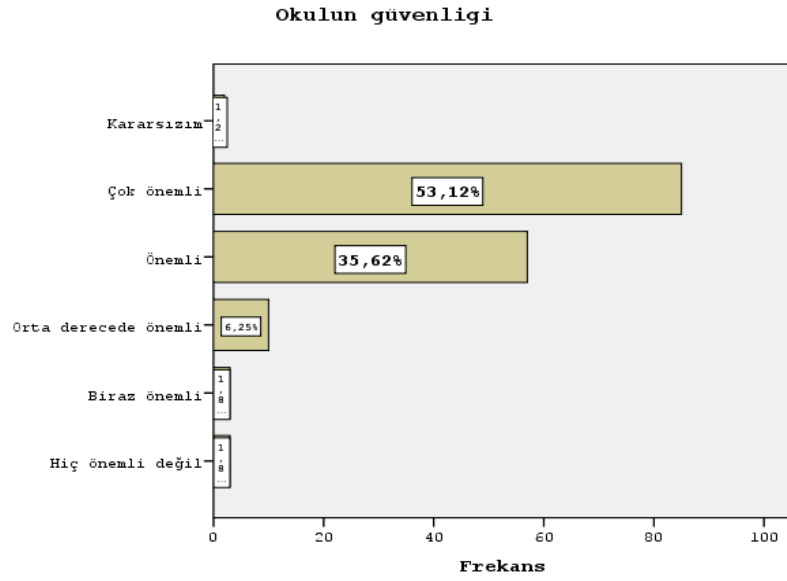
Anketimizde de konutun bulunduğu mahallenin seçiminde bağılı bulunan okulun kalitesi ne kadar önemlidir sorusuna kişiler %53,12 oranla çok önemli, %36,62 oranla ise önemli yanıtını vermişlerdir. Bu oranlar bize mahallenin bağılı bulunduğu okulun da seçimde önemli bir yere sahip olduğunu göstermiştir.

Mahallenin bağlı bulunduğu okulun itibarı



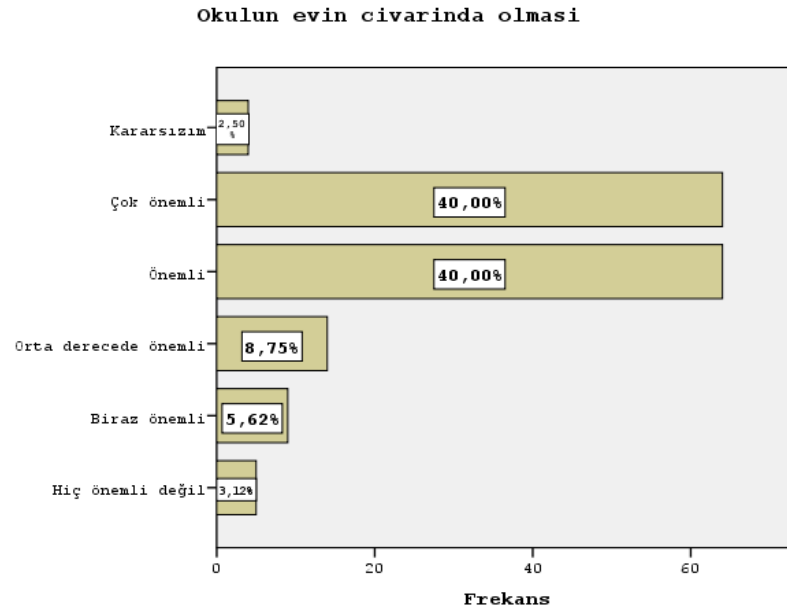
Grafik 3.2.4.2. Konut seçiminizde mahallenin bulunduğu okulun itibarı önemli midir?

Mahallenin bağlı bulunduğu okulun kalitesi kadar itibarı da insanları etkilemekte ve tercih sebebi olmaktadır. Aynı zamanda yine mahalle seçimini ve konut seçimini de etkilemektedir.



Grafik 3.2.4.3. Konut seçiminizde okulun güvenliği önemli midir?

Aileler için çocuklarını gönderebilecekleri güvenilir bir okul olması büyük önem arz etmektedir. Anketimize verilen cevapların oranlarından da bunu açıkça görebilmekteyiz.

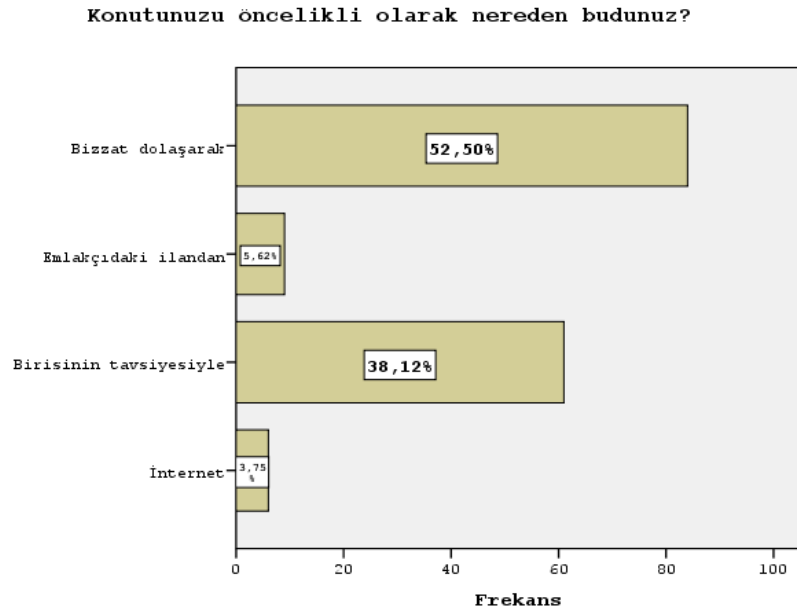


Grafik 3.2.4.4. Konut seçiminizde okulun evin civarında olması önemli midir?

Genel olarak okulun evin civarında olması okulun yürüme mesafesinde olması ya da otobüs durağına yakın olması olarak tanımlanabilir. Bu da çocukların güvenilir bir şekilde ve vakit kaybı olmadan, kolay bir şekilde okullarına ulaşmaları anlamına gelmektedir. Çocuğu olan aileler için bu özellikte önem arz etmektedir ki ankete verilen cevaplar da bunu desteklemektedir.

3.2.5. Hanehalkı Konut Kiralama Özellikleri

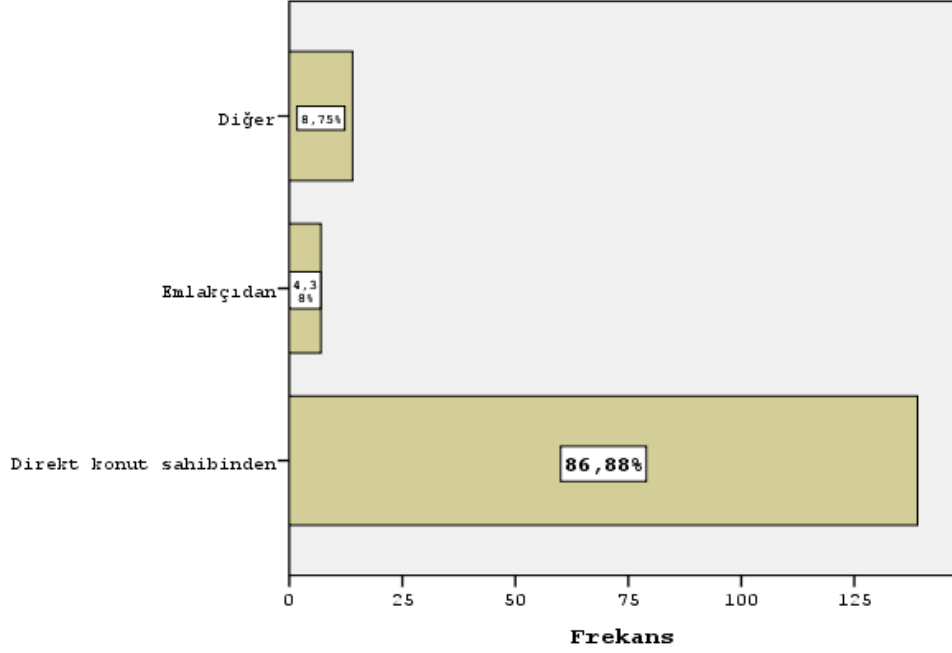
Bu bölümde anket yaptığımız hanehalkına konutlarını nasıl kiraladıkları, kimden kiraladıkları, kira miktarları ve buna benzer sorular sorulmuş ve alınan cevaplar doğrultusunda çıkarımlar yapılmıştır.



