

**T.C.
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**KONUT SATIN ALMA KARARINI ETKİLEYEN FAKTÖRLER:
ÇANAKKALE ÖRNEĞİ**

NEŞE BAYTAN

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
MİMARLIK ANABİLİM DALI
KONUT ÜRETİMİ VE YAPIM YÖNETİMİ PROGRAMI**

**DANIŞMAN
DOÇ. DR. CANDAN ÇINAR ÇITAK**

İSTANBUL, 2019

T.C.
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KONUT SATIN ALMA KARARINI ETKİLEYEN FAKTÖRLER:
ÇANAKKALE ÖRNEĞİ**

Neşe BAYTAN tarafından hazırlanan tez çalışması 23.07.2019 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı'nda **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Tez Danışmanı

Doç. Dr. Candan ÇINAR ÇITAK
Yıldız Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri

Doç. Dr. Candan ÇINAR ÇITAK
Yıldız Teknik Üniversitesi

Dr. Öğr. Üyesi Tuğçe ŞİMŞEKALP ERCAN
Yıldız Teknik Üniversitesi

Doç. Dr. Emrah ACAR
İstanbul Teknik Üniversitesi

ÖNSÖZ

Bu araştırmanın planlanması ve yazımı süresince değerli bilimsel bilgi ve akademik deneyimleri ile beni yönlendiren, destek veren ve yardımda bulunan danışman hocam Sayın Doç. Dr. Candan ÇINAR ÇITAK'a içtenlikle teşekkürlerimi sunarım.

Araştırmanın bilgi kaynağının ve özgünlüğünün oluşmasını sağlayan, anket sorularına samimiyetle cevap veren tüm katılımcılara teşekkür ederim.

Hayatımın her anında olduğu gibi tez çalışması sürecinde de yanımda olarak desteklerini esirgemeyen sevgili aileme teşekkür ederim.

Temmuz, 2019

Neşe BAYTAN

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
KISALTMA LİSTESİ	vi
ŞEKİL LİSTESİ.....	vii
ÇİZELGE LİSTESİ	viii
ÖZET	ix
ABSTRACT	xi
BÖLÜM 1	
GİRİŞ	1
1.1 Literatür Özeti	1
1.2 Tezin Amacı	2
1.3 Hipotez	3
BÖLÜM 2	
TÜRKİYE'DE VE ÇANAKKALE İLİ'NDE KONUT ÜRETİMİ	4
2.1 Türkiye'de Konut Üretimi.....	4
2.1.1 Türkiye'de Konut İhtiyacı ve Konut Talebi	6
2.1.2 Türkiye'de Konut Arzı	12
2.2 Çanakkale İli	19
2.2.1 Çanakkale İli'nin Demografik Yapısı	19
2.2.2 Çanakkale İli'nin Sosyoekonomik Yapısı	23
2.2.3 Çanakkale İli'nin Kentsel Gelişimi	29
2.3 Çanakkale İli'nde Konut Üretimi	36
2.3.1 Çanakkale İli'nde Konut Arzı	38
2.3.2 Çanakkale İli'nde Konut Talebi	45
BÖLÜM 3	
KONUT VE KULLANICI İLİŞKİLERİ	49
3.1 Konut Tercihi	49

3.2	Konut Memnuniyeti	52
3.3	Konut ve Çevresinin Kalitesi.....	58
3.4	Kullanıcıların İhtiyaçları ve Beklentileri.....	63
3.5	Konut Tüketimi.....	67

BÖLÜM 4

ÇANAKKALE İLİ'NDE KONUT SATIN ALMA KARARINI ETKİLEYEN FAKTÖRLERİN ARAŞTIRILMASINA YÖNELİK BİR UYGULAMA		77
4.1	Araştırmanın Yöntemi.....	77
4.2	Anket Yanıtlayıcılarına İlişkin Bilgiler	80
4.3	Anket Yanıtlayıcılarının İkamet Ettikleri Konutlara İlişkin Bilgiler.....	82
4.4	Anket Yanıtlayıcılarının Tercih Ettikleri Konutlara İlişkin Bilgiler.....	84
4.5	Anket Yanıtlayıcılarının Demografik ve Sosyoekonomik Özelliklerine Göre Tercih Ettikleri Konutlara İlişkin Bilgiler	85
4.6	Anket Yanıtlayıcılarının Konut Satın Alma Kararlarını Etkileyen Faktörler.....	106

BÖLÜM 5

SONUÇ VE ÖNERİLER	111
KAYNAKLAR.....	116

EK-A

ÇANAKKALE İL MERKEZİNDE KONUT SATIN ALMA KARARINI ETKİLEYEN FAKTÖRLERİ ARAŞTIRMA ANKETİ	129
ÖZGEÇMİŞ.....	133

KISALTMA LİSTESİ

BM	Birleşmiş Milletler
ÇOMÜ	Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
KAKS	Katlar Alanı Katsayısı
KDV	Katma Değer Vergisi
OSB	Organize Sanayi Bölgesi
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
TL	Türk Lirası
TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu

ŞEKİL LİSTESİ

	Sayfa
Şekil 2. 1	Türkiye’de konut arzı ve konut talebi (2008-2018) 6
Şekil 2. 2	Türkiye’de konut sahipliği oranları 11
Şekil 2. 3	Türkiye’de konut talebi göstergesi olarak konut satış sayıları (2008-2018)..... 11
Şekil 2. 4	Türkiye’de toplam konut satışları ve ipotekli satışlar (2013-2018) 12
Şekil 2. 5	Türkiye’de konut arzı göstergesi olarak yeni ve ilave yapılara ait yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi daire sayıları (2008-2018) 19
Şekil 2. 6	Öğretim yıllarına göre ÇOMÜ öğrenci sayıları 21
Şekil 2. 7	2018 yılı Çanakkale il nüfusunun yaş gruplarına göre dağılımı..... 23
Şekil 2. 8	Türkiye ve Çanakkale İli okuma yazma bilen oranları..... 24
Şekil 2. 9	Çanakkale İli iktisadi faaliyet kollarına göre gayrisafi yurt içi hasıla 25
Şekil 2. 10	Türkiye ve Çanakkale İli kişi başına düşen gayrisayfi yurt içi hasıla (TL)..... 27
Şekil 2. 11	İmar planı dönemlerine göre Çanakkale ve Kepez’de kentsel büyüme 33
Şekil 2. 12	Çanakkale kenti ve Kepez imar planı dönemleri gelişim alanları..... 35
Şekil 2. 13	Çanakkale İli’nde konut arzı ve konut talebi (2008-2018) 37
Şekil 2. 14	Çanakkale Merkez İlçe konut satış fiyatları..... 38
Şekil 3. 1	Kariyer/yaşam döngüsü modeli 50
Şekil 3. 2	Konut ve çevresi ile konut memnuniyetinin belirlenmesi arasındaki ilişki..... 55
Şekil 3. 3	Hanehalklarının konut memnuniyetinin bütünleşik bir kavramsal çerçevesi..... 56
Şekil 3. 4	Konut kalite değerlendirme modeli 60
Şekil 3. 5	Konut kullanıcısı konut ve çevresel kalite memnuniyeti ile ilgili geliştirilen kavramsal model 61
Şekil 3. 6	Konut ihtiyaçları hiyerarşisi..... 65
Şekil 3. 7	Konut satın alma araştırması teorik modeli..... 70

ÇİZELGE LİSTESİ

	Sayfa
Çizelge 2. 1	Türkiye’de nüfus, kentleşme, hanehalkı sayısı ve büyüklüğü 8
Çizelge 2. 2	Çanakkale İli nüfusu, nüfus artış hızı ve net göç hızı 20
Çizelge 2. 3	Türkiye ve Çanakkale İli hanehalkı sayısı ve ortalama hanehalkı büyüklüğü 22
Çizelge 2. 4	Çanakkale yerleşmesinin dönemsel gelişimi 36
Çizelge 2. 5	Türkiye ve Çanakkale İli konut yapı ruhsatlarına ve yapı kullanım izin belgelerine göre daire sayıları 44
Çizelge 2. 6	Türkiye ve Çanakkale İli konut satış sayıları 47
Çizelge 2. 7	Çanakkale İli ayrıntılarına göre konut satış sayıları 48
Çizelge 3. 1	Konut tercihi araştırmalarında en çok kullanılan konut ve konut çevresi özellikleri 51
Çizelge 3. 2	Dünyada konut kullanıcılarının konut satın alma tercihleri 71
Çizelge 3. 3	Türkiye’de konut kullanıcılarının konut satın alma tercihleri 74
Çizelge 4. 1	Yanıtlayıcıların demografik ve sosyoekonomik özellikleri 80
Çizelge 4. 2	Yanıtlayıcıların ikamet ettikleri konuta ilişkin bilgiler 83
Çizelge 4. 3	Yanıtlayıcıların tercih ettikleri konuta ilişkin bilgiler 84
Çizelge 4. 4	Yanıtlayıcıların cinsiyete göre tercih ettikleri konuta ilişkin bilgiler 85
Çizelge 4. 5	Yanıtlayıcıların yaş gruplarına göre tercih ettikleri konuta ilişkin bilgiler 87
Çizelge 4. 6	Yanıtlayıcıların medeni duruma göre tercih ettikleri konuta ilişkin bilgiler 89
Çizelge 4. 7	Yanıtlayıcıların eğitim durumuna göre tercih ettikleri konuta ilişkin bilgiler 91
Çizelge 4. 8	Yanıtlayıcıların iş durumuna göre tercih ettikleri konuta ilişkin bilgiler 94
Çizelge 4. 9	Yanıtlayıcıların aile tipine göre tercih ettikleri konuta ilişkin bilgiler 98
Çizelge 4. 10	Yanıtlayıcıların konutunda devamlı yaşayan kişi sayısına göre tercih ettikleri konuta ilişkin bilgiler 100
Çizelge 4. 11	Yanıtlayıcıların konutunda yaşayan çocuk sayısına göre tercih ettikleri konuta ilişkin bilgiler 102
Çizelge 4. 12	Yanıtlayıcıların hanehalkı aylık toplam gelir durumuna göre tercih ettikleri konuta ilişkin bilgiler 104
Çizelge 4. 13	Yanıtlayıcıların konut satın alma kararlarını etkileyen faktörler 107

**KONUT SATIN ALMA KARARINI ETKİLEYEN FAKTÖRLER:
ÇANAKKALE ÖRNEĞİ**

Neşe BAYTAN

Mimarlık Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Candan ÇINAR ÇITAK

İnşaat sektörü içerisinde konut üretiminin büyük bir paya sahip olması, konut üreticilerinin gelişen ve değişen tüm değerleri takip etmelerinin önemini göstermektedir. Demografik, sosyoekonomik ve sosyokültürel gelişmelerle birlikte konut kullanıcısı talepleri ile konut ve çevresine ait özellikler de değişmektedir. Bu sebeple kullanıcı tercih ve beklentilerine hitap edecek konutların üretimi için bilimsel araştırmalar yapılması önemli olmaktadır.

Bu araştırmada, Çanakkale il merkezinde yaşayan bireylerin demografik ve sosyoekonomik özelliklerinin konut satın alma kararlarına olan etkisinin incelenmesi, konuttan beklenti ve önceliklerinin belirlenmesi ve değerlendirilmesi amaçlanmıştır.

Araştırmanın birinci bölümünde, ilgili alanda yapılmış literatür araştırmasına, araştırmanın amacına ve hipotezine yer verilmiştir. İkinci bölümde, Türkiye’de konut üretimi, konut arzı ve konut talebi araştırılmıştır. Ardından Çanakkale İli demografik ve sosyoekonomik özellikleri, kentsel gelişimi ile Çanakkale’de konut üretimi, konut arzı ve konut talebi incelenmiştir. Tezin üçüncü bölümünde, konut ve çevresinin özellikleri ile konut kullanıcı özellikleri ve birbirleriyle olan ilişkileri, literatürde yer alan kavramsal çerçeve ve araştırma modelleri aracılığıyla incelenerek, kullanıcıların konuttan beklentileri ve öncelikleri tanımlanmaya çalışılmıştır. Dördüncü bölümde, yanıtlayıcıların demografik ve sosyoekonomik özelliklerinin konut satın alma kararlarına olan etkisinin incelenmesi, tercih ve beklentilerinin ölçülmesine yönelik

anket çalışması hazırlanmıştır. Anket uygulaması yapılmış ve elde edilen veriler analiz edilerek değerlendirilmiştir. Beşinci bölümde ise elde edilen bulgulara göre araştırmanın sonucu değerlendirilerek önerilerde bulunulmuştur.

Araştırma bulgularına göre, Çanakkale il merkezinde yaşayan yanıtlayıcıların demografik ve sosyoekonomik özelliklerinin konut satın alma kararlarında etkili olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Yanıtlayıcıların yaş, medeni durum, eğitim durumu, iş durumu, aile tipi, hanehalkı büyüklüğü, çocuk sayısı ve gelir durumlarının konut tercihlerini etkileyen unsurlar olduğu, cinsiyetin ise konut tercihlerini etkilemediği tespit edilmiştir. Ayrıca yanıtlayıcıların konut ediniminde en çok konut birimine dair; konutun sağlamlığına, depreme dayanıklılığına, konutun yapıldığı zeminin sağlamlığına, konut inşaatının malzeme ve işçilik kalitesine, konut çevresine dair; konutun yer aldığı semt/mahalleye, konutun şehir merkezine, hastaneye, okula, alışveriş merkezlerine yakınlığına, ulaşımının kolay olmasına, konut çevresinin yeşil alan, çevre düzenine sahip olmasına ve konut tüketimine dair; konutun fiyatına, ödeme koşullarına, maddi imkan, aylık gelir ve konutun satış sürecinde hemen satılabilir olmasına önem verdikleri tespit edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Konut, konut tercihi, konut tüketimi, demografik faktörler, Çanakkale.

**FACTORS AFFECTING HOME PURCHASING DECISIONS:
CASE OF ÇANAKKALE**

Neşe BAYTAN

Department of Architecture

MSc. Thesis

Adviser: Assoc. Prof. Candan ÇINAR ÇITAK

The fact that housing production has a large share in the construction industry indicates the importance of house constructors to follow all changes and developments. Due to demographic, socioeconomic and sociocultural changes, there have been changes in choices of residents as well as the features and environments of houses. For this reason, it is important to carry out scientific researches on producing housing solutions that fits to the preferences and expectations of residents.

In this research, it is aimed to study the impacts of demographic and socioeconomic characteristics of individuals in Çanakkale city center, on their home purchasing decisions and to determine and evaluate their expectations and priorities.

The first section of this research includes a literature research in the relevant field, as well as the purpose and the hypothesis of the research. The second section covers the housing production, supply and demand in Turkey. Then, demographic and socioeconomic characteristics of Çanakkale, urban development as well as housing production, supply and demand in Çanakkale were studied. In the third part of the research; the characteristics of housing and the environment, characteristics of residents and their relations with each other are examined through a conceptual framework and research models in the literature; moreover, expectations and priorities of residents on housing were aimed to be found. The fourth section includes

a survey conducted to examine the impact of demographic and socioeconomic characteristics of the respondents on home purchasing decisions and to measure their preferences and expectations. A questionnaire was applied, and the data were analyzed and evaluated. In the fifth section, the findings of this research were evaluated, and some recommendations were made based on the results.

According to the findings of the study, it was concluded that the demographic and socioeconomic characteristics of the respondents in the city of Çanakkale were effective on home purchasing decisions. Age, marital status, education level, employment status, family type, household size, number of children and income levels have impact on their choice of home; while gender has been found not to have an impact on the choice of home. Moreover, respondents have been observed to make home purchasing decisions on some factors. Purchasing decisions based on housing unit includes the durability of the house, the resistance to earthquakes, resistance of the ground, quality of materials and workmanship of the construction. Purchasing decisions based on the housing environment includes the neighborhood, the proximity to the downtown, hospitals, schools, shopping malls, ease of transportation, and the green areas as well as the landscape around the house. Purchasing decisions based on the housing consumption include the price of the house, the conditions of payment, the financial means and the monthly income as well as the ease of immediate selling in case of a sales process.

Keywords: Housing, housing preference, housing consumption, demographic factors, Çanakkale.

1.1 Literatür Özeti

Konut ve konut üretimi, yaşamın fiziki, sosyal ve ekonomik alanlarında itici güce sahip olması sebebiyle her zaman dinamik bir konu olmaktadır. Türkiye’de zaman içerisinde nüfus, kentleşme oranı ve hanehalkı sayısı artışı yaşanmıştır. Bireylerin yaşam döngüsüyle birlikte demografik ve sosyoekonomik özelliklerinde ve yaşam tarzlarında meydana gelen değişiklikler, konuta olan yaklaşımında, ihtiyaç ve beklentilerinde çeşitlenmelere sebep olmaktadır. Dolayısıyla konut üretiminin hem nicel hem de nitel olarak değişen ve gelişen kullanıcı taleplerine hitap edecek şekilde gerçekleşmesi önemli olmaktadır.

Çanakkale, 1990 yılından sonra üniversitenin kurulması ve Boğaz Köprüsü yapım spekülasyonlarının birtakım rantlara vesile olmasıyla birlikte, hızlı nüfus artışı, göç ve kentleşmenin yaşandığı bir il olmuştur. Bu duruma paralel olarak TÜİK verilerine göre Çanakkale İli, hanehalkı sayısında artış göstermesine karşın, ortalama hanehalkı büyüklüğünde azalış göstererek, günümüzde Türkiye’de ortalama hanehalkı büyüklüğünün en düşük olduğu iller arasında yer almıştır [1]. Nicel konut ihtiyacının yanı sıra, 2013 yılında Çanakkale’de konut satışında %122,9 oranında hızlı bir artış yaşanması [2], nitelikli konutların üretimi için konut ve kullanıcı ilişkilerinin araştırılmasını önemli kılmıştır. Bu sayede, ildeki kullanıcıların beklenti ve tercihlerine hitap eden konutların üretimi, öncelikle konut talebinin karşılanmasını, sonrasında ise ildeki konut kalitesinin ve yaşam memnuniyetinin artmasını sağlayacaktır.

Çanakkale il merkezinde yaşayan bireylerin demografik ve sosyoekonomik özelliklerinin konut satın alma kararlarına olan etkisinin incelenmesi, konuttan beklenti ve önceliklerinin belirlenmesi ve değerlendirilmesi amacıyla yapılan bu çalışmada, uluslararası literatürde yer alan araştırmalar [3], [4], [5], [6], [7] ile ulusal literatürde yer alan araştırmalar [8], [9], [10], [11], [12], [13], [14], [15] kaynak olarak yol gösterici olmuştur. Bu araştırmalarda, yanıtlayıcıların demografik ve sosyoekonomik özelliklerinin konut tercihlerinde ve satın alma kararlarında etkili olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Tez kapsamında literatürde yer alan araştırmalara benzer şekilde Çanakkale il merkezinde bir saha çalışması gerçekleştirilmiştir. Araştırma sonucunda elde edilen sonuçların, literatürde bu alanda yapılmış çalışmalara ek olarak Çanakkale İli'ndeki konut talebinin incelenmesi açısından önemli olduğu ve Çanakkale'de faaliyet gösteren konut üretici firmalara yol gösterici olacağı düşünülmektedir.

1.2 Tezin Amacı

Yaşamın en temel ihtiyaçlarından olan barınma ihtiyacını sağlayabilmek için insanlar, uzun süreli çeşitli fedakarlıklar göstererek, tasarruf ve birikimler yaparak konut sahibi olmaya çalışmaktadırlar. Günümüzde fizyolojik bir ihtiyaçtan öte anlamlar ifade eden konut, gelişen ve çeşitlenen şekillerde kullanıcılara sunulmaktadır. Aynı zamanda bireylerin de zaman içerisinde yaşam tarzlarının, demografik, sosyal ve kültürel özelliklerinin değişmesi, konut tercihi ve beklentilerinin sürekli gelişim göstermesine sebep olmuştur. İnşaat sektörü içerisinde konut üretiminin büyük bir paya sahip olması, araştırmacıların konut ve kullanıcı ile ilgili bilimsel çalışmalar gerçekleştirmesinin, üreticilerin ise tüm gelişmeleri takip etmesinin önemini göstermektedir.

Bu araştırmanın amacı, Çanakkale il merkezinde yaşayan bireylerin demografik ve sosyoekonomik özelliklerinin konut satın alma kararlarına olan etkisinin incelenmesi, konuttan beklenti ve önceliklerinin belirlenmesi ve değerlendirilmesidir.

Çanakkale il merkezinde uygulanan anket uygulamasıyla yanıtlayıcıların tercih ettikleri konut özellikleri incelenmiş, demografik ve sosyoekonomik özellikleri ile tercih ettikleri

konutların özellikleri bir araya getirilerek değerlendirilmiştir. Ayrıca yanıtlayıcıların konut ve çevresine yönelik beklenti ve öncelikleri belirlenmiştir. Bu araştırma ile, konut üretimi faaliyetinde bulunan firmalara, hedef belirledikleri konut kullanıcılarının ihtiyaç ve taleplerini sağlayacak konutlar üretmeleri konusunda veriler elde edilmeye çalışılmıştır.

1.3 Hipotez

Çanakkale İli'nde yaşanan kentsel ve toplumsal gelişmeler, ildeki konut üretimine ve kullanıcı tercihlerine yansımaktadır. Çanakkale il merkezinde konut üretimi ve satışlarının son yıllarda hızlı bir artış gösterdiği yapılan araştırmalarla tespit edilmiştir.

Bu araştırmanın hipotezi, 'Çanakkale il merkezinde yaşayan yanıtlayıcıların demografik ve sosyoekonomik özellikleri, konut satın alma kararlarında etkilidir.' şeklinde belirlenmiştir.

TÜRKİYE’DE VE ÇANAKKALE İLİ’NDE KONUT ÜRETİMİ

2.1 Türkiye’de Konut Üretimi

İnsanlar, önceleri çevre şartları ve tehlikelerden korunmak için barınma ihtiyaçlarını, doğanın kendi imkanlarından faydalanarak çözmeye çalışmışlardır. Zaman içinde ihtiyaçları artış gösterince, yaşadıkları bölgede bulunan basit doğa malzemeleriyle birtakım geçici ve küçük barınma alanları oluşturmuşlardır. Göçün azaldığı ve tarımsal faaliyetlerin başladığı dönemlerle birlikte yerleşik hayat düzenine geçmişlerdir. Zamanla konutlarında ve buldukları yerleşim yerlerinde basit ihtiyaçlarına ek olarak birtakım taleplerde bulunmaya başlamışlardır. Bu talepler ile üretim teknolojisi ve kentsel oluşum alanlarında gelişmeler yaşanmasını sağlamışlardır.

Bireylerin barınma hakkı, BM Genel Kurulu tarafından 1948 yılında ilan edilen İnsan Hakları Evrensel Beyanname’sinde yer almıştır. Beyanname’nin 25. maddesinde, her şahsın kendisi ve ailesi için barınma hakkına sahip olduğu vurgulanmıştır [16]. Türkiye’de de 1961 ve 1982 Anayasalarında, bireylerin barınma hakkına değinilmiştir.

1996 yılında Türkiye’de düzenlenen BM İnsan Yerleşimleri Konferansı’nda (Habitat II), herkes için yeterli konut temin etme ve sürdürülebilir yerleşimlerin geliştirilmesi amacıyla hedefler belirlenmiştir. Bahsedilen yeterli konutun tanımı ise “sağlıklı, güvenli, emniyetli, erişilebilir, ödenebilir olan ve temel hizmet, kolaylık ve konfor unsurlarını içeren, konut ve yasal yararlanma güvencesi konusunda ayrımcılıktan arınmış” şeklinde ifade edilmiştir [17].

2016 yılında gerçekleşen BM Habitat III Konferansı için yayınlanan Kito Bildirgesi'nde sürdürülebilir kentler ve yerleşimler hedefi önemini korumaya devam etmiştir. Herkesin yeterli yaşam standardı hakkına sahip olması gerektiği vurgulanmıştır. Bu amaç için ulusal ve yerel konut politikalarının desteklenmesi hedeflenmiştir. Yeterli konutun tarifine "sürdürülebilir, uygun fiyatlı, yeterli, dayanıklı ve güvenli" ifadeleri eklenerek yapı standartları ve imar kanunları için yasal düzenlemelerin geliştirilmesi desteklenmiştir [18].

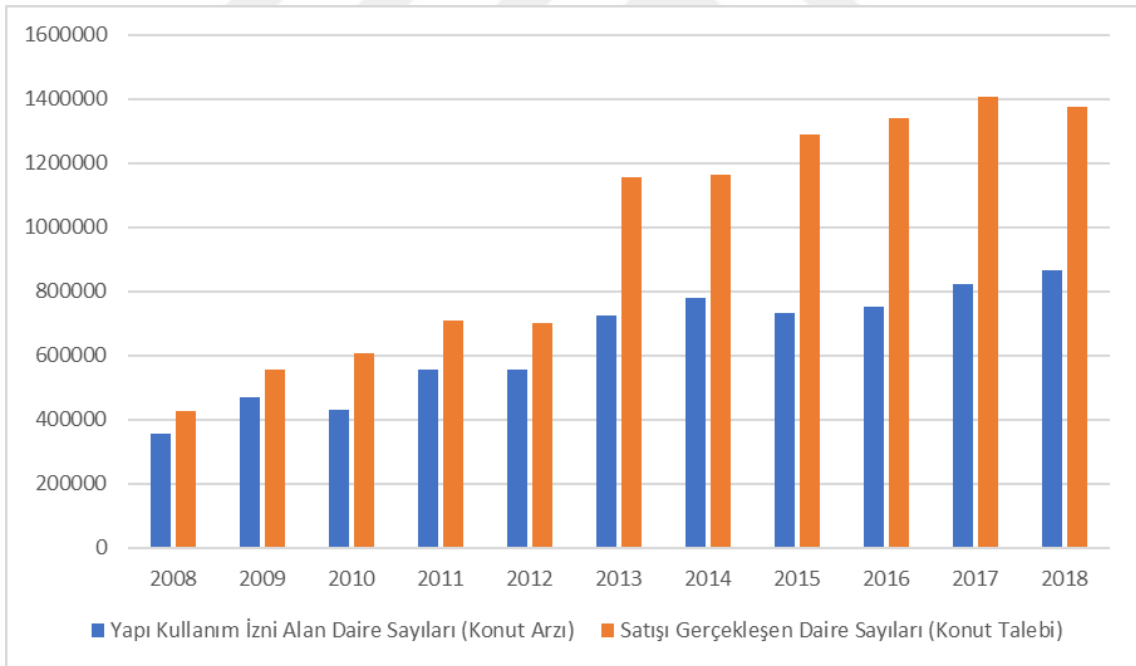
Günümüzde konutlar kişiler için belirli bir mekansal büyüklüğe sahip güvenli ve sağlıklı bir alan oluştururken, toplumlar için de fiziki, sosyal ve ekonomik anlamlar taşımaktadır. Bu şekilde bütünsel bir kavram olarak değerlendirildiğinde konut, karmaşık bir süreç geçirerek oluşan, sosyal ve siyasal değerlerin birleşimidir. Konut, tarihler boyunca doğa koşulları, toplumsal nüfus yapısı ve gelenekleri, içinde yer aldığı siyasi yapılar ve üretim şekilleri gibi değişimlerden etkilenerek, sürekli gelişen ve canlılığını koruyan bir kavram olmuştur [19].

Konut kullanıcıları, içinde yer aldıkları konut, toplum ve kent ile birlikte aidiyet hissiyatını yaşamaktadırlar. Dolayısıyla, konutlar toplumsal olarak kullanıcıların tercihlerini ve yaşam tarzlarını betimlemektedir. Alt gelir grubu ile orta ve üst gelir grubu kullanıcılar için sınıfsal olarak farklı anlamlar ifade edebilmektedir. Barınma gereksinimi dışına çıktığı noktada ise bir yatırım aracı olarak görülmesine sebep olmaktadır [20]. Aynı zamanda konut, diğer üretim faaliyetleriyle bağlantılı olması sebebiyle ekonomik buhran dönemlerinde kriz ortamından çıkabilmek ve ekonomik canlılık kazanmak için bir araç olarak görülmektedir [21].

Konut üretimi, diğer sektörlerle etkileşimi fazla olan, ekonomide itici güce sahip bir alandır. Olumlu ve olumsuz tüm olaylardan etkilenen konut üretimi, aynı etkiyi diğer sektörlerle de aktardığı için ekonomik gelişmelerde önemli bir role sahiptir. Türkiye'de konut üretimi, geçmişte birçok yasal düzenleme yapılmasına rağmen günümüzde hala karmaşık bir yapıya sahiptir. Hızlı nüfus artışı, hızlı kentleşme ve göç, gelir dağılımındaki adaletsizlik ve ekonomide yaşanan yüksek faiz ve enflasyon gibi unsurlar, Türkiye'de konut üretimi gelişiminin etkileyicilerindendir [8]. Bu etkenler Türkiye'de sürdürülebilir kentleşme anlayışının olmaması sebebiyle konut arzı ve talebinde dengesizlik

yaratmaktadır. Konut sorunu olarak ifade edilen bu dengesizliğin azaltılmasına yönelik devletin sosyal politikalar geliştirmesi ve ekonomik alanda konut üretimi ve tüketimi konusunda sınırlayıcı müdahalelerde bulunması gerekmektedir [22]. Kurumsal bir konut finansman sisteminin yerleşmemesi, faiz ve enflasyon oranlarının yüksek seyretmesi sebebiyle özellikle dar ve orta gelir grubuna ait bireylerin konut sorunu çözülememiştir [23].

Türkiye’de konut sorunu ekonomik ve sosyal açıdan değerlendirildiğinde arz ve talep dengesizliğinin esas sorunu oluşturduğu görülmektedir [23]. Bu durumun niceliksel incelemesinde, konut arzı miktarı için yapı kullanım izni alan yasal, nitelikli ve sağlıklı daire sayılarını baz almak uygun olacaktır. Konut talebi miktarı için ise satışı gerçekleşen daire sayıları kaynak olmaktadır. Buna göre 2008-2018 yılları arası TÜİK verileri değerlendirildiğinde, Türkiye’de konut talebinin her zaman konut arzından yüksek olduğu görülmektedir (Şekil 2.1). Bu durum Türkiye’de, konut arzı ve talebinde sosyal ve ekonomik sorunların yanında nicel sorunların da olduğunu göstermektedir.



Şekil 2. 1 Türkiye’de konut arzı ve konut talebi (2008-2018) [1]

2.1.1 Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Konut Talebi

Toplumsal bir konu olan konut ihtiyacı, bireylerin barınma ihtiyaçlarını en düşük seviyede karşılayan konut sayısı anlamına gelmektedir [24]. Konut sadece barınak olarak düşünüldüğünde ve uygun standartta, ihtiyaç duyulan miktarda üretildiğinde

konut ihtiyacı olmadığı kabul edilmektedir. Bu şekilde konut bir üretim metası olarak görülmektedir [21]. Konut ihtiyacının nicel olarak incelenmesinin yanısıra, niteliksel olarak değerlendirilmesi ise gizli konut ihtiyacı olarak ifade edilmektedir [19].

Konutların hem nicel hem de nitel yönden hanehalklarının gereksinmelerini karşılamaması konut sorununu oluşturmaktadır [25]. Konut sorunu, kurumsal politikaların ve yapım teknolojilerinin gelişmediği, kentsel gelişimin planlı olmadığı ve konut arzının yetersiz kaldığı ülkelerde nicelik olarak değerlendirilebilirken, Türkiye gibi belirli bir gelişim göstermiş ülkelerde konutun nicelik sorunu yerine nitelik sorunu tartışılmaktadır [26].

Konut ihtiyacını belirleyen etkenlerin başında, nüfus artış hızı, göç ve kentleşme oranı, evlilik-boşanma veya ebeveynlerden ayrı yaşama isteği gibi hanehalkı sayılarının değişimine sebep olan tüm nüfus ve demografik gelişmeler yer almaktadır. Bu unsurların yanısıra Gürlesel'e göre [27] de yapıların kullanım süresi ve fiziki durumları sebebi ile yenilenmesi, doğal afet riski sebebi ile kentsel dönüşüm uygulanması ve ruhsatsız kaçak yapılaşmanın yerine kalite ve standartlara uygun konutların yapılması, konut ihtiyacının diğer belirleyicileridir.

Türkiye'nin konut ihtiyacının değerlendirilebilmesi için öncelikli olarak nüfus artış hızı, kentleşme oranı ve hanehalkı sayılarının değişimi incelenmektedir (Çizelge 2.1). TÜİK verilerine göre, Türkiye'nin toplam nüfusu, 1970 yılından günümüze kadar yaklaşık 2,5 kat artarak 80,8 milyona ulaşmıştır. 1970-2000 yılları arası nüfus artış hızının en yüksek yaşandığı yıllardır. 2000'li yılların başı itibariyle nüfus artış hızında bir miktar düşüş yaşansa da nüfus artışı devam etmiştir. Türkiye'de nüfus artışı olmasının yanı sıra, nüfusun kırsal alanlardan kentlere doğru göç etmesiyle, kentleşme oranı sürekli bir artış göstermiştir. 2000 yılında %64,9 olan kentleşme oranı, 2018 yılına gelindiğinde %92,3 oranına kadar yükselmiştir. Konut ihtiyacına ilişkin diğer önemli belirleyici olan toplam hanehalkı sayısı yıllar içinde artış göstermiş, ortalama hanehalkı büyüklükleri ise azalmıştır. Nüfusun ve toplam hanehalkı sayısının artması ve ortalama hanehalkı büyüklüğünün azalması ile konuta olan ihtiyaç fazlalaşmıştır.

Çizelge 2. 1 Türkiye’de nüfus, kentleşme, hanehalkı sayısı ve büyüklüğü [1]

DÖNEMLER	NÜFUS ARTIŞ HIZI (%)	YILLAR	NÜFUS (BİN)	KENTLEŞME ORANI (%)	TOPLAM HANEHALKI SAYISI (BİN)	ORTALAMA HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ
1970-1975	25,2	1970	35.605	-	-	-
1975-1980	25,0	1975	40.348	-	-	-
1980-1985	20,7	1980	44.737	-	-	-
1985-1990	24,9	1985	50.664	-	-	-
1990-2000	21,7	1990	56.473	-	-	-
2000-2007	18,3	2000	67.804	64,9	15.070	4,5
2007-2008	13,1	2007	70.586	70,4	-	-
2008-2009	14,5	2008	71.517	75,0	-	4,0
2009-2010	15,9	2009	72.561	75,5	-	4,0
2010-2011	13,5	2010	73.723	76,2	-	3,8
2011-2012	12,0	2011	74.724	76,8	-	3,8
2012-2013	13,7	2012	75.627	77,2	19.843	3,7
2013-2014	13,3	2013	76.668	91,3	20.490	3,6
2014-2015	13,4	2014	77.696	91,7	21.091	3,6
2015-2016	13,5	2015	78.741	92,1	21.662	3,5
2016-2017	12,4	2016	79.815	92,3	22.207	3,5
2017-2018	14,7	2017	80.811	92,5	22.676	3,4
2018-2019	-	2018	82.004	92,3	23.221	3,4

GYODER tarafından yapılan araştırmaya göre, 2015 yılında Türkiye’de konut ihtiyacı 6,96 milyondur. Bu sayının 3,6 milyon civarının hanehalkı sayısındaki artış, 1 milyon civarının göç, 1 milyona yakınının yapıların yenilenmesi ve 1,5 milyon civarının ise kentsel dönüşüm kaynaklı ihtiyaç olduğu belirtilmiştir [28]. Araştırma verilerine göre, Türkiye’de konut ihtiyacının yarısını hanehalkı sayılarındaki artış oluşturmaktadır.

TÜİK 2017 yılı verilerine göre, Türkiye’de toplam konut stoğu 35,6 milyondur [29]. Aynı yıl toplam hanehalkı sayısı ise 22,7 milyondur (Çizelge 2.1). 2017 yılında, toplam konut sayısının toplam hanehalkı sayısından yüksek olması sebebiyle nicel bir konut ihtiyacı

olmadığı sonucuna varılabilir. Ancak T.C. Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü'nün araştırmasına göre, konut stoğunu oluşturan yapıların bir kısmı inşaat ruhsatına, çoğu ise yapı kullanım iznine sahip değildir [30]. Dolayısıyla yasal ve sağlıklı konut sayısı ile hanehalkı sayısı karşılaştırıldığında hem niceliksel hem de niteliksel olarak konut ihtiyacı olduğu görülmektedir.

Konut talebi ise, bireylerin konut satın alma niyeti ile konut satın alım gücünün birleşmesidir [31]. Dolayısıyla, konut ihtiyacı toplumsal bir durum iken, konut talebi ekonomik bir durumdur [25]. Konut talebinin ortaya çıkmasını sağlayan aşağıdaki üç ana etken bulunmaktadır [28].

- Hanehalklarının sayıca artışı veya göçü kaynaklı kullanım amaçlı konut talebi,
- Yeni ve daha nitelikli bir konuta sahip olma kaynaklı yenileme amaçlı konut talebi,
- İleride kullanma, kiraya verme veya satma hedefi kaynaklı yatırım amaçlı konut talebidir.

Konut talebinin ortaya çıkmasını sağlayan tüm amaçlar için bireylerin demografik ve ekonomik özelliklerinin yanı sıra, konutun niteliklerine dair beğeni, ihtiyaç ve beklentileri de önemli olmaktadır.

Konut talebi üzerine yapılan ilk araştırmalardan olan ve 1966 yılında Martin tarafından [32] de kurulan konut talep modelinde, nüfus artışı, hanehalkı sayısı, medeni durum ve gelir konut talebinin belirleyicileri arasında yer almıştır. Aynı dönemde Genfald tarafından [33] te yapılan bir diğer araştırmada kredi koşulları ve kredi faiz oranlarının da konut talebini etkilediği belirtilmiştir.

Günümüzde ise konut talebi daha geniş açıdan ele alınmaktadır. Öztürk ve Fitöz'e göre [34] te konut talebinin belirleyicileri fiyatlar, gelir, kredi koşulları ve kredi faiz oranı, gelir dağılımı, demografik faktörler (nüfus artışı, yaş, medeni durum, hanehalkı sayısı, göç ve kentleşme) ve sosyal taleptir. Tekeli [35] te konutun fiyatının ve bireylerin gelir durumunun yanı sıra, tüketim gösterişliliğinin de taleplerde etkili olduğunu belirtmiştir. Lebe ve Akbaş tarafından [36] da gerçekleştirilen araştırmada, Türkiye'de kişi başı gelirin, sanayileşmenin ve medeni durumun konut talebini olumlu etkilediği, konut

fiyatlarının, faizlerin ve tarım sektörü istihdam sayısının ise konut talebini olumsuz etkilediği tespit edilmiştir.

Buna göre Türkiye’de konut talebi şu belirleyicilerle incelenebilir:

- Nüfus ve demografik yapı,
- Gelir,
- Konutun fiyatı,
- Kredi koşulları ve faiz oranları.

Nüfus ve demografik özelliklerin değişimi, bireylerin çoğunlukla kullanım amaçlı konut ihtiyacı duymasıyla konut talebi yaratmaktadır. Dolayısıyla konut ihtiyacına sebep olan tüm nüfus sayısındaki ve demografik yapıdaki gelişmeler, konut talebini de etkilemektedir.

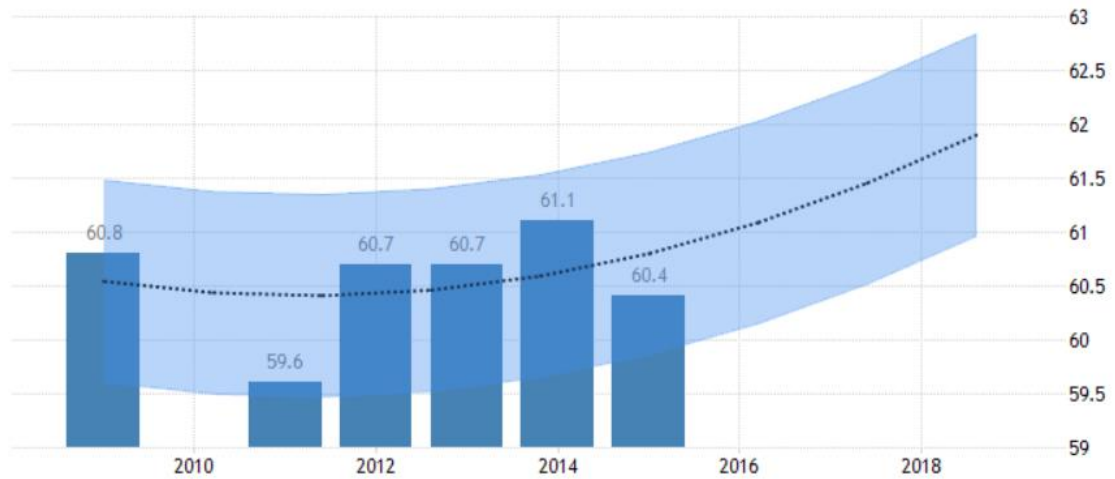
Gelir, konut talebinin en önemli belirleyicilerindendir. Tekeli’ye göre [21] de gelirleri artan kişilerin konuta olan talepleri gelişim göstermektedir. Şartları daha iyi, daha büyük olan konutları tercih etmeye veya birden fazla sayıda konuta sahip olmaya eğilim gösterirler. Bazı bireylerin, edindikleri konutları sosyal statü ve prestij sağlama kıstası olarak görmeleri, konutun barınma harici işlevlere de sahip olduğunu göstermektedir. Gelişmekte olan ülkelerde, konutun uzun vadede karlılık oranının yüksek olması, yatırım amaçlı konut talebi oluşmasına sebep olmaktadır. Bu yatırım sayesinde aileler kendilerini güvende hissederek, konutu aile içi ekonomik güvence olarak görmektedirler.

Konut talebinin en önemli diğer belirleyicisi olan konut fiyatı ise konut talebi ile ters ilişkilidir. Konut fiyatlarının artışı konut talebinin azalışına, konut fiyatlarının azalışı ise konut talebinin artış göstermesine sebep olmaktadır [37].

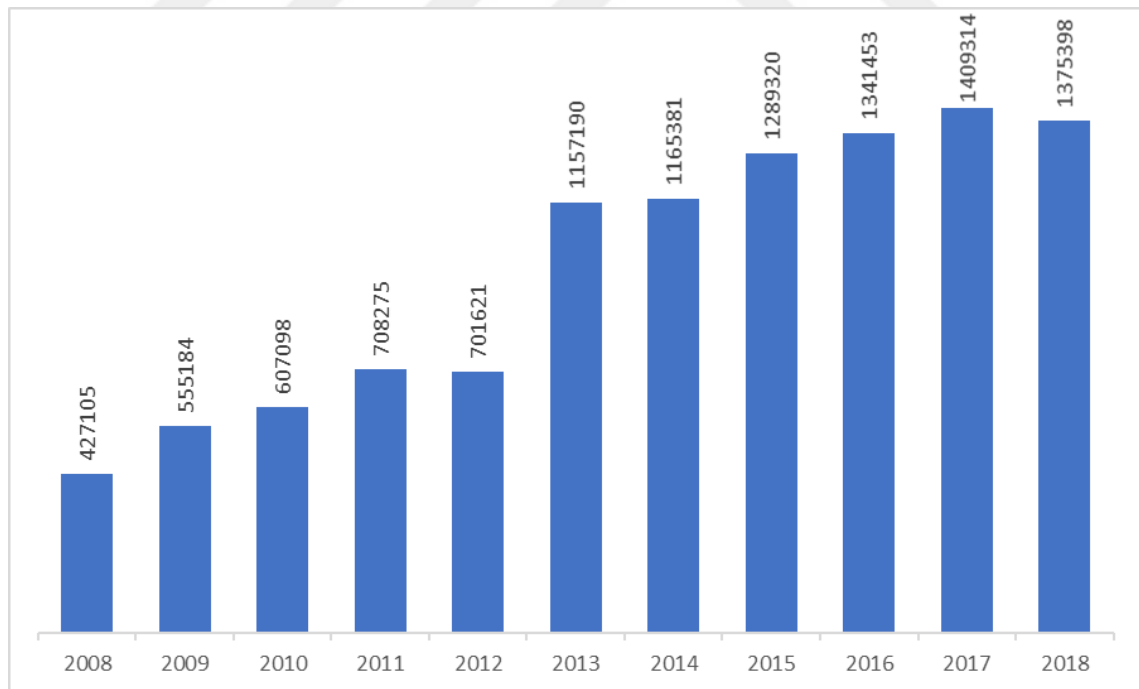
Kredi koşulları ve faiz oranları konut ediniminde önemli bir yere sahiptir. Kredi koşullarının uygun olduğu ve faiz oranlarının düşük olduğu dönemlerde konut talebinde artış görülmektedir. GYODER araştırmasına göre [29] da dar gelir grubunun konuta erişimi öncelikli hedef olarak yer almasına rağmen halen 2,5 milyon hanehalkının yani yaklaşık 10 milyon kişinin konut edinirme sisteminden yararlanması

mümkün olmamaktadır. Kredi koşulları ve faiz oranları konusunda yeni konut politikalarının geliştirilmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

Türkiye’de konut sahipliği oranı 2009 yılında %60,8 iken, 2014 yılında %61,1 ile tüm zamanların en yüksek değerine ulaşmıştır. Bu oranın 2019 yılı ilk çeyreğinde %61,2 ve 2020 yılında ise %61,7 civarında olması beklenmektedir (Şekil 2.2).



Şekil 2. 2 Türkiye’de konut sahipliği oranları [38]



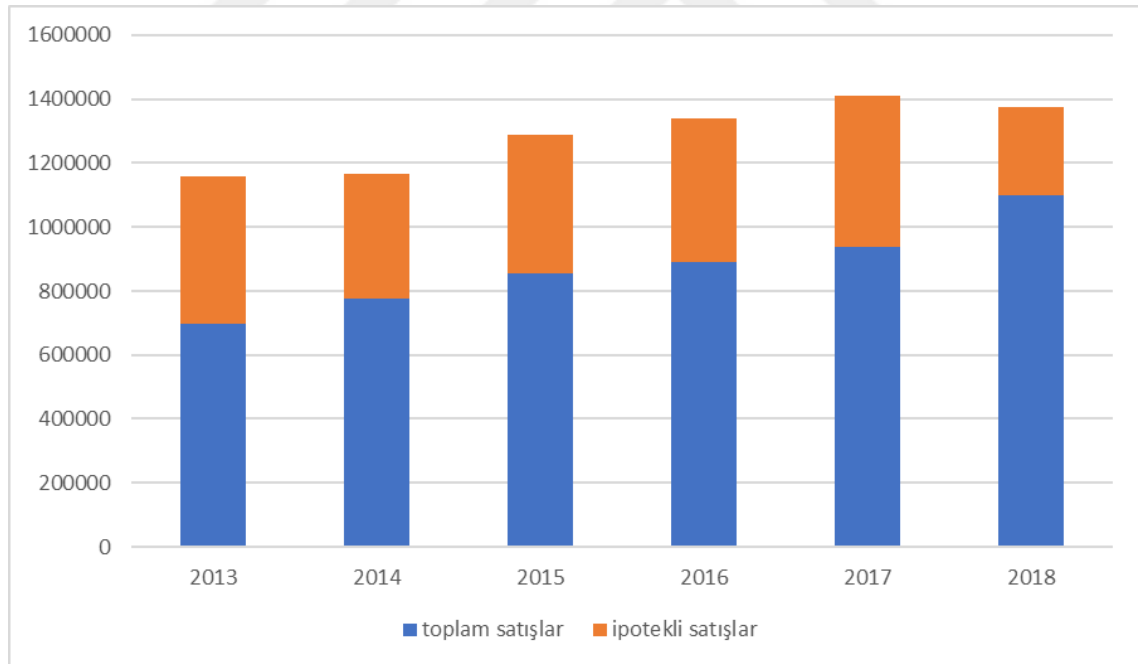
Şekil 2. 3 Türkiye’de konut talebi göstergesi olarak konut satış sayıları (2008-2018) [1]

Konut talebinin niceliksel incelemesinde, konut satış rakamlarını baz almak gerekmektedir. TÜİK verilerine göre, Türkiye’de 2008-2018 yılları arası konut satış

sayıları incelendiğinde, 2013 yılı konut talebinin en çok artış gösterdiği yıldır (Şekil 2.3). 2017 yılı ise konut talebinin en fazla olduğu yıl olmuştur.

2013 yılında konut satışları yani konut talebi yüksek seviyelere çıkmasında, 2012 yılında 6306 Sayılı kentsel dönüşüm yasınının kabul edilmesi ve konut satışlarında uygulanan KDV oranlarının belirlenmesi gibi düzenlemeler etkili olmuştur [39].

2013-2018 yılları arasında Türkiye’de konut satışı artış gösterirken, ipotekli satış miktarının aynı kalması, ekonomik sıkıntılarının varlığını ifade etmektedir (Şekil 2.4). Ülkemizde dönem dönem ekonomik kriz yaşanması, kredi faiz oranlarının değişken olması, kamusal teşviğin sınırlı olması ve kişilerin gelecek kaygısı taşıması sebebiyle ipotekli satış sayılarında bir artış görülememektedir. 2018 yılında ekonomik kriz yaşanması ile birlikte konut satışı yani konut talebi azalış göstermiş ve bireyler ipotekli satışı daha az tercih etmişlerdir. Dolayısıyla Türkiye’de konut finansman sistemlerinin tüketici lehine planlanması ve faiz oranlarının düşürülmesi, konut talebinin artmasına sebep olacaktır.



Şekil 2. 4 Türkiye’de toplam konut satışları ve ipotekli satışlar (2013-2018) [1]

2.1.2 Türkiye’de Konut Arzı

Konut arzı, yeni konut üretiminden ve üretilmiş konutların yenilenmesinden meydana gelmektedir [40]. Konut talebi, bireylere göre farklılaşabildiği gibi, bireylerin yaşam

dönemlerine bağlı ihtiyaç ve tercihlerine göre de çeşitlenebilmektedir. Konut talebinde oluşan bu çeşitlilik ve değişimlere, konut arzının uyum sağlaması gerekmektedir [41].

Kentleşme ve kentsel nüfus artışı, rant ve arsa stoğu, yapı teknolojisi, kurumsal yapılaşmalar (örgütlenme) ve konut politikaları, konut arzının belirleyicileridir [35]. Bu unsurlara ek olarak konutun fiyatı ve etkileyicileri, finansman sistemi ve faiz oranları da konut arzında rol almaktadır [34]. Buna göre Türkiye’de konut arzı şu belirleyicilerle incelenebilir:

- Ekonomik belirleyiciler (konutun fiyatı, arsa ve yapım maliyetleri, vergi ve harçlar, finansman sistemi),
- Kamusal belirleyiciler (konut talebi, örgütlenme, konut politikaları).

Konutun fiyatı, konut arzını belirleyen en önemli ekonomik unsurlardandır. Uysal ve Yiğit’e göre, konut fiyatı ile konut talebi ters ilişkilidir [37]. Dolayısıyla konutun fiyatının artış göstermesi, konut talebinin azalış göstermesine ve konut arzının bu durumdan olumsuz etkilenmesine sebep olmaktadır. Bunun yanı sıra Tekeli’ye göre, konut fiyatlarının, tüm gelir gruplarına hitap edecek şekilde çeşitlenmesi gerekmektedir [21]. Bu çeşitlenme, arz ve talep dengesinin sağlanması için önemlidir. Ayrıca Ören ve Yüksel’e göre, konutların fiyat beklentileri de uzun sürece sahip konut üretiminde önemli olmaktadır. Konut fiyatlarında artış veya azalış olacağı spekülasyonları, konut arzının artmasına veya azalmasına sebep olmaktadır [22].

Arsa ve yapım maliyetleri, konut fiyatlarını etkilemektedir. Tekeli’ye göre, kentsel gelişim ve altyapı hizmetlerinin artışıyla rant odaklı arsa değeri artışı olmaktadır [35]. Türkiye’de arsa maliyetleri konutun toplam maliyetinin neredeyse yarısını oluşturmaktadır. Arsa stoğunun miktarı, maliyeti azaltan veya arttıran bir etkiye sahiptir. Konutun maliyetinin kalan kısmı ise yapımı oluşturan malzeme ve işçilik maliyetleridir [42]. Çünkü konut üretimi, diğer üretim faaliyetleriyle ilişkili olan ve yoğun işçilik gerektiren bir konudur [35].

Vergi ve harçlarla ilgili olumlu düzenlemeler, konut arzına hızlı yansımaktadır. Örneğin yapılan bir araştırmaya göre, Türkiye’de 2012 yılında konut satışlarında uygulanan KDV oranlarının düzenlenmesi sonucu 2013 yılında konut üretimi canlanmıştır [39]. 2013

yılında kullanım izni belgesine sahip daire sayıları %30,6 artış göstermiş ve son zamanların en yüksek konut arzı artışı meydana gelmiştir [1].

Konut arzının ekonomik belirleyicilerinden olan diğer bir unsur da konut finansmanıdır. Berberoğlu ve Teker'e göre [23] te iyi bir finansman sistemi hem konut arzını arttırmakta hem de konutun niteliğini geliştirmektedir. Türkiye finans sisteminde, hanehalkı, konut üreticisi, devlet ve finansal kuruluşlar arasında dengeli bir ilişki sağlanamaması sebebiyle başarısızlıklar olmaktadır.

Konuta olan talep, konut arzını şekillendiren kamusal konuların başında gelmektedir. Konut, mali değeri yüksek ve uzun süreli kullanımı olan bir tüketim malıdır. Bireyler, konut satın almak için, çoğu zaman uzun süreli birikim ve tasarruflarda bulunmaktadır. Konut arzının oluşması için öncelikle konut talebinin oluşması gerekmektedir. Konut talebinin artış gösterdiği dönemlerde konut arzında yükseliş görülürken, konut talebinin azalma gösterdiği dönemlerde ise konut arzında düşüş görülmektedir. Bu sebeple konut talebi ile konut arzı yakından ilişkilidir. Dolayısıyla konut talebini ortaya çıkaran tüm demografik değişimler de konut arzını etkilemektedir.

Konut arzının kamusal belirleyicilerinden olan örgütlenme ve konut politikaları, Türkiye'de 1950'li yıllarda göç kaynaklı hızlı kentleşme yaşanmasıyla önem kazanmıştır. Kente olan yoğun göç sebebiyle konut üretimi yetersiz kalmıştır. Bireyler konut edinmek için yasal olmayan yollara başvurmuşlardır. Bu durumun çözümü için çeşitli kamusal konut politikaların oluşturulması gerekmiştir [41]. Konut üretiminin yetersiz ve ulaşılamaz olduğu noktalarda, örgütlenmeler yoluyla konut sunum biçimlerinin çeşitlenmesi sağlanmıştır. Tekeli'ye göre, Türkiye'de konutlar sunum biçimlerine göre yediye ayrılabilir [21].

- Bireysel konut üretimi
- Yapı kooperatiflerinin konut üretimi
- Yapsatçı üretim
- Toplu konut şirketleri üretimi
- Yapı kooperatifleri birlikleri ile yerel yönetimin ortak gerçekleştirdiği konut üretimi

- Bireysel gecekondü üretimi
- Yarı örgütlenmiş gecekondü üretimi

Bireysel konut üretimi, tek parsel mülkiyetinin hakim olduğu Cumhuriyet'in ilk dönemlerinde, girişimcinin kişisel birikimle finansman sağlayarak, kendi tercihlerine uygun konutu üretmesidir. Kişinin toplumsal konumunda değişiklik olmadığı sürece, konutunu kendi gereksinimleri doğrultusunda kullanmakta ve geliştirmektedir. Sahip olduğu konutu piyasa değeri ile bağdaştırmamaktadır. Bireysel konut üretiminin yetersiz kalmasıyla imarlı alanlarda kooperatifleşme, imarsız alanlarda ise gecekondulaşma görülmüştür [21].

Bireysel konut üretiminin karşılaştığı sorunların çözümü için bireyler bir araya gelerek yapı kooperatiflerinin kurulmasını sağlamışlardır. Kooperatifleşme şeklinde konut arzı, 1930'lu yıllarda başlamakla birlikte, 1950'li yıllarda yaygınlaşmıştır. 1950'li yıllar itibariyle orta sınıf için, alt yapısı gelişmiş şehir alanlarında arsa değerlerinin yükselmesi sonucu konut sahibi olmak zorlaşmıştır. Bu sebeple yeni imara açılacak alanlarda, talep sahipleri örgütlenerek kooperatiflerin kurulmasını sağlamışlardır [21]. 1965 yılında Kat Mülkiyeti Kanunu yürürlüğe girmiştir [43]. Arsa sorununun çözümü için tek parselde birden çok kişinin ayrı ayrı konut sahibi olmasını içeren bu kanun sonrasında konut arz biçimleri çeşitlenmiştir [44]. Kat mülkiyetiyle birlikte kooperatiflerin konut üretimi yaygınlaşarak apartmanlaşmalar başlamıştır. Aynı dönemde diğer konut sunum seçenekleri, yapsatçı üretim ve yapı kooperatifleri birlikleri ile yerel yönetimin ortak üretimidir [21].

Kat mülkiyeti yasal düzenlemesi ile yapsatçı olarak adlandırılan küçük girişimciler yaygınlaşmıştır [21]. Bu sayede küçük sermayeli konut üreticisi, küçük arsa sahibinden arsa alıp ürettiği konutu, birikimi az olan konut kullanıcılarına ulaştırmıştır [45]. Kent dışındaki konut projeleri için küçük girişimcilerin yetersiz kalmasıyla alternatif olarak toplu konut şirketleri üretimi ortaya çıkmıştır. 1970'li yıllar itibariyle konut sunum biçimleri aşama katederek, kooperatifçilikten yerel yönetim ile ortaklaşa üretim gerçekleştiren kooperatifçiliğe, yapsatçılıktan ise toplu konut üretimine geçiş yapmıştır [21].

1973 yerel seçimleri sonucunda sosyal demokrat belediyelerin başarı kazanmasıyla, belediyeler de konut sorununun çözümü için üretimde yer almışlardır. Arsa ve alt yapı üretimi için kaynak ayırmışlardır. Kooperatiflerle iş birliği yaparak, özellikle dar gelirli kesimin konut ihtiyacının karşılanması için çaba göstermişlerdir [46]. Konut üretiminde düşük etkiye sahip belediyeleri, tekrar sürece dahil etmeyi amaçlayan bu uygulamaların başında TOKİ faaliyetleri yer almaktadır. Ülke genelinde arsa üretimi ve örgütlenme görevi belediyelere, teknik işler müşavirlik firmalarına, finans ve kredi konuları ise TOKİ'ye dağıtılması şekilde yeni bir örgütlenme yapısı hedeflenmiştir [44].

Yapsatçılığın yüksek gelir grubuna hitap etmesi, maliyetlerinin yüksek olması, üretilen konut sayısının az olması ve yapım süresinin uzun olması sebebiyle 1980'li yıllarda toplu konut girişimleri yaygınlaşmıştır. Toplu konut girişiminde, yapım hızının yüksek ve maliyetin düşük olmasıyla, alt gelir grubu bireylerin katılımı gerçekleşebilmektedir [21]. Toplu konut yapıları büyük siteler halinde üretildikleri zaman teknik ve ekonomik yararlar kazandırmaktadır [25].

1984 yılında bireylerin konut ihtiyacının giderilmesi, konut üreticilerine yönelik usül ve esasların düzenlenmesi, inşaat malzeme ve tekniklerinin geliştirilmesi ve devlet desteklerinin sağlanması amacıyla Toplu Konut Kanunu kapsamında Toplu Konut Fonu kurulmuştur [47]. Bu sayede konut üreticilerine ilk kez kapsamlı bir kredi imkanı sağlanarak, konutların sağlıklı bir yerleşim alanı oluşturması amacıyla altyapı ve sosyal tesisleriyle bir arada yapılmasına destek verilmiştir [48]. Keleş'e göre bu kanunun tüm konut üreticilerine yönelik olması sebebiyle toplu konut üretimi özendirilmemiştir [49].

Türkiye'de yasal olan konut sunum biçimlerinin yanı sıra, 1950'li yıllardan sonra kentleşme hızının artmasıyla, yasal olmayan konut üretimi de gerçekleşmiştir. Alt gelir grubu bireyler hem konut arzı yetersizliğinden hem de ekonomik sorunlardan dolayı konut edinme sıkıntısı yaşamışlardır. Bu sebeple önce gecekonduların konut üretiminin, ardından yarı örgütlenmiş gecekonduların ortaya çıkmasını sağlamışlardır [21].

Gecekonduların üretimi, alt gelir grubunun konut sorunu çözümü için oluşan ve yasal olmayan bir konut üretimi biçimidir. Bu şekilde bir üretim, niteliksiz ve sağlıksız konut ve kentleşme ortamı oluşturmaktadır. 1980 yılı sonrası gecekondulaşma, afların çıkmasıyla ticari bir sürece maruz kalmıştır. Yapsatçı üreticiler, sonraki yıllarda yapılan

imar planı düzenlemeleriyle birlikte bu yapıları apartmanlaştırmıştır [46]. Böylelikle gecekondulaşma bireysellikten uzaklaşarak, farklı aşamalarında farklı aktörlerin yer aldığı ve farklı kazançlar sağlanan bir oluşuma dönüşmüştür [50]. Bu dönüşümün sebebi ise gecekonduların zamanla kent içinde kalarak arsa rantına sebep olmasıdır [51]. Dolayısıyla, uzun bir süreç konut arzında yer alan gecekonduların üretimi, alt gelir grubunun konut sorununu çözememiştir.

Konut üretimi artış, konut arz biçimleri çeşitlenme göstermesine karşın konut sorununa yönelik gereken ilerleme sağlanamamıştır. Gecekonduların üretimi toplumsal ve sınıfsal sorunların varlığını gösterirken, toplu konut ve kooperatif konut üretimi ise çoğunlukla orta sınıfa hitap etmiştir. Konut arzının bütününe bakıldığında ise konut üretiminin, gerekli plan ve yasal düzenlemeler yapıldıktan sonra piyasa koşullarıyla baş başa bırakıldığı görülmektedir. Son zamanlarda gayrimenkul şirketleri tarafından üst gelir grubu için yapılan lüks konut üretimi ve pazarlaması, yeni bir konut arz biçimi olarak kabul edilebilir [20].

2016 yılında gerçekleşen Habitat III Konferansı öncesi hazırlanan Türkiye Habitat III Ulusal Raporu'nda, Türkiye'nin 1950 yılı itibarıyla hızlı bir kentleşme sürecine girdiği ancak gerekli kentsel planlamalar ile yönetilemediği için konut sorunu yaşadığından bahsedilmiştir. Bu sorunların çözülmesi amacıyla kurumsal altyapıların oluşturulması, mevzuatların geliştirilmesi ve yatırımların planlanması konularında aşağıdaki düzenlemeler yapılmıştır [52].

- 2006 yılında Kırsal Kalkınma Stratejisi hazırlamıştır.
- 2007 yılında konut edindirme ve finansman sistemi (mortgage) düzenlemeleri yapılmıştır.
- 2011 yılından itibaren Kalkınma Planları T.C. Kalkınma Bakanlığı tarafından hazırlanmaya başlanmıştır.
- 2011 yılında T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kurulmuştur.
- 2012 yılında 6306 Sayılı kentsel dönüşüm yasası çıkarılmıştır.
- 2013 yılında imar kanunu ve yönetmeliklerde kapsamlı düzenlemeler yapılmıştır.

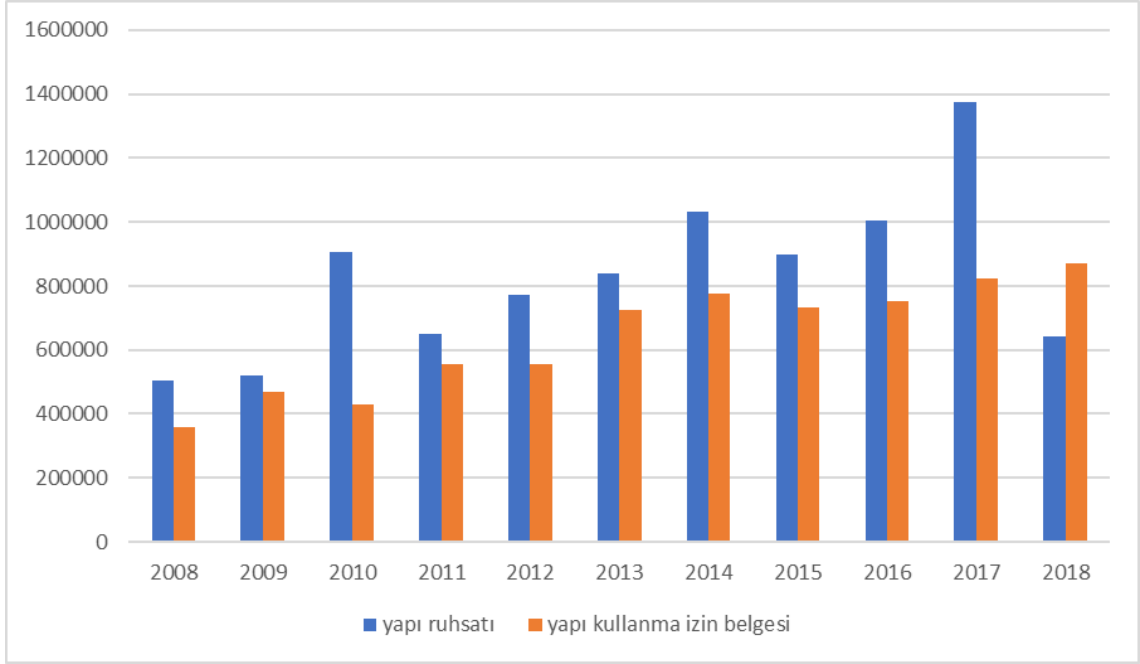
- 2014 yılında Büyükşehir Yasası çıkarılmıştır.
- T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Çevre Düzeni Planları (2005-2019) yapılmış ve onaylanmıştır.

Türkiye’de konut sorunu konusunda yapılan bir diğer düzenleme ise 2003 yılında hazırlanan Acil Eylem Planı’nda (AEP) konut seferberliğinin başlatılmasıdır. Başlatılan seferberlik ile gecekondulaşmanın önlenmesi, şehirleşmenin planlı yapılması ve dar gelirli vatandaşların kira öder gibi konut sahibi olabilmesi hedeflenmiştir [53]. Aynı yıl bu hedeflerin gerçekleştirilmesi için, toplu konut üretimi ve kentsel dönüşüm uygulamalarında öncülük etmesi amacıyla, TOKİ’nin görevleri ve yetkileri genişletilmiştir [54]. Bu yetkiler, TOKİ’nin güçlenerek konut üretiminin ana karakteri haline gelmesini sağlamıştır. Konut üreterek müteahhit rolüne ve arsa üreterek arsa sahibi rolüne girmiştir. Böylece kentlerin yapılaşmasında söz ve karar yetkisine sahip olmuştur [55].

Günümüzde özellikle alt gelir grubunun konut edinimine yönelik konut politikaları ve konut arzı yetersiz kalmaktadır. Türkiye koşullarında orta gelir grubunun konut satın alması zor, alt gelir grubunun ise neredeyse imkansızdır. Bunun en önemli sebebi konut kredi sisteminin hala yerleşmemiş olması ve faiz oranlarının yüksek olmasıdır [56].

Yapı ruhsatı ve yapı kullanım izni sayılarının sürekli artması konut arzının artışının bir göstergesi olmaktadır [57]. Günümüzde Türkiye’de konut arzının niceliksel incelemesinin yapılabilmesi için, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi verilerini baz almak gerekmektedir. 2008-2018 yılları arası TÜİK verileri incelendiğinde, 2018 yılına kadar yapı ruhsatı sayılarının her zaman yapı kullanma izin belgesi sayılarından fazla olduğu görülmektedir (Şekil 2.5). Yani konut üretimi niyeti ile yapı ruhsatı alımlarının yapıldığı fakat aynı miktarda yapı kullanım izin belgesi alınmadığı anlaşılmaktadır. Bu durumun iki sebebi olabilmektedir. Bu sebeplerin küçük bir kısmını üreticilerin üretime başlayamaması veya başladıkları konut üretimini tamamlayamaması oluştururken, büyük bir kısmını ise üretimini tamamladıkları yapıların yönetmelik ve denetimlere uygunsuz olarak inşa edilmesi sebebiyle kullanım izni alamaması oluşturmaktadır. Dolayısıyla, konut arzını meydana getiren nitelikli ve sağlıklı yapıların miktarının

hesaplanması amaçlanırsa yapı kullanım izin belgesine sahip konutların sayısının baz alınması doğru olacaktır.



Şekil 2. 5 Türkiye’de konut arzı göstergesi olarak yeni ve ilave yapılara ait yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi daire sayıları (2008-2018) [1]

2.2 Çanakkale İli

Çanakkale, Türkiye’nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi sınırlarında, 9.933 km² lik bir alanda yer almaktadır. Çanakkale Boğazı, ili ikiye bölmektedir. İlin büyük bir kısmı Asya (Anadolu), küçük bir kısmı ise Avrupa (Trakya) yakasındadır. Ege Denizi’nde iki adet adaya sahiptir. İlde Merkez ilçe dahil 12 ilçe, 21 belde ve 565 köy bulunmaktadır [58].

2.2.1 Çanakkale İli’nin Demografik Yapısı

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2018 yılı verilerine göre, Çanakkale İli’nin toplam nüfusu 540.662’dir. İl ve ilçe merkezleri nüfusu 326.026, belde ve köyler nüfusu ise 214.636’dır. İlde 180.823 kişi ile en kalabalık ilçe Merkez ilçedir. Çanakkale nüfusunun %50,51’i (273.092 kişi) erkek nüfusundan, %49,49’u (267.570 kişi) ise kadın nüfusundan oluşmaktadır [1].

Çanakkale, tarihler boyunca stratejik konumundan dolayı, savunma kenti olarak önemli görülmüştür. Hem garnizon şehri olması hem de yeryüzü şekillerinin yaşam alanlarına uygun kısımlarının ovalar olması sebebiyle yoğun nüfusa sahip olmamıştır. Sürekli göç

almasına rağmen, tarım ve sanayi alanlarının gelişmemesi yüzünden yükseliş gösterememiştir [59]. 2. Dünya Savaşı'nın ardından 1950'li yıllarda askeri nüfusun azalmasıyla, şehir kendi nüfusuyla baş başa kalmıştır.

1950'li yıllardan sonra ülke genelinde etkisi hızla hissedilen kentleşmeyle birlikte, Çanakkale'de de kent nüfusunda artış ve kırsal nüfusta azalış görülmüştür. 1970'li yıllara kadar il göç vererek nüfus kaybetmeye devam etmiştir [60].

Çanakkale, 1975-1990 yılları arasında, Türkiye'de net göç oranı sıralamasında 20-23 aralığındaki bir il olmuştur. 1995-2000 yılları arasında ise yoğun bir göç alarak, Türkiye'nin net göç oranı en yüksek 9. ili olmuştur [61].

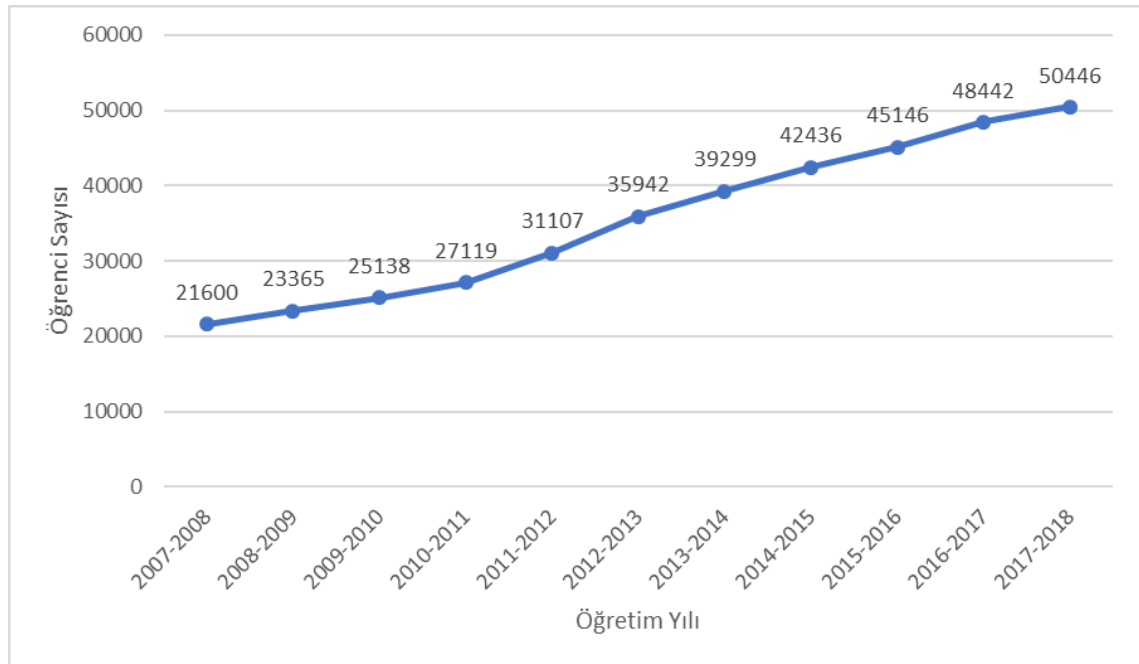
1990 yılı itibariyle, inşaat sektörünün gelişim göstermesi ve üniversitenin açılması ile şehre olan göçte hızlı bir artış başlamıştır. Bu dönemde yakın ve uzak yerleşmelerden inşaat sektöründe çalışmak üzere çok sayıda işçi gelmiştir. 1992 yılında Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi'nin açılmasıyla birlikte, her yıl göç ederek gelen öğrenci ve yakınlarının sayılarında da artış görülmüştür. Ayrıca ilin deniz kıyısında yer alması sebebiyle turizm açısından cazip görülmesi de göç sayısı artışının sebeplerindedir [60].

Çizelge 2. 2 Çanakkale İli nüfusu, nüfus artış hızı ve net göç hızı [1]

YIL	NÜFUS	NÜFUS ARTIŞ HIZI (BİNDE)	NET GÖÇ HIZI (BİNDE)
2008	474.791	- 2,81	4,53
2009	477.735	6,18	1,28
2010	490.397	26,16	2,36
2011	486.445	- 8,09	3,41
2012	493.691	14,79	18,15
2013	502.328	17,34	13,08
2014	511.790	18,66	13,55
2015	513.341	3,03	4,08
2016	519.793	12,49	9,84
2017	530.417	20,23	10,51
2018	540.662	19,10	15,70

TÜİK verilerine göre Çanakkale İli'nin nüfusu, 2017 yılında 10.245 artış göstererek, 2018 yılında 540.662'ye ulaşmıştır (Çizelge 2.2). Nüfus artış hızı, 2018 yılında binde 19,10 olarak saptanmıştır. Son 10 yılın rakamlarına bakıldığında ise en yüksek nüfus artış hızı binde 26,16 ile 2010 yılında yaşanmıştır. 2008-2018 yılları arasındaki dönem incelendiğinde, Çanakkale İli'nin sürekli göç aldığı görülmektedir. 2012 yılı, binde 18,15 ile en yüksek net göç aldığı yıl olmuştur. 2018 yılında ise net göç hızının binde 15,70 oranında gerçekleşmesiyle göç alan bir il olma özelliğini devam ettirmiştir.

Çanakkale'nin aldığı göç sayısı artışının en önemli sebeplerinden birisi, Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi'nde öğrenim gören öğrenci sayısının hızla artış göstermesidir. 1992-1993 öğretim yılında 2.378 öğrenci ile öğretime başlayan üniversite, 2017-2018 öğretim yılında 50.446 öğrenci sayısına ulaşmıştır (Şekil 2.6). Öğrenci sayısının artışıyla birlikte, bir kısım öğrenci yakınları, öğretim elemanı ve idari personel sayılarında da artış yaşanmaktadır. Işık'a göre [61] de 1992'de kurulan üniversitelerin yer aldığı kentler arasında Çanakkale, üniversitenin nüfus üzerinde etkilerinin en belirgin olduğu kentler arasındadır. Yeni kurulan bir üniversitenin, küçük veya orta büyüklükteki bir kente kolayca gözlemlenebilen pek çok etkisi bulunmaktadır. Bu etkilerin başında, kentin nüfus miktarı ve yapısındaki değişimler gelmektedir.



Şekil 2. 6 Öğretim yıllarına göre ÇOMÜ öğrenci sayıları [62]

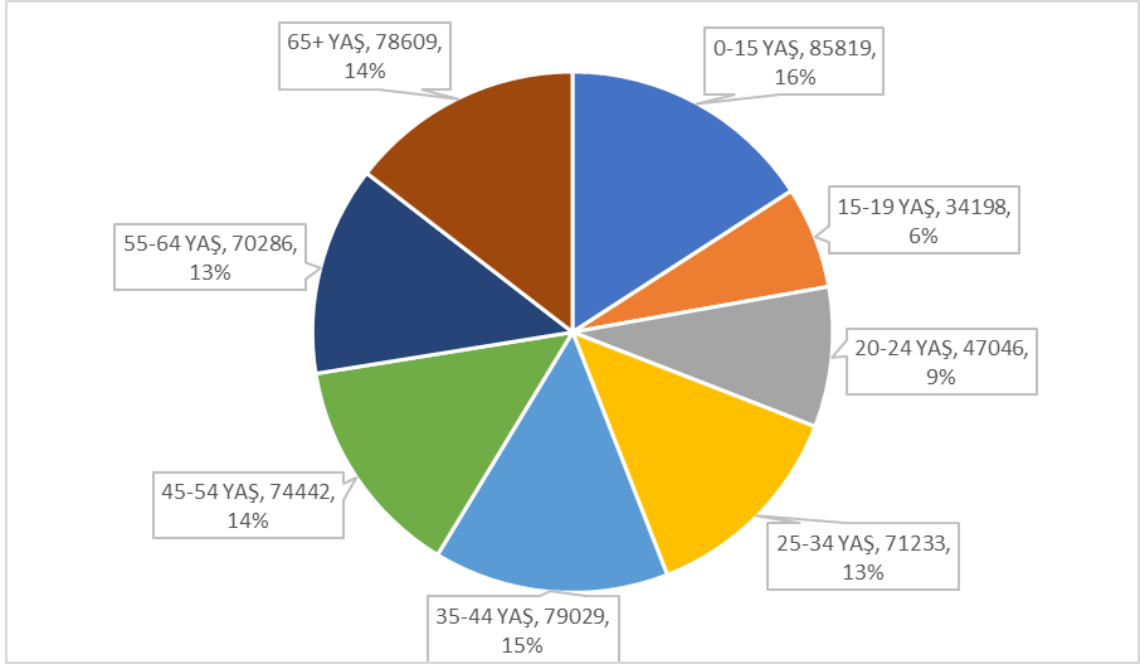
Çanakkale’de nüfus artışı ile birlikte, hanehalkı sayısı da artış göstermektedir (Çizelge 2.3). TÜİK verilerine göre Çanakkale’de 2012 yılında 168.865 olan hanehalkı sayısı, 2018 yılında 192.347’ye ulaşmıştır. Yıllar içerisinde, aile yapısının (çekirdek aile, geniş aile) değişmesi, evlenme-boşanma oranlarındaki değişimler, az sayıda çocuk sahibi olma eğilimi, çocukların daha erken yaşta ayrı evde yaşama istekleri, eğitim seviyesinin yükselmesi, çalışan kişi sayısındaki artış ve toplumda yaşanan sosyokültürel değişimlerle birlikte, Türkiye’ye benzer şekilde Çanakkale’de de hanehalkı sayısında artış, ortalama hanehalkı büyüklüğünde ise azalış olmuştur. 2017 yılında Çanakkale, 2,65 ortalama hanehalkı büyüklüğü ile Türkiye’deki iller arasında en düşük il olma özelliğine sahip olmuştur.