Grafik 3.2.5.1. Konutunuzu öncelikli olarak nereden buldunuz?

“Konutunuzu öncelikli olarak nereden buldunuz?” sorusuna verilen cevaplara bakıldığında hane halkının %52,50’si bizzat dolaşarak, %5,62’si emlakçıdaki ilandan, %38,12’si birisinin tavsiyesiyle, %3,75’i ise internette cevabını vermiştir. Sonuçlara göre insanlar genellikle emlakçı ya da herhangi bir aracı olmadan bizzat kendileri dolaşıp konut bulmayı tercih etmektedirler.

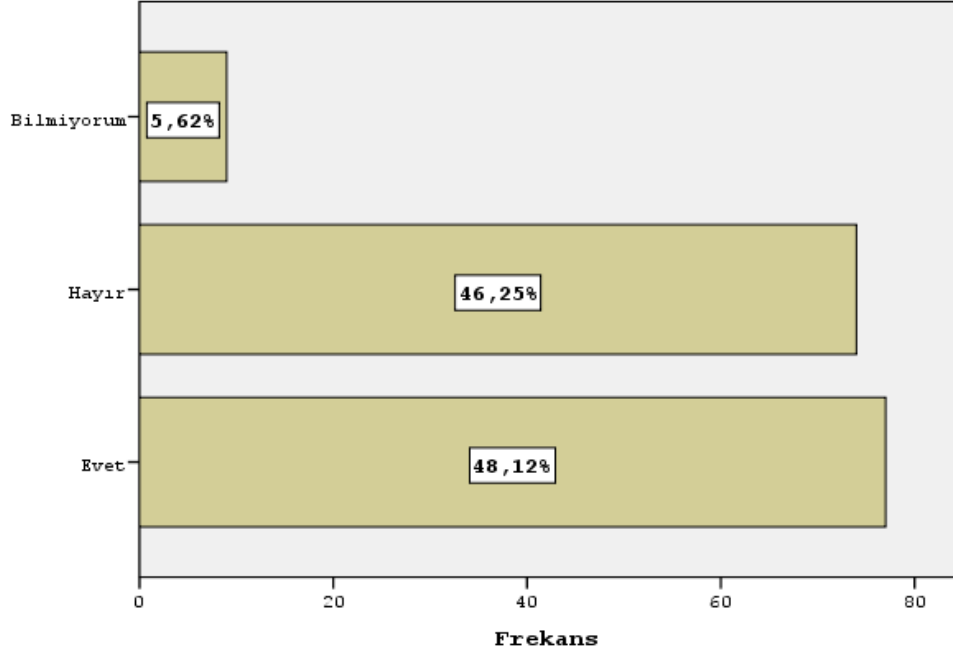
Konutunuzu nasıl kiraladınız?



Grafik 3.2.5.2. Konutunuzu nasıl kiraladınız?

“Konutunuzu nasıl kiraladınız?” sorusuna verilen cevaplara baktığımızda ise % 86,88 oranla insanların konutlarını direkt konut sahibinden kiralamayı tercih ettikleri görülmektedir. Bunun nedeni olarak ta emlakçıların komisyon ve depozito almaları gösterilebilir.

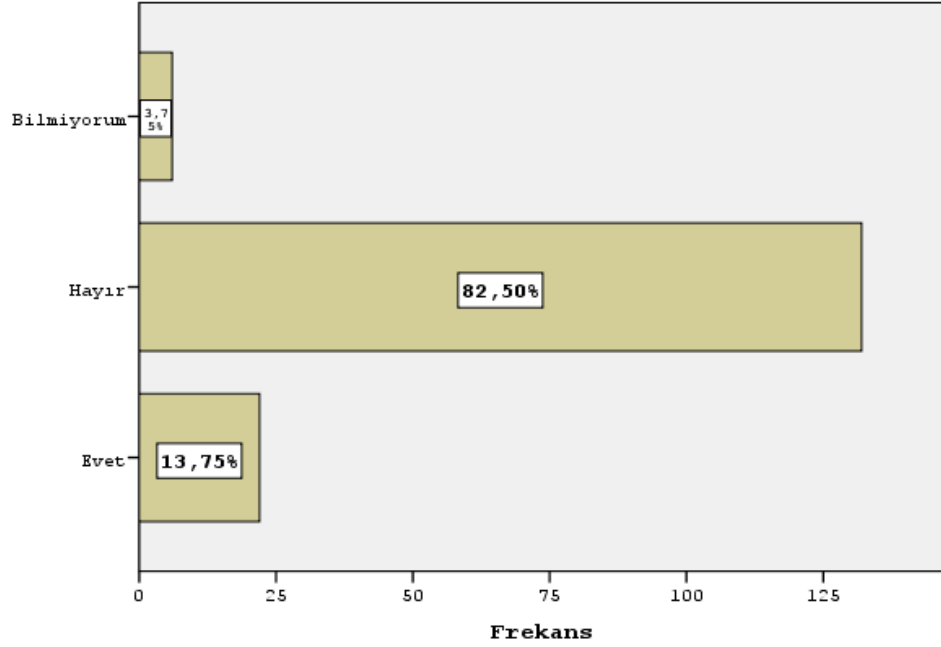
Konut sahibinizle bir kira sözleşmesi imzaladınız mı?



Grafik 3.2.5.3. Konut sahibinizle bir kira sözleşmesi imzaladınız mı?

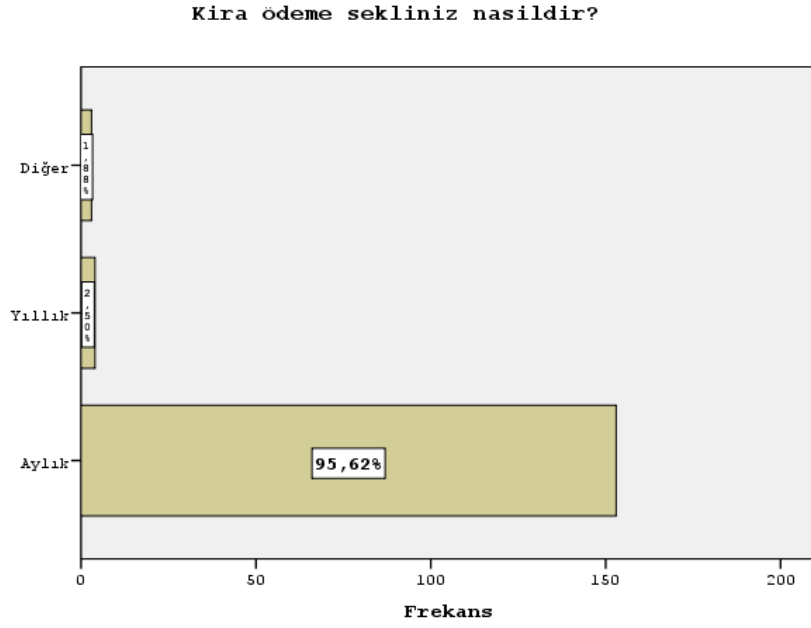
Hane halkına kira sözleşmesi yapıp yapmadıklarına ilişkin sorulara %48,12'sinin evet yanıtını verdiği %46,25'inin hayır yanıtını verdiği gözlemlenmiştir. Bunu durumu da günümüzde kişiler arasında güven faktörünün azalması ve herhangi bir olumsuz durumda kira sözleşmesinin her iki taraf için de garanti olması ile açıklayabiliriz.

Konutunuza tasınırken depozito ödediniz mi?