Çizelge 2. 3 Türkiye ve Çanakkale İli hanehalkı sayısı ve ortalama hanehalkı büyüklüğü
[1]

YIL	HANEHALKI SAYISI		ORTALAMA HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ	
	TÜRKİYE	ÇANAKKALE	TÜRKİYE	ÇANAKKALE
2008	-	-	4,0	2,9
2009	-	-	4,0	2,9
2010	-	-	3,9	2,8
2011	-	-	3,8	2,8
2012	19.842.850	168.865	3,7	2,8
2013	20.489.721	173.096	3,6	2,7
2014	21.091.075	178.131	3,6	2,7
2015	21.622.260	180.863	3,5	2,7
2016	22.206.776	184.030	3,5	2,7
2017	22.676.186	187.585	3,4	2,7
2018	23.221.219	192.347	3,4	2,7

2018 yılı Çanakkale il nüfusunun yaş gruplarına göre dağılımı Şekil 2.7’de gösterilmiştir. TÜİK verilerine göre yaş gruplarının dağılımında, 0-24 yaş arası genç nüfus toplam 165.517 kişi ile %31 orana, 25-64 yaş arası orta yaş nüfus toplam 290.035 kişi ile %55 orana, 65 yaş üstü nüfus ise toplam 74.865 kişi ile %14 orana sahiptir. Bu oranlar,

Çanakkale İli'nin öğrenci ve orta yaş ağırlıklı nüfus profiline sahip olduğunu göstermektedir.

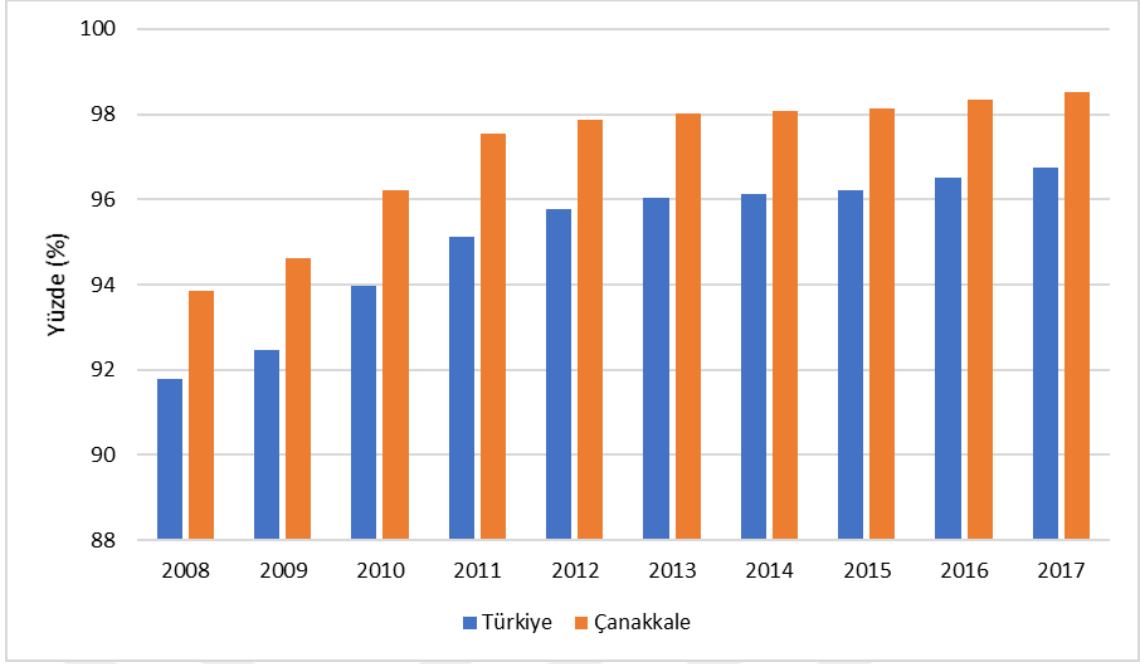


Şekil 2. 7 2018 yılı Çanakkale il nüfusunun yaş gruplarına göre dağılımı [1]

Çanakkale İli 2018 yılı 15 yaş üstü medeni durumunu gösteren TÜİK verilerine göre, 106.513 kişi hiç evlenmemiş, 288.557 kişi evli, 18.684 kişi boşanmış, 35.459 kişinin ise eşi vefat etmiştir [1].

2.2.2 Çanakkale İli'nin Sosyoekonomik Yapısı

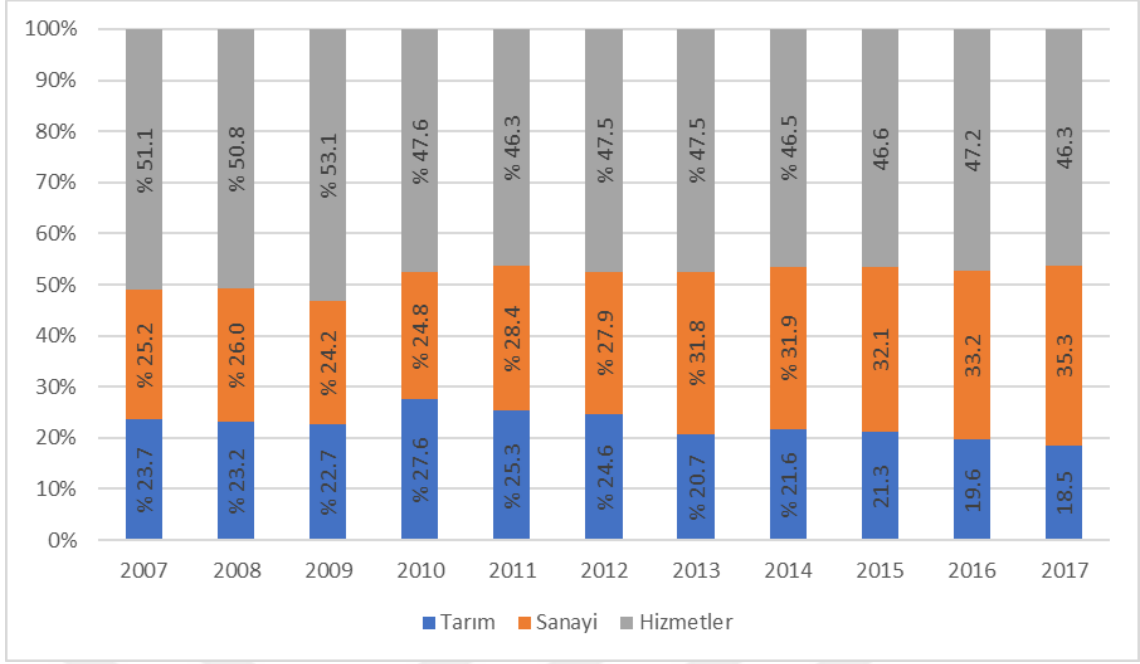
Çanakkale İli, okuryazarlık konusunda Türkiye'nin önde gelen illerindedir. TÜİK verilerine göre 2008 yılında Türkiye'de okuma yazma bilenlerin oranı %91,78 olurken, Çanakkale'de %93,85'e ulaşmıştır (Şekil 2.8). Okur yazarlık konusunda gelişim göstermeye devam eden Çanakkale İli'nde, 2017 yılında, okuma yazma bilen oranı %98,52 seviyelerine gelmiştir.



Şekil 2. 8 Türkiye ve Çanakkale İli okuma yazma bilen oranları [1]

Çanakkale İli'nin eğitim alanında gelişmesinde en büyük etken, 1992 yılında kurulan Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi (ÇOMÜ) olmuştur. ÇOMÜ verilerine göre, 2018 yılında üniversitedeki akademik personel sayısı 1.617, idari personel sayısı 759 ve öğrenci sayısı 50.446'dır. Üniversite, 46 adet akademik birim ve 358 adet program ile eğitim öğretim hayatını sürdürmektedir [63]. 2018 yılında, Çanakkale İli'nde bulunan toplam öğretmen sayısı 5.779 ve öğrenci sayısı 76.369'dur [64]. Çanakkale İli'nin 2018 yılı nüfusu baz alındığında, ilin %15'inin öğrenci ve öğretmenlerden oluştuğu görülmektedir. TÜİK tarafından [65] de hazırlanan yaşam endeksi çalışmasında, Çanakkale'nin eğitim alanında Türkiye illeri arasında 8. sırada yer alması, eğitim alanında ileri seviyede olduğunu göstermektedir.

Çanakkale İli ekonomisinde tarım, hayvancılık ve hizmetler sektörlerinin gayrisafi yurt içi hasıladaki oranları Şekil 2.9'da gösterilmiştir. TÜİK verilerine göre, Çanakkale İli'nin ekonomisinde, tarım sektörü 2010 yılında bir canlanma gösterse de sonrasında sürekli düşüş göstererek, yerini sanayi faaliyetlerinin yükselişine bırakmıştır. Hizmetler sektörü ise 2007 yılından günümüze kadar bir miktar düşüş gösterse de kentin ekonomisinin yarısını oluşturması sebebiyle, en önemli faaliyet alanı olarak yerini korumaktadır.



Şekil 2. 9 Çanakkale İli iktisadi faaliyet kollarına göre gayrisafi yurt içi hasıla [1]

Çanakkale ekonomik alanda en önemli gelişimini balıkçılık ile yaşamıştır. Balıkçılığın gelişmesiyle yeni sanayi kolları oluşmuştur. Sanayinin gelişmeye başlaması, şehirde istihdam olanaklarını arttırmış ve bu sayede dışa göç büyük ölçüde engellenmiştir [59]. Önemli geçim kaynaklarından olan balıkçılığın yanında, küçükbaş hayvancılık ve arıcılık da şehrin ekonomisinde önemli yer almaktadır. Yörede yetiştirilen tarımsal ürünlerin yöredeki sanayi alanlarında işlenmesi ile sanayi alanındaki gelişimi artmaktadır. İlde geniş yataklar halinde kil bulunması, sanayisinin seramik alanında da gelişmesini sağlamaktadır. Aynı zamanda salça, konserve, çimento, plastik, un, şarap, ayçiçeği yağı ve zeytinyağı üreten fabrika ve işyerleri de bulunmaktadır [66].

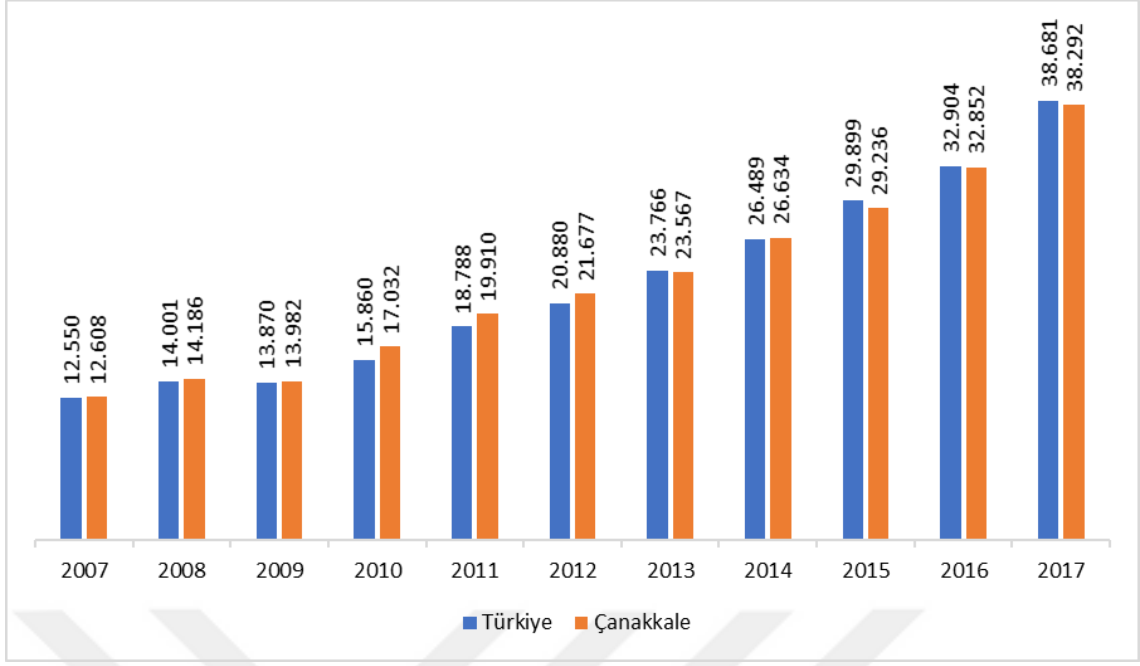
Çanakkale ekonomisinde kuruluş yıllarında önemli yere sahip olan tarım faaliyetleri, nüfus artışı ve kentleşme sonucunda önemini yitirmeye başlamıştır. Son yıllarda üniversiteye bağlı nüfusun artması, ilin ekonomik faaliyetlerinin de değişim göstererek çeşitlenmesine yol açmıştır. Özellikle hizmetler sektörü ilin ekonomisinde canlanma yaşadığı alan olmuştur [60]. Üniversite gelişimine bağlı öğrenci nüfusunun artması, öğrenci taleplerine yönelik yurt, pansiyon, kafe, lokanta, eğlence yerleri gibi hizmetler sektörü alanlarında arzın oluşmasını sağlamıştır. Geniş bir tüketici kitlesinin oluşması, ticari faaliyetlerin gelişmesini ve kentte büyük alışveriş merkezlerinin açılmasını sağlamıştır [67].

Çanakkale İli ve çevresinin hizmetler sektörünün diğer bir kolu olan turizm alanında da önemli bir yeri bulunmaktadır. 1982 yılında “Turizm Teşvik Kanunu”nun yürürlüğe girmesiyle, yatırımcılara sağlanan krediler kolaylaştırılmış ve teşvikler genişletilmiştir. Çanakkale İli’nde turizm alanında yatırımlar artmış ve yeni turizm tesis alanları işletmeye açılmıştır. Bu sayede yerli ve yabancı birçok turistin gözdesi olmaya başlamıştır [68].

Özellikle yaz aylarında Assos, Bozcaada ve Gökçeada ile canlanan kıyı turizmi, Gelibolu ve Troya Tarihi Milli Parkları ile kültürel turizmi, Kaz Dağları’nda işletilen termal turizmi, Gelibolu Yarımadası’nda yapılan sualtı dalış turizmi ve kent merkezinde yer alan müze ve turistik gezi alanları, ilin turizmde önemli bir yere sahip olmasını sağlamaktadır. 2018 yılında açılan Troya Müzesi ile Troya Tarihi Milli Parkı’nı daha çok turistlerin ziyaret edeceği düşünülmektedir. Çanakkale İli turizm gelişimi, ile gelen turistlerin geceleme sayılarına da yansımaktadır. TÜİK verilerine göre Çanakkale İli’ne gelen turistlerin geceleme sayıları incelendiğinde, 2007 yılında 892 bin olan geceleme sayısı, 2018 yılında 1.698.000’e, yani yaklaşık iki katına ulaşmıştır [1].

Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi’nin kurulması, Çanakkale’nin kentsel gelişim, konut ve kira ücretleri, ekonomik faaliyet çeşitliliği, istihdam rakamları, ticaret ve ulaşım gibi pek çok alanda yeni gelişmeler yaşamasını sağlamıştır. Tarım ve garnizon kenti olarak bilinen Çanakkale, üniversite ve turizm işlevlerinin de eklenmesiyle, günümüzde çok fonksiyonlu bir kent olarak görülmektedir [67].

Çanakkale ekonomisinin özellikle sanayi ve hizmetler sektörlerinde gelişim göstermesinin yanında, bireylerin gelir durumunun değerlendirilmesi için, kişi başına düşen gayrisafi yurt içi hasıla rakamlarının incelenmesi gerekmektedir (Şekil 2.10). Çünkü kentin ekonomik gelişimi sırasında nüfusu da hızla artmaktadır. TÜİK verilerine göre, 2017 yılında kişi başına düşen gayrisafi yurt içi hasıla Türkiye’de 38.681 TL iken, Çanakkale’de 38.292 TL’dir [1]. 2007-2017 yılları arası dönemde kişi başına düşen gayrisafi yurt içi hasıla hem Türkiye’de hem de Çanakkale’de benzer artışlar göstermiştir. Dolayısıyla Çanakkale İli, Türkiye değerlerine yakın bir il olarak yerini korumuştur. TÜİK tarafından [65] te hazırlanan yaşam endeksi çalışmasına göre Çanakkale İli, çalışma hayatında 35. sırada, gelir ve servet konusunda ise 43. sıradadır.



Şekil 2. 10 Türkiye ve Çanakkale İli kişi başına düşen gayrisayfi yurt içi hasıla (TL) [1]

2017 yılı TÜİK verilerine göre, Türkiye’de işsizlik oranı %10,9 ve istihdam oranı %47,1’dir. Çanakkale ve Balıkesir bölgesinde ise işsizlik oranı %6,0 ve istihdam oranı %46,8 olarak belirlenmiştir. İstihdamın en yüksek olduğu sektör ise hizmet sektörüdür [1]. Bu verilere göre Çanakkale İli’nde, Türkiye ortalamasına yakın oranlarda istihdam imkanı sağlandığı ve daha az işsizlik olduğu söylenebilir.

Çanakkale İli’nde işgücüne dahil olmayan nüfus incelendiğinde, yarıya yakın kısmını, ev işleriyle meşgul bireyler oluşturmaktadır. İşgücüne dahil olmayan kalan kısım ise eğitim/öğretimle uğraşanlar ve emeklilerden oluşturmaktadır [69].

Çanakkale İli’nin ticari kent kimliği, askeri bölge olarak kullanılması, çevre illerde sanayi merkezlerinin gelişmiş olması ve karayollarının ana ulaşım güzergahlarına sapa kalması sebebiyle zayıflamıştır [70]. 1990’lı yıllarda İstanbul’un rahatlatılması ve yeni cazibe alanları yaratılması amacıyla İstanbul-İzmir Otoyolu Projesi ve Boğaz Köprüsü yapım fikri ortaya çıkmıştır [71]. 2017 yılında başlayan Çanakkale 1915 Boğaz Köprüsü yapımının 2023 yılında tamamlanması planlanmaktadır.

İki yaka arası denizyolu ulaşımı ve yük taşımacılığında kısmi yükleme-boşaltma işlemleri, ilde bulunan liman ve iskelelerle sağlanmaktadır. Ayrıca uluslararası sözleşmeler gereğince transit geçiş sağlama yükümlülüğü de bulunmaktadır [72]. Sivil havacılık alanında ise Çanakkale’de ilk ulaşım 1963 yılında gerçekleşmiştir. Kentte,

havayolu ulaşımı oldukça eskiye dayanmasına rağmen yetersiz yolcu talebi sebebiyle dönem dönem kesintiye uğramıştır [60]. 2017 yılı itibarıyla Çanakkale Havaalanı, yeni terminal binası ve ek apronlarının yapımı tamamlanarak tekrar hizmete girmiştir [73].

Çanakkale İli 1950'li yıllardan itibaren, geleneksel yapıdan uzaklaşarak çekirdek aile tipinin baskın olduğu bir yaşam biçimine dönmüştür. Barınma, beslenme, giyinme ve boş zamanları değerlendirme konularında modern bir yapıya sahiptir [74].

Çanakkale Merkez İlçe'nin kıyı uzunluğu 60,2 kilometredir [75]. Kıyıları, toplumların sağlıklı ve üretken yaşamak için dinlenme ve eğlenme amacıyla zaman geçirdikleri alanlardır. Çanakkale Eski Kordon'u halkın en çok kullandığı rekreasyon alanıdır. Kordon üzerinde dinlenme, yeme, içme ve eğlenme mekanları yer almaktadır. Kordon kısmına dik uzanan Halk Bahçesi de son dönemlerde halkın çokça tercih ettiği rekreasyon alanlarından [76]. Kentin bir diğer önemli rekreasyon alanı özellikle yaz aylarında canlanan Özgürlük Parkı ve Yeni Kordon'dur. Kepez sahili de yöre halkının yakın zamanda yürüyüş amaçlı kullandığı bir alan olmuştur. Kıyı hattında yer alan kordonların birleşimi veya bağlantısı bulunmamaktadır.

Rekreasyon alanlarına ek olarak, 2015 yılında, Çanakkale kentinin en büyük alışveriş merkezi olan Esas 17 Burda açılmıştır. Kapalı mağaza alanlarının yanı sıra geniş bir açık alana sahip olması, yeme-içme mekanlarının var olması, etkinlik ve konserlerin yapılmasına imkan sağlaması sebebiyle, Çanakkale halkının en gözde mekanlarından birisidir.

Çanakkale Belediyesi sosyal yaşamı destekleyerek tiyatro, festival, söyleşi, konser ve sergi gibi alanlarda ücretsiz kültürel etkinlikler düzenlemektedir [77]. Çanakkale halkının bu etkinliklere yoğun ilgi gösterdiği görülmektedir. 2016 yılında Çanakkale Belediyesi tarafından kentte bisiklet kullanımının teşvik edilmesi amacıyla Akıllı Bisiklet Kiralama Sistemi (ÇABİS) faaliyete geçmiştir. Uzun ve Gözaydın tarafından [78] de yapılan araştırmada, ÇOMÜ öğrencilerinin okul dışındaki boş zamanlarının çoğunu sportif aktiviteler yaparak değerlendirdikleri belirlenmiştir. Spor aktiviteleri için ise en çok yürüyüş, koşu ve bisiklet alanları ile ücretli özel tesisleri tercih etmektedirler.

Çanakkale Merkez İlçe'de, 445 adet sivil toplum kuruluşu bulunmaktadır. Bu sayının 139'unu spor ve sporla ilgili dernekler, 86'sını mesleki ve dayanışma dernekleri, 47'sini

ise kültür, sanat ve turizm dernekleri oluşturmaktadır [79]. Meslek odaları dikkate alınmadığında, Çanakkale kentinin spor, kültür, sanat ve turizmle yakından ilişkili olduğu söylenebilmektedir.

2013 yılında TÜİK tarafından ilk defa hazırlanan Yaşam Memnuniyeti Araştırması'na göre, Türkiye'de mutluluk düzeyi %63,6 olarak belirlenirken, Çanakkale'de bu oran %70,7'dir. Umut düzeyi ise Türkiye'de %77,01 seviyelerinde iken, Çanakkale'de %80,99 oranındadır. Ayrıca Çanakkale, kamu hizmetlerinden (asayiş, adli, eğitim, sağlık, sosyal güvenlik kurumu, ulaştırma) Türkiye ortalamasının üstünde memnuniyet duymaktadır [80]. Araştırma verilerine göre, Çanakkale halkının mutluluk ve umut düzeylerinin, Türkiye ortalamasından yüksek olduğu görülmektedir. TÜİK tarafından [65] te hazırlanan yaşam endeksi çalışmasına göre ise Çanakkale, sosyal yaşamda 21. ve yaşam memnuniyetinde 29. il olmuştur.

2.2.3 Çanakkale İli'nin Kentsel Gelişimi

Çanakkale kentinin oluşumu Sarıçay Ovası çevresinde başlamıştır. Sarıçay Ovası, tarımsal ekonomik getirisi yüksek olan kıyı ovası niteliğindedir [81]. Cumhuriyetin ilk yıllarında, tekrar savaş yaşama korkusu sebebiyle, diğer illere göre daha yavaş kentleşme yaşamıştır. Kente gelen askeri nüfusun da mevcut konutlara yerleştirilmesi ile konut üretimi olmamıştır. 2. Dünya Savaşı sonra ise giden askerlerin yerine göçmenler gelerek mevcut konutlara yerleşmişlerdir. Çanakkale, 1950'li yıllara kadar konut sorunu yaşamamış ve kentleşme sürecine Türkiye'nin bir adım gerisinden başlamıştır [82].

Çanakkale kent merkezinin ilk imar planı 1949 yılında hazırlanmıştır. Böylece kentte planlı yapılaşma dönemi başlamıştır [83]. 1950'li yıllarda Bursa ve İzmir bağlantı yolları hizmete girmiştir. Kentin güneyinde yer alan İzmir yolu çevresi sanayi alanlarının, doğusunda yer alan Balıkesir yolu ise diğer illerle ana bağlantının planlandığı bölgeler olmuştur [84].

1960 yıllarında kent merkezi, Sarıçay Nehri'nin kuzeyinde, deniz kıyısına paralel şekilde gelişimini sürdürmüştür [83]. Bu dönemde hazırlanan imar planlarıyla, kalkınmacı devlet anlayışı öne çıkmış ve yatırım dönemi başlamıştır [85].

1973 yılında Çanakkale kenti, Kalkınmada Öncelikli Yörelere kapsamına alınmış ve kente yönelik yatırımlar arttırılmıştır. Özellikle gıda ve toprağa dayalı sanayi, kentin ekonomisinde önemli bir yer almaya başlamıştır. Organize sanayi bölgesi, liman projesi ve havaalanı, bu dönemde kente eklenen fonksiyonlardır [60]. Kentin doğu ve güney yönünde sanayi alanlarının yer alması planlanmıştır. Konut yerleşimleri ise kentin kuzeyine doğru yönlendirilmiştir. Kentin fiziki sınırları bu dönemde, güneyde yer alan Kepez Beldesi ve güneydoğusunda yer alan havaalanı tarafından kısıtlanmaya başlamıştır [83]. Kentin gelişimi için yapılan yatırımlar kente olan göçü de arttırmıştır. İlçe ve köylerden olduğu gibi kent dışından da göç almaya başlamıştır. Kent hızla büyüme göstermiş, yüksek katlı apartman şeklinde yapılaşmalar başlamıştır [85]. Bu dönemde bir çok ailenin aynı apartmanda ayrı ayrı konutlarda yaşamaları, 1965 yılında yürürlüğe giren Kat Mülkiyeti Yasası ile sağlanmıştır [82].

1970'li yıllarda nüfusun hızla artması ve 1964 yılında uygulama imar planlarında düzenlemeler yapılması ile 1978 yılında yeni bir nazım imar planı hazırlanmıştır. Hazırlanan yeni planda, kentin büyümesi Sarıçay Nehri'nin güneyine doğru yönlendirilmiştir. Aynı dönemde Sarıçay Nehri'nin kuzeyindeki kentsel gelişim de devam etmiştir [83]. Çanakkale'nin kentsel gelişimi, yatay ve dikey yönde ilerlemeye devam etmiştir. Kentin doğu ve güney sınırlarındaki sanayi alanları da büyüme göstermiştir [84].

1978 yılı Nazım İmar Planı ile kısıtlılık yaratan havaalanı geçilerek, kentte güney ve doğu yönünde saçaklanma oluşmuştur. 1982 yılında Turizm Teşvik Kanunu'nun yürürlüğe girmesinin ardından, 4. Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Bu planda, kentin güneye doğru tüm sahil şeridinde turizm tesis alanları ve ikincil konut alanları için yeni alanlar öngörülmüştür [86].

1980 yılı sonrası Çanakkale'de, kamu mülkiyetindeki arazilerde, adliye, bağkur, otogar, kültür kompleksi ve belediye binası gibi yapılar inşa edilmiştir. 1985 yılında imar planlarının yapım yetkileri belediyelere verilmiştir. Bu yetki sonrasında kentte, parsel bazında yapı yoğunluğu artışı oluşarak rant dönemi başlamıştır [85]. Tüm ülkede olduğu gibi Çanakkale'de de belediye, rantı kentin aleyhine kullanmıştır. Bu dönemde yüksek katlı ve yoğun yapılaşmaya destek verilmiştir. Kent, batısında yer alan deniz

haricinde her yöne doğru gelişmeye başlamıştır [84]. Aynı yıllarda, güneyde boğaz kıyısı boyunca, Kepez, Dardanos ve Güzelyalı yerleşimlerinde gelişme görülmüştür. 1990'lı yıllarda ise kent, Çanakkale Boğazı hariç her yöne doğru büyümüştür [87].

1990 yılı sonrasında, Çanakkale İli'nin İstanbul'a alternatif olacağı öngörülmüştür. Bu sebeple Boğaz Köprüsü projesi, liman ve organize sanayi bölgesi projeleri, üniversitenin kurulması ve havaalanı iyileştirme planlamalarıyla kalkınma yatırımları yapılmıştır [85]. Kentin kalkınması amacıyla 1992 yılında Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi'nin kurulması, kentin bir çok alanına etki etmiştir. Ticaret sektörü tekrar canlanmış ve hizmet sektörü alanındaki faaliyetler hareketlenmiştir. Kentin kuzeyinin konut gelişme bölgesi, kuzeydoğusunun organize sanayi alanı, güneyinin üniversite alanı ve merkezinin idari ve ticari faaliyet alanı olması öngörüsüyle kentin 50 yıllık fiziksel gelişim vizyonu oluşturulmuştur [88].

ÇOMÜ, Terzioğlu Vakfı tarafından bağışlanan arsa üzerinde kurulmuştur. Üniversitenin kentsel planlamadan bağımsız olarak bağış yapılan arazi üzerinde kurulması, kentin kuzeye doğru olan büyüme yönünü, güneyde Kepez Beldesi'ne doğru değiştirmiştir. Yeni açılan üniversite, potansiyel organize sanayi bölgesi ve sansasyon yaratan Boğaz Köprüsü projesi ile kentte yüksek beklentiler oluşmuştur. Yüksek beklentiler ile ihtiyaçtan çok daha fazla bir alan yerleşime açılmıştır. Kentin kuzeydoğusunda İzmir-Bursa karayolu üzerinde, 1995 yılında Organize Sanayi Bölgesi için yer seçilmiştir. Sonraki süreçte bu bölgede otogar yapılması ve küçük sanayi alanların planlanması, kentin kuzeydoğu yönüne olan gelişimini desteklemiştir [86].

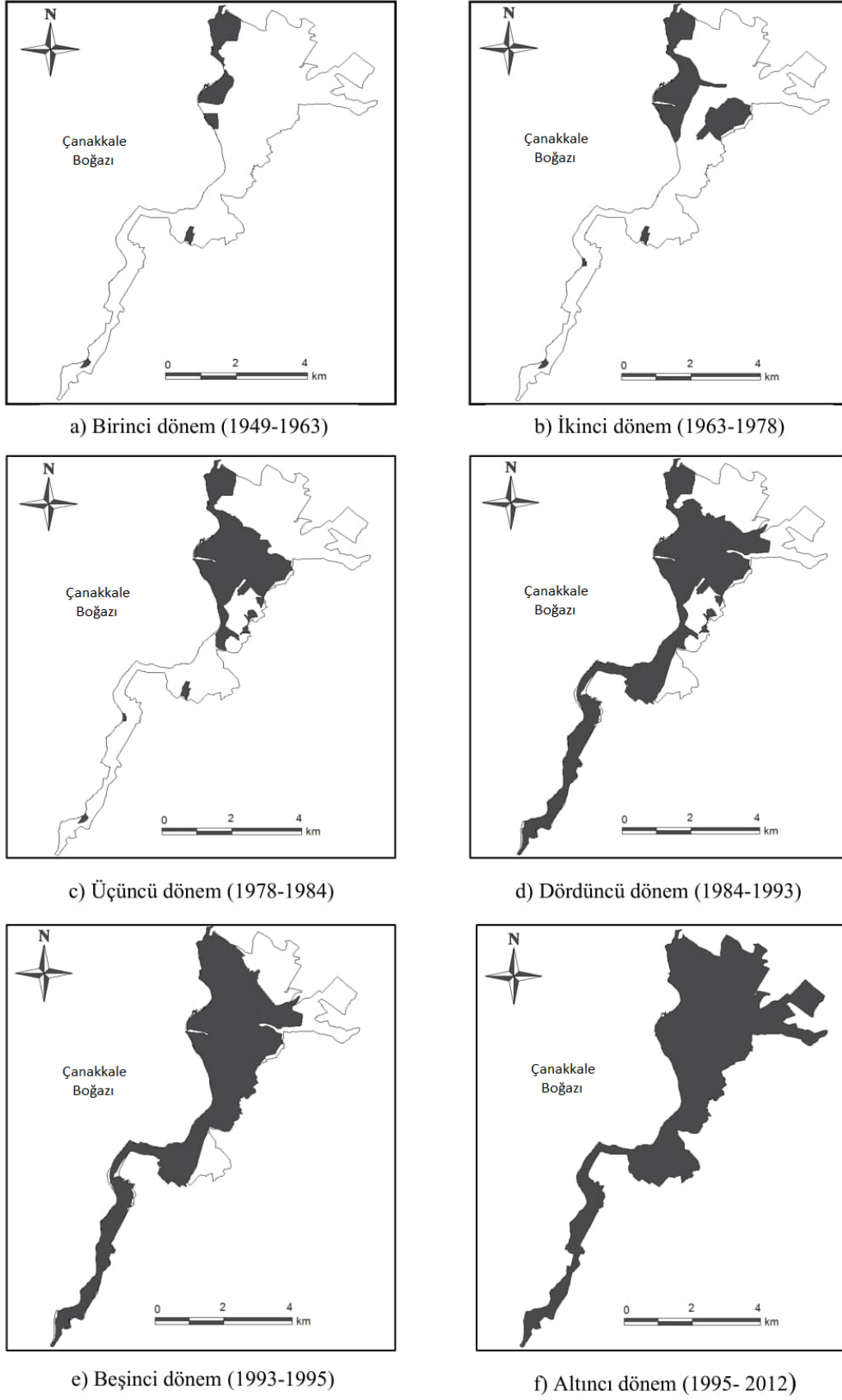
Çanakkale'de, koruma bilincine sonradan ulaşılmış ve tarihi kent merkezinin muhafazası için yasal düzenlemeler yapılmıştır. Yerel Gündem 21, Çanakkale Belediyesi ve kentin diğer aktörlerinin katılımı ile oluşan Kent Konseyi, imar planlarına ek olarak stratejik planlar hazırlayarak, Kent Eylem Planı'nı oluşturmuştur [89]. 1995 yılında, kentin ilk yerleşim alanı, Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanarak kentsel sit alanı ilan edilmiştir [90].

1997 yılı itibarıyla kent, kuzey-güney ve doğu-batı doğrultusunda ana ulaşım yolları boyunca, çizgisel bir büyüme göstermiştir [83]. 1999 Marmara Depremi, kentte çok katlı yapılaşmanın ve imar rantının azalmasını sağlamıştır. Konut talebi, kent

çeperlerinde yer alan müstakil ve az katlı yapılaşmaya yönelik değişim göstermiştir. Yatırım amaçlı ikincil konutların alımı azalmış ve kent çeperindeki ikincil konutlar, altyapının da gelişmesiyle, birincil konut olarak kullanılmaya başlanmıştır [88]. Depremi ardından inşaat sektöründe kısa bir duraksama dönemi yaşanmış olsa da yapılan yasal düzenlemelerle yapılaşma tekrar devam etmiştir [91].

1990'lı yıllarda Çanakkale için ortaya atılmış hızlı büyüme ve gelişim konularındaki spekülasyonlar, 2012 Çevre Düzeni Planı'nda Boğaz Köprüsü güzergahının yer almasına kadar devam etmiştir. Bu süreçte birçok arsa el değiştirmiştir. 2012 yılında Boğaz Köprüsü güzergahının belirlenmesi ile bölgenin imara açılacağı ve hızlı gelişim göstereceği konularında yeni söylentiler ortaya çıkmıştır. Bu sebeple bölgede tekrar rant oluşmuş ve arsalar özellikle il dışındaki yatırımcılara cazip gelerek tekrar el değiştirmiştir [86].

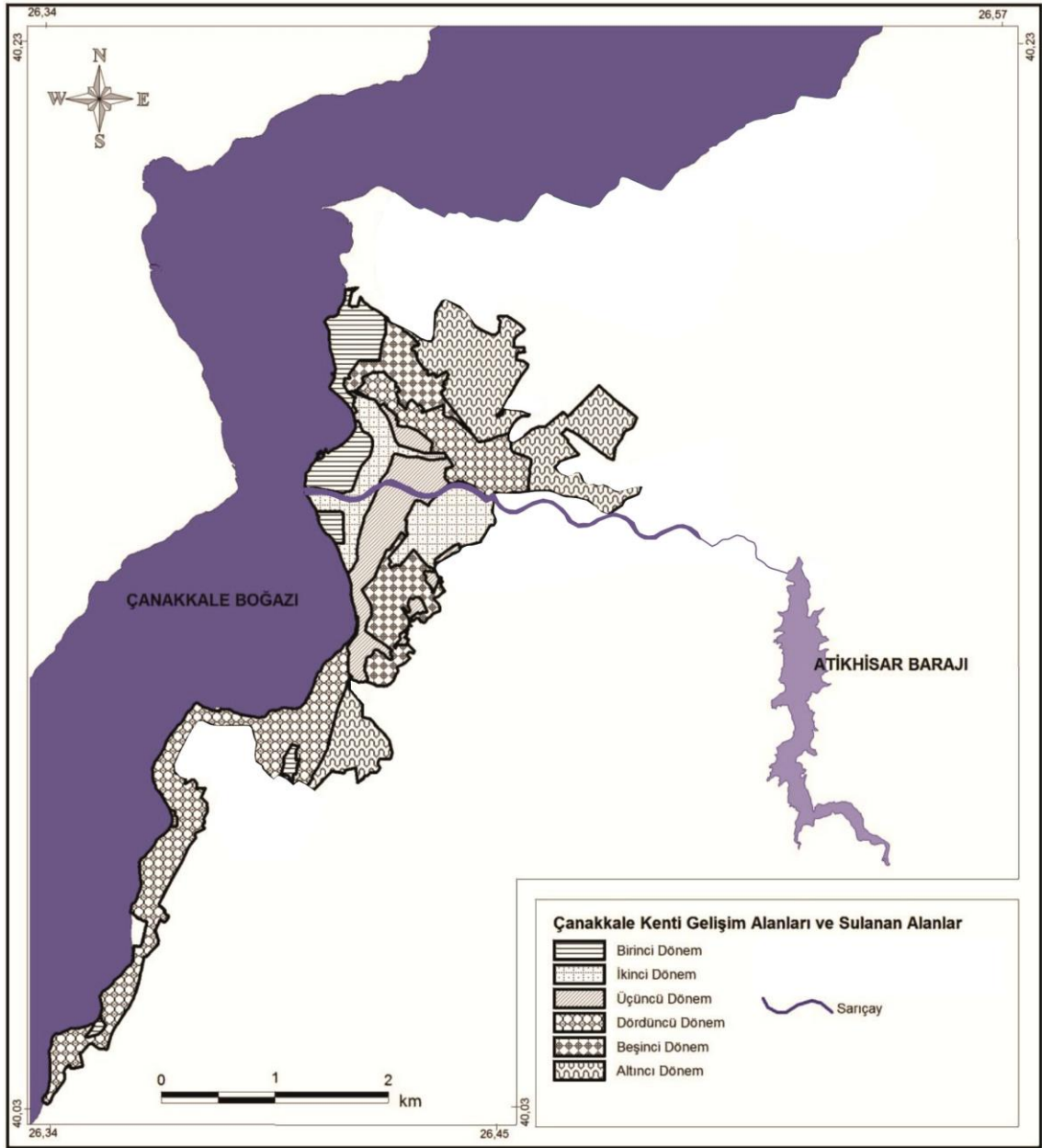
Kent merkezinde yer alan kamu binaları, arazi küçüklüğü, bina ihtiyaçları, otopark ihtiyacı ve trafik gibi sebeplerden dolayı sorunlar yaşamıştır. 2010 yılı itibariyle kamu binaları, kent çeperlerindeki daha büyük ve ucuz arsalarla taşınmaya başlamışlardır. İlk olarak 2011 yılında Çanakkale Otogarı, kentin kuzeydoğu yönünde olan OSB alanına yakın bir bölgeye taşınmıştır. 2014 yılında Çanakkale Devlet Hastanesi'nin kentin güneyinde Kepez Beldesi'ne bağlı bir bölgeye taşınması, bu konuda alınmış en önemli karardır. Kentin yerleşme yönüne etki eden bu kararla birlikte bölgede çok sayıda konut üretimi başlamıştır. Son olarak Çanakkale Adliye'sinin 2016 yılında aynı bölgeye taşınmasıyla bölge canlılığını arttırmıştır. Bu durum kamu yapıları yerleşmelerinin kentleşme yönünü etkilediğini göstermektedir [86]. Kamu yapılarının taşınmasıyla birlikte bölgedeki yerleşim alanlarında büyüme yaşanmıştır. Çanakkale ve Kepez'in hazırlanan imar planlarıyla olan kentsel gelişimleri Şekil 2.11'de gösterilmiştir.



Şekil 2. 11 İmar planı dönemlerine göre Çanakkale ve Kepez’de kentsel büyüme [92]
den derleyen [87]

Çanakkale kentinin Cumhuriyet Dönemi sonrası gelişimine bakıldığında, Türkiye geneline göre yavaş bir kentleşme yaşadığı görülmektedir [82]. İstanbul, İzmir ve Bursa gibi gelişmiş illere yakın olmasına rağmen ana ulaşım akslarından kopuk olması sebebiyle, onlar kadar gelişim gösterememiştir. Kentin bütününe bakıldığında, plansız bir şekilde büyüdüğü görülmektedir. Her mahallede konut, sanayi, ticaret, depolama, turizm ve eğitim gibi fonksiyonlar iç içe geçmiştir [68]. Hızlı göç artışı olan kentler, plansız bir büyüme yaşayarak kent çeperlerinde kaçak yapı ve gecekondu sorunu ile karşılaşmıştır. Türkiye son 50 yılda pek çok düzenleme ve yasa hazırlayarak, kaçak yapılaşma ile mücadele etmiştir. Çanakkale’de ise gecekondu ve kaçak yapı sorunu az yaşanmıştır. Kentin ileriki yıllar için potansiyel gelişimi planlandığı için, kaçak yapılaşma sorunuyla karşılaşmayacağı düşünülmektedir [88].

Günümüzde kentin kuzeydoğu yönünde yer alan Organize Sanayi Bölgesi, bu yönde yerleşim alanlarının oluşmasını engellemektedir. Kent, kuzey yönünde Karacaören Ovası ve güney-güneydoğu yönünde yamaç arazilerine doğru büyümeye devam etmektedir. Yamaç arazileri yönünde kentleşmenin en büyük olumsuzluğu ise bölgedeki heyelan alanlarının varlığıdır [92]. Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi’nin Çanakkale Belediyesi ile Kepez Belediye sınırlarının kesiştiği alanda yer almasıyla kent, güney yönüne büyümeye de devam etmektedir. Üniversite öğrencilerinin barınma amacı için Kepez Beldesi’ni tercih etmeleri bu bölgenin gelişmesini sağlamıştır [68]. 2015 yılında kentin tek büyük alışveriş merkezi olan Esas 17 Burda ve butik bir alışveriş merkezi olan Troypark AVM’nin açılması, bu bölgenin hızlı gelişim göstermesinde etkilidir. Kepez kıyılarındaki yerleşim alanlarında ise üst gelir grubuna hitap eden az katlı villa tipi yapılaşmalar yer almaktadır. Çanakkale kenti ve Kepez’in imar planlarına göre dönemsel gelişimleri Şekil 2.12’de bir arada gösterilmiştir.



Şekil 2. 12 Çanakkale kenti ve Kepez imar planı dönemleri gelişim alanları [87] den düzenlenmiştir.

Cumhuriyet Dönemi sonrası Çanakkale kentsel gelişimi, alan olarak incelendiğinde, ilk imar planının hazırlandığı 1945-1960 yılları arası dönemde 100,2 Ha alana sahipken, 2006 yılından sonra 1.670,0 Ha alana ulaşmıştır ve günümüzde son imar planı kullanılarak kentleşme devam etmektedir (Çizelge 2.4).

Çizelge 2. 4 Çanakkale yerleşmesinin dönemsel gelişimi [81]

	1945-1960	1960-1980	1980-1990	1990-2006	2006-...
TOPLAM ALAN (Ha)	100,2	308,3	708,2	1.487,7	1.670,0

2.3 Çanakkale İli'nde Konut Üretimi

Türkiye'de, hızlı nüfus artışı, hızlı kentleşme ve göç, konut üretimi gelişimini etkileyen faktörlerdendir [8]. Cumhuriyet Dönemi'nde Çanakkale'de yaşanan önemli gelişmelerin ardından, ilin nüfus, net göç ve kentleşmesinde hızlı artışlar meydana gelmiştir. Kentte yeni yerleşim alanlarına ve konut üretimine ihtiyaç duyulmasına sebep olan bu gelişmeler, 1950'li yıllarda kentleşmenin artışı, 1970'li yıllarda Kalkınmada Öncelikli İller arasına alınarak yatırımların yapılması, 1990'lı yıllarda ise üniversitenin kurulması ve Boğaz Köprüsü yapımı spekülasyonlarıdır. Bu gelişmeler aynı zamanda ağırlıklı tarımsal faaliyet yapısına sahip Çanakkale'nin değişmesini, başta inşaat sektörü olmak üzere hizmetler ve sanayi alanlarında ilerleme göstermesini sağlamıştır.

Çanakkale kentinin yerleşim alanı gelişimi, en çok 1990 yılından sonra gerçekleşmiştir [90]. Boğaz Köprüsü, liman, organize sanayi bölgesi, üniversite ve havaalanı iyileştirme planlamalarıyla yapılan yatırımlar, kente olan göçü hızla arttırmıştır. İlçe ve köylerden olduğu gibi kent dışından da göç almaya başlamıştır [85].

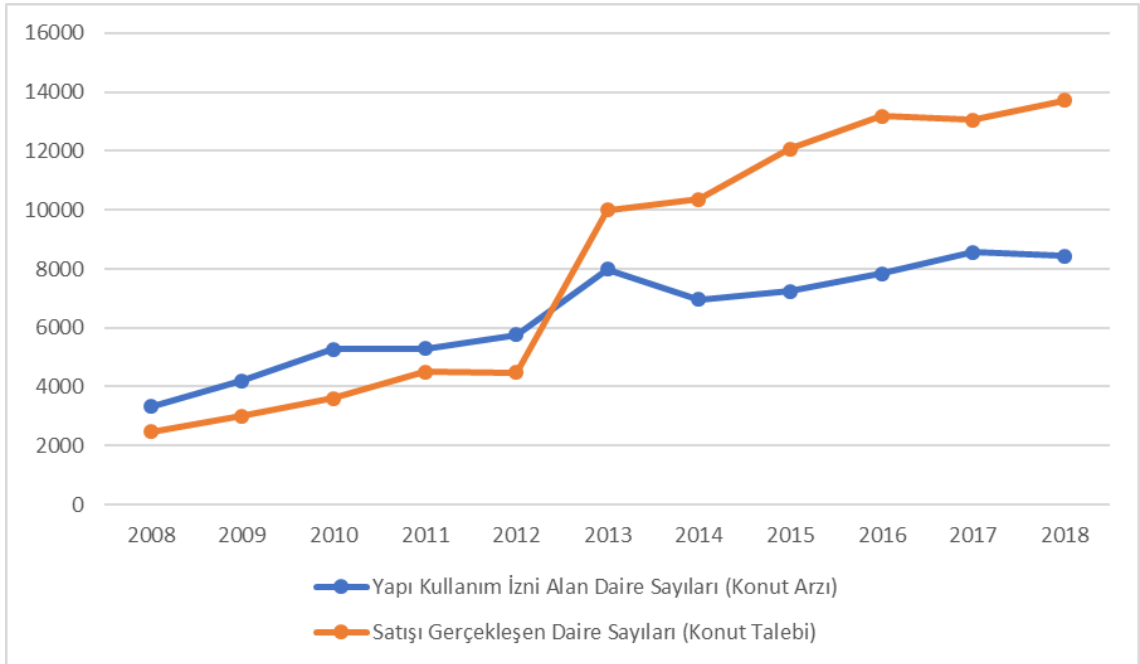
Çanakkale İli'nde konut üretim hızı, ekonomik krizler yaşanması sebebiyle zaman zaman kesintiye uğramasına rağmen, kente gelen üniversite öğrencileri, görevli memur ve askeri personelin barınma ihtiyacı duyması, kentte konut üretiminin hareketli olmasını sağlamıştır. Özellikle kira getirisi sebebiyle konut yatırımı cazip hale gelmiştir. Arsa fiyatlarının ve inşaat maliyetlerinin artışı, üretimi olumsuz etkilese de talebin yüksek olması sebebiyle konut üretimi her zaman canlı kalmaktadır [60].

Konutlar, bazı bireyler için barınma ihtiyacı çözümü olduğu gibi bazı bireyler için de yatırım aracı olabilmektedir [20]. Çanakkale kentinde başta öğrenciler olmak üzere, göç ile kente gelenlerin kiralık ev talebi fazladır. Bu sebeple son yıllarda kent içi ve kent dışından pek çok yatırımcı, kira getirisi sebebiyle yatırım amaçlı konut talebinde bulunmaktadır. Yüksek konut talebini karşılamak amacıyla çok sayıda konut üretimi

gerçekleşmektedir. Ancak üretilen konutların bir kısmının yapı kullanım izni almaması, nitelikli ve yasal konut arzı konusunda belirsizlik yaratmaktadır. Dolayısıyla konut talebi ile konut arzı arasında dengesizlik oluşmaktadır.

Arz talep dengesizliğinin niceliksel incelemesinde, konut arzı miktarı için yapı kullanım izni alan yasal, nitelikli ve sağlıklı daire sayılarını baz almak uygun olacaktır. Konut talebi miktarı için ise satışı gerçekleşen daire sayıları kaynak olmaktadır. 2008-2018 yılları arasında, Çanakkale İli'nde gerçekleşen konut arzı ve konut talebi, Şekil 2.13'te gösterilmiştir. Buna göre Çanakkale'de, 2008-2012 yılları arasında, konut arzı konut talebinden yüksektir. 2013 yılında ise konut satışları ivmeli bir artış göstererek konut arzının üstüne çıkmıştır. Sonraki yıllarda da konut talebi konut arzından yüksek olmaya devam etmiştir.

Türkiye'de 2012 yılında kentsel dönüşüm yasasının çıkması, tüketiciyi koruma yasasının düzenlenmesi, faiz oranlarının düşük olması ve KDV oranlarının düşürülmesi, 2013 yılında konut talebinin artış göstermesini sağlamıştır. Türkiye'de 2013 yılında yaşanan bu gelişmenin aynısı Çanakkale İli'nde de de görülmüştür. Ayrıca Türkiye'de her zaman konut talebi konut arzından yüksek gerçekleşirken, Çanakkale'de ancak 2013 yılından sonra konut talebi, konut arzından yüksek olmuştur (Şekil 2.13).



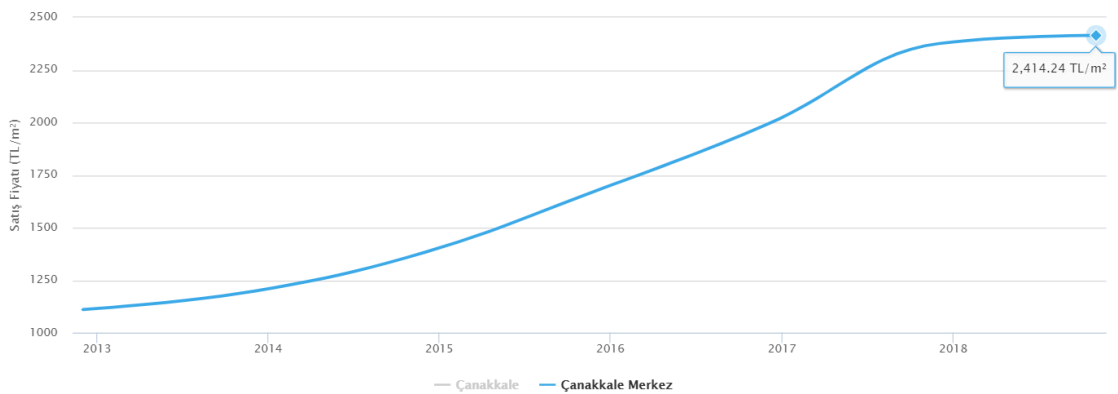
Şekil 2. 13 Çanakkale İli'nde konut arzı ve konut talebi (2008-2018) [1]

2.3.1 Çanakkale İli'nde Konut Arzı

Cumhuriyet Dönemi sonrası Çanakkale İli'nde kentleşme, Türkiye geneline göre daha yavaş gerçekleşmiştir. Bu sebeple ildeki konut üretimi de yavaş ilerlemiştir. Çanakkale İli, Türkiye'de konut arzında yaşanan ekonomik ve kamusal gelişmelerden etkilenmekle birlikte, konut arzında kısmen farklı bir süreç yaşamıştır.

Türkiye'de 1985 yılında, imar planlarının yapım yetkileri belediyelere verilmiştir. Tüm ülkede olduğu gibi Çanakkale kentinde de bu yetki, parsel bazında yapı yoğunluğu artışına ve ranta yol açmıştır [85]. Yapılaşmanın yoğunlaşmasının sebebi, Türkiye ekonomisinin temel dinamiği olan inşaat sektörünün, kent rantından beslenmesidir. Bu durum, 1990'lı yıllarda Çanakkale'nin 2. İstanbul olacağı söylentisi ile artarak devam etmiştir [90]. Son olarak 2012 yılında Çevre Düzeni Planı ile Boğaz Köprüsü güzergahının belirlenmesi, yeni spekülasyonlar ve yeni rantlara sebep olmuştur [86]. Dolayısıyla Çanakkale kentinde, konut arzının ekonomik belirleyicilerinden olan konutun fiyatı, arsa ve yapım maliyetleri, rant odaklı gelişim göstermiştir.

Özellikle 1990 yılından sonra yaşanan gelişmelerle birlikte kent merkezinde arsa stoğu sıkıntısı başlamıştır. Yerleşim alanları, Çanakkale Boğazı hariç her yöne doğru büyüme göstermiştir. Kentte rant ve konut talebi artışlarından beslenen konut arzı, arsa ve yapım maliyetlerinin de yükselmesiyle konut fiyatlarına yansımıştır. Çanakkale'de 2013 yılından günümüze kadar olan konut satış fiyatları Şekil 2.14'te gösterilmiştir.



Şekil 2. 14 Çanakkale Merkez İlçe konut satış fiyatları [93]

Buna göre, Çanakkale Merkez İlçe konut satış fiyatları son 3 yılda %44,5 oranında, son 5 yılda ise %103,1 oranında artış göstermiştir [93]. Böylece Çanakkale, Türkiye’de konut fiyatlarının en çok yükseliş gösterdiği il olmuştur [94].

2012 yılında Türkiye’de, konut satışlarında uygulanan KDV oranlarında düzenlemeler yapılmıştır [39]. Vergi ve harçlarla ilgili düzenlemeler, Türkiye’de olduğu gibi Çanakkale’de de konut arzını etkilemiştir. 2013 yılında Çanakkale’de konut arzının yükseliş göstermesinin sebeplerinden biri, yapılan vergi ve yasal düzenlemeler ile konut talebinin artmasıdır.

Türkiye finans sisteminde, hanehalkı, konut üreticisi, devlet ve finansal kuruluşlar arasında dengeli bir ilişki sağlanmaması sebebiyle başarısızlıklar olmuştur [23]. Türkiye’de konut finansman sistemi konusunda yaşanan olumsuz durumlar, Çanakkale ili için de geçerlidir. Dolayısıyla kredili finansman sistemi, halkın konut edinimde daha az tercih ettiği bir yöntem olmuştur.

Konut arzını belirleyen kamusal konuların başında ise konut talebi gelmektedir. Konut arzının oluşması için öncelikle konut talebinin oluşması gerekmektedir. Bu sebeple konut talebini etkileyen tüm demografik ve ekonomik gelişmeler, konut arzını da etkilemektedir. Çanakkale’nin demografik ve sosyoekonomik yapısının değişimi, kentsel gelişim ile birleşerek son yıllarda konut talebinde hızlı artış görülmesine sebep olmuştur.

Çanakkale’de, konut arzının diğer kamusal belirleyicilerinden olan örgütlenme ve konut politikaları, Türkiye’nin gerisinde ilerlemiştir. Cumhuriyet Döneminde Çanakkale İli’nin kentsel gelişimin yavaş olması bu durumun en önemli sebebidir. İldeki konut arzını, kentin yerleşim alanları ve konut tipolojisi ile birlikte incelemek gerekmektedir.

Çanakkale’de Cumhuriyet Dönemi öncesi üretilen konut yapıları, Cumhuriyet’in ilk yıllarında da kullanılmaya devam edilmiştir [82]. Çanakkale’nin geleneksel konut tipini oluşturan bu yapılar, günümüzde kent merkezinde bulunmaktadır. Geleneksel konut tiplerinin yer aldığı bölge, 1995 yılında Edirne Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu tarafından, kentsel sit alanı ilan edilerek tescillenmiştir [90].

Sit alanı içerisinde yer alan geleneksel konut yapıları incelendiğinde, konut çeşitlerinin, ailelerin ekonomik ve sosyal durumuna göre ikiye ayrıldığı görülmüştür. Bunlar, yüksek

gelir sahibi ailelerin yaşadığı konak ve yalı yapıları ile orta ve alt gelir grubu ailelerin yaşadığı konut yapılarıdır. Konak ve yalı yapıları, büyük parsellerde, orta sofalı plan tipinde, en fazla 3 katlı olarak inşa edilmiştir. Orta ve alt gelir sahiplerinin kullandığı konutlar ise dikdörtgen parsellerde, bitişik nizamda, bir kısmı dükkanlı olarak planlanan 2 katlı yapılardır. Genellikle taş malzeme kullanılmıştır. Bu dönemde konutların üretiminde, bina yaptırmanın talepleri, ekonomik durumu ve mimar veya kalfanın tasarım yeteneği önemli olmuştur [95]. Türkiye’de konut üretiminin bireysel üretimden kooperatiflere geçtiği 1950’li yıllarda, Çanakkale’de bireysel konut üretimi devam etmiştir.

1960’lı yıllarda, ülkenin genelinde olduğu gibi Çanakkale kentinde de köyden kente göç yaşanmıştır. Kentte göç kaynaklı nüfus artışı, 2 ve 3 katlı mevcut yapıların yıkılarak apartmanlaşmasına yol açmıştır [90]. Yıkılan yapıların yerine 8 kata kadar apartmanlar inşa edilmiş, böylelikle kent büyüyen ve yükselen bir döneme girmiştir [96]. Özellikle ana arterler çevresinde yüksek katlı apartmanlardan oluşan bir yerleşim dokusu oluşmuştur [97]. 1965 yılında Kat Mülkiyeti Yasası ile birlikte, Türkiye’de apartmanlaşma süreci başlamıştır. Konut sunumları, kooperatif, yapsatçı ve yapı kooperatifleri birlikleri ile yerel yönetimin ortak üretimi şeklinde çeşitlenmiştir [21]. Çanakkale kentinde bu dönemde, konut sunum biçimleri henüz bilinir bir çeşitlenme göstermemiştir. Bireysel konut üretimi, hala mahallelerin arka kısımlarındaki arsa maliyeti düşük olan bölgelerde, yaygın şekilde devam etmiştir. Yapsatçı konut üretimi seyrek olarak görülmeye başlamıştır [82].

Türkiye, 1960’lı yıllardan sonra pek çok düzenleme ve yasa ile kaçak yapılaşma ile mücadele etmiştir. Bu dönemde, Çanakkale kentinde de az miktarda gecekondu üretimi gerçekleşmiştir [88]. Sarıçay’ın kuzeyinde, kentin ilk çekirdeğini oluşturan ve günümüzde sit alanı içerisinde yer alan Fevzipaşa Mahallesi, özgün yaşam biçimine sahip Romanların yaşadığı ve gecekondu üretiminin olduğu bir mahalledir [98]. Düşük sosyoekonomik özellikleri ve sağlıksız yapı stoğu ile bilinmektedir. Günümüzde, mülkiyetin parsel sahibine ait olduğu, küçük parsellerde yer alan, 1 ve 2 katlı yığma yapılardan oluşan dokusu devam etmektedir [99]. Yerel yönetim, sivil toplum kuruluşları ve özel firmalar ile bu bölgede kentsel yenileme uygulaması yapılmaktadır.

1975 yılından sonra, koruma alanlarının denize bakan bölgelerinde 5 ve 6 katlı yapıların yapılması ve koruma alanı içerisinde 2 katlı yapıların yıkılarak, yerine 4 katlı yapıların yapılmasıyla tahribat süreci başlamıştır. 1985 yılından sonra, yerel yönetimin rant odaklı planlamaları sonucu, yoğun yapılaşma ve kat artışları devam etmiştir [100]. Tüm ülkede olduğu gibi Çanakkale’de de belediye, rantı kentin aleyhine kullanmıştır. Bu dönemde mevcut yerleşimlerin kat yükseklikleri ve yoğunlukları arttırılmış, kent çevresinde ise kooperatifçilik yoluyla yüksek katlı yapılaşmanın oluşmasına destek verilmiştir. Kent, batısında yer alan deniz haricinde her yöne doğru gelişmeye başlamıştır [84].

1980’li yıllar Türkiye’de toplu konut üretiminin, Çanakkale’de ise kooperatifçiliğin ve yapsatçı konut üretiminin ancak başladığı bir dönemdir. Bu dönemde Çanakkale’de, kooperatifler çok sayıda konut üretimine başlamış ve kent 150 adet kooperatif yapılaşmasıyla hızlı bir gelişim göstermiştir [82]. Çanakkale’nin yeni yerleşim alanlarında konut üretiminde bulunan kooperatifler, site içi yollar yaparak bu bölgelerde yeni kent dokusu oluşumuna sebep olmuşlardır [96].

1992 yılından itibaren Çanakkale’de yerel yönetim, toplu konut yapımına destek olmuştur. Her ne kadar bu projeler ile alt gelir grubunun konut sorununa çözüm bulunması hedeflense de orta gelir grubu ailelere hitap etmiştir. Kentleşmenin hızlı olması, arsa fiyatlarının artışına sebep olmuş ve bireysel konut üretimini azaltmıştır. Yapsatçı konut üretimi, bu dönemde yaygın olarak görülen diğer konut sunum biçimleridir [82].

Toplu konut yapıları, büyük siteler halinde üretildikleri zaman, teknik ve ekonomik yararlar kazandırmaktadır [25]. Dolayısıyla konut üretiminin düşük gelir grubuna hitap etmesi için, kamu kuruluşlarının arsa üretiminde yer alması gerekmektedir [21]. Çanakkale kentinde ilk toplu konut üretimleri, kamu desteğiyle yapılmıştır. 1984 yılında yürürlüğe giren Toplu Konut Yasası, Çanakkale’de ancak 1992 yılında uygulanmaya başlamıştır. Kentin kuzeyinde yer alan ve arsa maliyetlerinin düşük olduğu Esenler Mahallesi’nde, ilk örneklerini vermeye başlamıştır. Orta gelir grubunun konut talebine yanıt veren bu yapılaşmaların dezavantajı ise sosyal alan ve yeşil alanların olmamasıdır [82]. Aynı dönemlerde kentin güneyinde yapılan toplu konutlar ve yeni kordon

yapılaşması ile kent, Kepez beldesi ile birleşmiştir. Ayrıca kentin doğu yönünde, il içindeki köylerden göçle gelenlerin yerleştiği, 2-3 katlı müstakil konutlar yapılmıştır. Böylece 1997 yılından sonra kentin yerleşim alanları, kuzey-güney ve doğu-batı doğrultusunda ana ulaşım aksları boyunca büyüme göstermiştir [83].

Çanakkale kentinde yoğun toplu konut üretiminin yanında, yapsatçı konut üretimi de yaygın olarak devam etmiştir. Barbaros Mahallesi ile Karacaörenin bir kısmının imara açılmasıyla, yapsatçı konut üretimi hızlı bir yükselişe geçmiştir. Konut üretiminde, genellikle üst ve orta gelir grubuna yönelmişlerdir [82].

1990'lı yıllar Çanakkale kentinde, konut üretimi için önemli bir dönem olmuştur. Çalışkan ve Sarış'a göre [97] de bu dönemde kentin eski yerleşim alanlarındaki az katlı ve bahçeli konutlar yıkılarak apartmanlaşmaya başlamıştır. Yeni yerleşim yerlerinde ise çok katlı yapılaşma gerçekleşmiştir. Özellikle Esenler Bölgesinde büyük parsellerin yer almasıyla, bölgede çok katlı toplu konut yapıları oluşmuştur. Kente uzak olan, Dardanos ve Güzelyalı bölgelerinde ise az katlı ikincil konut oluşumları artış göstermiştir.

1990'lı yıllarda üniversitenin açılması, kentin yerleşim dokusunun ve konutların niteliklerinin değişimine sebep olan en önemli gelişmedir. Üniversite öğrenci sayısının artış göstermesiyle kentteki öğrenci yurtları ve pansiyonlar, kapasite ve nitelik bakımından yetersiz kalmıştır. Bu sebeple öğrenciler konuta daha çok yönelmiştir. Mevcut konut arzı, bir süre sonra bu talebi karşılayamamıştır. Bunun sonucu olarak kentte, mevcut konut fiyatları ve konut kiralari ile öğrenci yaşam şekline yönelik küçük konutların (1 salon+ 1 oda) üretimi artış göstermiştir [97]. Işık tarafından [67] de yapılan araştırmaya göre, Çanakkale'de üniversite öğrencilerinin çoğunluğu, barınma ihtiyacı için 4-5 kişi bir araya gelerek kiralık konutlarda kalmaktadır.

2000 yılından sonra, kentin güneydoğusundaki katı atık deposunun yakınlarında ve heyelan riski taşıyan riskli yamaç arazilerinde, kooperatif yapılarının ve sitelerin yer aldığı, yeni yerleşim alanları oluşmuştur [83]. Yeni açılan yerleşim alanlarında da çok katlı yapıların inşa edilmesi, kentteki yeşil alanların azalmasına ve çevresel sorunların oluşmasına sebep olmuştur. Ayrıca yeni yerleşim alanlarında, sosyal ve kültürel yaşama yönelik besleyici unsurlar göz ardı edilmiştir [97].

2010'lu yıllarda Çanakkale kentinde, bireysel konut üretimi ve yapsatçı konut üretimi yaygın olmakla birlikte toplu konut üretimi de görülmektedir. Örneğin TOKİ, 2019 yılı başında, Türkiye genelinde 50 bin konut yapma hedefini açıklamıştır. Açıklanan planda, Çanakkale kent merkezine 20 km uzaklıkta olan İntepe'de, alt ve orta gelir grubuna yönelik olacağı belirtilen toplu konut projesi de yer almaktadır [101].

Cumhuriyet Döneminde Çanakkale kenti konut üretimi ve sunum biçimleri dikkate alındığında, günümüzde kentin, temelde 3 farklı döneme ait yerleşim dokusuna sahip olduğu söylenebilir:

- 1965 yılı öncesi, kentin merkezini oluşturan, günümüzde hala çoğunlukla küçük parsellerin ve az katlı bitişik nizam geleneksel konutun yer aldığı, organik dokuya sahip kentsel sit alanı,
- 1965-1990 yılları arasında, kent içi ana arterlerin ve ara sokakların aksları oluşturduğu, çoğunlukla orta büyüklükte parsellerin ve 4-8 arası kat sayısına sahip bitişik veya ayırık nizam apartmanların yer aldığı, bir kısmının kentsel dönüşüm ile yenilenmeye başladığı alanlar,
- 1990 yılı sonrası kent çeperlerinde yer alan geniş parsellerde, çoğunlukla 10 kata kadar varabilen yüksek katlı, ayırık nizam ve birden çok apartmanın yer aldığı, gridal yapı adası dokusuna sahip toplu konut alanlarıdır. Bunların bir kısmında farklı konut tipleri ve ortak sosyal alanlar yer almaktadır.

Türkiye'de ilk imar yönetmeliği, 1985 yılında yürürlüğe girmiştir. 1999 yılında olan deprem sonrasında tedbir alınması, 2013 yılında TAKS ve KAKS alanlarında düzenleme yapılması ve 2017 yılında kapsamlı bir değişiklik yapılması, imar yönetmeliğinde günümüze kadar yaşanan en önemli değişimlerdir [102]. İmar yönetmeliğinde yapılan değişiklikler arasında, Çanakkale kentini etkileyen en önemli konu, 2017 yılında stüdyo daire yapımının iptal edilmesidir. Çanakkale kenti, üniversite öğrencilerinin ve tayinle gelen bireylerin, barınma ihtiyaçlarını konut ağırlıklı sağladıkları, hanehalkı büyüklüğünün küçük olduğu bir kenttir. Dolayısıyla bu kullanımlara yönelik stüdyo dairelerin üretiminin durdurulması, kentte konut tiplerini dolayısıyla konut arzını etkilemiştir.

Çanakkale İli konut arzı gelişiminin hanehalkı açısından niceliksel değerlendirilmesinde, yapı ruhsatı ve yapı kullanım izni alan daire sayıları kaynak olmaktadır. Çanakkale’de konut üretimi, Türkiye konut üretimi gelişmelerinden etkilenen bir ildir. TÜİK verilerine göre, Türkiye’de konut yapı ruhsatı daire sayılarında 2010 yılında artış ve 2011 yılında azalış görülmüştür (Çizelge 2.5). Hemen ardından Çanakkale’de de benzer şekilde, 2011 yılında artış ve 2012 yılında azalış yaşanmıştır.

Yapı ruhsatı sayıları konut üretimi girişimlerini ifade ederken, yapı kullanım izin sayıları, nitelikli ve yasal konut arzını ifade etmektedir. Bu sebeple konut arzı değerlendirilmesinde, yapı kullanım izni alan daire sayılarının baz alınması gerekmektedir (Çizelge 2.5). 2013 yılı, Türkiye ve Çanakkale’de yapı kullanım izni belgesi alan daire sayılarının artışı ile, son 10 yıl içinde en çok dikkat çeken yıl olmuştur. TÜİK verilerine göre, 2013 yılında Türkiye’de konut yapı kullanım izni sayısı %30,6, Çanakkale’de ise %38,8 artış göstermiştir. Sonraki yıllarda da yasal ve nitelikli yapılara ait konut arzı artışı devam etmiştir.

Çizelge 2. 5 Türkiye ve Çanakkale İli konut yapı ruhsatlarına ve yapı kullanım izin belgelerine göre daire sayıları [1]

YIL	YAPI RUHSATLARINA GÖRE DAİRE SAYISI		YAPI KULLANIM İZİN BELGELERİNE GÖRE DAİRE SAYISI (KONUT ARZI)	
	TÜRKİYE	ÇANAKKALE	TÜRKİYE	ÇANAKKALE
2007	584.955	3.972	326.484	2.871
2008	503.565	3.571	357.286	3.333
2009	518.475	4.005	469.981	4.204
2010	<u>907.451</u>	5.278	429.755	5.268
2011	<u>650.127</u>	<u>7.764</u>	556.769	5.303
2012	771.878	<u>6.900</u>	556.331	5.760
2013	839.630	7.931	<u>726.339</u>	<u>7.996</u>
2014	1.031.754	8.864	777.596	6.959
2015	897.230	9.294	732.948	7.249
2016	1.003.536	10.398	753.795	7.846
2017	1.362.325	13.546	822.898	8.566

2.3.2 Çanakkale İli'nde Konut Talebi

Çanakkale'de Cumhuriyet'in ilk yıllarında bireyler, ekonomik ve sosyal durumlarına göre kendi kullanımları için konut talebinde bulunmuşlardır [95]. 1950'li yıllarda ülke genelinde yaşanan batılılaşmanın aile yapısına yansımaları ve 1960'lı yıllarda oluşan göç artışı ile birlikte, ildeki konut talebi artış göstermeye başlamıştır. 1990'lı yıllardan sonra ise Çanakkale İli'nde konut üretim biçimleri, çeşitlenerek sayıca artış göstermiştir. İlin kentsel gelişimi, yerleşim alanlarının büyümesi, demografik ve sosyoekonomik özelliklerinin gelişimi ve konut politikaları ile birlikte, Çanakkale İli'nde kullanım amacına ek olarak yenileme ve yatırım amacıyla da konut talebi artış göstermiştir.

Çanakkale, nüfusun hızla arttığı ve net göç hızının yüksek olduğu bir ildir. TÜİK verilerine göre özellikle 2012 yılı, ildeki net göç hızının en yüksek gerçekleştiği yıldır [1]. Bu artışın en büyük sebebi, Çanakkale'de üniversite öğrencilerinin sayısının son 10 yılda, 2,5 kat artış göstererek 50.000'in üstüne çıkmasıdır [62]. Üniversite öğrencileri barınma ihtiyaçlarını, yurt kapasitelerinin yetersiz kalmasıyla, konutlarda sağlamaktadırlar [67]. Üniversite öğrencilerin bir kısmı, tek veya 2 kişi birlikte, 1+1 oda sayılı daireleri ya da birkaç kişi bir araya gelerek, 2+1 ve 3+1 oda sayısına sahip daireleri tercih etmektedir. Dolayısıyla ildeki konut talebinin artışında ve şekillenmesinde, önemli bir paya sahiptirler. Aynı zamanda Çanakkale İli'nde inşaat sektörünün hızla gelişmesiyle birlikte il dışından çalışma amacıyla gelen işçi sayısında artış görülmesi, işçi ve yakınlarının konut talebini meydana getirmektedir.

Çanakkale İli'nde nüfusun çoğalması sonucu, hanehalkı sayısında da artış yaşanmıştır [1]. Hanehalklarının demografik özelliklerinde meydana gelen değişimler de ildeki konut talebine etki etmektedir. Aile yapısının (çekirdek aile, geniş aile) değişmesi, evlenme-boşanma oranlarındaki değişimler, az sayıda çocuk sahibi olma eğilimi, çocukların daha erken yaşta ayrı evde yaşama istekleri, eğitim seviyesinin yükselmesi, çalışan kişi sayısındaki artış ve toplumda yaşanan sosyokültürel değişimlerle birlikte yıllar içerisinde, Türkiye'ye benzer şekilde Çanakkale'de de ortalama hanehalkı büyüklüğünde azalış görülmüştür. TÜİK verilerine göre Çanakkale, 2017 yılında en düşük hanehalkı büyüklüğüne sahip il olmuştur [1]. Hanehalkı büyüklüğünün azalması, konut talebinin artmasına sebep olmaktadır. Örneğin, TÜİK Türkiye ve Çanakkale İli

kaba evlenme ve boşanma hızı verileri incelendiğinde, Çanakkale İli'nde evlenme sayısının Türkiye ortalamasından düşük, boşanma sayısının ise Türkiye ortalamasından yüksek olduğu görülmektedir [1]. Dolayısıyla Çanakkale İli'nde evli bireylerin boşanma oranı, Türkiye'ye göre daha yüksek görülmektedir. Boşanan bireylerin ayrı konutta yaşamaya devam etme tercihinde bulunmaları, konut talebi oluşmasında etkili olabilmektedir.

Bireylerin demografik özelliklerine bağlı konut ihtiyacının yanısıra, gelir durumundaki değişiklikler de konut talebinde belirleyici olmaktadır [36]. Bireyler, gelirleri yükseldikçe kullanma veya yenileme amacıyla daha büyük veya daha nitelikli konutlarda yaşamak istemektedirler. Yıldız'a göre, belirli bir yaşın ve gelirin üstündeki bazı kişiler, kullanım veya yatırım kaynaklı ikincil konut talebinde de bulunmaktadırlar [12]. Son yıllarda Çanakkale İli'nde yerleşim alanları ve konut tipleri gelişimi değerlendirildiğinde, özellikle öğrenci nüfusunun artmasıyla birlikte, yatırım amaçlı konut talebinde artış görülmektedir. TÜİK verilerine göre, Çanakkale'de kişi başına düşen gayrisafi milli hasıla, 2013-2014 yıllarına kadar Türkiye ortalamasından yüksek iken, 2015 yılı itibariyle Türkiye ortalamasının altında yer almıştır. Aynı yıllarda konut satış rakamlarındaki hızlı yükseliş ise devam etmiştir [1]. Bu durumda uzun vadeli gelişim spekülasyonlarının olduğu Çanakkale İli'nde konut talebinin, il dışından gelen yatırımcılar tarafından desteklendiği düşünülebilir.

Çanakkale İli'nde konut fiyatları, kredi koşulları ve faiz oranları gibi unsurlar, konut arzında olduğu gibi konut talebinde de etkilidir. Konut fiyatlarında artış yaşanması, konut talebinin azalmasına, konut fiyatlarında düşüş yaşanması ise konut talebinin artışına sebep olmaktadır. Ülke genelinde yaşanan kredi imkanları ve faiz oranları değişiklikleri de Çanakkale'de konut talebinin şekillenmesinde rol oynamaktadır.