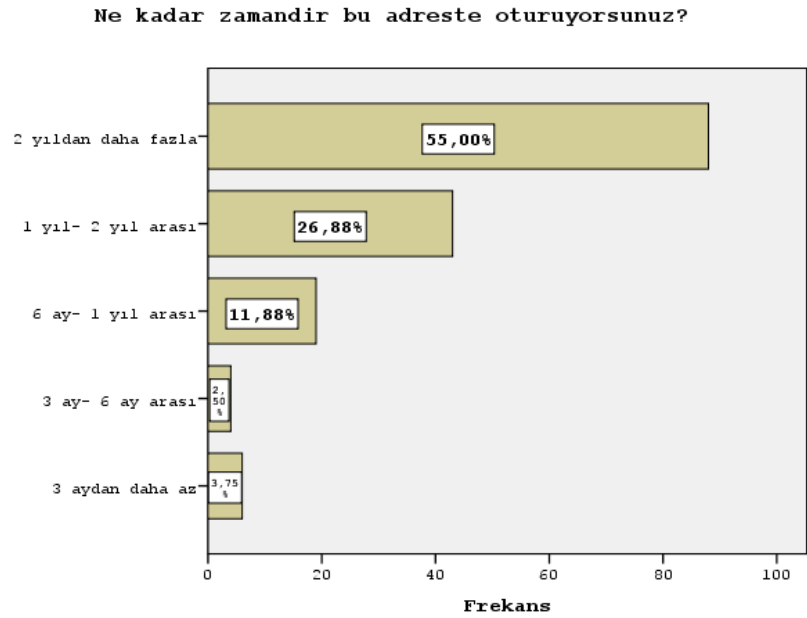
Grafik 3.2.5.4. Konutunuza taşınırken depozito ödediniz mi?

Hanehalkına sorulan “Konutunuza taşınırken depozito ödediniz mi?” sorusuna verilen cevaplara bakıldığında %82,50’si hayır yanıtını vermiştir. Bunu da kişilerin konut kiralama da direkt ev sahiplerinden kiralamalarına bağlayabiliriz. Bunun nedeni ise konut kiralama da ev sahiplerinden çok emlakçıların depozito istemesidir.



Grafik 3.2.5.5. Kira ödeme sekliniz nasıldır?

Hanehalkına kira ödeme şekli sorulduğunda ise %95,62'lik büyük bir oranla kişilerin kiralarını aylık olarak ödedikleri görülmektedir.



Grafik 3.2.5.6. Ne kadar zamandır bu adreste oturuyorsunuz?

Son olarak hanehalkının ne sıklıkta konut değiştirdiklerini saptamak üzere sorduğumuz “Ne kadar zamandır bu adreste oturuyorsunuz sorusuna verilen cevaplara bakıldığında %55 oranla 2 yıl ve 2 yıldan daha fazla aynı konutta ikamet ettikleri görülmüştür. Bu da kişilerin sık sık konut değiştirmek yerine tuttukları konut ihtiyaçlarını karşıladığı sürece orada ikamet etmeye devam ettiklerini göstermektedir.

3.3. Isparta İli Konut Kiraları İçin Hedonik Fiyat Modeli Uygulaması

Hedonik fiyat kira modelinde evin kullanım alanı, oda sayısı, konut tipi gibi faktörler modele bağımsız değişken olarak dahil edilmiştir. Bununla birlikte ödenen kira bedelinin belirleyicisi olarak ta modele hanehalkına yönelik değişkenler de ilave edilerek model tahmin edilmiştir. Bu kapsamda model geleneksel hedonik fiyat modeli olarak adlandırılmaktadır. Ancak çalışmamızda bu değişkenlere ek olarak kullandığımız mekânsal değişkenler yardımıyla bulunan sonuçlar farklı bölgelerde tüm özellikleri aynı olmasına rağmen evlerin farklı değerlerde kiraya verilmesi durumunda mekanın önemine işaret etmektedir.

Uygulamada Isparta il merkezindeki mahallelerde yapılan tabakalı örneklemeye göre belirlenen 160 hanehalkına yüz yüze görüşme yöntemi ile anket uygulanmıştır. Konut fiyatlarına etki ettiği düşünölen çeşitli hanehalkı, konut ve mekânsal özelliklere ilişkin 59 özellik belirlenmiş ve tanımlanmıştır. Bu özelliklere ilişkin elde ettiğimiz veriler hedonik fiyat modeline uygulanıp elde edilen katsayılar yorumlanmıştır. Öncelikle modelde kullanılan değişkenlerin tanımları ardından yorumlara yer verilecektir.

Tablo 3.3.1. Modelde yer alan değişkenlerin tanımlamaları

	Değişkenin Adı	Değişkenin Tanımı
Bağımlı Değişken	Kira Miktarı	Konutun aylık kira miktarı (TL cinsinden)
Bağımsız Değişken	Hanehalkı Geliri	Hanehalkının aylık toplam geliri (TL cinsinden)
	Konut m ² 'si	Konutun kullanım alanı (m2 cinsinden)
	MAH1	Konut Muzaffer Türkeş-Yedişehitler, Fatih-Zafer-Bahçelievler mahallelerinden birisinde yer alıyor ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken
	MAH2	Konut Kepeci-İstiklal, Yayla-Çelebiler mahallelerinden birisinde yer alıyor ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken
	MAH3	Konut Karaağaç-Davraz-Sermet mahallelerinden birisinde yer alıyor ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken
	MAH4	Konut Halıkent-Ayazmana, Halifesultan-Gülevler, Vatan mahallelerinden birisinde yer alıyor ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken
	MAH5	Konut Mehmet Töngel-Çünür mahallelerinden birisinde yer alıyor ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken
	MAH6	Konut İskender-Hisar-Gazi Kemal-Kurtuluş, Pirimehmet-Kutlubey mahallelerinden birisinde yer alıyor ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken
	MAH7	Konut Doğancı-Yenice-Dere, Emre-Keçeci-Turan-Sülübey, Gülcü-Sidre mahallelerinden birisinde yer alıyor ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken
	MAH8	Konut Mavikent Toplu Konut-Binbirevler mahallelerinden birisinde yer alıyor ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken
	MAH9	Konut Anadolu-Modernevler, Sanayi mahallelerinden birisinde yer alıyor ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken
	Hanedeki Kişi Sayısı	Hanehalkı sayısı 4 ve 4'den az ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken
	Çalışılan Meslek	Hanede çalışan kişinin mesleği memur ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken

Tablo 3.3.1. Modelde yer alan değişkenlerin tanımlamaları (devamı)

Konut Tipi	Konutun tipi apartman katı ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken
Konut Yaşı	Konutun yaşı 5 yıldan az ise 1,değilse 0 değerini alan kukla değişken
Oda Sayısı	Konutun oda sayısı 3 ve 3'den az ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken
Asansör	Konutta asansör mevcut ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken
Merkezi Isıtma Sistemi	Konutta merkezi ısıtma sistemi var ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken
Pencere çerçevelerinde sızıntı, çürüme olması	Konutta sızıntı çürüme problemleri var ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken
Gürültü olması	Konut çevresinde gürültü var ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken
Suç oranının yüksek olması	Konut bölgesinde suç ve şiddet oranları yüksek ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken
Çarşıya Yakınlık	Konut seçiminde konutun çarşıya yakınlığı önemli ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken
Okula Yakınlık	Konut seçiminde konutun okula yakınlığı önemli ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken
Bağlı Olunan Okulun Kalitesi	Konut seçiminde konutun bağlı olduğu okulun kalitesi önemli ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken
Konut Sahibi	Konut sahibi özel bir birey ya da arkadaş/akraba ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken
Konut Kiralanan Kişi	Hanehalkı konutu direkt konut sahibinden kiralamış ise 1, emlakçı ve diğer kiralamış ise 0 değerini alan kukla değişken
Depozito	Konutu kiralarken depozito ödendi ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken

Tablo 3.3.1.'de modelde kullandığımız her bir değişkene ait dummy (kukla) değişkenlerin tanımlamalarına yer verilmiştir.