Çanakkale İli'nde konut talebinde yaşanan gelişmelerin hanehalkı açısından niceliksel durumu için satışı yapılan daire sayılarının baz alınması gerekmektedir. Çanakkale'de konut talebi, Türkiye'deki konut talebi gelişmelerinden etkilenen bir ildir. 2008-2017 yılları TÜİK verileri incelendiğinde, Türkiye ve Çanakkale'de konut satışları 2012 yılına kadar düzenli bir artış göstermiştir (Çizelge 2.6). 2012 yılında görece duraksama yaşamış ve ardından 2013 yılında, büyük bir ivmeyle yükseliş göstermiştir. Bir diğer

TÜİK araştırmasına göre Çanakkale, 2013 yılında %122,9 konut satış hızı artışı ile Türkiye'deki iller arasında 26. sırada yer almıştır [2]. Sonraki yıllarda ise 2013 yılında satışı gerçekleşen konut sayıları üzerinden, düzenli bir konut talebi artışı devam etmiştir.

Çizelge 2. 6 Türkiye ve Çanakkale İli konut satış sayıları [1]

YIL	TÜRKİYE	ÇANAKKALE
2008	427.105	2.459
2009	555.184	3.002
2010	607.098	3.593
2011	708.275	4.509
2012	701.621	4.483
2013	1.157.190	9.991
2014	1.165.381	10.363
2015	1.289.320	12.076
2016	1.341.453	13.189
2017	1.409.314	13.059
2018	1.375.398	13.725

Çanakkale İli'ndeki konut satışları ayrıntısında, 2013-2018 yılları arası TÜİK verilerine göre, ilk satış rakamları, 2. el satış rakamlarından bir miktar yüksektir (Çizelge 2.7). 2018 yılında 7.656 adet konutun ilk satışı gerçekleşirken, 6.069 adet konutun ise 2. el satışı gerçekleşmiştir. Yani Çanakkale'de konut satın alan kullanıcılar, yeni yapılmış konutları ilk eden satın almayı, 2. el konut satın almaya oranla daha çok tercih etmektedir. Yıl içinde satılan toplam konut satışının 3.848 adedi ipotekli, 9.211 adedi ise diğer şekillerde gerçekleşmiştir. Çanakkale'de ipotekli satışların diğer satışlara oranla düşük olması, kullanıcıların konut satın alırken konut kredisi kullanmayı tercih etmediklerini göstermektedir.

Çizelge 2. 7 Çanakkale İli ayrıntılarına göre konut satış sayıları [1]

YIL	İLK SATIŞ	2. EL SATIŞ	İPOTEKLİ SATIŞ	DİĞER SATIŞ
2013	5.294	4.697	3.444	6.547
2014	5.490	4.873	3.148	7.215
2015	6.271	5.805	3.668	8.408
2016	6.665	6.524	3.975	9.214
2017	6.828	6.231	3.848	9.211
2018	7.656	6.069	2.613	11.112

KONUT VE KULLANICI İLİŞKİLERİ

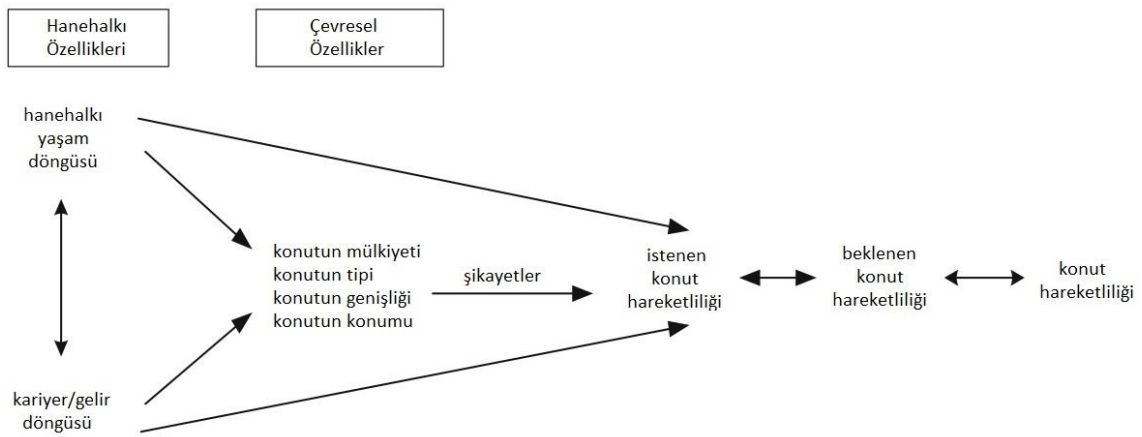
3.1 Konut Tercihi

Hanehalkları ile konutların ilişkisi, konut üretiminin odak noktasıdır [103]. Konut seçimi, piyasa koşulları, yönetmelikler, bulunabilirlik, yaşam tarzı ve sosyal sınıf gibi iç ve dış etkenlere bağlı olarak değişmektedir. Konut tercihi ise sınırlandırılmamış tüm çekicilikleri temsil etmektedir [104]. Bir toplumdaki tercihler ve seçimler, bireylerin davranışlarına dayanan dinamik bir konudur. Bir bireyin, belirli bir alandaki alternatifler arasından seçim yapmasının temel motivasyon unsurları bulunmaktadır [105]. Birçok tüketici için konut kararı, faktörlerin karmaşık etkileşimleri sırasında denge kurulması gereken bir konu olmaktadır [106].

Ulusal ve kültürel etkenler, konut tercihinde ve konutun niteliğinin tarifinde önemli rol oynamaktadır [106]. Aynı zamanda toplumlarda demografik, sosyoekonomik ve sosyokültürel değişimler yaşanması da konut tercihinin kalitesini değiştirmektedir. Haneler, değer ve önem verdikleri konulara göre yaşamak istedikleri konut ve konut çevresini tercih etmektedirler [107]. Dolayısıyla farklı tercihleri olan haneler, konut ve konut çevresi özelliklerine farklı değerler yüklemektedirler. Hanelerin tercihlerini oluşturan ve temel ihtiyaçlarından biri olan bu yapıyı araştırmak önemlidir [104]. Kullanıcıya uygun konut üretiminde bulunmak ve mevcut konut arzının eritilebilmesini sağlamak amacıyla bireylerin konut tercihlerinin bilinmesi gerekmektedir [108]. Bu araştırmalar aynı zamanda konut politikalarının oluşturulması için de önemlidir [109]. Konut tercihi araştırmaları, farklı coğrafik bölgelerde yerel olarak yapılarak

karşılaştırılmalıdır. Aynı zamanda bir bölgede belirli aralıklarla tekrarlanarak, bölgenin konut tercihi değişimi de izlenmelidir. Örneğin, Hollanda, İngiltere ve Amerika’da belirli aralıklarla düzenli olarak konut talebi araştırmaları yapılmaktadır [104].

Her hanenin demografik ve sosyoekonomik özelliklerinde meydana gelen değişikliklere göre konut ihtiyacında değişiklikler meydana gelmektedir. Mevcut konut ve çevresi, duyulan ihtiyaçtan çok farklı olursa, konut memnuniyetsizliğine sebep olmaktadır. Bu fark, belirli bir eşikten sonra bireylerin kendi ihtiyaçlarına uygun olan konut ortamına taşınmasına yani konut hareketliliğine sebep olmaktadır [110]. Konut tercihi araştırmalarının kavramsal çerçevesi Priemus’un kariyer/yaşam döngüsü modeline (Şekil 3.1) dayanmaktadır.



Şekil 3. 1 Kariyer/yaşam döngüsü modeli [110]

Konut tercihi ve seçimi konusunda araştırmacılar, incelemek istedikleri disipline göre farklı yaklaşım ve modeller geliştirmişlerdir. Dolayısıyla konut tercihi çalışmalarında araştırmacı, hangi detayları incelemek istediğine göre kullanacağı yöntemi seçmektedir. Geleneksel konut talebi araştırma yöntemi, konut tercihinin belirlenmesi için en çok kullanılan yöntemdir. Bu yöntemde genel olarak mevcut ikamet edilen konut ve konut çevresi ile tercih edilen konut ve konut çevresi hakkında bilgi edinilmektedir. Ayrıca bireylerin demografik ve sosyoekonomik özelliklerine dair bilgiler de toplanmaktadır. Bu araştırma yönteminin amacı, mevcut ve gelecekteki konut talebi öngörüsünün niteliksel ve niceliksel olarak oluşturulmasıdır [104].

Konut tercihi, konutun istenilen tüm özellikleri ile yaşam ortamının birleşimidir. Bu özelliklerin hepsine hanehalkı ayrı değerler vermektedir. Özellikler sonsuz sayıda

olmakla birlikte, araştırmalarda belirli özellikler incelenmektedir. Araştırmalarda en çok kullanılan özellikler, Çizelge 3.1’de gösterilmektedir [104].

Çizelge 3. 1 Konut tercihi araştırmalarında en çok kullanılan konut ve konut çevresi özellikleri [111], [112], [113] den derleyen [104]

KONUT ÖZELLİKLERİ	KONUT ÇEVRESİ ÖZELLİKLERİ
Mülkiyet durumu	Mahallenin yönetim tipi ve büyüklüğü
Konutun yaşı	Çevrenin tipi
Konutun tipi	Konutların yapım dönemi
Oda sayısı	Konutların tipleri
Salonun genişliğı	Çevresel olanaklar
Toplam kullanılabilir net alan	Toplu taşıma
Arka bahçe varlığı	Yeşil alan ve su
Arka bahçe genişliğı	Yarı kamusal alanlar
Balkon varlığı	Otopark alanları
Balkon genişliğı	Trafik ve güvenlik
Depolama alanı	Yapı yoğunluğu
Mimari	Mahallenin kentsel gelişim tasarımı
Kalite/bakım seviyesi	
Fiyat	
Özel otopark alanı	

Konut seçimi, hanelerin ekonomik durumlarını ve yaşam kalitesini etkileyen ciddi bir konudur. Haneler, seçim yaparken sadece konutu değil, içinde bulunduğu çevreyi ve mahalleyi de seçerek yaşam tarzlarını belirlemektedirler. Konut tercihinde en önemli belirleyici hanehalkının demografik ve sosyoekonomik özellikleridir [114].

Örneğin, geliri yüksek olan kişilerin konut edinme olasılıkları veya çocuklu ailelerin arka bahçeli bir konutu tercih etme ihtimalleri daha yüksektir [104]. Amerika’da gerçekleştirilen bir araştırmada demografik etkenlerin ve gelirin konut kullanımına ve tercihlerine olan etkisi incelenerek konut seçim modelleri geliştirilmiştir. Araştırma

sonucunda bireylerin demografik özelliklerinin ve gelir durumlarının, konut seçiminde etkili olduğu sonucuna varılmıştır. Geliri düşük olan bireyler kiracı olurken, geliri yüksek olan bireyler konut edinme eğiliminde olmaktadır [103]. Hollanda'da konut talebinin belirlenmesi için yapılan bir diğer araştırmada, konutun özellikleri, mimarisi, konumu ve konutun çevresinin özellikleri, belirtilen en önemli tercihlerdir [115]. Konut tercihinde konut çevresinin özelliklerinin kıyaslamasının yapıldığı bir çalışmada, konutun alışveriş merkezine oranla ticari bir caddeye daha yakın olması veya konutun hastaneye oranla eğitim merkezlerine daha yakın olması tercih edilme sebebi olduğu sonucuna varılmıştır. Ayrıca, konutun fiyatı ve konumu, konut tercihinde en önemli unsurlar olarak belirlenmiştir [116].

Literatürde yer alan araştırmalar değerlendirildiğinde, bireylerin konut tercihlerinin aşağıdaki 4 ana faktörden etkilendiği söylenebilir:

- Bireylerin demografik ve sosyoekonomik özellikleri,
- İkamet ettikleri konut ve konut çevresi özellikleri,
- Tercih ettikleri konut ve konut çevresi özellikleri,
- Bireylerin ihtiyaç ve beklentileri.

Çoğu insan, ideal konuta ulaşamadığı için en yüksek konut memnuniyetini duyacağı konutu aramaktadır. İçinde yer aldığı şartlar olgunlaşınca, konut tercihine daha yakın olmak amacıyla, mevcut konut durumunu değiştirme yoluna yani konut hareketliliğine yönelmektedir [104]. Dolayısıyla, bireylerin konut tercihlerinin anlaşılabilmesi için ikamet ettikleri konut ve çevresine yönelik memnuniyet durumları ile ihtiyaç ve beklentilerinin incelenmesi önemlidir.

3.2 Konut Memnuniyeti

Konut memnuniyeti, konut kullanıcılarının konut birimi ve konut çevresiyle ilgili hissettikleri ve algıladıkları memnuniyet anlamına gelmektedir [117]. Benzer şekilde, konut kullanıcılarının ihtiyaçları ve beklentileri ile mevcut konut ve çevresi arasında algılanan ve hissedilen fark olarak da ifade edilmektedir [118]. Yani, yalnızca konutun

özelliklerinden değil, aynı zamanda konut ve çevresini oluşturan fiziki ve sosyal bileşenlerin tamamından duyulan memnuniyet durumu olarak tanımlanmaktadır [119].

Konut çevresi ifadesi, sabit bir coğrafik bölge olarak tanımlanamamaktadır. Kişiden kişiye değişen, bireyin algıladığı ve ait olduğunu düşündüğü bir alan olarak varsayılmaktadır [119]. Literatürde konut çevresinin tam bir tanımlaması yapılamazken, konutun bulunduğu bölge veya mahalle olarak ifade edilmektedir [120].

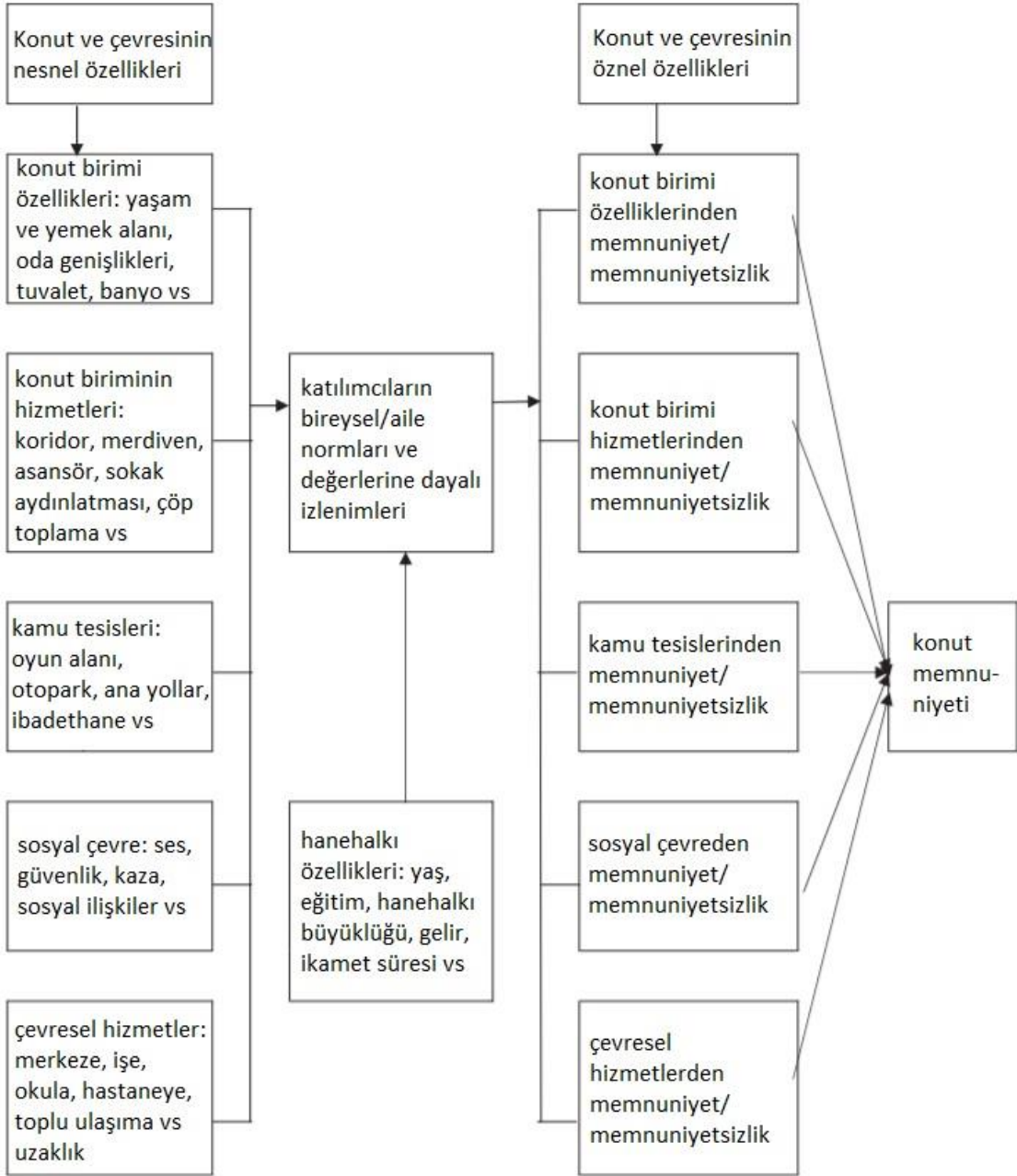
Konut ve çevresinin nesnel özellikleri, bireyler tarafından değerlendirilerek öznelleştirilmektedir. Bunun sonucunda bireylerin konut memnuniyet dereceleri ortaya çıkmaktadır. Bireyler öznelleştirirken, hem kendi demografik ve sosyoekonomik özelliklerinden etkilenmekte hem de mevcutta ikamet ettikleri ve tercih ettikleri konut özelliklerini karşılaştırarak bir sonuca ulaşmaktadırlar [120]. Konut ve çevresinin kalitesinden duyulan memnuniyetinin artması, yaşam kalitesini arttırmakta, böylece bireylerin yaşam memnuniyetinin artmasına sebep olmaktadır [121]. Dolayısıyla, konut memnuniyeti kavramı, bireyin yaşam kalitesine ilişkin belirleyici ve önemli bir kavramdır [122].

Bireylerin yerleşim alanlarına ilişkin düşünceleri, fiziki ve sosyal çevresel özelliklerden, demografik ve sosyoekonomik özelliklerinden, yaşam kalitesinden ve diğer gereksinimlerinden etkilenmektedir [121]. Bireylerin tercihlerinin düşük olması, konut memnuniyetini arttırmaktadır. Yani, bireysel tercihlerle, düşük kaliteli bir konuttan yüksek memnuniyet duyulabilmektedir. Özellikle ikamet edilen konut ve çevresine alışkanlık duyulması, yeni tercihlerin aynı yönde yapılmasını sağlamaktadır [123]. Oluşturulan kavramsal modellemelerde konut memnuniyetinin, hem çevresel özelliklerin objektif değerlendirilmesinden etkilendiği hem de kullanıcıların davranışlarını şekillendirdiği görülmektedir [121]. Hanelerin demografik ve sosyoekonomik özellikleri, konut memnuniyetinin en önemli belirleyicilerindedir. Araştırmacılar arasında konut memnuniyetinin diğer belirleyicileri konusunda net bir anlaşma bulunmamaktadır [119].

Konut memnuniyetinin öneminin iki yönü vardır. Birincisi, bireyin yaşam kalitesinin en büyük tüketim parçası olmasıdır. İkincisi ise, en çok zaman geçirilen, dinlenen ve memnuniyet sağlanan yer olmasıdır. Bireyler, mevcut konut ve çevresinden

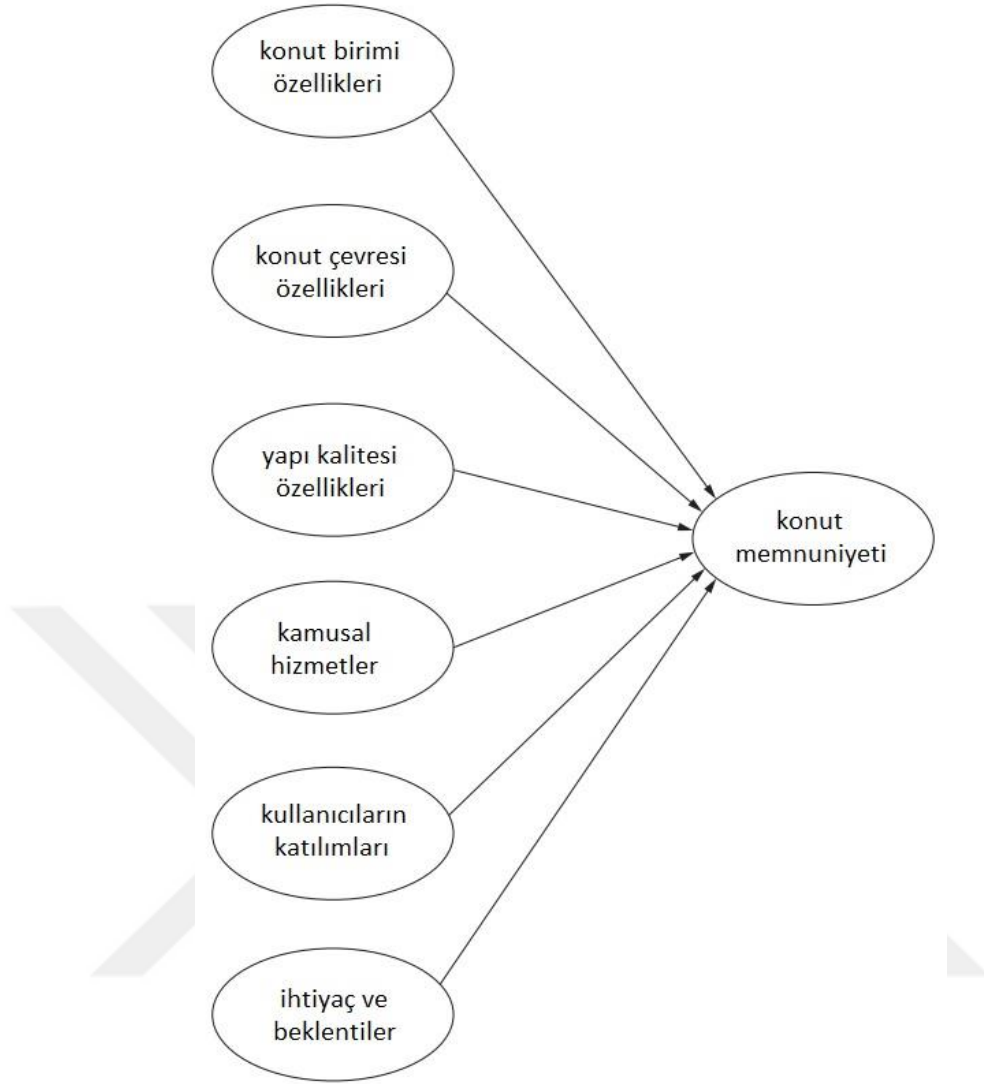
memnuniyet duymadıklarında, başka bir yere veya konuta taşınmayı düşünürler. Bu sebeple, konut memnuniyetinin sağlanması önemlidir. Hem bireylerin yaşam kalitesinin ve hareketliliğinin belirleyicisi hem de konut politikalarının değerlendirilmesinin bir aracıdır. Yüksek konut memnuniyeti seviyeleri, belirli politikaların, programların veya tasarımlarının başarısının bir göstergesi olarak kabul edilmektedir. Bu sebeple başarılı konut politikalarının oluşturulması için konut memnuniyetini etkileyen faktörlerin belirlenmesi önemlidir [119].

Önemli araştırmacılardan olan Onibokun, konut memnuniyetinin mühendislik unsurlarının yanı sıra, içinde bulunulan sosyoçevredeki sosyal, davranışsal, kültürel özelliklerden etkilendiğini ifade etmiştir [117]. Amerigo ve Aragones da [120] de konut memnuniyeti alanında önemli bir araştırma gerçekleştirmiştir. Kuramsal ve metodolojik bir yaklaşımla gerçekleştirdikleri bu çalışmada, konuya konut ve konut çevresi olmak üzere iki açıdan yaklaşmışlardır. Konut ve çevresine olan yaklaşımları, fiziksel (birimler ve hizmetler) ve sosyal (ortak alan ve çevredeki sosyal ilişkiler) olarak ayrılmaktadır. Konut memnuniyetinin temel belirleyicilerini ise, hanehalkı özellikleri, konut özellikleri ve konut çevresi özellikleri olarak tespit etmişlerdir [120]. Benzer bir yaklaşımla, Mohit vd. [124] te konut memnuniyetinin kavramsal modelini oluştururken, konut ve çevresinin nesnel özelliklerinin, 5 ana başlık altında incelenebilen, birleşik bir yapıya sahip olduğu fikrini savunmaktadırlar. Modelde bu 5 nesnel özelliğin, bireylerin/hanelerin özellikleri, normları ve değerleriyle öznelleşerek, konut memnuniyeti sonucunu oluşturduğu ileri sürülmektedir (Şekil 3.2).



Şekil 3. 2 Konut ve çevresi ile konut memnuniyetinin belirlenmesi arasındaki ilişki [124]

Aigbavboa ve Thwala'ya göre [119] da geçmişte ortaya koyulan teoriler, bireylerin mevcut ve tercih edilen konut ve çevresi özellikleri arasındaki nesnel farkı ölçen kavramlara dayanmaktadır. Günümüzde kullanılmak üzere bu modellere, kullanıcı katılımı, ihtiyaç ve beklenti kavramlarını da ekleyerek entegre bir konut memnuniyeti kavramsal modeli geliştirmişlerdir (Şekil 3.3).



Şekil 3. 3 Hanehalklarının konut memnuniyetinin bütünleşik bir kavramsal çerçevesi [119]

Konut memnuniyetinin belirleyicilerinden olan konut birimi özellikleri, konutun tipi, oda genişlikleri, odaların konumu ve düzeni, bodrum kat varlığı, duvarların rengi, duvarların kalitesi, zemin kaplamasının kalitesi, pencereler, kapılar, merdivenler, depolama alanı, sıcak su tesisatı, gün ışığı, ses yalıtımı, aydınlatma, ısıtma sistemi, çocuklar için oyun ve ödev alanı, hobi alanı, dış cephe tasarımı, mahremiyet ve çamaşırhane gibi unsurlardır [117]. Konutun genişliği, oda sayısı, banyo ve mutfağın genişliği, memnuniyeti etkileyen konut birimi özelliklerindedir [125]. Mülkiyet durumu ve bir önceki konut ve çevresinin özellikleri de hanelerin memnuniyetinde etkili olmaktadır [121]. Konutun kat seviyesi, dış cephe tasarımı ve havalandırması da konut biriminin diğer etkileyici özelliklerindedir [119].

Konut memnuniyetinin belirleyicilerinden olan konut çevresi özellikleri, bireylerin yaşam kalitesini etkilemektedir [126], [127]. Konut memnuniyetini belirleyen konut çevresi özellikleri, fiziksel, sosyal ve ekonomik açıdan değerlendirilmektedir [127], [128]. Konut çevresinin fiziksel özellikleri, peyzaj, sokak aydınlatması, kalabalık, ses seviyesi, çevresel kalite ve kamusal alanların yakınlığıdır [128]. Yerleşim alanları, rekreasyon alanları ve toplu taşıma mesafesi, konut çevresinin diğer özelliklerindedir [127]. Konutun konumu, yürüyüş yolları, ana yollara erişim, temizlik, işyerine, alışveriş merkezlerine, hastanelere, okullara yakınlık ve otopark konut memnuniyetine etki eden konut çevresi özelliklerindedir [119]. Konut çevresinin sosyal özellikleri, komşuluk ilişkileri, oyun alanları, çevre sakinlerinin özellikleri ve suç oranıdır [128]. Komşularla olan mahremiyet de konut çevresinin sosyal özelliklerindedir [119]. Bölgedeki sosyal yaşam, konut memnuniyetinin etkileyicilerindedir [126]. Bireylerin içinde buldukları ortamın sosyal etkileşimi hem mahalledeki sosyal kaliteyi arttırmakta hem de o bölgedeki konut tercihlerinin iyileşmesine sebep olmaktadır [124]. Konut çevresinin ekonomik özellikleri ise, konutun değeri, bölgedeki yaşam maliyeti, bölgedeki sosyoekonomik seviye ve mahallenin gelişimidir [128]. İstihdam ve işyerlerinin varlığı da konut çevresinin diğer ekonomik özellikleridir [127].

Konut memnuniyetinin belirleyicilerinden olan kamusal hizmetler, drenaj sistemi, çöp ve atık toplama sistemi, yangından korunma sistemi, denetimler, elektrik, su ve telefon altyapısı gibi özelliklerdir [119]. Bazı araştırmalarda altyapı hizmetleri, konut biriminin özellikleri arasında da yer almaktadır [129]. Kullanıcıların tasarım ve inşaat sürecinde katılım göstermeleri konut memnuniyetinin diğer belirleyicilerindedir [119].

Malezya’da konut memnuniyetinin incelendiği bir çalışmada, bireylerin yaşı, hanehalkı büyüklüğü, eşlerinin çalışması gibi demografik ve sosyoekonomik özellikler ile konutun katı, mülkiyet durumu ve önceden ikamet edilen konut gibi etkenlerin konut memnuniyetini etkilediği belirlenmiştir [124]. Yine benzer bir çalışmada, bireylerin yaşının, eğitim ve gelir durumunun konut ve dolayısıyla yaşam memnuniyetinde etkili olduğu tespit edilmiştir [127]. Kellekçi ve Berköz tarafından [121] de İstanbul’da konut memnuniyeti faktörlerinin belirlenmesine yönelik yapılan araştırmada, konutun çevresel özelliklerinden ulaşım, güvenlik, komşuluk ilişkileri ve fiziki unsurlarının konut memnuniyetini arttırdığı sonucuna varılmıştır. Baiden vd.’nin [129] da gerçekleştirdiği

araştırmada, bireylerin sosyal statüsünün konut sahipliğiyle ölçüldüğü, konutun tipinin ve konut çevresinin kalitesinin konut memnuniyetinin önemli bir unsuru olduğu ve bireylerin gelir durumunun konut tercihinde etkili olduğu belirlenmiştir.

Literatürde yer alan araştırmalar değerlendirildiğinde, bireylerin konut memnuniyetinin aşağıdaki 4 ana faktörden etkilendiği söylenebilir:

- Bireylerin demografik ve sosyoekonomik özellikleri,
- Konut biriminin kalitesi,
- Konut çevresinin kalitesi,
- Bireylerin ihtiyaç ve beklentileri.

Bireylerin konut memnuniyetinin ölçülmesi, konut kalitesini arttırmak için önemlidir [130]. Dolayısıyla, bireylerin konut memnuniyetinin incelenmesi için, konut ve çevresinin kalitesi ile bireylerin ihtiyaç ve beklentilerinin de araştırılması önemlidir.

3.3 Konut ve Çevresinin Kalitesi

Konut ve çevresinin kalitesi, fiziksel çevre ve güvenlik algısıyla birlikte bireylerin memnuniyeti üzerinde etkilidir [131]. Bir konut, mimari özellikleriyle konutun kalitesini, konum özellikleri ve mahalle değeriyle de konut çevresinin kalitesini yansıtmaktadır. Konut kalitesinin, kültürel, sosyal ve ekonomik alanlarda çok çeşitli anlamlara sahip karmaşık bir yapısı olduğu için tek bir tanımı yoktur [132]. Dolayısıyla, mutlak veya statik olmayan karmaşık bir kavramdır [133]. Aslında konut kalitesi, farklı kullanıcı grupları için farklı anlamlar ifade edebildiğinden bağlamsal bir kavramdır. Bu sebeple, bireylerin yaklaşımlarına göre farklı seviyelerde kalite değerlendirmeleri olabilmektedir [134]. Konut kalitesinin nesnel ölçütleri, niteliklerin varlığı, yokluğu, miktarı gibi gerçek ölçümleri sağlarken, öznel ölçütleri, konut özelliklerine ilişkin algı, duygu, tutum ve niyetleri ifade etmektedir [119]. Benzer yaklaşımla konut kalitesinin, toplumların bakış açısına göre değişmekte ve gelişmekte olduğu görülmektedir. Örneğin, yeterli ve iyi bir yerleşim alanı, farklı amaçlara hitap eden farklı odalar, yeterli mahremiyet, uygun gün işiği, sağlıklı havalandırma, temiz su ve iyi bir altyapı tesisatı, kaliteli konutun tanımı olabilmektedir [135]. Yine de konut kalitesinin evrensel bir tanımı bulunmamaktadır.

Bu sebeple, konut kalitesinin ölçümü için esnek ve uyarlanabilir kriterlerin yer aldığı bir sistem gerekmektedir [130].

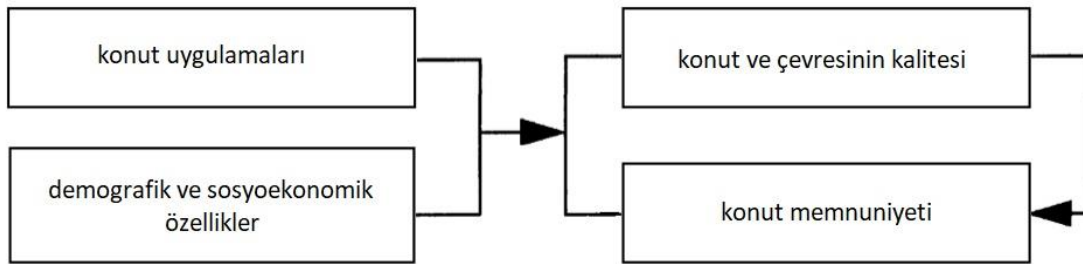
Konut Kalitesi Değerlendirme Sistemi (HQI), ilk olarak Fransa'da 2. Dünya Savaşı'ndan sonra başlamıştır. Bu sistem, çoğu Avrupa ve Amerika ülkesi tarafından benimsenmiştir. Ülkeler, kendi gelişim durumlarına göre bu sistemi uyarlamışlardır. Konut kalitesinin değerlendirilmesinin iki önemli amacı bulunmaktadır. Bunlar, mevcut konut stoğunun kalitesine göre politikalar geliştirilmesinin sağlanması ve kullanıcıların konut seçiminde bilinçli kararlar almasına yardımcı olmasıdır [130]. Dolayısıyla, yaşanabilir konutlar ve beraberinde getirdiği yaşam kalitesi, konut kalitesi kavramının önemini ortaya çıkarmaktadır [133].

Konut kalitesini değerlendirme amaçlı yapılan araştırmaların çoğunluğu, bireylerin kendilerine uygun olan kalitede konuta ulaşmalarını sağlamak amacıyla yönelik faktörlerin belirlenmesini içermektedir. Fakat bireyler farklı ekonomik gruplarda yer alabileceği için, ortak bir değerlendirme ölçeğinden ziyade, farklı kriterlerin yer aldığı değerlendirmeler yapılması daha adil olmaktadır. Böylece, potansiyel konut alıcılarının bütçelerine uygun seçimi yapmaları sağlanabilmektedir [130].

Sengupta ve Tipple [134] te konut kalitesinin ölçümü için 4 kriter belirlemişlerdir. Bunlar, konut biriminin özellikleri, altyapı özellikleri, çevre özellikleri ve konum özelliğidir. Aliu ve Adebayo tarafından [132] de gerçekleştirilen çalışmada ise konut kalitesi, konut biriminin özellikleri, çevre prestiji, yaşam kolaylığı, konum değeri, strüktürel tasarım ve hareketlilik kontrolü olmak üzere 6 başlık altında değerlendirilmiştir. Birçok çalışma yapılarak ve uzman görüşü desteği alınarak gerçekleştirilen bir diğer araştırmada [136] da 10 grup değişken belirlenmiştir. Bunlar, konut biriminin özellikleri, işlevselliği, ısıtma sistemi, mutfağın boyutu, yapının dış tasarımı, dış mekanda kullanılan malzemeler, konut çevresinin özellikleri, kamusal alanlara yakınlığı, rekreasyon alanları ve konutun fiyatıdır [136]. Konut kalitesinin hem nicel hem nitel olarak objektif analizi için Kore'de ilk kez Mükemmel Bilgi Sınırı (PIF) modeli geliştirilmiştir [137]. Modelde kullanılan ölçüm kriterleri ise, konut biriminin özellikleri, bina özellikleri, konut çevresi özellikleri ve kamusal hizmetlerdir. Konut kalitesinin değerlendirilmesi için geliştirilen bir diğer metodolojide, malzeme ve inşaat

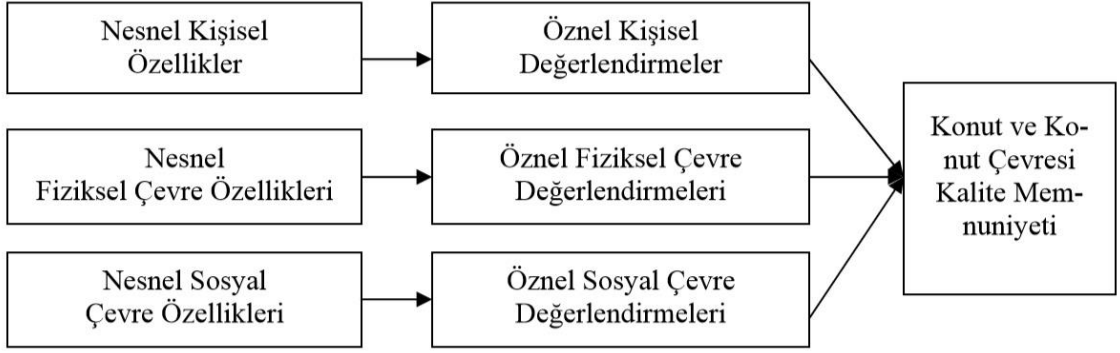
teknikleri, sürdürülebilirlik, estetik, konsept, altyapı, tasarım ve konum kriterleri önem sırasına göre sıralanmıştır [135].

Literatürde geliştirilen konut ve çevresinin kalitesinin ölçümünde kullanılan tüm kriterlerin en önemli belirleyicisi ise bireylerin demografik ve sosyoekonomik özellikleri olmuştur. Sinha vd. tarafından [130] da konutun ve çevresinin kalitesinin ölçümünün, konut ve çevresinin nesnel niteliklerinin bireylerin öznel nitelikleriyle ölçülmesiyle mümkün olduğu vurgulanmaktadır. Konut kalitesinin bireysel memnuniyet yönlerinin ise genelde hanehalklarının yaş, gelir, eğitim düzeyi ve tercih gibi kişisel özellikleriyle ilişkili olduğu belirtilmiştir. Ha ve Weber [138] de konut ve çevresinin ölçülebilmesi için kavramsal bir model geliştirmişlerdir. Geliştirilen modele göre, konut uygulamaları ve bireylerin demografik ve sosyoekonomik özellikleri, konut memnuniyeti ve konut ve çevresinin kalitesinde belirleyici olmaktadır. Konut ve çevresinin kalitesi yani konut kalitesi ve sosyal kalite ise konut memnuniyetini doğrudan etkilemektedir (Şekil 3.4).



Şekil 3. 4 Konut kalite değerlendirme modeli [138]

Kellekçi ve Berköz [139] da geliştirdikleri kavramsal modelde, konut ve çevresinin kalite memnuniyetini, kullanıcıların öznel değerlendirmeleriyle birlikte bir bütün olarak ele almışlardır (Şekil 3.5). Oluşturulan modele göre, nesnel kişisel özellikler, demografik ve sosyoekonomik özellikler, geçmiş yaşam tarzı, konut sahipliliği, önceden yaşanan konutun tipi ve hanehalkı büyüklüğü gibi unsurlar olurken, öznel kişisel değerlendirmeler kullanıcıların davranışsal ve psikolojik etkenleridir. Modelde yer alan nesnel fiziksel ve sosyal çevre özelliklerin de bireylerin öznel algı ve değerlendirmelerinden geçerek konut ve konut çevresinin kalite memnuniyetine sebep olduğu ileri sürülmektedir.



Şekil 3. 5 Konut kullanıcısı konut ve çevresel kalite memnuniyeti ile ilgili geliştirilen kavramsal model [139]

Konutun alan gereksinimleri yani konutun standartları, konut biriminin kalitesinin belirlenmesinde önemli bir unsurdur. Konutun standartları, hanehalkının kullanımıyla belirlenir [130]. Aynı zamanda yaşamsal konut standartları yönetmeliklerle de tanımlanmıştır [140]. Örneğin, konutlardaki iç mekanlarla ilgili standartların yer aldığı bir yönetmelikte, konutun minimum genişliği, oda sayısı, yaşamsal mekanların genişliği, kat yüksekliği gibi unsurların standartlarından bahsedilmektedir [141]. Oda tipleri, oda sayıları, oda genişlikleri [124], [142], odaların konumları [143], mahremiyet, balkonların varlığı, havalandırma ve gün ışığı [142], oda başına yaşayan kişi sayısı ve kullanılan malzeme [144], sürdürülebilirlik, sağlık [145], konutun tipi, çocuklar için oyun ve çalışma alanı, malzeme ve işçilik, işlevsellik, depolama alanları, duvar ve zemin kalitesi, binadaki ortak alanlar ve dış cephe tasarımı [130], elektrik ve mekanik tesisatı [119], konut biriminin kalitesinin belirlenmesinde kullanılan kriterlerdendir.

Kentsel hizmetlere erişim, altyapıya erişim ve konut çevresinin kalitesinin yönetimi, konut çevresinin kalitesinin belirlenmesinde önemlidir [130]. Kentsel hizmetler ve altyapıya ulaşım konutun kalitesini arttıran bir unsurdur [142]. Kentsel hizmet alanlarına erişimin ölçümünde kullanılan kriterler konutun, merkeze, eğitim kurumlarına, açık alanlara, sağlık merkezlerine [121], işyerine, güvenlik birimlerine, çarşıya, alışveriş merkezlerine, kütüphaneye, toplu taşıma duraklarına [124], bankaya, postaneye, ibadet merkezlerine [135] yakınlığıdır. Konut çevresinin kalitesinin diğer belirleyicilerinden olan altyapı için tanımlayıcı kriterler ise, kamusal temiz su temini, atık tesisi, drenaj sistemi [135], hava ve suyun temizliğidir [144]. Konut çevresinin diğer fiziki özelliklerinden çevresel bakım, aydınlatma, oyun alanları, otopark ile sosyal

özelliklerden sosyallik, komşuluk ilişkileri, mahremiyet, suç oranı, mahalle sakinlerinin sosyoekonomik durumları ve ekonomik özelliklerden konutun değeri/kirası ve yaşam maliyeti, konut çevresinin kalitesinin etkileyicilerindedir [130].

Hindistan'da bireylerin konut kalitesi gereksinimlerinin incelendiği bir araştırmada, konutların kullanılabilirliğinin sadece geniş olmasıyla değil aynı zamanda işlevsel olmasıyla mümkün olabileceği vurgulanmıştır. Araştırmada ayrıca, konut kalitesinin sırayla, malzeme ve inşaat teknikleri, sürdürülebilirlik, estetik, konsept, altyapı, tasarım ve konum unsurlarından etkilendiği tespit edilmiştir [135]. Al-Momani tarafından Ürdün'de yapılan konut kalitesi araştırmasında, konut birimlerinin genişliğinin yetersiz olduğu, konutun tipine, alanına, iç tasarımının kalitesine ve fiyatına dikkat edilerek bireylerin ihtiyaç ve beklentilerine önem verilmesi gerektiği belirlenmiştir [136].

Tasarım Kalitesi Gösterge Sistemi (DSI), ilk olarak 2002 yılında İngiltere'de kullanılmaya başlanmıştır [146]. Bu sistem Suratkon ve Jusoh tarafından, inşaat sektöründeki profesyoneller üzerinde uygulanarak, konutun erişilebilirliğinin, doğal aydınlatmanın, yapı elemanlarının, peyzajın ve konumun en önemli tasarım kalitesi göstergesi olduğu sonucuna varılmıştır [145]. Nijerya'daki kamu konutlarında konut ve çevresinin kalitesinin değerlendirilmesi için yapılan araştırmada, bireylerin gelirinin konut kalitesiyle orantılı olduğu tespit edilmiştir [147]. Kellekçi ve Berköz tarafından [139] da İstanbul'da konut ve çevresinin kalite memnuniyeti üzerine yapılan araştırmada, konutun merkeziliğinin, çevrenin bakımının, rekreasyon alanlarının, çevresel güvenliğin, komşuluk ilişkilerinin, çevresel görünümün ve fiziki özelliklerin belirleyici olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Yapılan çalışmalarda konut kalitesinin evrensel geçerliliği olan bir ölçümünün mümkün olmadığı görülmektedir. Dolayısıyla araştırmacıların nesnel ve sübjektif konut kalitesi göstergeleri belirlemeleri uygun olmaktadır [130].

Literatürde yer alan araştırmalar değerlendirildiğinde, konut ve çevresinin kalitesinin aşağıdaki 4 ana faktörden etkilendiği söylenebilir:

- Bireylerin demografik ve sosyoekonomik özellikleri,
- Konut birimi özellikleri,

- Konut çevresinin özellikleri,
- Bireylerin ihtiyaç ve beklentilerine göre oluşturdukları algı ve değerlendirmeler.

Bir konutun kalitesinin değerlendirilmesinde en önemli kriter, kullanıcı gereksinimlerinin karşılama düzeyi ve kullanıcı memnuniyeti durumudur [148]. Yaşam kalitesinin artırılması ve sağlıklı bir sosyal ortamda yaşam için konut kalitesi çalışmalarının farklı coğrafyalarda belirli aralıklarla düzenli olarak yapılması gerekmektedir. Kullanıcıların ihtiyaç ve beklentilerinin güncel tutulması, konut üretiminde yer alan tüm aktörler için önemlidir [133]. Dolayısıyla, konut ve çevresinin kalitesinin arttırılabilmesi için kullanıcıların ihtiyaç ve beklentilerinin de araştırılması önemlidir.

3.4 Kullanıcıların İhtiyaçları ve Beklentileri

Konut ve çevresinin nesnel özellikleri, kullanıcılar tarafından değerlendirilerek öznelleştirilmektedir. Bunun sonucunda ortaya çıkan son durum konut memnuniyetini oluşturmaktadır [120], [139]. Memnuniyetin önemli belirleyicilerinden olan konut ve çevresinin kalitesi ise, kullanıcıların değerlendirme yaklaşımlarına göre farklı anlamlar ifade etmektedir [134]. Konieczna'ya göre evrensel bir ideal konut modeli yoktur [149]. Çünkü kullanıcılar değer ve önem verdikleri kriterleri öznelleştirerek, yaşamak istedikleri konut ve konut çevresini tercih etmektedir [107]. Dolayısıyla konut tercihinin öznelleştirilmesi, bireylerin demografik ve sosyoekonomik özellikleri ile ihtiyaç ve beklentilerinin birleşiminden oluşmaktadır.

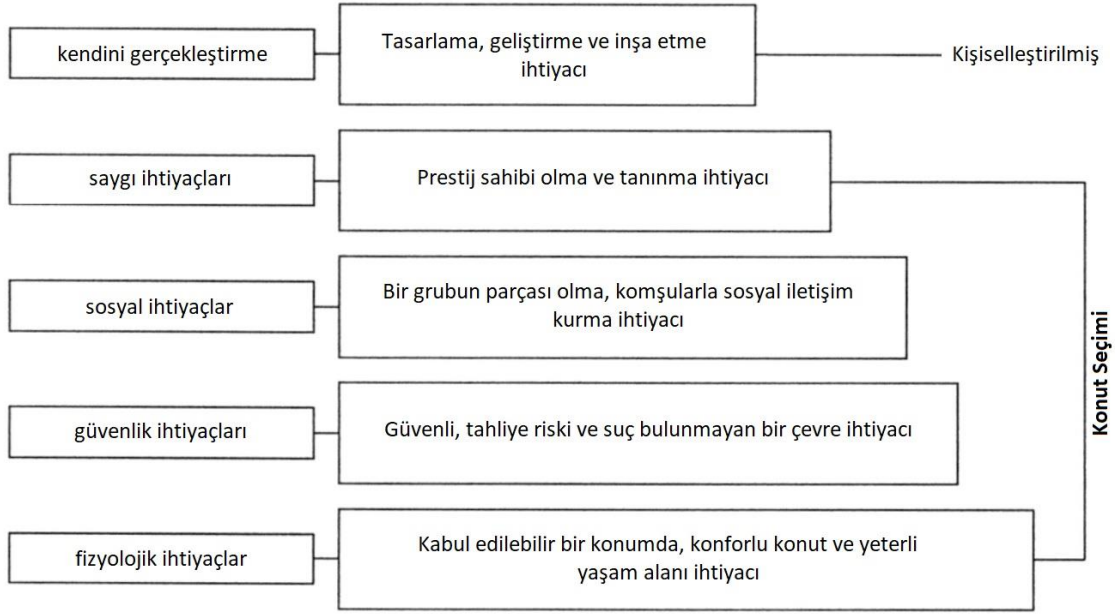
Her hanenin yaşam döngüsü kaynaklı demografik ve sosyoekonomik özelliklerinde meydana gelen değişikliklere göre, konut ihtiyacında değişiklikler meydana gelmektedir [110], [150]. Mevcut konut ve çevresi, duyulan ihtiyaçtan çok farklı olursa, konut memnuniyetsizliğine ve konut hareketliliğine sebep olmaktadır [110]. Dolayısıyla demografik ve sosyoekonomik özelliklerin değişmesiyle kullanıcılar, ihtiyaç ve beklentilerine göre tercih ettikleri konut ve çevresinin kalitesini tekrar değerlendirmektedirler [150]. Örneğin, hanedeki çocuklar eğitime başladığında, eğitim kurumlarının mesafesi veya ebeveynlerin iş değişikliği durumunda konutun işyerine olan mesafesi önemli olurken, kullanıcıların yaş, medeni durum, gelir, hanehalkı sayısı,

çocuk sayısı, sosyal hayat ve yaşam tarzı gibi demografik ve sosyoekonomik özelliklerindeki değişiklikler de konut ve çevresinin ihtiyaçlar ve beklentiler doğrultusunda tekrar değerlendirilmesine sebep olabilmektedir.

Beklenti kavramı, 4 aşamalı bir süreçten oluşmaktadır. İlk aşama, kullanıcıların birisine danışarak veya kendi formülize ederek oluşturduğu ürün performans beklentisidir. Beklentinin ikinci aşamasında, kullanıcılar tüm performans örneklerini irdelemektedir. Üçüncü aşamada, başlangıç beklentilerine göre ürünün performansını değerlendirmektedir. Son aşamada ise, beklentileri ile son değerlendirmesi arasında kıyaslama yaparak bir ölçüm gerçekleştirmektedir. Burada baz alınan standart, kullanıcının üründen ilk beklentileridir. Böylece ürünün, kendi beklentisini düşük, yüksek veya tam olarak karşıladığı sonucuna varmaktadır [119]. Konut söz konusu olduğunda, farklı demografik ve sosyoekonomik özelliklere sahip kullanıcılar, kendi hanehalkı değerleri, ihtiyaçları ve beklentileri doğrultusunda oluşturdukları konut hedefine ulaşarak, yüksek memnuniyet duymak istemektedirler. Bu sebeple, kullanıcıların farklı ihtiyaç ve beklentilerine hitap edebilecek konut tercihlerinin tespiti ve üretimi önemli olmaktadır.

Whirehead vd.'ne göre [150] de hanehalkı sayısı ve gelir, kullanıcıların ihtiyaç ve beklentilerini şekillendiren en önemli unsurlardandır. Hanehalkı sayısının ve gelirin artması ile daha büyük veya daha çok sayıda konuta yönlendirilmektedir. Ayrıca konutun mülkiyetinin kullanıcıya ait olmasının, yatırım gücünü ve sosyal statüyü arttırdığı belirlenmiştir.

Maslow'un ihtiyaçlar hiyerarşisi teorisi, öncelik sırasına göre, bireylerin fizyolojik, güvenlik, ait olma ve sevgi, saygı ve kendini gerçekleştirme ihtiyaçları şeklindedir. Kavramsallaşan bu teori aynı zamanda, ihtiyaçların bir önceliği ve sırası olduğunu ileri sürmektedir. Dolayısıyla, bir ihtiyacın ortaya çıkması için, bir önceki daha önemli olan ihtiyacın karşılanması gerekmektedir [151]. Bu teori, konut memnuniyeti araştırmalarında kullanıcı yönünü incelemek için faydalı olmaktadır [119]. Bu amaçla Fang [152] de, Maslow'un ihtiyaçlar hiyerarşisi teorisine uygun olarak, konut ihtiyaçları hiyerarşisi oluşturmuştur (Şekil 3.6).



Şekil 3.6 Konut ihtiyaçları hiyerarşisi [152]

Fang tarafından [152] de geliştirilen modele göre, en öncelikli ihtiyaç olan fizyolojik ihtiyaçlar, konut biriminin kalitesini ve konumunu ifade etmektedir. Konutun büyüklüğü, oda sayısı, odaların genişliği, iklim ve hava şartlarına uygunluğu, havalandırması, mekanik ve elektrik tesisatı, işyerine ve toplu ulaşım hizmetlerine mesafesi, kullanıcıların fizyolojik ihtiyaçlarını oluşturmaktadır. Modele göre, minimum fizyolojik ihtiyaçlar karşılandığında, kullanıcılar, bir sonraki aşama olan güvenlik ihtiyaçlarına yani fiziksel, duygusal ve finansal güvenliklerine yönelmektedirler. Bir sonraki aşamada kullanıcılar, sosyal ihtiyaçlarını yani sevgi ve bağlılık ihtiyaçlarını karşılamak için aile ve komşuluk ilişkilerine yönelenerek, aidiyet hissiyatı yaşama ihtiyacı duymaktadırlar. Bu aşamaya kadar olan tüm ihtiyaçların karşılanması durumunda ise kullanıcılar, saygı ihtiyacı yani mahalle sakinleri tarafından bilinen, saygı duyulan ve otorite sağlayan biri olma ihtiyacı duymaktadırlar [152]. Aigbavboa ve Thwala'ya göre [119] da konut ortamında bu ihtiyacın karşılanması, bireylerin özgüvenini arttırarak, çevrede faydalı işler yapmalarına teşvik edici olmaktadır. Fang'ın konut ihtiyaçları hiyerarşisinin son basamağı ise, tüm ihtiyaçlar karşılandığında ortaya çıkan, kullanıcıların kendini gerçekleştirme yani konutunu kişiselleştirmesi ve özelleştirmesidir [152]. Literatürde yapılan konut ihtiyaçları hiyerarşisi çalışmaları, genellikle konut kullanıcılarının fiziksel ve sosyal ihtiyaç ve beklentileri üzerine yoğunlaşmıştır.

Her konut, farklı kullanım özelliklerine ve farklı konut ve kullanıcı ilişkilerine sahip olabilmektedir. Bireyler yaşam ortamlarını, kendi ihtiyaçlarına göre uyarlamak ve kişiselleştirmek istemektedirler. Günümüzde bireylerin beklentilerinin artması sebebiyle, gelişen malzeme ve teknoloji ile bazı konutlarda akıllı sistemler kullanılmaktadır. Örneğin, katlanabilir iç duvar ve mobilyalar, raylı sistemler ile değiştirilebilir oda genişlikleri ve değiştirilebilir dış cephe tasarımları gibi kullanıcılara göre uyarlanabilir sistemler geliştirilmektedir [149].

Hui vd. tarafından [153] te, Hong Kong'da, yaşlı bireylerin konuttan beklentileri üzerine gerçekleştirilen araştırmada, yaş, gelir, konutun tipi gibi faktörlerin etken olduğu belirlenmiştir. Araştırmanın kavramsal modeline göre, bireylerin demografik ve sosyoekonomik özellikleri ile konutun özellikleri, bireylerin beklentilerini etkilemektedir. Bireylerin beklentileri ise konut memnuniyeti/tercihini belirlemektedir. Araştırmanın sonucunda, yüksek gelir sahibi bireylerin mevcut konutlarından yüksek memnuniyet duyduğu belirlenmiştir. Araştırmada ayrıca, uzun süre aynı konutta yaşayan bireylerin, sosyal ihtiyaçlarını ve aidiyet hissiyatlarını karşıladıkları da görülmüştür.

Orta yaşlıların, ileri yaşlara yönelik konuttan beklentilerinin araştırıldığı bir çalışmada, bir grup bireyin gelecekte yaşamak istedikleri konut ve çevresiyle ilgili yeni planları bulunurken, çoğunluğun mevcut konut ve çevrelerinde, aile ve dostlarla, yakın çevredeki tesislerle yaşlanmak istedikleri belirlenmiştir. Araştırmada kullanılan kriterler, bireylerin demografik ve sosyoekonomik özellikleri, konutun ve çevresinin özellikleri, mevcut konuttan duyulan memnuniyet durumu ve değiştirmek veya yenilemek istenen unsurlardır. Katılımcılar, konutun estetiğine az önem verdiklerini, konut satın alma durumlarında ise yaptıkları tüm tercihlerinin değişebileceğini belirtmişlerdir [154].

Ibem vd. tarafından [155] te, kullanıcıların memnuniyet ölçümünün, konutun ihtiyaç ve beklentilerini karşılama seviyesi ile değerlendirilebileceği öngörülmektedir. Yani konut memnuniyeti, kullanıcıların ürün ve hizmetlerden bekledikleri performans ile tüketim deneyimi sırasında veya sonrasında değerlendirdikleri performans arasındaki farkın ölçülmesidir. Araştırmada uygulanan anket sonucunda kullanıcıların ihtiyaç ve

beklentilerini belirleyen en önemli faktörlerin, konutun tipi, genişliği, mahremiyeti, konumu ve estetiği olduğu sonucuna varılmıştır.

Literatürde yer alan araştırmalar değerlendirildiğinde, konut tercihi, memnuniyeti ve kalitesinde belirleyici olan kullanıcıların ihtiyaç ve beklentilerinin aşağıdaki 3 ana unsurdan meydana geldiği söylenebilir:

- Fiziksel ihtiyaç ve beklentiler,
- Sosyal ihtiyaç ve beklentiler,
- Ekonomik ihtiyaç ve beklentiler.

Kullanıcıların konut ile ekonomik ilişkilerinin ve yaşam döngüsüne bağlı ihtiyaç ve beklentilerinin değerlendirilebilmesi için konut tüketiminin araştırılması önemlidir.

3.5 Konut Tüketimi

Konut tüketimi, konut mülkiyeti durumu değişikliği ve hanehalklarının yaşam döngüsü ile taleplerinin değişikliği sebebiyle meydana gelen konut hareketliliğidir [156]. Clark ve Dieleman'a göre [157] de mülk sahibi olmak veya kiralamak gibi konut mülkiyet durumundaki hareketlilik, konut tüketiminin önemli bir parçası olmaktadır. Bu tür bir konut tüketim şekli genellikle kiracılıktan mülk sahibi olmaya geçiş şeklinde gelişmektedir. Lehnert [158] de kullanım amacından bağımsız olarak gerçekleşen konut yatırımlarının da bireylerin mal varlığını oluşturan ve sermaye olarak değerlendirilebilen bir tüketim şekli olduğu görüşündedir. Aynı düşünce Andersen tarafından [159] da bir konut satın almanın verim ve riskleri göz önüne alınıp, diğer yatırım araçlarından daha karlı olduğu düşünüldüğünde tercih edildiği belirtilerek desteklenmiştir. Örneğin Çin, konut yatırımının en yüksek olduğu ülkeler arasındadır [4].

Mülkiyet durumu değişikliğinin yanı sıra, literatürde genel olarak kullanıcıların yaşam döngüsü değişikliklerinin, konut tercihlerini şekillendirdiği yer almaktadır. Konut ve çevresinin kalitesinin, kullanıcıların ihtiyaç ve beklentilerine hitap etmemesi durumunda, konut ve kullanıcı arasındaki ilişkide uyumsuzluk oluşmaktadır.

Kullanıcılar, öznel değerlendirmeleri sonucu farkettileri bu uyumsuzlukları gidermek üzere memnuniyet duyabilecekleri konutlar için tekrar konut tercihi yapmaktadırlar.

Konut mülkiyetinin, bir hanenin yaşam döngüsüne bağılı olarak değiştiiğini ilk kez MacCarthy tespit etmiştir [160]. Danimarka'da gerçekleştirilen bir araştırmada bu düşünce desteklenerek, yaşlı ve bekar bireylerin ağırlıklı olarak kiralık konut tercih ettikleri, evli ve çocuklu bireylerin ise müstakil konut tipinde bir konut sahibi olmayı tercih ettikleri belirlenmiştir. Araştırmada, gelir ve geliri belirleyen eğitim durumunun seviyesi, edinilmek istenen konutun anahtarı olarak görülmektedir [159]. Benzer şekilde Kraft ve Munk da kullanıcıların yaşları ilerledikçe, konut satın alma eğilimi gösterdiklerini belirtmektedirler [161]. Hanehalkı sayısının artması da daha geniş bir konutun talep edilmesine sebep olarak konut tüketimini etkilemektedir. Küçük haneler genellikle konutlarını büyötmeye, büyük haneler ise küçölmeye eğilimli olmaktadır [158].

Hem kiralık hem de mülk konutlar için konut tüketimi, bireylerin veya hanelerin demografik ve sosyoekonomik özelliklerine bağılı değişkenler tarafından belirlenmektedir [162]. Bir konutta uzun süre kalmayı planlayan haneler konut satın almaya, kısa süre kalmayı planlayan haneler ise kiralamaya eğilim göstermektedir. Dolayısıyla, hanelerin özellikle gelir durumları ve gelecekteki gelir öngöröleri, mülkiyet durumu kararında en önemli belirleyici olmaktadır [163]. Uğurlar ve Eceral'a göre, bir bölgedeki kiralık veya satılık konut fiyatları, o bölgede yaşayan hanehalklarının geliri ile ilişkilidir. Çünkü hanehalklarının geliri ve konutun ekonomik değeri, konut tüketiminin en önemli belirleyicileridir [162]. Konutun fiyatı, konut kalitesinin göstergesi olarak da görölebilmektedir [130]. Ayrıca, kredi koşulları ve faiz oranları da kullanıcıların mülkiyet durumu kararlarında ekonomik olarak değerlendirdikleri konular arasındadır [164], [165].

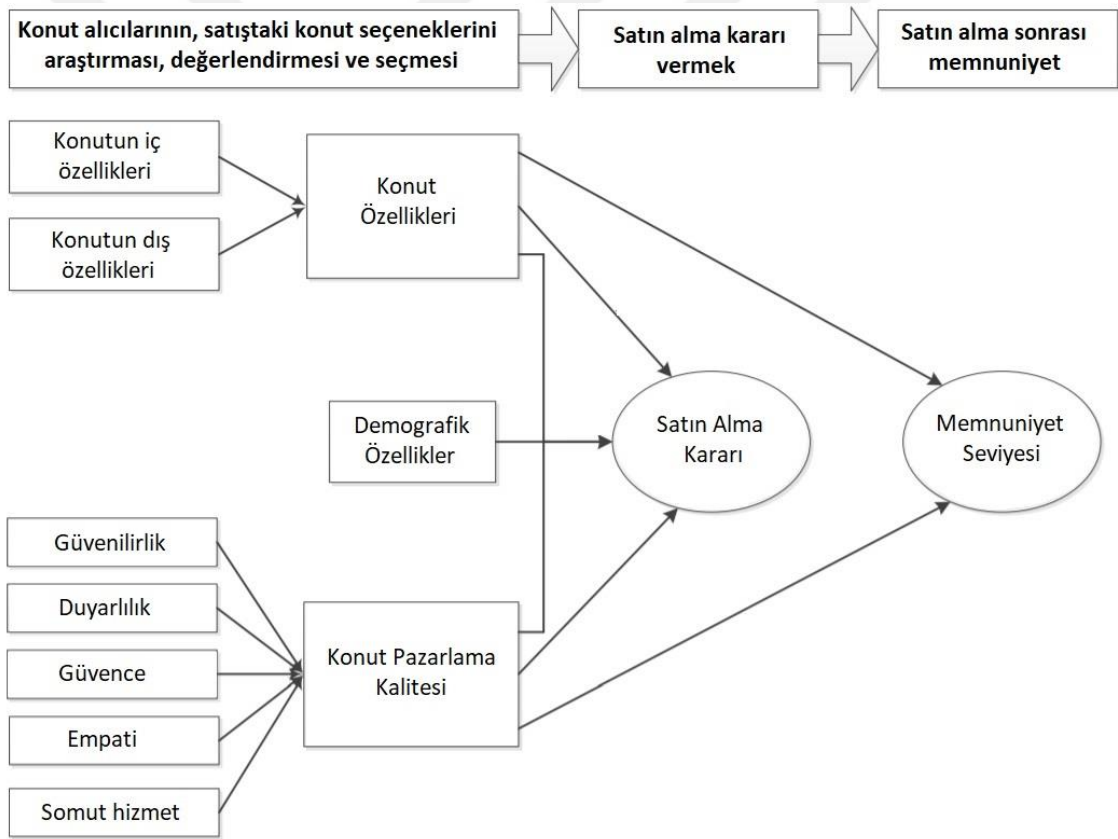
Andersen tarafından [159] da yapılan araştırmaya göre, konut mülkiyet durumunun belirleyicilerinin birtakım sebeplere dayandığı ortaya konulmuştur. Peşinat gerektirmemesi, gelecek yıllarda konut fiyatlarında düşüş olacağı beklentisi, kira ödeneği alınması, ekonomik zarar yaşanacağı düşüncesi ve konut hareketliliğinin kolay olması, kullanıcıların kiralık konutu tercih etme sebepleridir. İstikrarlı bir finansal

yatırım yapmak, konut fiyatlarında artış olacağı beklentisi, gelecek güvencesi, ipotek, konutu kişiselleştirebilmek gibi durumlar ise kullanıcıların konut sahibi olmayı tercih etmesine sebep olabilmektedir.

Konut satın alınabilirliği değerlendirmeleri, konuyu çoğunlukla finansal açıdan ele almaktadır. Oysaki konutun satın alınabilirliği, konutun finansal maliyeti ve bireylerin karşılama yeteneği haricinde sosyal ve çevresel konulara da dayanmaktadır [166]. Çünkü, konutların temel amacı kullanıcılara işten, okuldan kalan boş zamanlarını, sosyal iletişim kuracakları elverişli, güvenli, rahat ve sağlıklı bir ortamda geçirmelerini sağlamaktır [155]. Dolayısıyla, bireylerin konut tüketim tercihleri, konut ve çevresinin memnuniyeti ile de yakından ilişkilidir. Örneğin, Lee vd. tarafından Tayvan'da yapılan bir araştırmaya göre, yerleşim bölgesinde park alanlarının fazla olması konut sahipliğini olumlu etkilerken, eğitim yapılarının olması kullanıcıları kiralık konuta yönlendirmektedir [165]. Konutun ve çevresinin kalitesi, konut sahipliğini teşvik edecek unsurlardandır. Ayrıca, belirli bir projeden veya bölgeden konut satın alarak prestij sağlama düşüncesi de konut tüketiminin psikolojik ihtiyaçlarının göstergesi olabilmektedir.

Konut tüketimi, tüm dünyada en önemli tüketim olarak görüldüğü için birçok disiplin açısından her zaman araştırılması gereken bir konu olmuştur. Konut satın alma araştırmaları, farklı coğrafi, sosyal, kültürel ve ekonomik özelliklere sahip bölgelerde, bölgelerin ve bireylerin kendi dinamiklerine göre incelenerek farklı kavramsal modeller ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Örneğin, Levy ve Lee tarafından [7] de sunulan kavramsal modele göre, hanelerin yaşam döngüsü, sosyal sınıfı, kültürü ve cinsiyetlerin rolü gibi hanehalkı özellikleri, ilgi alanı, tercihler, zevkler ve kişilikler gibi bireysel özellikleri ve karar verirken algıladıkları risk ve zaman baskısı gibi durumsal özellikleri, hanelerin doğrudan ya da dolaylı olarak satın alma kararını etkilemektedir. Al-Nahdi vd. tarafından [5] te Ortadoğu coğrafyasının en büyük konut pazarına sahip olan, şehirleşme ve göç hızının yüksek olduğu Suudi Arabistan'da yapılan araştırmada sunulan modele göre ise satın alma niyetinin, tutum, öznel normlar, algılanan davranış ve finans tarafından etkilendiği belirtilmiştir.

Zeng tarafından [3] te geliştirilen konut satın alma araştırma modeli Şekil 3.7’de gösterilmiştir. Geliştirilen modele göre, kullanıcıların demografik özellikleriyle birlikte konut özellikleri ve konutun hizmet kalitesi, satın alma kararlarını etkileyen değişkenlerdir. Modelde yer alan konutun özellikleri, konut birimine ait özellikleri, konut çevresi özelliklerini ve konutun konumunu ifade etmektedir. Konutun hizmet kalitesi ise, konut pazarlaması olarak ele alınmaktadır. Demografik özellikler başlığı altında, bireylerin yaş, cinsiyet, medeni durum, eğitim, gelir, meslek, sosyal sınıf ve aile yapısı, hanehalkı büyüklüğü, çocuk sayısı incelenmektedir [3]. Geliştirilen bu model doğrultusunda konut ve çevresinin fiziki, sosyal ve ekonomik özellikleri ile satın alma karar sürecinde yer alan pazarlama unsurları, bireylerin demografik özellikleri tarafından öznelştirilerek nihai karara ulaşmaktadır.



Şekil 3. 7 Konut satın alma araştırması teorik modeli [3]

Konut sahibi olmak, tüm dünyada bir bireyin yaşam döngüsünde kazandığı en büyük başarı olarak kabul edilmektedir. Konut sahipliği, istikrarlı bir toplum yaratmak için devletler tarafından da desteklenmektedir [167]. Özellikle finansman sisteminin uygunluğu, konut tüketimini arttırmaktadır [168].

Avrupa ülkelerinde konut piyasalarının analizi yapılarak, sürdürülebilirliğin genel ekonomik durum, konut stoğu, konut fiyatı uygunluğu, nüfus ve sosyal koşullar, konut kalitesi ve çevresel koşullar gibi kriterlerle değerlendirilebileceği belirlenmiştir [169]. Hızlı kentleşme ve nüfus artışı yaşayan Suudi Arabistan’da ise, büyük ölçekli konut üretimleri sırasında düşük nitelikli konutların üretilme endişesinden dolayı bireylerin konut tercihleri araştırmaları önem kazanmıştır [170]. Uluslararası literatürde yer alan bazı önemli konut satın alma araştırmaları Çizelge 3.2’de derlenmiştir.

Çizelge 3. 2 Dünyada konut kullanıcılarının konut satın alma tercihleri

ÜLKE	YAZAR	BULGULAR
Çin	Liu, Y. ve Li, Z., 2018 [4]	Hanelerin yaşam döngüsü ve sosyoekonomik özellikleri konut kararlarında önemli etkindir.
Yeni Zelanda	Levy, D.S. ve Lee, C.K.-C., 2004 [7]	Hanelerin yaşam döngüsü, sosyal sınıfı, kültür ve cinsiyetlerinin rolü, konut satın alma kararlarında etkindir.
Avustralya	Judge, M., Warren-Myers, G. ve Paladino, A., 2019 [171]	Konutların sürdürülebilirlik sertifikalara sahip olmasının, konut satın alma kararında olumlu etkisi bulunmaktadır.
Suudi Arabistan	Al-Nahdi, T.S., Nyakwende, E., Banamah, A. ve Jappie, A.A., 2015 [5]	Bireylerin konut satın alma niyetleri, kişisel özelliklerine ve ekonomik durumlarına göre şekillenmektedir.
Çin	Zeng, R., 2013 [3]	Bireylerin demografik ve sosyoekonomik özellikleri, konut alım kararlarını değiştiren etkenlerdir. Konutun konumu, çevresi ve cephe tasarımı, konut tecihini ve satın alma sonrası memnuniyeti olumlu etkilemektedir.
Amerika	Dettling, L.J. ve Kearney, M.S., 2014 [172]	Konut fiyatları ile doğum oranı gibi bireylerin yaşam döngüsü arasında ilişki bulunmaktadır.
Vietnam	Phan, L., 2015 [6]	Bireylerin demografik ve sosyoekonomik özellikleri, konut tüketim alışkanlıklarını şekillendirmektedir. Konutun konumu, okula ve işyerine yakınlığı en önemli konut çevresi özelliklerindedir.
Tayland	Sangkakoon, P., Ngarmyarn, A. ve Panichpathom, S., 2014 [173]	Konut satın alma kararında aile, akraba ve arkadaş gibi referans grupları etkilidir.

Çizelge 3. 2 Dünyada konut kullanıcılarının konut satın alma tercihleri (devamı)

ÜLKE	YAZAR	BULGULAR
Slovenya	Koklic, M.K. ve Vida, I., 2009 [174]	Konut satın alma karar sürecinde bireylerin mevcut yaşam tarzları, ihtiyaç ve beklentileri belirleyici, çevreden edindikleri bilgi ve duygular ise etkileyici olmaktadır.
Hollanda	Heins, S., van Dam, F. ve Goetgeluk R., 2002 [115]	Konut ve çevresinin özellikleri, konut kararlarında belirleyicidir.
İsrail	Olitsky, M., Lerman, Y. ve Avineri, E., 2017 [116]	Konutun fiyatı ve konumu, konut kararlarında belirleyicidir.
Güney Kore	Jun, M.J., 2013 [114]	Konutun tipi ve konumu, konut seçiminde önemlidir.
Suudi Arabistan	Opoku, R.A. ve Abdul-Muhmin, A.G., 2010 [106]	Düşük gelir grubunun konut kararlarında, konutun özellikleri ve ekonomik kaygılar en önemli faktörlerdir.
Danimarka	Andersen, H.S. 2011 [159]	Gelir, konutun türü, konutun konumu ve çocuk sahibi olmanın konut alımında güçlü bir etkisi vardır.
Kuzey Meksika	Fierro, K.P., Fullerton, T.M. ve Donjuan-Callejo, K.E., 2009 [175]	Konutun özellikleri, konut çevresinin özelliklerinden daha önemlidir.

Türkiye’de, konut politikaları bugüne kadar bireylerin mülk sahibi olmaları üzerine gelişmiş olup kiracılıkla ilgili bir oluşum yaşanmamıştır. Kiralık konutlarla ilgili devlet sadece kamu lojmanlarını sunmuştur. Buna karşın Türkiye’de her zaman kiralık konut talebi olmuştur. Çünkü hanhalkları gelir seviyelerinden veya yaşam döngülerinden dolayı belirli dönemlerde kiralık konut talebinde bulunmaktadır [162].

Türkiye ekonomisinin dönem dönem kriz yaşaması, kredi koşullarının değişken ve faiz oranların yüksek olması sebebiyle hanhalkları, mülkiyet durumu değişikliklerinde zorlanmaktadır. 2017 yılında TÜİK tarafından hazırlanan gelir ve yaşam koşulları araştırması sonuçlarına göre, Türkiye’de konut sahipliği oranı azalırken, kiralık konut oranı artmaktadır. Konut sahipliği oranı alt gelir grubunda daha hızlı azalırken, yalnızca orta gelir grubunun konut sahipliğinde bir miktar artış görülmüştür [176]. Aynı yıl hazırlanan hanhalkı bütçe araştırması sonuçlarına göre ise hanhalklarının tüketim

amaçlı yaptığı en büyük harcamanın konut ve kira giderleri olduğu belirlenmiştir. Bu şekilde oluşan konut tüketim maliyeti, yaklaşık olarak gelirin %25'i civarındadır [177].

Ülkemizde geçmişte yapılan sosyal konutlar ve sonrasında TOKİ aracılığıyla yapılan toplu konutlar, düşük gelir grubu bireylerin konut ihtiyacını karşılamaya yönelik olsa da günümüzde konutun anlamı değişim göstererek, ihtiyaçtan öte sosyal bir statü göstergesi haline gelmiştir. Tekeli [21] de konut sunum biçimlerini bireysel konut üretimi, yapı kooperatiflerinin konut üretimi, yapsatçı üretim, toplu konut şirketleri üretimi, yapı kooperatifleri ile yerel yönetimin ortak gerçekleştirdiği konut üretimi, bireysel gecekondü üretimi ve yarı örgütlenmiş gecekondü üretimi olmak üzere yediye ayırmıştır. Özgür'e göre [20] de günümüzde özellikle üst gelir grubuna yönelik üretilen, gelişmiş pazarlama faaliyetleriyle kullanıcılara sunulan lüks konutlar, yeni bir konut sunum biçimi olarak eklenmektedir.

Kapitalizm, bireylerin iş hayatları dışında kalan zamanlarını tüketim ve dolaylı üretime yönlendiren bir sistemdir. Burada bahsedilen tüketim ise aslen, ihtiyaç fazlasını oluşturan, sembolik bir tüketimdir. Bu sistemin egemen olduğu toplumlarda, tüketim bir yaşam biçimidir. Hedonik tüketim, bireysel ihtiyaçlardan uzaklaşmış, duygusal tatmine odaklanan ve bireylerin kimliklerini oluşturan bir tüketim şeklidir [178]. Türkiye'de konut, tüketim kültürünün değişmesiyle birlikte artık bir ihtiyaç olmaktan ziyade, bireylerin kendisini tanımlarken sosyal statüsünü ve yaşam tarzlarını betimlemek için kullandığı bir araç haline gelmiştir. Özgür'e göre [20] de konut, barınma işlevinden uzaklaşarak, piyasada alınıp satılan ve bireylerin gelir durumunu gösteren ekonomik bir değer olarak ifade edilmektedir.

Türkiye'de konut tüketimi, üretim tamamlanmadan medya, tanıtım etkinlikleri, satış ofisleri, maket ve örnek daireler aracılığıyla başlamaktadır [179]. Konutun yer aldığı bölge, kamu hizmetleri, hanehalkının konut birimi ve çevresiyle ilgili ihtiyaçlar, konutun konumu, konutun dış görünümü, kadınların konuttan beklentileri, hanenin hayal ettiği konut faktörleri pazarlama alanında kullanılan strateji unsurlarıdır [180].