Çalışmada yukarıda açıkladığımız değişkenler kullanılarak hedonik fiyat modelinin fonksiyonlarından doğrusal fonksiyon ve logaritmik doğrusal doğrusal fonksiyonlar yardımıyla analiz yapılmıştır. Ve analiz sonuçları karşılaştırıldığında doğrusal fonksiyondan daha iyi sonuçlar elde edilmiştir. Analiz sonucunda elde edilen her iki modele ait bulgular aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 3.3.2. Analiz Sonucunda elde Edilen Doğrusal Modele İlişkin Sonuçlar

Değişken	Doğrusal Model		Logaritmik-Doğrusal Model	
	Katsayı	Anlamlılık	Katsayı	Anlamlılık
Hanehalkı Geliri	0,0326	0,0000	0,0001	0,0000
Konut m ² 'si	0,7777	0,0050	0,0025	0,0043
MAH1	45,0415	0,0330	0,1311	0,0490
MAH2	113,1434	0,000	0,2519	0,0019
MAH3	-0,5667	0,9810	0,0536	0,4811
MAH4	0,3197	0,9890	0,0275	0,7098
MAH5	15,0472	0,7730	0,1417	0,9196
MAH6	43,0924	0,1220	0,0166	0,1073
MAH7	58,0062	0,0140	0,1689	0,0227
MAH8	9,4374	0,7380	0,0647	0,4677
MAH9	47,5911	0,0910	0,1849	0,0377
Hanedeki Kişi Sayısı	-3,3870	0,8320	-0,0263	0,6029
Çalışılan Meslek	38,9624	0,0040	0,1224	0,0045
Konut Tipi	29,4245	0,0430	0,1329	0,0040
Konut Yaşı	12,1503	0,4330	0,0461	0,3459
Oda Sayısı	12,3013	0,7090	0,0434	0,6770
Asansör	17,7295	0,3180	0,0236	0,6738
Merkezi Isıtma Sistemi	33,7785	0,0210	0,1180	0,0111
Sızıntı, Çürüme Olması	-8,9137	0,5250	-0,0632	0,1539
Gürültü Olması	-9,5074	0,4780	-0,0079	0,8518
Suç Oranının Yüksek Olması	-38,3632	0,0520	-0,0775	0,2126
Çarşıya Yakınlık	3,5774	0,8350	-0,0109	0,8406
Okula Yakınlık	33,3066	0,0790	0,0651	0,2753
Bağlı Olunan Okulun Kalitesi	23,4804	0,3020	0,0673	0,3483
Konut Sahibi	-49,9882	0,0980	-0,1675	0,0795
Konut Kiralanan Kişi	-22,0627	0,2210	-0,0352	0,5358
Depozito	-19,6823	0,2750	-0,0927	0,1039
Fhes/Prob(Fhes)	17,0830	0,000	13,2280	0,0000
R square /Adjusted R square	0,777	0,732	0,7300	0,6750
DW Statistics	1,980		2,0460	

Tablo 3.3.2.'de verilen iki modelin sonuçları karşılaştırıldığında doğrusal modelin sonuçlarının daha iyi olduğu görülmektedir. Bu nedenle doğrusal model tercih edilerek yorum yapılacaktır. Analiz sonucu elde edilen hedonik modele ilişkin bulgular doğrultusunda katsayıların yorumu;

- Hanehalkının gelirindeki bir birimlik artış, ödemeye gönüllü olduğu hedonik kira miktarını 0,0326 birim artırmaktadır.
- Konutun m²'sindeki bir birimlik artış, konutun hedonik kira fiyatını 0,777 birim artırmaktadır.
- Konutun MAH2'de yani Isparta ili Kepeci, İstiklal, Yayla, Çelebiler mahallelerinden birisinde yer alması konutun hedonik kira fiyatını 113,1434 birim artırmaktadır.
- Konutun MAH3'de yani Isparta ili Karaağaç, Davraz, Sermet mahallelerinden birisinde yer alması konutun hedonik kira fiyatını 0,5667 birim azaltmaktadır.
- Hanedeki kişi sayısının 4'den az olması ödemeye razı olunan kira miktarını 3,3870 azaltmaktadır. Bunu hanehalkı sayısı arttıkça daha büyük ve daha çok odalı bir konuta ihtiyacının olması ve mecburen hanehalkının bunun karşılığında daha fazla kira ödemeye razı olması ile açıklayabiliriz.
- Hanede çalışan kişilerin mesleğinin memur olması yani aylık düzenli bir gelirinin olması hanehalkının ödemeye razı olduğu kira fiyatını 38,9624 birim artırmaktadır.
- Konut tipinin apartman katı olması, müstakil konut olmasına oranla hedonik kira fiyatını 29,4245 birim artırmaktadır.
- Konutun yaşının 5 yıldan daha az olması, fazla olmasına kıyasla hedonik kira fiyatını 12,1503 birim artırmaktadır.
- Konutun oda sayısının 3 ve 3'den az olması, 3'den fazla olmasına kıyasla hedonik kira fiyatını 12,3013 birim artırmaktadır. Bunun nedeni olarak konuttaki oda sayısının artırılması adına oda büyüklüklerinin düşürülmesinin konut kira fiyatları üzerindeki azaltıcı etkisini gösterebiliriz.
- Konutta asansörün mevcut olması hedonik kira fiyatını birim 17,7295 artırmaktadır.

- Konutta merkezi ısıtma sisteminin var olması hedonik kira fiyatını 33,7785 birim artırmaktadır.
- Konutun pencere ve çerçevelerinde sızıntı ve çürüme olması konutun Hedonik kira fiyatını 8,9137 birim azaltmaktadır.
- Konut çevresinde gürültünün olması konutun hedonik kira fiyatını 9,5074 birim azaltmaktadır.
- Konutun bulunduğu bölgede suç oranlarının fazla olması hedonik kira fiyatını birim 38,3632 azaltmaktadır.
- Konutun konumunun çarşıya yakın olması Hedonik kira fiyatını 3,5774 birim artırmaktadır.
- Konutun konumunun okullara yakın olması Hedonik kira fiyatını 33,3066 birim artırmaktadır.
- Konutun bağlı bulunduğu okulun kalitesi konutun hedonik kira fiyatını 23,4804 birim artırmaktadır.
- Konut sahibinin özel bir birey ya da arkadaş/akraba olması, kurum ya da şirket olmasına kıyasla hedonik kira fiyatını 49,9882 birim azaltmaktadır.
- Konutun direkt konut sahibinden kiralanması, emlakçı ya da diğer kişilerden kiralanmasına kıyasla Hedonik kira fiyatını 22,0627 birim azaltmaktadır.
- Hanehalkının konutu kiralarken depozito ödemesi, ödemeye razı oldukları hedonik kira fiyatını 19,6823 birim azaltmaktadır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

SONUÇ VE ÖNERİLER

SONUÇ

Kiralık konut seçiminde etkili olan faktörler ülkeden ülkeye hatta şehirden şehire farklılıklar göstermektedir. Bunun nedeni ise o şehirin kültürü, gelenekleri, yaşayış biçimi gibi faktörlerdir. Bu çalışmada nüfusu hızla artan ve çekirdek aileye geçiş sonucunda konut ihtiyacı artan Isparta ilindeki hanehalklarının kiralık konut seçimlerinde etkili olan değişkenler araştırılmış ve hedonik fiyat modeli kurulmuştur. Bunu yaparken de Isparta İli merkez mahallerinde tabakalı örnekleme göre rassal olarak seçilen 160 hanehalkına yüz yüze görüşme tekniğiyle anket uygulanmış ve bunun sonucunda elde edilen veriler ile doğrusal model ve logaritmik doğrusal model yardımıyla analiz yapılmıştır. Analiz sonucunda elde ettiğimiz bulgular doğrultusunda;

Konutun hangi mahallede bulunduğu kira miktarını önemli derecede etkileyen bir faktördür. Katsayılara bakıldığında konutun sırasıyla MAH2 mahallelerinden birisinde bulunması konut kirasını önemli ölçüde artırırken konutun MAH3 mahallelerinden birisinde bulunması ise konut kirasını azaltmaktadır. Konutun çarşıya yakınlığı beklediğimiz gibi kira fiyatını artırmaktadır. Konutun okullara yakın bölgelerde olması ve bağlı olduğu okulun kaliteli olması kira fiyatını artıran faktörler olarak karşımıza çıkmaktadır. Bakıldığında çocuğu olan hanehalkları çocuklarının iyi bir eğitim alabilmesi adına okula yakın bölgeleri tercih etmekte daha da önemlisi kaliteli bir okulun olduğu mahalleyi tercih etmektedir. Bu yönlerden bakıldığında kira fiyatı üzerinde konumun önemli bir yeri olduğunu görebilmekteyiz.

Çevre özelliklerine bakıldığında ise konutun bulunduğu yerde trafikten, iş yerlerinden gelen gürültünün olması, kişilerin konutlarında sakin ve huzurlu bir ortamda dinlenmelerine, çalışmalarına engel olurken kira miktarını da azaltan bir faktör olarak karşımıza çıkmaktadır.

Konutun bulunduğu bölgede suç oranlarının yüksek olması ise hanehalkını tedirgin eden ve huzurunu kaçıran bir faktör olmakla birlikte konutun kira fiyatını da azaltmaktadır. Bu şekilde bakıldığında konutun çevresel özelliklerinin önemini de görebilmekteyiz.

Konutun fiziksel özelliklerine bakıldığında konutun m²'si arttıkça kira fiyatının arttığı ancak oda sayısı arttıkça kira fiyatının düştüğü görülmektedir. Bunu oda sayısını artırmak için küçük boyutlu odalar yapılması ile açıklayabiliriz. Bunun yanında konutun merkezi ısıtma sistemi ile ısınması ve konut tipinin apartman olması kira miktarını artırmaktadır. Burada kira fiyatlarında konutun fiziksel özelliklerinin önemi görülmektedir.

Son olarak da hanehalkı özelliklerine baktığımızda düzenli bir işte çalışıldığı yani düzenli bir geliri olduğunda, hanehalkı gelirinin arttığı durumlarda hanehalkının konuta ödemeye razı olduğu kira miktarı artarken; hanede yaşayan kişi sayısının 4 den az olması durumunda ödemeye razı olduğu kira miktarı azalmaktadır. Bakıldığında hanehalkı özelliklerinin de kira miktarı üzerinde etkisi olduğu görülmektedir.

Bu çalışmada, Isparta ili merkez mahalleleri için tahmin edilen hedonik model yardımıyla konut kira fiyatına etki eden faktörler belirlenmeye çalışılmış ve bunların kiraya olumlu ya da olumsuz katkıları incelenmiştir. Çalışma sonucunda konut kiralayacak hanehalklarına ve sahip olduğu konutu kiraya verecek olanlar için bilgiler verilmeye çalışılmıştır. Ayrıca hanehalkı özellikleri, konutun fiziksel özellikleri, konum özellikleri, çevresel özellikler ve konut kiralama özelliklerinin ayrı ayrı ele alınması bakımından da hem kiracı hem ev sahibi hanehalkları için yol gösterici olacaktır.

KAYNAKÇA

Kitaplar:

- ERTÜRK, H., SAM N., Kent Ekonomisi, Güncellenmiş 3. Baskı, Bursa, Ekin Yayınevi, s.190, (2009)
- FRANCESCATO, G., “Residential satisfaction, in van Vliet”,W.(ed.) Encyclopedia of Housing, Sage, Monterey, CA, (1998)
- KELEŞ R. ,Kentleşme Politikası,7.Baskı, İmge Kitabevi, Ankara , s:414, (2002)
- KELEŞ,R., Kent Bilim Terimleri Sözlüğü, 2. Baskı, Ankara, İmge Kitabevi, s.89., , (1998)
- SHEPPARD,S.,“Hedonic Analysis of Housing Markets” ,Handbook of Urban and Regional Economics, North Holland,1595-1635, (1997)
- TOGNOLİ, J.,” Residential environments. Handbook of Environmental Psychology”, 1, New York, Plenum Pub. Corp., (1987)
- TOPRAK, Z.,” Sosyal Kamu Hizmeti Olarak Konut Politikası”, İzmir, Çaba Kitabevi, s.3,(1990)

Makaleler:

- AKÇAY, B., “Uzun Dönemde Kentsel Konut Sorunu”, Yeniden Yapılanma Dergisi, Ankara, (1988)
- ATASOY,A., M., ÜNÜGÜR, “Türkiye’de Konut İhtiyacının Karşılmasında Uygulanan Yaklaşımların Değerlendirilmesi”, MPTAM, Mimari Planlama ve Tasarım Araştırma merkezi, İTÜ, Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi, s:1,20, (1983)
- BALAMİR, M., “Ülkemiz Koşullarına Uygun Konut Üretim Modeli” , Gök İnşaat ve Tic. A.S.’nin 30. Kuruluş Yıldönümü Nedeniyle Düzenlemiş Olduğu Ulusal Yarışmada Derece Alan Çalışmalar. O.D.T.Ü. Mimarlık Fak. Yayını : 93.02. Ankara , s:147, s:19, 24, (1993)
- BALDEMİR,E., C.,Y. ,KESBİÇ,M., İNCİ,”Estimating Hedonic Demand Parameters in Real Estate Market : The Case Of Muğla”, Muğla Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi (İLKE), Sayı 20, (2008)
- BARTİK,T,J., “The Estimation of Demand Parameters in Hedonic Price Models”, The Journal of Political Economy, Vol. 95, No. 1.,pp. 81-88, (1987),
- BASU, S., T.G. ,THIBODEAU, “Analysis of spatial autocorrelation in house prices”, Journal of Real Estate Finance and Economics,Vol.17(1), p:61-85, (1998)
- CAN, A., I. ,MEGBOLUGBE, “Spatial Dependence and House Price Index Construction.” Journal of Real Estate Finance and Economics. Vol:14, p203-222, (1997)
- CAN,A., “Spesification and Estimation of Hedonic Housing Price Models”, Regional Science and Urban Economics,Vol:22, p:453-474
- COURT, A. T., Hedonic Price Indexes with Automotive examples,” in The Dynamics of Automobile Demand. General Motors , New York, (1939)
- DEMİRARSLAN, S., “Türk İnsanı İçin Yapılan Konutlarda Yaşam Kalitesinin Elde Edilebilmesi İçin Gerekli Faktörler”, Konut Değerlendirme Sempozyumu 2004, İ.T.U Mimarlık Fakültesi Yayınları, İstanbul, (2005)