Projelerin görsel sunumunda en çok kullanılan söylemler, yapıların sağlamlığı, konumu, iyi bir yatırım aracı olduğu, doğal zenginliklere sahip kusursuz projeler olduğu yönündedir. Benzer şekilde proje görsellerinde de kentin kalabalığından uzak, geniş

yeşil alanlara sahip, geniş pencereler, manzaralı balkonlar ve ferah mekanlar olarak sunulmaktadır. Bu durum mevcut yaşamlarından memnuniyetsizlik duyan insanlar için cazip gelmektedir. Aslında bütün bu göstergeler yeni ve değişik bir yaşam tarzını ifade etmekte ve kişileri bu yaşam tarzına yönelterek arzu duymalarını hedeflemektedir [179]. Güneş ve Aydın'a göre [178] de bu durum ekonomik ve kültürel sınıfsal ayrışmanın temelini oluşturmaktadır.

Kullanıcıların demografik ve sosyoekonomik özellikleri, mevcut yaşam kalitesi, ihtiyaç ve beklentileri, kullanıcıların konut seçim kararlarını etkileyen kişisel özelliklerini tarif etmektedir. Konut ve çevresinin özellikleri, kullanılan pazarlama yöntemleri ve satış sonrası hizmetler ise kullanıcıların kararlarını etkileyen konut özelliklerini tarif etmektedir [37]. Konut edinimi sırasında kullanıcılar hem kendi özelliklerinden hem konutun özelliklerinden hem de konut ile kullanıcının ilişkilerinden etkilenmektedir.

Türkiye'de konut tüketiminin ve dolayısıyla konut üretiminin sürdürülebilirliğinin sağlanması ile kullanıcıların ihtiyaç ve beklentilerini üretilen kaliteli konutlarla karşılayarak memnuniyet duymalarının sağlanması amacıyla, konut tercihleri araştırmalarının yapılması önem kazanmaktadır. Ulusal literatürde yer alan bazı önemli konut satın alma tercihi araştırmaları Çizelge 3.3'te derlenmiştir.

Çizelge 3. 3 Türkiye'de konut kullanıcılarının konut satın alma tercihleri

İL	YAZAR	BULGULAR
Bursa	Tosun, E.K. ve Fırat, Z., 2012 [9]	Konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklılığı en önemli faktördür. Ayrıca konutların geniş ve ferah olması tercih edilmektedir.
Karaman	Altun, D., 2017 [10]	Konutun depreme karşı güvenliği ve sağlamlılığı, en çok önem verilen kullanıcı tercihleridir. Demografik ve sosyoekonomik özellikler ise konut satın alma kararlarında belirleyicidir. Fiyat ve pazarlama değeri önemli, satıcı ve reklam ise önemsiz bir etkidir.
Trabzon	Tarakçı, İ.S., 2004 [14]	Konutun depreme karşı güvenliği ve sağlamlılığı, en çok önem verilen kullanıcı tercihleridir. Bireyler, satın alma sürecinde reklam ve tanıtımlardan ziyade sosyal çevrelerinden etkilenmektedir.
İstanbul	Gök, A.S.F., 2010 [181]	Konutun depreme karşı güvenliği ve sağlamlılığı, en çok önem verilen kullanıcı tercihleridir. Gelir ve demografik faktörler konut seçiminde belirleyicidir.

Çizelge 3. 3 Türkiye’de konut kullanıcılarının konut satın alma tercihleri (devamı)

İL	YAZAR	BULGULAR
Erzurum	Aktürk, E. ve Tekman, N., 2016 [8]	Konutun depreme karşı güvenliği ve sağlamlılığı, en çok önem verilen kullanıcı tercihleridir. Demografik faktörlere göre konut ve çevresinin tercihleri değişmektedir.
İstanbul	Kaba, E., 2008 [13]	Konutun depreme karşı güvenliği ve sağlamlılığı, en çok önem verilen kullanıcı tercihleridir. Konutun tipi, konutun çevresi ve güvenliği önemlidir.
İstanbul	Gyoder, 2013 [182]	Konutun depreme karşı güvenliği ve sağlamlılığı, en çok önem verilen kullanıcı tercihleridir. Ulaşım, sosyal imkanlar ve otopark da konut seçiminde etkili unsurlardır.
İstanbul	Su, Ö., 2016 [11]	Konutun tipi ve genişliği en önemli etkenlerdendir. Konutun konumu, fiyatı ve mimarisi de konut ile ilgili diğer önemli etkenlerdir. Ayrıca gelir, fiyat, dayanıklılık, malzeme ve işçilik kalitesi, konum ve kredi imkanları, dikkat edilen diğer unsurlardır.
Bolu	Yıldız, M.Y., 2006 [12]	Güvenli, kaliteli ve kullanışlı konut özellikleri, en önemli satın alım tercihi unsurlarıdır. Hanehalkı büyüklüğü ve gelirin artması, daha geniş ve fazla odalı konut talebine sebep olmaktadır.
İstanbul	Gülmez, N.Ü. ve Uraz, T.U., 2010 [183]	Konut satın almada mahremiyet ve işlevsellik önemlidir. Hanehalkı tipi ve büyüklüğü, konut satın almada etkilidir.
Ankara	Baran, H., 2007 [15]	Kullanıcıların gelir durumu, yaşam döngüsü ve cinsiyetleri konut ve çevresinin tercihini değiştirmektedir.
Adana	Südaş, H.D. ve Özeltürkay, E.Y., 2016 [184]	Konutun güvenliği, fiyatı, ödeme koşulları ve çocuklar için az riskli fiziksel koşullar, satın alma kararının belirleyicileridir.
Çanakkale	Cengiz, T., 2016 [185]	Lüks konut tüketicileri, düşük ve orta gelirli tüketicilere göre konut çevresinin özelliklerine daha çok önem vermektedir. Ayrıca konutun konumu önemlidir.
Çanakkale	Alkan, Y., Sağlık, A. ve Kelkit, A., 2016 [186]	Dış mekan ve peyzaj gibi konutun çevresi özellikleri, konutun değerini arttırmaktadır.

Türkiye’ye göre kentsel gelişimi biraz geriden takip eden Çanakkale, özellikle son 10 yıl içerisinde hızlı bir kentleşme ve nüfus artışı gösteren bir il olmuştur. Fiziki gelişiminin yanı sıra sosyal, kültürel ve ekonomik değişimler de kentteki konut üretimini ve hanelerin yaşam tarzlarını şekillendirmektedir. 2013 yılından sonra kentte konut talebinin, konut arzı seviyesinin üstüne çıkması, konut üretimi ve tüketiminde hareketliliğe sebep olmuştur.

Yakın zamanda Çanakkale ile ilgili peyzaj mimarlığı disiplini kapsamında yapılan çalışmalar [185], [186], konut çevresinin önemi ve etkisi ile sınırlıdır. Çanakkale kentinde konut satın alma kriterleri ve tercihleriyle ilgili bir araştırma eksikliği tespit edilmiştir. Bu nedenle, demografik ve sosyoekonomik özelliklerin konut satın alma kararına olan etkisinin incelenmesi, konuttan beklenti ve önceliklerin belirlenmesi ve değerlendirilmesi amacıyla bir araştırma ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Ulusal literatürde bireylerin demografik ve sosyoekonomik özelliklerinin konut satın alma kararlarına olan etkisi, [8], [9], [10], [11], [12], [13], [14], [15] te yapılan araştırmalarda incelenmiştir. Benzer şekilde bu araştırmanın hipotezi de “Çanakkale il merkezinde yaşayan yanıtlayıcıların demografik ve sosyoekonomik özellikleri, konut satın alma kararlarında etkilidir.” olarak belirlenmiştir.

ÇANAKKALE İLİ'NDE KONUT SATIN ALMA KARARLARINI ETKİLEYEN FAKTÖRLERİN ARAŞTIRILMASINA YÖNELİK BİR UYGULAMA

Araştırma kapsamında, Çanakkale il merkezinde verilerin elde edilmesi amacıyla anket soruları hazırlanmıştır. Rastgele seçilen 20 yaş üstü 400 bireyin, anket sorularını cevaplandırması sağlanmıştır. Elde edilen veriler, analiz edilerek değerlendirilmiştir.

4.1 Araştırmanın Yöntemi

Tezin birinci bölümünde, tez ile ilgili yapılan ulusal ve uluslararası literatür çalışmasına, araştırmaya yol gösteren kaynaklara, tezin amacına ve hipotezine değinilmiştir. Tezin ikinci bölümünde, çalışma ile ilgili ulusal ve uluslararası alanda yayınlanmış olan, kitap, tez, makale, bildiri ve raporlar taranarak literatür çalışması yapılmıştır. Öncelikle Türkiye’de konut üretimi, Türkiye’de konut arzı ve talebi incelenmiştir. Ardından Çanakkale İli’nin demografik ve sosyoekonomik yapısı ve kentsel gelişimine değinilmiştir. Sonrasında, Türkiye’deki konut üretimi ile Çanakkale İli’nin yapısı ve gelişimiyle bağlantı kurularak, ilin konut üretimi, konut arzı ve talebi değerlendirilmiştir. Tezin üçüncü bölümünde, uluslararası literatür kapsamında, konut ve konut kullanıcı özellikleri ve birbirleriyle olan ilişkileri araştırılarak, bu alanda hazırlanan kavramsal çerçeve ve araştırma modellerine yer verilerek uluslararası ve ulusal literatürde yapılan benzer çalışmalar incelenmiştir. Dördüncü bölümde ise, yanıtlayıcıların demografik ve sosyoekonomik özelliklerinin konut satın alma kararlarına olan etkisinin incelenmesi, tercih ve beklentilerinin ölçülmesine yönelik

anket çalışması hazırlanmıştır. Anket uygulaması yapılmış ve elde edilen veriler, analiz edilerek değerlendirilmiştir.

Araştırmada Çanakkale il merkezinde yaşayan anket yanıtlayıcılarının konut ile ilgili tercih ve beklentilerini ölçmek ve sayısal verilerle analiz etmek amacıyla nicel araştırma yöntemi ve tanımlayıcı istatistik kullanılmıştır. Anket verilerinin frekans ve yüzde değerleri hesaplamaları yapılmıştır. Bu araştırma yönteminin seçilmesinin sebebi, araştırmanın nesnel şekilde ölçülebilmesi ve verilerin çapraz eşleştirmelerinin yapılabilmesidir. Araştırma sonucunda elde edilen veriler yardımıyla yorumlayıcı istatistiksel yöntem ile önerilerde bulunulmuştur.

Analizlerin yapılacağı verilerin toplanması amacıyla literatür taraması yapılarak daha önce bu konu üzerine yapılan çalışmalar doğrultusunda anket formu hazırlanmıştır.

Uygulama aşamasına geçmeden önce hazırlanan anketler 20 denek üzerinde pilot çalışması yapılarak uygulanmıştır. Yapılan ön uygulama ile soruların anlaşılır olması ve anketin akıcılığı test edilmiştir.

Anket sorularında çoktan seçmeli ve Likert tipi sorular kullanılarak araştırma kapsamında amaçlanan veriler elde edilmiştir. Anket uygulaması, Çanakkale il merkezi sınırlarında, tesadüfi örnekleme yöntemi yolu ile yüzyüze ve online olarak 400 birey seçilerek uygulanmış ve değerlendirilmiştir.

Anket çalışması 4 bölüm ve 49 adet soru şeklinde hazırlanmıştır;

Yanıtlayıcılara İlişkin Bilgiler: Bu bölümde, örnek kütlenin demografik ve sosyoekonomik özelliklerinin incelenmesi amacıyla, cinsiyet, yaş, medeni durum, eğitim durumu, iş durumu, aile tipi, konutta yaşayan kişi sayısı, çocuk sayısı ve ailede çalışan kişi sayısı ile ailenin aylık toplam gelirinin sorulduğu 10 adet çoktan seçmeli soru yer almaktadır.

Yanıtlayıcıların İkamet Ettikleri Konutlara İlişkin Bilgiler: Bu bölümde, örnek kütlenin mevcut konut ortamını tanımlamaya yönelik, ikamet ettiği konuta ilişkin mülkiyet, konutun tipi, konutun genişliği, odası sayısı ile konuttan memnuniyetleri veya memnuniyetsizlik sebeplerinin incelenmesi amacıyla 6 adet çoktan seçmeli soru yer almaktadır.

Yanıtlayıcıların Tercih Ettikleri Konutlara İlişkin Bilgiler: Bu bölümde, örnek kütlenin tercih ettikleri konutun kullanım amacı, tipi, genişliği, oda sayısı ile konut satın alma yöntemlerinin belirlenmesi amacıyla 5 adet çoktan seçmeli soru yer almaktadır.

Yanıtlayıcıların Konut Satın Alma Kararını Etkileyen Faktörler: Bu bölümde, örnek kütlenin konut satın alma karar süreci, konuttan beklentileri ve önceliklerinin incelenmesi amacıyla, konut birimi kalitesi, konut çevresi kalitesi ve konut tüketimi başlıkları altında ifadeler oluşturulmuş ve yanıtlayıcıların 28 maddeden oluşan bu ifadelere, katılıp/katılmama durumlarını belirtmeleri istenmiştir.

Çanakkale il merkezi nüfusu, 2018 yılı Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 180.823 kişiden oluşmaktadır. Ana kütle olarak Çanakkale il merkezinde yaşayan bireyler belirlenmiş ve örneklem büyüklüğünün hesaplanabilmesi için %5 hata sayısına göre aşağıdaki formül uygulanmıştır.

$$n = N \cdot t^2 \cdot p \cdot q / d^2 \cdot (N - 1) + t^2 \cdot p \cdot q \quad [187]$$

N= Hedef kitledeki birey sayısı (180.823 kişi)

n= Örneklem alınacak birey sayısı

p= İncelenen olayın görülüş sıklığı/gerçekleşme olasılığı (0,5)

q= İncelenen olayın görülmeyiş sıklığı/gerçekleşmeme olasılığı (0,5)

t= Belirli bir anlamlılık düzeyinde, t tablosuna göre bulunan teorik değer (1,96)

d= Olayın görülüş sıklığına göre kabul edilen örneklem hatası (%5 güven)

$$n = (180823) \cdot (1,96)^2 \cdot (0,5) \cdot (0,5) / (0,05)^2 \cdot (180823 - 1) + (1,96)^2 \cdot (0,5) \cdot (0,5) = 385,12$$

Temsil yeteneğini arttırmak amacıyla, 385 olarak hesaplanan örneklem büyüklüğü, 15 kişi daha eklenerek, 400 kişi olarak belirlenmiştir. Çanakkale il merkezinde çeşitli yaş ve meslek gruplarına ait kişilere anket uygulanarak, örnek kütlenin çeşitliliği sağlanmaya çalışılmıştır.

Anket formu, Çanakkale il merkezi sınırlarında, 2019 yılı ocak ayı içinde, tesadüfi örneklem yoluyla seçilen 400 kişiye uygulanmıştır. Anket çalışması uygulanmadan önce kişilere, araştırma hakkında bilgi verilerek, bilgilerinin gizli kalacağı anlatılmış ve

sorulara samimi cevaplar verilmesi istenmiştir. Anket formunun ortalama doldurulma süresi 5-6 dakikadır.

Yanıtlayıcıların verdiği cevaplardan elde edilen veriler analiz edilmeden önce, güvenilirliğini ölçmek amacıyla güvenilirlik analizi yapılmıştır. Yapılan analiz sonucunda Cronbach Alpha değeri, 0,89 olarak bulunmuştur. Bu değer, güvenilir bir ölçek kullanıldığını göstermektedir [188].

Anket verileri ve bulguları, “anket yanıtlayıcılarına ilişkin veriler, anket yanıtlayıcılarının ikamet ettikleri konutlara ilişkin veriler, anket yanıtlayıcılarının tercih ettikleri konutlara ilişkin veriler, anket yanıtlayıcılarının demografik ve sosyoekonomik özelliklerine göre tercih ettikleri konutlara ilişkin bilgiler ve anket yanıtlayıcılarının konut satın alma kararlarını etkileyen faktörler” başlıkları altında incelenmiştir. Elde edilen veriler sayılarak frekans dağılımları bulunmuş ve yüzde değerleri hesaplamaları yapılmıştır. Araştırma hipotezi, verilerin çapraz eşleştirmeleri yapılarak değerlendirilmiştir. Tüm veriler ve bulgular çizelgelerle sunulmuştur.

4.2 Anket Yanıtlayıcılarına İlişkin Bilgiler

Çanakkale il merkezinde ankete katılım gösteren toplam 400 yanıtlayıcıların demografik ve sosyoekonomik özellikleri, Çizelge 4.1’de özetlenmiştir.

Çizelge 4. 1 Yanıtlayıcıların demografik ve sosyoekonomik özellikleri

DEĞİŞKEN	NİTELİK	FREKANS	YÜZDE (%)
CİNSİYET	Kadın	205	51,2
	Erkek	195	48,8
YAŞ	20-24 Yaş	25	6,3
	25-34 Yaş	139	34,7
	35-44 Yaş	128	32,0
	45-54 Yaş	60	15,0
	55-64 Yaş	35	8,8
	65 ve Üzeri Yaş	13	3,2
MEDENİ HAL	Bekar	128	32,0
	Evli	272	68,0

Çizelge 4. 1 Yanıtlayıcıların demografik ve sosyoekonomik özellikleri (devamı)

DEĞİŞKEN	NİTELİK	FREKANS	YÜZDE (%)
EĞİTİM DURUMU	İlkokul	8	2,0
	Ortaokul	14	3,5
	Lise	85	21,3
	Üniversite	242	60,5
	Yüksek Lisans	42	10,5
	Doktora	9	2,2
İŞ DURUMU	İşsiz	18	4,5
	Ev Hanımı	36	9,0
	Öğrenci	19	4,7
	İşçi	51	12,8
	Çiftçi	1	0,3
	Tüccar/Sanayici	11	2,7
	Esnaf/Zanaatkar	42	10,5
	Memur	69	17,2
	Serbest Meslek	74	18,5
	Emekli	62	15,5
	Diğer	17	4,3
AİLE TİPİ	Çekirdek Aile	383	95,8
	Geniş Aile	17	4,2
HANEDE DEVAMLILIK YAŞAYAN KİŞİ SAYISI	1	32	8,0
	2	101	25,3
	3	146	36,4
	4	101	25,3
	5 ve Üzeri	20	5,0
HANEDE YAŞAYAN ÇOCUK SAYISI	0	148	37,0
	1	146	36,5
	2	88	22,0
	3	17	4,3
	4 ve Üzeri	1	0,2

Çizelge 4. 1 Yanıtlayıcıların demografik ve sosyoekonomik özellikleri (devamı)

DEĞİŞKEN	NİTELİK	FREKANS	YÜZDE (%)
HANEDE ÇALIŞAN KİŞİ SAYISI	1	190	47,5
	2	181	45,3
	3	24	6,0
	4	4	1,0
	5 ve Üzeri	1	0,2
HANE HALKI AYLIK TOPLAM GELİR (TL)	0-2000	26	6,5
	2001-3000	61	15,2
	3001-4000	69	17,3
	4001-5000	78	19,5
	5001 ve Üzeri	166	41,5

Yanıtlayıcıların demografik ve sosyoekonomik özellikleri incelendiğinde, yanıtlayıcıların büyük çoğunluğunu 25-44 yaş grubu ve evli bireyler oluşturmaktadır. Yanıtlayıcıların çoğunluğu üniversite düzeyinde eğitim almış ve %18,5'i serbest meslek, %17,2'i memur ve %15,5'i emekli bireylerden oluşmaktadır. Çoğunlukla çekirdek aile tipine sahip yanıtlayıcıların %36,4'ünün konutlarında 3, %25,3'ünün konutlarında 2 ve %25,3'ünün konutlarında ise 4 kişi yaşamaktadır. Yanıtlayıcılar genellikle konutlarında çocuksuz veya tek çocuklu olarak yaşamaktadırlar. Hanelerinde çoğunlukla 1 veya 2 çalışanın olduğu yanıtlayıcıların hanehalklarının %41,5'inin aylık toplam geliri 5001 TL ve üzeri ve %19,5'inin ise 4001-5000 TL arasındadır.

4.3 Anket Yanıtlayıcılarının İkamet Ettikleri Konutlara İlişkin Bilgiler

Çanakkale il merkezinde ankete katılım gösteren toplam 400 yanıtlayıcıların ikamet ettikleri konutlara ilişkin bilgiler, Çizelge 4.2'de özetlenmiştir.

Çizelge 4. 2 Yanıtlayıcıların ikamet ettikleri konuta ilişkin bilgiler

DEĞİŞKEN	NİTELİK	FREKANS	YÜZDE (%)
MÜLKİYET DURUMU	Ev sahibiyim	220	<u>55,0</u>
	Kirada oturmaktayım	153	38,3
	Bir kamu kuruluşu lojmanında oturmaktayım	7	1,7
	Bir başkasının evinde kira vermeden oturmaktayım	20	5,0
KONUTUN TİPİ	Tek binada apartman dairesi	198	<u>49,5</u>
	Site içinde apartman dairesi	160	<u>40,0</u>
	Site halinde dubleks/tripleks ev	20	5,0
	Bahçe içinde müstakil ev/villa	22	5,5
KONUTUN GENİŞLİĞİ (m²)	0-50	13	3,3
	51-90	87	21,7
	91-120	160	<u>40,0</u>
	121-150	95	<u>23,7</u>
	151 ve Üzeri	45	11,3
KONUTUN ODA SAYISI	Salon+1	29	7,2
	Salon+2	107	26,7
	Salon+3	221	<u>55,3</u>
	Salon+4	25	6,3
	Salon+5 ve Üzeri	18	4,5
MEMNUNİYET DURUMU	Evet	306	<u>76,5</u>
	Hayır	94	23,5
MEMNUNİYETSİZLİK SEBEBİ	Yeterince geniş olmaması	31	<u>33,0</u>
	Sağlamlık açısından güvenli olmaması	8	8,5
	Balkonunun olmaması	6	6,4
	Ödemelerinin (kira, aidat, vergi vs) fazla olması	11	<u>11,7</u>
	Kullanışlı olmaması	19	<u>20,2</u>
	Bahçesinin olmaması	6	6,4
	Ulaşımının zor olması	6	6,4
	Diğer (Isınma, rutubet)	7	7,4

Yanıtlayıcıların ikamet ettikleri konut özelliklerine bakıldığında, yanıtlayıcıların %55,0'ını oluşturan çoğunluk, oturdukları konutun sahibidir. Yanıtlayıcıların büyük bir

kısmı 91-150 m² alana sahip, salon ve 3 odalı, tek binada apartman dairesi veya site içinde apartman dairesi tipi konutlarda oturmakta ve oturdukları konuttan memnun durumdadırlar. Oturdukları konuttan memnun olmayan yanıtlayıcıların memnuniyetsizlik sebepleri ise konutlarının yeterince geniş olmaması, kullanışlı olmaması ve ödemelerinin (kira, aidat, vergi vs) fazla olmasıdır.

4.4 Anket Yanıtlayıcılarının Tercih Ettikleri Konutlara İlişkin Bilgiler

Çanakkale il merkezinde ankete katılım gösteren toplam 400 yanıtlayıcıların tercih ettikleri konutlara ilişkin bilgiler, Çizelge 4.3'te özetlenmiştir.

Çizelge 4. 3 Yanıtlayıcıların tercih ettikleri konuta ilişkin bilgiler

DEĞİŞKEN	NİTELİK	FREKANS	YÜZDE (%)
KONUTUN KULLANIMI	İkamet etmek için/Oturmak için	289	72,3
	Yatırım yapmak için/kiraya vermek için	111	27,7
KONUTUN TİPİ	Tek binada apartman dairesi	53	13,3
	Site içinde apartman dairesi	91	22,8
	Site halinde dubleks/tripleks ev	42	10,5
	Bahçe içinde müstakil ev/villa	214	53,4
KONUTUN GENİŞLİĞİ (m ²)	0-50	7	1,7
	51-90	29	7,2
	91-120	145	36,3
	121-150	126	31,5
	151 ve Üzeri	93	23,3
KONUTUN ODA SAYISI	Salon+1	11	2,7
	Salon+2	61	15,2
	Salon+3	190	47,5
	Salon+4	103	25,8
	Salon+5 ve Üzeri	35	8,8
KONUTUN SATIŞ YÖNTEMİ	Müteahhit/inşaatı başlamamış	46	11,5
	Müteahhit/inşaatı tamamlanmış	183	45,7
	Emlak ofisi/inşaatı tamamlanmış	28	7,0
	Sahibinden 2.el/inşaatı tamamlanmış	130	32,5
	Diğer (bireysel üretim...)	13	3,3

Yanıtlayıcıların tercih ettikleri konut özelliklerine bakıldığında, yanıtlayıcıların büyük bir çoğunluğunun yeni bir konutu, ikamet etmek/oturmak için edinmek istediği görülmektedir. Yanıtlayıcıların çoğunluğu, 91-150 m² alana sahip, salon ve 3 odalı veya salon ve 4 odalı, bahçe içinde müstakil ev/villa tipi konutları tercih etmektedir. Yanıtlayıcıların çoğunluğu tercih ettikleri konutu, müteahhit firmadan ve sahibinden 2. el inşaatı tamamlanmış şekilde satın almak istemektedir.

4.5 Anket Yanıtlayıcılarının Demografik ve Sosyoekonomik Özelliklerine Göre Tercih Ettikleri Konutlara İlişkin Bilgiler

Çanakkale il merkezinde ankete katılım gösteren toplam 400 yanıtlayıcıların demografik ve sosyoekonomik özelliklerine göre tercih ettikleri konutlara ilişkin bilgiler, aşağıda çizelgeler halinde özetlenmiştir. Bir önceki başlıkta belirlenen yanıtlayıcıların çoğunluğunun tercihleri, bu çizelgelerde kalın çerçeveler yardımı ile vurgulanmıştır. Yanıtlayıcıların demografik ve sosyoekonomik özelliklerine dair gözlemlenen bulgular ise yeşil ile renklendirilerek yorumlanmıştır.

Çizelge 4. 4 Yanıtlayıcıların cinsiyete göre tercih ettikleri konuta ilişkin bilgiler

		Kadın	Erkek	Toplam (%)
Konutun Kullanım Amacı	İkamet etmek için/Oturmak için	73,2	71,3	72,3
	Yatırım yapmak için/Kiraya vermek için	26,8	28,7	27,7
	TOPLAM (frekans)	205	195	
Konutun Tipi	Tek binada apartman dairesi	8,8	17,9	13,3
	Site içinde apartman dairesi	26,8	18,5	22,8
	Site halinde dubleks/tripleks ev	11,2	9,7	10,5
	Bahçe içinde müstakil ev/villa	53,2	53,8	53,4
	TOPLAM (frekans)	205	195	

Çizelge 4. 4 Yanıtlayıcıların cinsiyete göre tercih ettikleri konuta ilişkin bilgiler (devamı)

		Kadın	Erkek	Toplam (%)
Konutun Genişliği	0-50 m ²	0,5	3,1	1,7
	51-90 m ²	8,3	6,2	7,2
	91-120 m ²	32,7	40,0	36,3
	121-150 m ²	34,6	28,2	31,5
	150 m ² ve üzeri	23,9	22,6	23,3
	TOPLAM (frekans)	205	195	
Konutun Oda Sayısı	Salon+1	1,5	4,1	2,7
	Salon+2	15,1	15,4	15,2
	Salon+3	48,8	46,2	47,5
	Salon+4	28,8	22,6	25,8
	Salon+5 ve üzeri	5,9	11,8	8,8
	TOPLAM (frekans)	205	195	
Konutun Satış Yöntemi	Müteahhit/İnşaatı başlamamış	10,7	10,3	11,5
	Müteahhit/İnşaatı tamamlanmış	42,0	43,6	45,5
	Emlak ofisi/İnşaatı tamamlanmış	6,8	7,7	7,0
	Sahibinden 2. el/İnşaatı tamamlanmış	31,7	34,4	32,2
	Diğer	8,8	4,1	3,8
	TOPLAM (frekans)	205	195	
siyah çerçeve: yanıtlayıcıların çoğunluğunun tercihi, sarı renk: uyumlu bulgu, yeşil renk: farklı bulgu				

Yanıtlayıcıların cinsiyete göre konut tercihleri değerlendirildiğinde, aşağıdaki bulgular elde edilmiştir (Çizelge 4.4):

- Kadın ve erkek yanıtlayıcıların çoğunluğunun konut tercihleri birbirine benzer ve yanıtlayıcıların çoğunluğunun tercihlerine uygundur.

Elde edilen bulgulara göre, yanıtlayıcıların cinsiyetinin konut tercihinde bir etkisi olmadığı gözlemlenmiştir.

Çizelge 4. 5 Yanıtlayıcıların yaş gruplarına göre tercih ettikleri konuta ilişkin bilgiler

		20-24 yaş	25-34 yaş	35-44 yaş	45-54 yaş	55-64 yaş	65 ve üzeri yaş	Toplam (%)
Konutun Kullanım Amacı	İkamet etmek için/Oturmak için	72,0	74,8	72,7	73,3	60,0	69,2	72,3
	Yatırım yapmak için/Kiraya vermek için	28,0	25,2	27,3	26,7	40,0	30,8	27,7
	TOPLAM (frekans)	25	139	128	60	35	13	
Konutun Tipi	Tek binada apartman dairesi	12,0	12,2	12,5	16,7	11,4	23,1	13,3
	Site içinde apartman dairesi	28,0	20,9	22,7	21,7	22,9	38,5	22,8
	Site halinde dubleks/tripleks ev	12,0	9,4	13,3	8,3	11,4	7,7	10,5
	Bahçe içinde müstakil ev/villa	48,0	57,5	51,5	53,3	54,3	30,7	53,4
	TOPLAM (frekans)	25	139	128	60	35	13	
Konutun Genişliği	0-50 m ²	0	1,4	3,1	0	2,9	0	1,7
	51-90 m ²	8,0	7,9	5,5	8,3	8,6	7,7	7,2
	91-120 m ²	52,0	34,6	30,5	38,3	40,0	61,5	36,3
	121-150 m ²	24,0	32,4	29,7	36,7	37,1	15,4	31,5
	150 m ² ve üzeri	16,0	23,7	31,2	16,7	11,4	15,4	23,3
	TOPLAM (frekans)	25	139	128	60	35	13	

Çizelge 4. 5 Yanıtlayıcıların yaş gruplarına göre tercih ettikleri konuta ilişkin bilgiler (devamı)

		20-24 yaş	25-34 yaş	35-44 yaş	45-54 yaş	55-64 yaş	65 ve üzeri yaş	Toplam (%)
Konutun Oda Sayısı	Salon+1	0	2,9	3,9	1,7	2,9	0	2,7
	Salon+2	16,0	15,1	12,5	13,3	28,6	15,4	15,2
	Salon+3	64,0	45,3	43,0	51,7	45,7	69,2	47,5
	Salon+4	8,0	26,6	31,2	28,3	17,1	7,7	25,8
	Salon+5 ve üzeri	12,0	10,1	9,4	5,0	5,7	7,7	8,8
	TOPLAM (frekans)	25	139	128	60	35	13	
Konutun Satış Yöntemi	Müteahhit/İnşaatı başlamamış	12,0	14,4	14,1	6,7	0	7,7	11,5
	Müteahhit/İnşaatı tamamlanmış	32,0	43,9	45,3	50,0	45,7	76,9	45,5
	Emlak ofisi/İnşaatı tamamlanmış	20,0	5,0	7,0	6,7	8,6	7,7	7,0
	Sahibinden 2. el/İnşaatı tamamlanmış	28,0	34,5	29,7	33,3	45,7	7,7	32,2
	Diğer	8,0	2,2	3,9	3,3	0	0	3,8
	TOPLAM (frekans)	25	139	128	60	35	13	

siyah çerçeve: yanıtlayıcıların çoğunluğunun tercihi, sarı renk: uyumlu bulgu, yeşil renk: farklı bulgu

Yanıtlayıcıların yaş gruplarına göre konut tercihleri değerlendirildiğinde aşağıdaki bulgular elde edilmiştir (Çizelge 4.5):

- 25-64 yaş aralığındaki yanıtlayıcıların çoğunluğu bahçe içinde müstakil ev/villa tipi konutları tercih ederken, 20-24 yaş grubundaki ve 65 yaş ve üstündeki yanıtlayıcıların çoğunluğu bahçe içinde müstakil ev/villa ve site içinde apartman dairesi tipi konutları tercih etmektedirler.
- 25-64 yaş aralığındaki yanıtlayıcıların çoğunluğu 91-150 m² genişlikte konutları tercih ederken, 20-24 yaş grubundaki ve 65 yaş ve üstündeki yanıtlayıcıların çoğunluğu 91-120 m² genişlikte konutları tercih etmektedirler.

- 25-44 yaş aralığındaki yanıtlayıcıların çoğunluğu salon+3 ve salon+4 odalı konutları tercih ederken, 20-24 yaş grubu, 45-54 yaş grubu ve 65 yaş ve üstü yanıtlayıcıların çoğunluğu salon+3 odalı, 55-64 yaş grubu yanıtlayıcıların çoğunluğu ise salon+2 ve salon+3 odalı konutları tercih etmektedirler.
- 20-64 yaş aralığındaki yanıtlayıcıların çoğunluğu tercih ettikleri konutları müteahhit firmadan ve sahibinden 2. el inşaatı tamamlanmış şekilde satın almak isterken, 65 yaş ve üstü yanıtlayıcıların büyük çoğunluğu müteahhit firmadan inşaatı tamamlanmış şekilde konut satın almak istemektedirler.

Elde edilen bulgulara göre, yanıtlayıcıların yaşlarının konut tercihinde etkili olduğu sonucuna varılabilmektedir. Genç yaştaki ve ileri yaştaki yanıtlayıcıların, orta yaş gruplarına göre daha küçük ve daha az odalı konutları tercih ettiği, bir kısmının da bahçe içinde müstakil ev/villa tipi konut tercihlerinin yanısıra site içinde apartman dairesi tipinde konutları da tercih ettikleri belirlenmiştir. Ayrıca 65 yaş ve üstü yanıtlayıcıların, diğer yaş gruplarındaki yanıtlayıcılara göre müteahhit firmadan inşaatı tamamlanmış olarak konut satın almayı daha çok tercih ettikleri tespit edilmiştir.

Çizelge 4. 6 Yanıtlayıcıların medeni duruma göre tercih ettikleri konuta ilişkin bilgiler

		Bekar	Evli	Toplam (%)
Konutun Kullanım Amacı	İkamet etmek için/Oturmak için	73,4	71,7	72,3
	Yatırım yapmak için/Kiraya vermek için	26,6	28,3	27,7
	TOPLAM (frekans)	128	272	
Konutun Tipi	Tek binada apartman dairesi	13,3	13,2	13,3
	Site içinde apartman dairesi	21,9	23,2	22,8
	Site halinde dubleks/tripleks ev	7,8	11,8	10,5
	Bahçe içinde müstakil ev/villa	57,0	51,8	53,4
	TOPLAM (frekans)	128	272	

Çizelge 4. 6 Yanıtlayıcıların medeni duruma göre tercih ettikleri konuta ilişkin bilgiler (devamı)

		Bekar	Evli	Toplam (%)
Konutun Genişliği	0-50 m ²	2,3	1,5	1,7
	51-90 m ²	10,9	5,5	7,2
	91-120 m ²	44,5	32,4	36,3
	121-150 m ²	26,6	33,8	31,5
	150 m ² ve üzeri	15,6	26,8	23,3
	TOPLAM (frekans)	128	272	
Konutun Oda Sayısı	Salon+1	3,1	2,6	2,7
	Salon+2	21,9	12,1	15,2
	Salon+3	52,3	45,2	47,5
	Salon+4	14,1	31,2	25,8
	Salon+5 ve üzeri	8,6	8,8	8,8
	TOPLAM (frekans)	128	272	
Konutun Satış Yöntemi	Müteahhit/İnşaatı başlamamış	13,3	10,7	11,5
	Müteahhit/İnşaatı tamamlanmış	35,9	50,4	45,5
	Emlak ofisi/İnşaatı tamamlanmış	8,6	6,2	7,0
	Sahibinden 2. el/İnşaatı tamamlanmış	37,5	30,1	32,2
	Diğer	4,7	2,6	3,8
	TOPLAM (frekans)	128	272	
siyah çerçeve: yanıtlayıcıların çoğunluğunun tercihi, sarı renk: uyumlu bulgu, yeşil renk: farklı bulgu				

Yanıtlayıcıların medeni duruma göre konut tercihleri değerlendirildiğinde, aşağıdaki bulgular elde edilmiştir (Çizelge 4.6):

- Bekar yanıtlayıcıların çoğunluğu salon+3 odalı konutları tercih ederken, evli yanıtlayıcıların çoğunluğu salon+3 ve salon+4 odalı konutları tercih etmektedirler.

- Bekar yanıtlayıcıların çoğunluğu tercih ettikleri konutları müteahhit firmadan ve sahibinden 2.el inşaatı tamamlanmış olarak satın almak isterken, evli yanıtlayıcıların çoğunluğu müteahhit firmadan ve inşaatı tamamlanmış olarak konut satın almak istemektedirler.

Elde edilen bulgulara göre, yanıtlayıcıların medeni durumlarının konut tercihinde etkili olduğu sonucuna varılabilmektedir. Evli yanıtlayıcıların, bekar yanıtlayıcılara göre daha geniş, oda sayısı daha fazla olan ve müteahhit firmadan inşaatı tamamlanmış olan konutları satın almayı daha çok tercih ettikleri tespit edilmiştir.