- ERGÖZ,E., KARAHAN,E.,İstanbul Ticaret Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi, Yıl:8 Sayı:15 s. 79-105,(2009)
- FREEMAN III, A. MYRICK. "The Measurement of Environmental and Resource Values". Washington, D. C. :RFF Press, (1993)
- GERAY,C., "Türkiye'de Küçük Konut Üretimine Yönelmeliyiz", A.Ü. SBF Dergisi, Cilt 46, Sayı 3-4, s. 35-44, (1991)
- GERAY, C., "Konut Gereksinmesi ve Karşılanması," Amme İdaresi Dergisi, Cilt XIV, sayı 2 (Haziran 1981), s.37; Ayten Alkan, Türkiye'de 1980'den Sonra Dar Gelirlilerin Konut Sorunu ve Konut Kooperatifleri, TÜRKKENT, Ankara, 1998, s.10.
- GERAY, C., Amme İdaresi Dergisi, Cilt XIV, sayı 2 ,s.54, (1981)
- GERAY,C.; KELEŞ,R.; YAVUZ, F., "Şehircilik Sorunları, Uygulama ve Politikası". Ankara Üni. SBF Yayınları, No:415 B2, Ankara, s:593., (1978)
- GRILICHES, Z., "Price Indexes and Quality Change: Studies in New Methods of Measurement", Harvard University Press, Cambridge,MA, (1971)
- GOODMAN, A. C. , "Hedonic Prices, Price Indices, and Housing Markets", Journal of Urban Economics, Vol: 5(4): 471-84, (1978)
- GRILICHES, Z., "Hedonic Price Indexes for Automobiles:An Econometric Analysis of Quality Change," The Price Statistics of the Federal Government, No.73., (1961)
- HARSMAN, B. and J.M. QUIGLEY , "Housing Markets and Housing Institutions: An International Comparison", Kluwer Academic, Boston, (1991)
- HOYT, W. H., ROSENTHAL, S. S.," Household Location and Tiebout: Do Families Sort According to Preferences for Locational Amenities?" Journal of Urban Economics, 42, 159-178, (1997)
- JACOBS, A., D., APPLEYARD, Toward an urban design manifesto, American Planning Association Journal, 53: 112-120, (1987)
- JUD, G. D. ,"A further note on schools and housing values", AREUEA Journal, Vol. 13, No. 4, (1985)
- KAIN,J.F., J.M. QUIGLEY ,"Measuring the Value of Housing Quality," Journal of the American Statistical Association,65,532-548, (1970)
- KARAHAN,E.,ERGÖZ,E ,İstanbul Ticaret Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi Yıl:8 Sayı:15 Bahar 2009/1 s. 79-105,(2009)
- KARAKURT TOSUN, E., "Türkiye'de Konut İhtiyacı Ve Konut Finansmanı" PARADOKS Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi (e-dergi), Yıl 2, sayı 2, (2006)
- KELEŞ, R.," Kent ve Siyaset Üzerine Yazılar (1975-1992)", İstanbul, IULA-EMME, s. 170, (1993)
- KELEŞ,R., "Konut Kesimine Özelleştirme Sorunları". Konut ve Konut İşletmeciliği, Konut, s:7, (1987)
- OATES, W. E, "The Effects of Property Taxes and Local Public Spending on Property Values: An Empirical Study of Tax Capitalization and the Tiebout Hypothesis," Journal of Political Economy, University of Chicago Press, vol. 77(6), pages 957-71, Nov./Dec,(1969)
- ÖZTÜRK,N., DOĞAN, A., Konut Sektörünün Sorunları ve Çözüm Önerileri, Bütçe Dünyası Dergisi ,Sayı 33, (2010)

- PALMQUIST, R., B., "Estimating the Demand for the Characteristics of Housing", The Review of Economics and Statistics, Vol.66, No.3, (1992)
- PULAT, G., "Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekansal Çözüm Arayışları", Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği, Kent-Koop. Yayınları, Ankara, (1992)
- RAPAPORT, A., "Human aspects of urban form", New York, Pergamar Press, (1977)
- ROSEN, S., "Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition", Journal of Political Economy, 82: 34-55, (1974).
- RIDKER, R.G., J.A.HENNİNG, "The Determinants of Residential Property Values With Special Reference to Air Pollution," Review of Economics and Statistics, 49, 246-257, (1967)
- SELİM, H., "Determinants of house prices in Turkey: Hedonic regression versus artificial neural network", Dokuz Eylül Üniversitesi, Endüstri Mühendisliği Bölümü, Science Direct, Vol:36,2843-2852, (2009)
- SELİM, S., "Determinants of House Prices in Turkey :A Hedonic Regression Model", Doğu Üniversitesi Dergisi, 9 (1), 65-76, (2008)
- TEKELİ, İ., "Habitat II'nin Gündemini Oluşturan Temel Kavramların İrdelenmesi," Mimarlık, TMMOB, sayı 262, s. 12,13, (1995)
- TEKELİ, İ., "Kent Planlaması Konuşmaları", TBMOB Mimarlar Odası Yayınları, Ankara, (1999)
- TÜREL, A., "Ankara'da Konut Fiyatlarının Mekansal Farklılaşması", ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt 7, Sayı 1, s: 97-109, (1981)
- ULUDAĞ, İ., "Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri Teknikleri", İstanbul Ticaret Odası Yayını, İstanbul, s:27, (1997)
- ÜÇDOĞRUK, Ş., "İzmir İlinde Emlak Fiyatlarına Etki Eden Faktörler: Hedonik Yaklaşım", D.E.Ü. İ.İ.B.F. Dergisi, 16(2): 149-161, (2001).
- WAUGH, F.V., "Quality as a Determinant of Vegetable Prices", Columbia University Press, New York, (1929)
- WITTE, A., M. SUMKA and H. EREKSON, "An estimate of structural **hedonic** price model of the housing market", Econometrica 47, 1151--1173., (1979)
- YENİGÜL, S. B., "EFFECTS OF MIGRATION ON URBAN" Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Çevre Bilimleri Anabilim Dalı, Ankara, G.Ü. Fen Bilimleri Dergisi 18(2): 273-288 , (2005)
- "Türk Ailesinin Yaşadığı Mekanlara Konutlara İlişkin Eğilimler", Başbakanlık Aile Araştırma Kurumu, Bilim serisi 114 Cilt1, Başbakanlık Basımevi, Ankara, 19-34 (1999).

Diğer:

İnternet Kaynakları:

- AKIŞ, E., "Konut Talebi ve Etkileyen Faktörler", (2010), elifcakis@emlaklobisi.com, (15.04.2011)
- LESAGE, J., "Spatial Econometrics in the Web Book of Regional Science, Regional Research Institute, <http://www.rri.wvu.edu/WebBook/Lesage/etoolbox/index.html>.

Güncel Türkçe Sözlük; Konut (İlk anlamı) için bkz. <<<http://www.tdk.gov.tr/TR/> Erisim tarihi: 15.06.2011).

www.canaktan.org/ekonomi/yoksulluk/besinci-bol/m-insan-yerlesimleri. [Html](#)

www.konut.gov.tr./html/a_ev sahipliği.html

Tezler:

- ALBAYRAK,N., “Türkiye’ de Konut Sorunu ve Konut Sorununun Çözümünde Konut Kooperatifleri, Yerel Yönetimler ve Toplu Konut İdaresi İşbirliği Kütahya Yeşilkent Toplu Konut Alanı Uygulaması”, Eskişehir, Anadolu üniversitesi Yüksek Lisans Tezi, , s.4.. (1996)
- ALKAY, E., “Hedonik Fiyat Yöntemi İle Kentsel Yeşil Alanların Ekonomik Değerlerinin Ölçülmesi”, Yayınlanmamış Doktora Tezi. İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü,. (2002)
- ALP, A., “İpotek kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi (Model Suggestion in Solving Turkish Housing Finance Problem Through Mortgage Loans and Mortgage Baked Securities)”, Basılmış Doktora Tezi, Ankara Üni., Sosyal Bilimler Ens., İşletme Bölümü, Ankara, s:5, (1996)
- ARIKAN, F.,E., “Ev Kiralarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Fiyat Yöntemi İle Belirlenmesi”, Marmara Üniversitesi,Sosyal Bilimler Enstitüsü,Ekonometri Anabilim Dalı, Ekonometri Bilim Dalı,Yüksek Lisans Tezi,(2008)
- ASLAN, M.H., “Alternatif Konut Finansman Sistemleri ve Türkiye’de Konut Finansmanı – Toplu Konut Finansman Sistemi Üzerine Bir Deneme.” Basılmamış Doktora Tezi, Uludağ Üni., Sosyal Bilimler Ens. Ekonomi Bölümü, Bursa, s:48, (1989)
- ARIKAN,F.,E., Ev Kiralarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Fiyat Yöntemi ile Belirlenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ekonometri Anabilimdalı, İstanbul,(2008)
- AYDIN S., “Türkiye’de Konut Sorununun Ekonomik Boyutları”, Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Ve Siyaset Bilimi (Kent Ve Çevre Bilimleri Anabilim Dalı), Ankara Üniversitesi, Doktora Tezi, (Ankara 2003)
- ERSOY, E., “Avrupa Birliği Örnek Ülkeleri ve Türkiye’de Konut Politikalarının ve Konut Piyasalarının Karşılaştırmalı Analizi”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul, (2004)
- ERTAN, M. H., “Sosyo-Ekonomik Açından Konut Problemi ve Çözüm Önerileri”, Doktora Tezi, Sosyal Yapı ve Sosyal Değişme Bölümü, İktisat Fakültesi, İstanbul Üniversitesi, İstanbul, (1996)
- ESMERAY, A., “Türkiye’de Konut Sorununa Bir Çözüm Olarak Konut Kooperatifçiliğinin Gelişimi ve Türk Konut Politikası İçerisindeki Yeri.” Basılmamış Y.L. Lisans Tezi, Gazi Üni., Sosyal Bilimler Ens., Kamu Yönetimi Bilimdalı, Ankara, s: 23-24, (1996)
- HASEKİOĞLU,G., “Determinants of Housing Prices in Turkey”, Master’s Thesis, METU, Ankara, (1996)
- İNCİ,M., “Emlak Piyasasında Talebe Etki Eden Faktörler: Muğla İçin Hedonik Fiyatlandırma Modeli Uygulaması”, Muğla Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İktisat Anabilimdalı, Yüksek Lisans Tezi,(2008)

- KARAGÖL, T., "A Study of Housing Prices in Ankara", Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, (2007)
- KARAHAN, E., ERGÖZ, E., Konut Kariyerini Etkileyen Faktörler ve Konut Talebini Açıklamaya Yönelik Kavramsal Bir Model, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Yapı Bilimleri Programı, (2008)
- KÖKSAL, A., "Türkiye'de Konut Üretimini Yönlendiren Kurumsal Düzenlemelerin Gelişimi." Basılmamış Y.L. Tezi, Y.T.Ü., Mimarlık Fak., İstanbul, s:7, (1994)
- KÖMÜRLÜ, R., "Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları", Fen Bilimleri Enstitüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi, FBE Mimarlık Anabilim Dalı Yapı Programında Hazırlanan Doktora Tezi, İstanbul, (2006)
- MUTLUAY, S., "Türkiye Konut Piyasasının Analizi ve Alternatif Konut Finansman Modelleri". Basılmamış Y.L. Tezi, İ.T.Ü., Mimarlık Fak., İstanbul, (1992)
- ÖZKAN, E., "Türkiye'de 'Konut Sorunu' ve Ekonomik Sınırlamalar İçinde 'Konut Üretimi'ni Finanslama Olanakları". Karadeniz Teknik Üniversitesi, İnşaat ve Mimarlık Fakültesi, Basılmamış Doçentlik Tezi, Trabzon, Eylül, s:142, (1981)
- SEVİM, A., "Türkiye'de Konut Politikaları Bağlamında Konut Sorununu ve Kentsel Koruma Alanlarına İlişkin Bir Değerlendirme", Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul, (Haziran 2009)
- TOPAL, M., "Türkiye'de Kira Fiyatlarının Hedonik Yaklaşım İle Tahmini, Türkiye İstatistik Kurumu Başkanlığı Uzmanlık Tezi, Ankara, (2006)
- TOPUZ, S., "Türkiye'de Konut Meselesi ve Sosyal Yapı İçinde Değerlendirilmesi", Yüksek Lisans Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul Üniversitesi, İstanbul, (1988)
- TURGUT, A., "Türkiye'de Yasal ve Yönetimsel Sistemler İçinde Toplu Konut Olgusu", Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul, (1994)

Raporlar:

- DPT ,Konut, VII. BYKP Özel ih T.G. tisas Komisyonu Raporu, Ankara, s: 168-169, (1996)
- DPT, Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001-2005), Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu, T.C. Başbakanlık, Yayın No.2594, ÖİK:606, Ankara, s.1, (2001)
- Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlık Yatırım Destek ve Tanıtım Ajansı Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu
- "Türkiye'de Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı" Raporu, İnşaat Mühendisleri Odası, 1 Aralık 2008

Araştırma Dizileri:

- BALAMİR, M. , "Kiralık Konut" Konut üreticileri, Mülk Konut, Kiralık Konut, Konut Araştırmaları Dizisi 14, (1996)
- İSTİKLAL, A., "Konut Arz ve Talebinde Kısa ve Uzun Dönemdeki Gelişmeler, Kalkınma Planlarında Konut Sorununa İlişkin Çözümler", Konut Sorunları Semineri, Seminerler Dizisi, Yayın No.2, İTO Yayınları, İstanbul, (1978)
- TEKELİ, İ., Türkiye'de Yaşamda Ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi:2. (1996)

Bildiriler:

TURGUT,A., “Konut Politikaları Aktörler Roller ve Değişimi” Konulu Panel’de Yer Alan Konuşması. TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şube Başkanı Sıfatıyla. İstanbul Büyükşehir Belediyesi, T.M.M.O.B. Şehir Plancıları Odası’nın 6 Kasım 2001’de Düzenlediği Panel. Baskı:Erkam, Mayıs 2002, İstanbul, s:14., (2001)

Türkiye Ulusal Rapor ve Eylem Planı, Haziran, B.M. İnsan Yerleşimleri Konferansı, Habitat II, s.26., (1996)

EKLER

EK-1. Isparta İli Hanehalkına Uygulanan Anket Formu

Değerli katılımcı;

Bu anket formu, Süleyman Demirel Üniversitesinde Yrd. Doç.Dr. Erdoğan Öztürk tarafından yönetilen bir yüksek lisans tez ve proje çalışmasına yönelik veri sağlamak amacıyla hazırlanmıştır. Anket verileri sadece bilimsel amaçlı araştırma için kullanılacak ve gizli tutulacaktır. Katılımınız için teşekkür ederiz.

Özge Gündoğdu

Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü

Ekonometri Anabilim Dalı Yüksek Lisans Öğrencisi

İkamet ettiğiniz mahallenin adı nedir?

.....

A) HANEHALKI ÖZELLİKLERİ

1.Yaşınız

a)15-19 b)20-29 c)30-39 d)40-49 e)50-59 f)60-64 g)65+

2.Cinsiyetiniz

a)Kadın b)Erkek

3.Medeni durumunuz

a)Evli b)Evli değil

4.Eğitim düzeyiniz

() Okur yazar değil () İlköğretim/Ortaokul mezunu

() Lise/Dengi mezunu () Okur yazar/Okul bitirmeyen

() İlkokul mezunu () Yüksekokul/Üniversite mezunu

5.Hanehalkı reisinin yaşı kaçtır?

a)15-19 b)20-29 c)30-39 d)40-49 e)50-59 f)60-64 g)65+

6.Hanehalkı kaç kişidir?

a)2 b)3 c)4 d)5 e)6 f)6+

7.Hanehalkındaki çocuk sayısı kaçtır?

a)0 b)1 c)2 d)3 e)4 f)5+

8.Hanehalkında okul çağında çocuk var ise devam ettiği eğitim kurumu?(Sayılarını yanlarına yazınız.)

a)İlkokul () b)Ortaokul () c)Lise () d)Üniversite () e)Yüksek Lisans/Doktora ()

9.Hanede çalışan kaç kişi vardır?

a)1 b)2 c)3 d)4

10.Hanehalkının çalışma durumu nedir?(Yazınız.)

- a)Ücretli-maaşlı b)Emekli c)Yevmiyeli d)Çırak
 e)İş veren f)Kendi hesabına çalışan g)Ücretsiz aile işçisi

1.birey)..... 3.birey).....

2.birey)..... 4.birey).....

11.Hanehalkında çalışan kişilerin meslekleri nelerdir?(Yazınız.)

1.birey)..... 3.birey).....

2.birey)..... 4.birey).....

12.Hanehalkının aylık toplam geliri ne kadardır?

.....

B) KONUTUN ÖZELLİKLERİ**13.Konutunuz kaç m²'dir?**

.....

14.Konutunuzun tipi nedir?

- a)Apartman katı b)Müstakil konut c)Diğer

15.Konutunuz apartman ise kaç katlıdır ve kaç dairelidir?

- a)2 b)3 c)4 d)5 e)6 f)6+

Daire sayısı (Yazınız.).....

16.Konutunuz apartman ise siz kaçınıcı katta oturuyorsunuz?

- a)Zemin kat b)1.kat c)2.kat d)3.kat e)4.kat f)5.kat g)6.kat h)6+

17.Mutfak ve banyo haricinde konutunuzda kaç oda var?

- a)1 b)2 c)3 d)4 e)5

18.Bu odalardan kaç tanesi yatak odası olarak kullanılmaktadır?

- a)1 b)2 c)3

19.Konutunuzda kaç adet banyo bulunmaktadır?

- a)1 b)2 c)3

20.Konutunuzun oda sayısı hakkında ne düşünüyorsunuz?

- a) Az b)Normal c)Çok fazla

21.Konutunuzda asansör mevcut mudur?

a)Evet b)Hayır

22.Konutunuzun merkezi ısıtma sistemi var mıdır?

a)Evet b)Hayır

23.Konutunuz nasıl ısınmaktadır?

a)Soba ile b)Elektrik ile c)Kalorifer ile

24.Konutunuz kalorifer ile ısınmıyor ise yakıt türünüz nedir?

a)Katı yakıt b)Doğal gaz c)Fuel-oil

25.Konutunuzun dış cephesinde mantolama ya da ısı yalıtımı mevcut mudur?

a)Mevcuttur. b)Mevcut değildir. c)Bilmiyorum.

26.Yer kaplamalarının türü nedir?(İşaretleyiniz.)

	Laminant parke	Marley	Fayans	Karo	Halı	Tahta
Salon						
Odalar						
Hol						
Banyo						

27.Hanehalkına ait kaç araç vardır?

a)0 b)1 c)2 d)3

28.Eğer aracınız varsa nereye park ediyorsunuz?

a)Konutun önüne b)Yola c)Garaja d)Araçlar için ayrılmış olan bölüme

29.Konutunuz kaç yıllıktır?

a)1yıldan daha az b)1-5 yıllık c)6-10 yıllık d)10dan daha fazla

30.Konutunuzun deprem sigortası var mıdır ve konutunuzu seçmenizde etkisi var mıdır?

a)Sigortası var/Evt b)Sigortası yok/Evt c)Sigortası var/Hayr d)Sigortası yok/Hayr

C) KONUT MEMNUNİYETİ

31. Konutunuzda aşağıdaki sorunlardan birisi mevcut mudur?

1)Evet 2)Hayır

- a)Çatı sızıntısı,duvar/temel/zeminde rutubet, pencere çevrelerinde ya da zeminde çürüme
- b)Yeterince güneş almıyor, karanlık
- c)Komşulardan ya da sokaktan gelen gürültüler (trafik,iş,inşaat,fabrika...vb.)
- d) Trafik ya da sanayi nedeniyle oluşan kirlilik ve diğer çevresel sorunlar
- e)Bölgedeki suç,şiddet oranları
- f)Belediyenin yeterince çalışmaması
- g)Bulunduğu bölgede hava kirliliğinin fazla olması

32. Konut seçiminizde etkili olan faktörler nelerdir ve sizin için ne kadar önemlidir?

Yeni konutunuzu seçerken dikkat ettiğiniz özellikler için aşağıdaki belirten maddelerden her birini sizin için en uygun sayı ile ifade ediniz.(Önem derecesine göre İşaretleyiniz.

	Hiç önemli değil	Biraz Önemli	Orta Derecede Önemli	Önemli	Çok önemli	Kararsızım
KONUT ÖZELLİKLERİ						
Kira miktarı	1	2	3	4	5	6
Dış görünümü ve çevre düzenlemesi	1	2	3	4	5	6
Güney cephesi olup olmaması (Güneş girmesi, aydınlık olması vb.)	1	2	3	4	5	6
Konutun büyüklüğü	1	2	3	4	5	6
Evin kat planı	1	2	3	4	5	6
Evin inşaat kalitesi	1	2	3	4	5	6
Oda sayısı ve boyutu	1	2	3	4	5	6

İç tasarım ve düzeni	1	2	3	4	5	6
Mutfak olanakları(Mutfak dolapları, tezgâh, ankastre... vb.)	1	2	3	4	5	6
Banyo olanakları (Duşakabin, günışısı, şofben... vb.)	1	2	3	4	5	6
Konut kiralayacağım zamanda başka bir ev bulamamış olmam	1	2	3	4	5	6
Evin kirasının ucuz olması	1	2	3	4	5	6
Lüks bir ev olması	1	2	3	4	5	6
Yeni yapılmış bir ev olması	1	2	3	4	5	6
Bakım gerektirmeyen bir ev olması	1	2	3	4	5	6
Yeni komşular olması	1	2	3	4	5	6
Kendime daha yakın insanların komşum olması(Örn: gelir,meslek bakımından)	1	2	3	4	5	6
KONUT ÇEVRESİ						
Şu anda ikamet ettiğim mahallede bulunmasını istedim.	1	2	3	4	5	6
İş yerime yakın olması	1	2	3	4	5	6
Çocuğumun okuluna yakın olması	1	2	3	4	5	6
Aileme ve arkadaşlarıma yakın olması	1	2	3	4	5	6
Evin çevresinde gürültü olmaması	1	2	3	4	5	6
Mahallenin güvenilir olması	1	2	3	4	5	6
Evin alışveriş merkezlerine yakın olması	1	2	3	4	5	6
Evin civarında yürüyüş yollarının olması	1	2	3	4	5	6
Evin ulaşılabilirlik özelliğinin olması	1	2	3	4	5	6
Evin civarında trafik olmaması	1	2	3	4	5	6
Evin hastaneye yakın olması	1	2	3	4	5	6
Evin çarşıya yakın olması	1	2	3	4	5	6

OKUL YERİ						
Mahallenin bağılı bulunduğu okulun kalitesi	1	2	3	4	5	6
Mahallenin bağılı bulunduğu okulun itibarı	1	2	3	4	5	6
Okulun sportif ve sosyal faaliyetleri	1	2	3	4	5	6
Okulun güvenliği	1	2	3	4	5	6
Okulun otobüs durağına yakınlığı	1	2	3	4	5	6
Okulun yürüme mesafesinde olması	1	2	3	4	5	6
Okulun evin civarında olması	1	2	3	4	5	6
Bölgedeki okullarda bina ve araç gerecin yeterli olması	1	2	3	4	5	6
Ekonomik olarak gelir düzeyi yüksek olan öğrencilerin bulunduğu bir okul olması	1	2	3	4	5	6
Ekonomik olarak gelir düzeyi düşük olan öğrencilerin bulunduğu bir okul olması	1	2	3	4	5	6

D) KONUTUN KİRALAMA ÖZELLİKLERİ

33.Konutunuzu öncelikli olarak nereden buldunuz?

- a)Yerel gazete b)İnternet c)Birisinin tavsiyesiyle d)Emlakçıdaki ilandan
e) Bizzat dolaşarak

34.Konutunuzu nasıl kiraladınız?

- a)Direkt konut sahibinden b)Emlakçıdan c)Diğer

35.Konut sahibiniz;

- a)Özel bir birey b)Bir şirket ya da kurum c)Arkadaş/Akraba
d)Hanehalkındaki bireylerden birisinin işvereni

36.Konut sahibinizle bir kira sözleşmesi imzaladınız mı?

- a)Evet b)Hayır c)Bilmiyorum

37.Konutunuza taşınırken depozito ödediniz mi?

- a)Evet b)Hayır c)Bilmiyorum

38.Ne kadar zamandır bu adreste oturuyorsunuz?

- a)3 aydan daha az b)3ay-6ay arası c)6ay-1yıl arası d)1yıl-2yıl arası
e)2yıldan daha fazla

E) KİRA ÖZELLİKLERİ

39.Kira ödeme şekliniz nasıldır?

- a)Haftalık b)Aylık c)Yıllık d)Diğer

40.Kira miktarınız ne kadardır?

.....

41.Kira dışındaki konut giderlerinizin miktarı nedir?

Miktar (TL)(yıllık/aylık belirtiniz.)

- a)Isınma giderleri (konut,su ısıtması)
- b)Genel giderler (çöp toplama, alışveriş,asansör)
- c) Belediye vergileri
- d)Diğer(Yazınız.)

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler:

Adı ve Soyadı: Özge GÜNDOĞDU

Doğum Yeri: Sandıklı/ AFYON

Doğum Yılı: 1988

Medeni Hali: Bekar

Eğitim Durumu:

Lise: 2002 - 2005

Lisans: 2005 - 2009

Yüksek Lisans: 2009-2011

Yabancı Dil(ler) ve Düzeyi:

1. İngilizce/ Orta Seviye

İş Deneyimi:

2011-20.. Cumhuriyet Üniversitesi Ekonometri Bölümü Araştırma Görevlisi