Çizelge 4. 7 Yanıtlayıcıların eğitim durumuna göre tercih ettikleri konuta ilişkin bilgiler

		İlkokul	Ortaokul	Lise	Üniversite	Y. Lisans	Doktora	Toplam (%)
Konutun Kullanım Amacı	İkamet etmek için/Oturmak için	50,0	64,3	61,2	77,7	69,0	77,8	72,3
	Yatırım yapmak için/Kiraya vermek için	50,0	35,7	38,8	22,3	31,0	22,2	27,7
	TOPLAM (frekans)	8	14	85	242	42	9	
Konutun Tipi	Tek binada apartman dairesi	50,0	28,6	20,0	9,1	11,9	11,1	13,3
	Site içinde apartman dairesi	25,0	7,1	30,6	21,5	19,0	22,2	22,8
	Site halinde dubleks/tripleks ev	0,0	21,4	8,2	12,0	7,1	0,0	10,5
	Bahçe içinde müstakil ev/villa	25,0	42,9	41,2	57,4	61,9	66,7	53,4
	TOPLAM (frekans)	8	14	85	242	42	9	
Konutun Genişliği	0-50 m ²	0,0	0,0	1,2	3,7	7,1	0,0	1,7
	51-90 m ²	37,5	21,4	27,1	20,7	14,3	22,2	7,2
	91-120 m ²	25,0	50,0	45,9	39,3	28,6	66,7	36,3
	121-150 m ²	25,0	28,6	21,2	23,6	33,3	0,0	31,5
	150 m ² ve üzeri	12,5	0,0	4,7	12,8	16,7	11,1	23,3
	TOPLAM (frekans)	8	14	85	242	42	9	

Çizelge 4. 7 Yanıtlayıcıların eğitim durumuna göre tercih ettikleri konuta ilişkin bilgiler (devamı)

		İlkokul	Ortaokul	Lise	Üniversite	Y. Lisans	Doktora	Toplam (%)
Konutun Oda Sayısı	Salon+1	0,0	7,1	3,5	2,5	2,4	0,0	2,7
	Salon+2	12,5	14,3	18,8	13,6	16,7	22,2	15,2
	Salon+3	62,5	28,6	57,6	47,1	33,3	66,7	47,5
	Salon+4	12,5	35,7	16,5	28,1	31,0	0,0	25,8
	Salon+5 ve üzeri	12,5	14,3	3,5	8,7	16,7	11,1	8,8
	TOPLAM (frekans)	8	14	85	242	42	9	
Konutun Satış Yöntemi	Müteahhit/İnşaatı başlamamış	12,5	7,1	10,6	9,1	28,6	11,1	11,5
	Müteahhit/İnşaatı tamamlanmış	62,5	28,6	45,9	49,6	33,3	11,1	45,5
	Emlak ofisi/İnşaatı tamamlanmış	0,0	21,4	3,5	7,0	4,8	33,3	7,0
	Sahibinden 2. el/İnşaatı tamamlanmış	25,0	42,9	35,3	31,0	31,0	44,4	32,2
	Diğer	0,0	0,0	4,7	3,3	2,4	0,0	3,8
	TOPLAM (frekans)	8	14	85	242	42	9	
siyah çerçeve: yanıtlayıcıların çoğunluğunun tercihi, sarı renk: uyumlu bulgu, yeşil renk: farklı bulgu								

Yanıtlayıcıların eğitim durumuna göre konut tercihleri değerlendirildiğinde, aşağıdaki bulgular elde edilmiştir (Çizelge 4.7):

- Ortaokul, lise, üniversite, yüksek lisans ve doktora mezunu yanıtlayıcıların çoğunluğu ikamet etmek/oturmak için konut edinmeyi tercih ederken, ilkököl mezunu yanıtlayıcılar hem ikamet etmek/oturmak için hem de yatırım yapmak/kiraya vermek için konut edinmeyi tercih etmektedirler.
- Üniversite, yüksek lisans ve doktora mezunu yanıtlayıcıların çoğunluğu bahçe içinde müstakil ev/villa tercih ederken, lise mezunu yanıtlayıcıların çoğunluğu bahçe içinde müstakil ev/villa ve site içinde apartman dairesi, ortaokul ve ilkököl mezunu

yanıtlayıcıların çoğunluğu bahçe içinde müstakil ev/villa ve tek binada apartman dairesi tipi konutları tercih etmektedirler.

- Ortaokul, üniversite, yüksek lisans mezunu yanıtlayıcıların çoğunluğu 91-150 m² genişlikte konutları tercih ederken, doktora mezunu yanıtlayıcıların çoğunluğu 91-120 m², lise mezunu yanıtlayıcıların çoğunluğu 51-120 m², ilkokul mezunu yanıtlayıcılar ise 51-150 m² genişlikte konutları tercih etmektedirler.

- Ortaokul, üniversite, yüksek lisans mezunu yanıtlayıcıların çoğunluğu salon+3 ve salon+4 odalı konutları tercih ederken, ilkokul, lise ve doktora mezunu yanıtlayıcıların çoğunluğu salon+3 odalı konutları tercih etmektedirler.

- Ortaokul, lise, üniversite ve yüksek lisans mezunu yanıtlayıcıların çoğunluğu tercih ettikleri konutu müteahhit firma ve sahibinden 2. el inşaatı tamamlanmış olarak satın almak isterken, ilkokul mezunu yanıtlayıcıların çoğunluğu müteahhit firmadan, doktora mezunu yanıtlayıcıların çoğunluğu ise sahibinden 2. el ve emlak ofisinden inşaatı tamamlanmış olarak satın almak istemektedirler.

Elde edilen bulgulara göre, yanıtlayıcıların eğitim durumlarının konut tercihinde etkili olduğu sonucuna varılabilmektedir. Üniversite ve üstü eğitim seviyesine sahip yanıtlayıcıların bahçe içinde müstakil ev/villa tipi konutları daha çok tercih ettikleri belirlenmiştir. Ayrıca doktora mezunu yanıtlayıcıların bir kısmının konutu emlak ofislerinden satın almayı tercih etmesi dikkat çekmektedir.

Çizelge 4. 8 Yanıtlayıcıların iş durumuna göre tercih ettikleri konuta ilişkin bilgiler

Konutun Kullanım Amacı		İşsiz	Ev Hanımı	Öğrenci	İşçi	Çiftçi	Tüccar/ Sanayici
	İkamet etmek için/Oturmak için	72,2	69,4	68,4	78,4	100	45,5
Yatırım yapmak için/Kiraya vermek için	27,8	30,6	31,6	21,6	0,0	54,5	
TOPLAM (frekans)	18	36	19	51	1	11	
Konutun Tipi		Esnaf/ Zanaatkar	Memur	Serbest Meslek	Emekli	Diğer	Toplam (%)
	İkamet etmek için/Oturmak için	73,8	82,6	67,6	64,5	82,4	72,3
Yatırım yapmak için/Kiraya vermek için	26,2	17,4	32,4	35,5	17,6	27,7	
TOPLAM (frekans)	42	69	74	62	17		
Konutun Tipi		İşsiz	Ev Hanımı	Öğrenci	İşçi	Çiftçi	Tüccar/ Sanayici
	Tek binada apartman dairesi	22,2	11,1	10,5	17,6	100	9,1
Site içinde apartman dairesi	27,8	22,2	21,1	25,5	0,0	45,5	
Site halinde dubleks/tripleks ev	5,6	11,1	5,3	7,8	0,0	9,1	
Bahçe içinde müstakil ev/villa	44,4	55,5	63,2	49,0	0,0	36,4	
TOPLAM (frekans)	18	36	19	51	1	11	
Konutun Tipi		Esnaf/ Zanaatkar	Memur	Serbest Meslek	Emekli	Diğer	Toplam (%)
	Tek binada apartman dairesi	14,3	8,7	14,9	14,5	0,0	13,3
Site içinde apartman dairesi	26,2	17,4	21,6	21,0	23,5	22,8	
Site halinde dubleks/tripleks ev	7,1	13,0	12,2	11,3	17,6	10,5	
Bahçe içinde müstakil ev/villa	52,4	60,9	51,4	53,2	58,8	53,4	
TOPLAM (frekans)	42	69	74	62	17		

Çizelge 4. 8 Yanıtlayıcıların iş durumuna göre tercih ettikleri konuta ilişkin bilgiler (devamı)

Konutun Genişliği		İşsiz	Ev Hanımı	Öğrenci	İşçi	Çiftçi	Tüccar/ Sanayici	
		0-50 m ²	5,6	2,8	0,0	0,0	0,0	9,1
51-90 m ²		0,0	11,1	10,5	11,8	0,0	0,0	
91-120 m ²		50,0	38,9	42,1	35,3	100	45,5	
121-150 m ²		33,3	27,8	26,3	39,2	0,0	9,1	
150 m ² ve üzeri		11,1	19,4	21,1	13,7	0,0	36,4	
TOPLAM (frekans)		18	36	19	51	1	11	
Konutun Oda Sayısı		Esnaf/ Zanaatkar	Memur	Serbest Meslek	Emekli	Diğer	Toplam (%)	
		0-50 m ²	0,0	1,4	2,7	1,6	0,0	1,7
51-90 m ²		7,1	8,7	5,4	6,5	0,0	7,2	
91-120 m ²		35,7	26,1	24,3	50,0	47,1	36,3	
121-150 m ²		31,0	30,4	37,8	32,3	11,8	31,5	
150 m ² ve üzeri		26,2	33,3	29,7	9,7	41,2	23,3	
TOPLAM (frekans)		42	69	74	62	17		
Konutun Oda Sayısı		İşsiz	Ev Hanımı	Öğrenci	İşçi	Çiftçi	Tüccar/ Sanayici	
		Salon+1	5,6	0,0	0,0	3,9	0,0	9,1
		Salon+2	11,1	22,2	21,1	13,7	0,0	18,2
		Salon+3	61,1	50,0	47,4	51,0	100	18,2
		Salon+4	11,1	27,8	15,8	25,5	0,0	27,3
		Salon+5 ve üzeri	11,1	0,0	15,8	5,9	0,0	27,3
		TOPLAM (frekans)	18	36	19	51	1	11

Çizelge 4. 8 Yanıtlayıcıların iş durumuna göre tercih ettikleri konuta ilişkin bilgiler (devamı)

Konutun Oda Sayısı		Esnaf/ Zanaatkar	Memur	Serbest Meslek	Emekli	Diğer	Toplam (%)
	Salon+1	2,4	4,3	2,7	1,6	0,0	2,7
	Salon+2	9,5	13,0	10,8	21,0	17,6	15,2
	Salon+3	50,0	37,7	44,6	58,1	41,2	47,5
	Salon+4	26,2	40,6	27,0	16,1	23,5	25,8
	Salon+5 ve üzeri	11,9	4,3	14,9	3,2	17,6	8,8
	TOPLAM (frekans)	42	69	74	62	17	
	Konutun Satış Yöntemi		İşsiz	Ev Hanımı	Öğrenci	İşçi	Çiftçi
Müteahhit/İnşaatı başlamamış		27,8	11,1	5,3	9,8	100	0,0
Müteahhit/İnşaatı tamamlanmış		27,8	50,0	21,1	52,9	0,0	54,5
Emlak ofisi/İnşaatı tamamlanmış		11,1	2,8	21,1	5,9	0,0	9,1
Sahibinden 2. el/İnşaatı tamamlanmış		33,3	36,1	47,4	31,4	0,0	36,4
Diğer		0,0	0,0	5,3	0,0	0,0	0,0
TOPLAM (frekans)		18	36	19	51	1	11
		Esnaf/ Zanaatkar	Memur	Serbest Meslek	Emekli	Diğer	Toplam (%)
Müteahhit/İnşaatı başlamamış		14,3	15,9	14,9	1,6	11,8	11,5
Müteahhit/İnşaatı tamamlanmış		47,6	36,2	55,4	51,6	29,4	45,5
Emlak ofisi/İnşaatı tamamlanmış		7,1	11,6	4,1	4,8	0,0	7,0
Sahibinden 2. el/İnşaatı tamamlanmış	26,2	33,3	23,0	38,7	41,2	32,2	
Diğer	4,8	2,9	2,7	3,2	17,6	3,8	
TOPLAM (frekans)	42	69	74	62	17		

Yanıtlayıcıların iş durumuna göre konut tercihleri değerlendirildiğinde, aşağıdaki bulgular elde edilmiştir (Çizelge 4.8):

- Çeşitli iş durumuna sahip yanıtlayıcıların çoğunluğu ikamet etmek/oturmak için konut edinmeyi tercih ederken, tüccar/sanayici yanıtlayıcıların çoğunluğu yatırım yapmak/kiraya vermek için konut edinmeyi tercih etmektedirler.
- Çeşitli iş durumuna sahip yanıtlayıcıların çoğunluğu bahçe içinde müstakil ev/villa tercih ederken, işsiz, işçi ve tüccar/sanayici yanıtlayıcıların çoğunluğu bahçe içinde müstakil ev/villa ve site içinde apartman dairesi tipi konutları tercih etmektedirler.
- Çeşitli iş durumuna sahip yanıtlayıcıların çoğunluğu 91-150 m² genişlikte konutları tercih ederken, memur ve serbest meslek sahibi yanıtlayıcıların çoğunluğu 121 m² ve üstü, tüccar/sanayici yanıtlayıcıların çoğunluğu ise 91-120 m² ve 150 m² ve üstü genişlikte konutları tercih etmektedirler.
- Çeşitli iş durumuna sahip yanıtlayıcıların çoğunluğu salon+3 ve salon+4 odalı konutları tercih ederken, işsiz, işçi ve emekli yanıtlayıcıların çoğunluğu salon+3 odalı konutları, öğrencilerin çoğunluğu salon+2 ve salon+3 odalı konutları, tüccar/sanayici yanıtlayıcıların çoğunluğu ise salon+4 ve salon+5 ve üstü odalı konutları tercih etmektedirler.
- Çeşitli iş durumuna sahip yanıtlayıcıların çoğunluğu tercih ettikleri konutu müteahhit firma ve sahibinden 2. el inşaatı tamamlanmış olarak satın almak isterken, işçi, tüccar/sanayici, serbest meslek ve emekli yanıtlayıcıların çoğunluğu müteahhit firmadan inşaatı tamamlanmış olan konutları satın almak istemektedirler.

Elde edilen bulgulara göre, yanıtlayıcıların iş durumlarının konut tercihinde etkili olduğu sonucuna varılabilmektedir. Tüccar/sanayici yanıtlayıcıların yatırım yapmak/kiraya vermek için konut edinmeyi tercih etmesi dikkat çekmektedir.

Çizelge 4. 9 Yanıtlayıcıların aile tipine göre tercih ettikleri konuta ilişkin bilgiler

		Çekirdek Aile (anne, baba, çocuklar)	Geniş Aile (nine, dede, anne, baba, çocuklar)	Toplam (%)
Konutun Kullanım Amacı	İkamet etmek için/Oturmak için	73,1	52,9	72,3
	Yatırım yapmak için/Kiraya vermek için	26,9	47,1	27,7
	TOPLAM (frekans)	383	17	
Konutun Tipi	Tek binada apartman dairesi	13,1	17,6	13,3
	Site içinde apartman dairesi	22,5	29,5	22,8
	Site halinde dubleks/tripleks ev	10,1	23,5	10,5
	Bahçe içinde müstakil ev/villa	54,3	29,4	53,4
	TOPLAM (frekans)	383	17	
Konutun Genişliği	0-50 m ²	1,3	11,8	1,7
	51-90 m ²	7,6	0	7,2
	91-120 m ²	36,8	23,5	36,3
	121-150 m ²	31,1	41,2	31,5
	150 m ² ve üzeri	23,2	23,5	23,3
	TOPLAM (frekans)	383	17	
Konutun Oda Sayısı	Salon+1	2,6	5,9	2,7
	Salon+2	15,9	0	15,2
	Salon+3	48,0	35,3	47,5
	Salon+4	24,6	52,9	25,8
	Salon+5 ve üzeri	8,9	5,9	8,8
	TOPLAM (frekans)	383	17	

Çizelge 4. 9 Yanıtlayıcıların aile tipine göre tercih ettikleri konuta ilişkin bilgiler (devamı)

		Çekirdek Aile (anne, baba, çocuklar)	Geniş Aile (nine, dede, anne, baba, çocuklar)	Toplam (%)
Konutun Satış Yöntemi	Müteahhit/İnşaatı başlamamış	11,5	11,8	11,5
	Müteahhit/İnşaatı tamamlanmış	46,5	23,5	45,5
	Emlak ofisi/İnşaatı tamamlanmış	6,5	17,6	7,0
	Sahibinden 2. el/İnşaatı tamamlanmış	31,6	47,1	32,2
	Diğer	3,9	0	3,8
	TOPLAM (frekans)	383	17	

siyah çerçeve: yanıtlayıcıların çoğunluğunun tercihi, sarı renk: uyumlu bulgu, yeşil renk: farklı bulgu

Yanıtlayıcıların aile tipine göre konut tercihleri değerlendirildiğinde, aşağıdaki bulgular elde edilmiştir (Çizelge 4.9):

- Çekirdek aile tipine sahip yanıtlayıcıların çoğunluğu bahçe içinde müstakil ev/villa tipi konutları tercih ederken, geniş aile tipine sahip yanıtlayıcıların çoğunluğu site içinde apartman dairesi ve bahçe içinde müstakil ev/villa tipi konutları tercih etmektedirler.
- Çekirdek aile tipine sahip yanıtlayıcıların çoğunluğu salon+3 ve salon+4 odalı konutları tercih ederken, geniş aile tipine sahip yanıtlayıcıların çoğunluğu salon+4 odalı konutları tercih etmektedirler.

Elde edilen bulgulara göre, yanıtlayıcıların aile tipinin konut tercihinde etkili olduğu sonucuna varılabilmektedir. Geniş aile tipine sahip yanıtlayıcıların çekirdek aile tipine sahip yanıtlayıcılara göre daha geniş, daha fazla odalı ve 2. el konutları daha çok tercih ettikleri tespit edilmiştir.

Çizelge 4. 10 Yanıtlayıcıların konutunda devamlı yaşayan kişi sayısına göre tercih ettikleri konuta ilişkin bilgiler

		1 Kişi	2 Kişi	3 Kişi	4 Kişi	5 ve Üzeri Kişi	Toplam (%)
Konutun Kullanım Amacı	İkamet etmek için/Oturmak için	81,3	68,3	71,2	75,2	70,0	72,3
	Yatırım yapmak için/Kiraya vermek için	18,8	31,7	28,8	24,8	30,0	27,7
	TOPLAM (frekans)	32	101	146	101	20	
Konutun Tipi	Tek binada apartman dairesi	12,5	11,9	12,3	12,9	30,0	13,3
	Site içinde apartman dairesi	18,8	27,7	24,7	19,8	5,0	22,8
	Site halinde dubleks/tripleks ev	9,4	5,9	8,9	17,8	15,0	10,5
	Bahçe içinde müstakil ev/villa	59,4	54,5	54,1	49,5	50,0	53,4
	TOPLAM (frekans)	32	101	146	101	20	
Konutun Genişliği	0-50 m ²	21,9	3,0	2,1	0	0,0	1,7
	51-90 m ²	43,8	25,7	18,5	16,8	15,0	7,2
	91-120 m ²	25,0	48,5	39,0	36,6	45,0	36,3
	121-150 m ²	9,4	15,8	28,1	31,7	15,0	31,5
	150 m ² ve üzeri	0	6,9	12,3	14,9	25,0	23,3
	TOPLAM (frekans)	32	101	146	101	20	
Konutun Oda Sayısı	Salon+1	0	4,0	3,4	1,0	5,0	2,7
	Salon+2	46,9	20,8	11,6	7,9	0,0	15,2
	Salon+3	37,5	55,4	48,6	42,6	40,0	47,5
	Salon+4	9,4	15,8	29,5	36,6	20,0	25,8
	Salon+5 ve üzeri	6,3	4,0	6,8	11,9	35,0	8,8
	TOPLAM (frekans)	32	101	146	101	20	

Çizelge 4. 10 Yanıtlayıcıların konutunda devamlı yaşayan kişi sayısına göre tercih ettikleri konuta ilişkin bilgiler (devamı)

		1 Kişi	2 Kişi	3 Kişi	4 Kişi	5 ve Üzeri Kişi	Toplam (%)
Konutun Satış Yöntemi	Müteahhit/İnşaatı başlamamış	3,1	11,9	11,0	14,9	10,0	11,5
	Müteahhit/İnşaatı tamamlanmış	34,4	39,6	53,4	42,6	50,0	45,5
	Emlak ofisi/İnşaatı tamamlanmış	12,5	4,0	6,2	8,9	10,0	7,0
	Sahibinden 2. el/İnşaatı tamamlanmış	46,9	38,6	27,4	28,7	30,0	32,2
	Diğer	3,1	5,9	2,1	5,0	0,0	3,8
	TOPLAM (frekans)	32	101	146	101	20	

siyah çerçeve: yanıtlayıcıların çoğunluğunun tercihi, sarı renk: uyumlu bulgu, yeşil renk: farklı bulgu

Yanıtlayıcıların konutlarında devamlı yaşayan kişi sayısına göre konut tercihleri değerlendirildiğinde, aşağıdaki bulgular elde edilmiştir (Çizelge 4.10):

- Konutunda 1, 2 ve 3 kişi yaşayan yanıtlayıcıların çoğunluğu bahçe içinde müstakil ev/villa tipi konutları tercih ederken, 4 kişi yaşayan yanıtlayıcıların çoğunluğu bahçe içinde müstakil ev/villa ve site içinde apartman dairesi, 5 ve üstü kişi yaşayan yanıtlayıcıların çoğunluğu bahçe içinde müstakil ev/villa tipi ve tek binada apartman dairesi tipi konutları tercih etmektedirler.
- Konutunda 3 ve 4 kişi yaşayan yanıtlayıcıların çoğunluğu 91-150 m² genişlikte konutları tercih ederken, 1 ve 2 kişi yaşayan yanıtlayıcıların çoğunluğu 51-120 m² genişlikte, 5 ve üstü kişi yaşayan yanıtlayıcıların çoğunluğu ise 91-120 m² ve 150 m² ve üstü genişlikte konutları tercih etmektedirler.
- Konutunda 3 ve 4 kişi yaşayan yanıtlayıcıların çoğunluğu salon+3 ve salon+4 odalı konutları tercih ederken, 1 kişi yaşayan yanıtlayıcıların çoğunluğu salon+2 ve salon+3 odalı konutları, 2 kişi yaşayan yanıtlayıcıların çoğunluğu salon+3 odalı konutları, 5 ve üstü kişi yaşayan yanıtlayıcıların çoğunluğu ise salon+3 ve salon+5 ve üstü odalı konutları tercih etmektedirler.

- Konutunda 1, 2, 4 ve 5 ve üstü kişi yaşayan yanıtlayıcıların çoğunluğu tercih ettikleri konutu müteahhit firmadan ve sahibinden 2. el inşaatı tamamlanmış olarak satın almak isterken, 3 kişi yaşayan yanıtlayıcıların çoğunluğu müteahhit firmadan inşaatı tamamlanmış olarak satın almak istemektedirler.

Elde edilen bulgulara göre, yanıtlayıcıların konutunda devamlı yaşayan kişi sayısının, konut tercihinde etkili olduğu sonucuna varılabilmektedir. Yanıtlayıcıların hanehalkı büyüklüğü arttıkça, tercih ettikleri konutun genişliğinin ve oda sayısının da arttığı tespit edilmiştir.

Çizelge 4. 11 Yanıtlayıcıların konutunda yaşayan çocuk sayısına göre tercih ettikleri konuta ilişkin bilgiler

		0 Çocuk	1 Çocuk	2 Çocuk	3 Çocuk	4 ve Üzeri Çocuk	Toplam (%)
Konutun Kullanım Amacı	İkamet etmek için/Oturmak için	64,2	80,1	75,0	58,8	100	72,3
	Yatırım yapmak için/Kiraya vermek için	35,8	19,9	25,0	41,2	0,0	27,7
	TOPLAM (frekans)	148	146	88	17	1	
Konutun Tipi	Tek binada apartman dairesi	15,5	11,0	10,2	23,5	100	13,3
	Site içinde apartman dairesi	23,6	22,6	23,9	11,8	0,0	22,8
	Site halinde dubleks/tripleks ev	9,5	10,3	12,5	17,6	0,0	10,5
	Bahçe içinde müstakil ev/villa	51,4	56,2	53,4	47,1	0,0	53,4
	TOPLAM (frekans)	148	146	88	17	1	
Konutun Genişliği	0-50 m ²	3,4	0,7	1,1	0,0	0,0	1,7
	51-90 m ²	5,4	10,3	5,7	5,9	0,0	7,2
	91-120 m ²	26,4	43,2	38,6	52,9	0,0	36,3
	121-150 m ²	32,4	29,5	34,1	29,4	100	31,5
	150 m ² ve üzeri	32,4	16,4	20,5	11,8	0,0	23,3
	TOPLAM (frekans)	148	146	88	17	1	

Çizelge 4. 11 Yanıtlayıcıların konutunda yaşayan çocuk sayısına göre tercih ettikleri konuta ilişkin bilgiler (devamı)

		0 Çocuk	1 Çocuk	2 Çocuk	3 Çocuk	4 ve Üzeri Çocuk	Toplam (%)
Konutun Oda Sayısı	Salon+1	4,1	3,4	0,0	0,0	0,0	2,7
	Salon+2	25,7	9,6	5,7	0,0	0,0	15,2
	Salon+3	48,6	45,9	50,0	47,1	0,0	47,5
	Salon+4	14,2	34,9	31,8	23,5	100	25,8
	Salon+5 ve üzeri	7,4	6,2	12,5	29,4	0,0	8,8
	TOPLAM (frekans)	148	146	88	17	1	
Konutun Satış Yöntemi	Müteahhit/İnşaatı başlamamış	9,5	10,3	17,0	11,8	0,0	11,5
	Müteahhit/İnşaatı tamamlanmış	41,9	50,0	45,5	35,3	100	45,5
	Emlak ofisi/İnşaatı tamamlanmış	8,1	4,8	8,0	11,8	0,0	7,0
	Sahibinden 2. el/İnşaatı tamamlanmış	36,5	32,2	23,9	41,2	0,0	32,2
	Diğer	4,1	2,7	5,7	0,0	0,0	3,8
	TOPLAM (frekans)	148	146	88	17	1	
siyah çerçeve: yanıtlayıcıların çoğunluğunun tercihi, sarı renk: uyumlu bulgu, yeşil renk: farklı bulgu							

Yanıtlayıcıların konutlarında yaşayan çocuk sayısına göre konut tercihleri değerlendirildiğinde, aşağıdaki bulgular elde edilmiştir (Çizelge 4.11):

- Konutunda çocuksuz, 1 ve 2 çocuk ile birlikte yaşayan yanıtlayıcıların çoğunluğu bahçe içinde müstakil ev/villa tipi konutları tercih ederken, 3 çocuk ile birlikte yaşayan yanıtlayıcıların çoğunluğu bahçe içinde müstakil ev/villa ve tek binada apartman dairesi tipi konutları tercih etmektedirler.
- Konutunda 1 ve 2 çocuk ile birlikte yaşayan yanıtlayıcıların çoğunluğu 91-150 m² genişlikte konutları tercih ederken, çocuksuz yaşayan yanıtlayıcıların çoğunluğu 121 m² ve üstü konutları, 3 çocuk ile birlikte yaşayan yanıtlayıcıların çoğunluğu ise 91-120 m² genişlikte konutları tercih etmektedirler.

- Konutunda 1 ve 2 çocuk ile birlikte yaşayan yanıtlayıcıların çoğunluğu salon+3 ve salon+4 odalı konutları tercih ederken, çocuksuz yaşayan yanıtlayıcıların çoğunluğu salon+2 ve salon+3 odalı konutları, 3 çocuk ile birlikte yaşayan yanıtlayıcıların çoğunluğu ise salon+3 ve salon+5 ve üstü odalı konutları tercih etmektedirler.

Elde edilen bulgulara göre, yanıtlayıcıların konutlarında yaşayan çocuk sayısının konut tercihinde etkili olduğu sonucuna varılabilmektedir. Çocuksuz yaşayan yanıtlayıcıların diğer bireylere göre daha geniş ve daha az sayıda odalı konutları tercih ettikleri tespit edilmiştir.

Çizelge 4. 12 Yanıtlayıcıların hanehalkı aylık toplam gelir durumuna göre tercih ettikleri konuta ilişkin bilgiler

		0-2000 TL	2001-3000 TL	3001-4000 TL	4001-5000 TL	5001 TL ve Üzeri	Toplam (%)
Konutun Kullanım Amacı	İkamet etmek için/Oturmak için	65,4	82,0	73,9	64,1	72,9	72,3
	Yatırım yapmak için/Kiraya vermek için	34,6	18,0	26,1	35,9	27,1	27,7
	TOPLAM (frekans)	26	61	69	78	166	
Konutun Tipi	Tek binada apartman dairesi	19,2	21,3	18,8	10,3	8,4	13,3
	Site içinde apartman dairesi	30,8	23,0	23,2	21,8	21,7	22,8
	Site halinde dubleks/tripleks ev	0,0	6,6	5,8	14,1	14,5	10,5
	Bahçe içinde müstakil ev/villa	50,0	49,2	52,2	53,8	55,4	53,4
	TOPLAM (frekans)	26	61	69	78	166	

Çizelge 4. 12 Yanıtlayıcıların hanehalkı aylık toplam gelir durumuna göre tercih ettikleri konuta ilişkin bilgiler (devamı)

		0-2000 TL	2001-3000 TL	3001-4000 TL	4001-5000 TL	5001 TL ve Üzeri	Toplam (%)
Konutun Genişliği	0-50 m ²	11,5	4,9	4,3	0,0	2,4	1,7
	51-90 m ²	42,3	44,3	31,9	17,9	7,8	7,2
	91-120 m ²	38,5	39,3	43,5	43,6	37,3	36,3
	121-150 m ²	7,7	8,2	17,4	29,5	31,9	31,5
	150 m ² ve üzeri	0,0	3,3	2,9	9,0	20,5	23,3
	TOPLAM (frekans)	26	61	69	78	166	
Konutun Oda Sayısı	Salon+1	0,0	1,6	7,2	1,3	2,4	2,7
	Salon+2	19,2	19,7	14,5	11,5	15,1	15,2
	Salon+3	50,0	65,6	47,8	53,8	37,3	47,5
	Salon+4	23,1	11,5	20,3	30,8	31,3	25,8
	Salon+5 ve üzeri	7,7	1,6	10,1	2,6	13,9	8,8
	TOPLAM (frekans)	26	61	69	78	166	
Konutun Satış Yöntemi	Müteahhit/İnşaatı başlamamış	7,7	13,1	7,2	7,7	15,1	11,5
	Müteahhit/İnşaatı tamamlanmış	38,5	37,7	55,1	43,6	46,4	45,5
	Emlak ofisi/İnşaatı tamamlanmış	0,0	4,9	5,8	9,0	8,4	7,0
	Sahibinden 2. el/İnşaatı tamamlanmış	50,0	39,3	30,4	35,9	25,9	32,2
	Diğer	3,8	4,9	1,4	3,8	4,2	3,8
	TOPLAM (frekans)	26	61	69	78	166	
siyah çerçeve: yanıtlayıcıların çoğunluğunun tercihi, sarı renk: uyumlu bulgu, yeşil renk: farklı bulgu							

Yanıtlayıcıların hanehalkı aylık toplam gelir durumuna göre konut tercihleri değerlendirildiğinde, aşağıdaki bulgular elde edilmiştir (Çizelge 4.12):

- Hanehalkı aylık toplam geliri 3001 TL ve üstü olan yanıtlayıcıların çoğunluğu bahçe içinde müstakil ev/villa tipi konutları tercih ederken, 0-3000 TL olan yanıtlayıcıların çoğunluğu bahçe içinde müstakil ev/villa ve site içinde apartman dairesi tipi konutları tercih etmektedirler.
- Hanehalkı aylık toplam geliri 4001 TL ve üstü olan yanıtlayıcıların çoğunluğu 91-150 m² genişlikte konutları tercih ederken, 0-4000 TL olan yanıtlayıcıların çoğunluğu 51-120 m² genişlikte konutları tercih etmektedirler.
- Hanehalkı aylık toplam geliri 0-2000 TL, 3001-4000 TL, 5001 TL ve üstü olan yanıtlayıcıların çoğunluğu salon+3 ve salon+4 odalı konutları tercih ederken, 2001-3000 TL ve 4001-5000 TL olan yanıtlayıcıların çoğunluğu salon+3 odalı konutları tercih etmektedirler.
- Hanehalkı aylık toplam geliri 0-3000 TL ve 4001 TL ve üstü olan yanıtlayıcıların çoğunluğu tercih ettikleri konutu müteahhit firmadan ve sahibinden 2. el inşaatı tamamlanmış olarak satın almak isterken, 3001-4000 TL olan yanıtlayıcıların çoğunluğu müteahhit firmadan inşaatı tamamlanmış olan konutları satın almayı tercih etmektedirler.

Elde edilen bulgulara göre, yanıtlayıcıların gelir durumunun konut tercihinde etkili olduğu sonucuna varılabilmektedir. Hanehalkı aylık toplam geliri yüksek olan yanıtlayıcıların daha geniş konutları ve bahçe içinde müstakil ev/villa tipi konutları daha çok tercih ettikleri tespit edilmiştir.

4.6 Anket Yanıtlayıcılarının Konut Satın Alma Kararlarını Etkileyen Faktörler

Çanakkale il merkezinde ankete katılım gösteren toplam 400 yanıtlayıcıların konut satın alma kararlarını etkileyen faktörlere ilişkin önermelere katılım düzeyleri 5'li Likert soru tipinde sorgulanmış ve elde edilen bulgular Çizelge 4.13'te özetlenmiştir.

Çizelge 4. 13 Yanıtlayıcıların konut satın alma kararlarını etkileyen faktörler

	Kesinlikle Katılmıyorum		Katılmıyorum		Kararsızım		Katılıyorum		Kesinlikle Katılıyorum		Toplam	Ortalama (\bar{x})
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%		
Konut Biriminin Kalitesi												
Konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklılığı önemlidir.	2	0,5	-	-	2	0,5	14	3,5	382	95,5	400	4,94
Konutun yapıldığı zeminin sağlamlığı önemlidir.	3	0,8	1	0,2	3	0,7	21	5,3	372	93,0	400	4,90
Konutun inşaatının malzeme ve işçilik kalitesi önemlidir.	2	0,5	-	-	1	0,2	35	8,8	362	90,5	400	4,89
Konutun ısı ve ses izolasyonuna sahip olması önemlidir.	1	0,2	2	0,5	3	0,8	44	11,0	350	87,5	400	4,85
Konutun ısıtma, elektrik ve su tesisatı önemlidir.	1	0,2	2	0,5	7	1,8	46	11,5	344	86,0	400	4,83
Konutun inşaatında kullanılan malzemelerin belirli standartlarda üretilmiş olması önemlidir.	2	0,5	-	-	15	3,7	52	13,0	331	82,8	400	4,78
Konutun kullanım alanı, genişliği ve oda sayısının fazla olması önemlidir.	5	1,2	9	2,2	53	13,3	127	31,8	206	51,5	400	4,30
Konutun balkon sayısı ve genişliği önemlidir.	6	1,5	16	4,0	52	13,0	114	28,5	212	53,0	400	4,28
Konutun bulunduğu binada veya sitede güvenlik sisteminin bulunması önemlidir.	9	2,2	22	5,5	62	15,5	109	27,3	198	49,5	400	4,16

Çizelge 4. 13 Yanıtlayıcıların konut satın alma kararlarını etkileyen faktörler (devamı)

	Kesinlikle Katılmıyorum		Katılmıyorum		Kararsızım		Katılıyorum		Kesinlikle Katılıyorum		Toplam	Ortalama (\bar{x})
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%		
Konut Çevresinin Kalitesi												
Konutun yer aldığı semt/mahalle konut tercihinde etkilidir.	3	0,7	4	1,0	15	3,7	85	21,3	293	73,3	400	4,65
Konutun şehir merkezi, hastane, okul, alışveriş merkezlerine yakınlığı ve ulaşımının kolay olması önemlidir.	6	1,5	7	1,7	24	6,0	119	29,8	244	61,0	400	4,47
Yeşil alan ve çevre düzenine sahip olması konut tercihinde etkilidir.	7	1,7	19	4,7	36	9,0	117	29,3	221	55,3	400	4,32
Açık/kapalı otopark alanı olması, konut tercihinde etkilidir.	19	4,7	18	4,5	43	10,8	122	30,5	198	49,5	400	4,16
İç dekorasyon/cephe tasarımı yapılmış olması, konut tercihinde etkilidir.	10	2,5	28	7,0	46	11,5	121	30,2	195	48,8	400	4,16
Manzaraya sahip olması konut tercihinde etkilidir.	8	2,0	20	5,0	61	15,2	144	36,0	167	41,8	400	4,11
Spor ve sosyal alanların olması, konut tercihinde etkilidir.	28	7,0	50	12,5	101	25,2	111	27,8	110	27,5	400	3,56

Çizelge 4. 13 Yanıtlayıcıların konut satın alma kararlarını etkileyen faktörler (devamı)

	Kesinlikle Katılmıyorum		Katılmıyorum		Kararsızım		Katılıyorum		Kesinlikle Katılıyorum		Toplam	Ortalama (\bar{x})
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%		
Konut Tüketimi												
Alınacak konutun fiyatı ve ödeme koşulları önemlidir.	2	0,5	1	0,2	10	2,5	103	25,8	284	71,0	400	4,67
Konut seçimimde maddi imkan ve aylık gelirim etkilidir.	1	0,2	4	1,0	9	2,3	102	25,5	284	71,0	400	4,66
Konutun satış sürecinde hemen satılabilmesi önemlidir.	4	1,0	4	1,0	25	6,2	128	32,0	239	59,8	400	4,49
Konut satın alma karar sürecinde işimi kaybedersem, satın alma kararımdan vazgeçerim.	7	1,7	11	2,7	54	13,5	95	23,8	233	58,3	400	4,34
Konutun kira getirisinin yüksek olması önemlidir.	6	1,5	19	4,8	57	14,2	140	35,0	178	44,5	400	4,16
Bulduğum sosyal sınıfa (alt, orta, üst) uygun konut seçiminde bulunurum.	13	3,2	25	6,2	43	10,8	144	36,0	175	43,8	400	4,11
Konut seçimimde yaş ve medeni durumum etkilidir.	32	8,0	32	8,0	60	15,0	108	27,0	168	42,0	400	3,87
Finansal yatırımlar arasında konut yatırımı kazançlıdır.	22	5,5	38	9,5	104	26,0	115	28,7	121	30,3	400	3,69
Konut satın alma kararında satıcının yaklaşımı önemlidir.	28	7,0	44	11,0	75	18,8	134	33,5	119	29,7	400	3,68

Çizelge 4. 13 Yanıtlayıcıların konut satın alma kararlarını etkileyen faktörler (devamı)

	Kesinlikle Katılmıyorum		Katılmıyorum		Kararsızım		Katılıyorum		Kesinlikle Katılıyorum		Toplam	Ortalama (\bar{x})
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	400	5
Konut Tüketimi												
Konut satın alma kararında aile ve/veya arkadaş tavsiyesi etkilidir.	28	7,0	56	14,0	71	17,7	147	36,8	98	24,5	400	3,58
Konut seçimim bana/aileme prestij sağlar.	39	9,7	74	18,5	89	22,3	86	21,5	112	28,0	400	3,40
Konut satın alma kararında, dergi, gazete, tv reklamları etkilidir.	74	18,5	126	31,5	97	24,2	58	14,5	45	11,3	400	2,69

Çanakkale il merkezinde ankete katılım gösteren toplam 400 yanıtlayıcı, konut satın alma kararını etkileyen faktörlere yönelik önermelerin geneline katıldıkları yönünde yanıtlar vermişlerdir.

Anket çalışması sonucunda, konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklılığı ($\bar{x}=4,94$), konutun yapıldığı zeminin sağlamlığı ($\bar{x}=4,90$) ve konutun inşaatının malzeme ve işçilik kalitesi ($\bar{x}=4,89$), yanıtlayıcıların konut satın alma kararında en etkili olan konut birimi kalite faktörleridir.

Konutun yer aldığı semt/mahalle ($\bar{x}=4,65$), konutun şehir merkezi, hastane, okul, alışveriş merkezlerine yakınlığı ve ulaşımının kolay olması ($\bar{x}=4,47$) ve konut çevresinin yeşil alan ve çevre düzenine sahip olması ($\bar{x}=4,32$), yanıtlayıcıların konut satın alma kararlarında en etkili olan konut çevresi kalite faktörleridir.

Konutun fiyatı ve ödeme koşulları ($\bar{x}=4,67$), yanıtlayıcıların maddi imkan ve aylık geliri ($\bar{x}=4,66$) ile konutun satış sürecinde hemen satılabilir olması ($\bar{x}=4,49$) ise yanıtlayıcıların konut satın alma kararlarında en etkili olan konut tüketim faktörleridir.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Türkiye’de zaman içerisinde nüfus, kentleşme oranı ve hanehalkı sayısı artışı yaşanmıştır. Çanakkale İli de 1990 yılından sonra üniversitenin kurulmasıyla ve Boğaz Köprüsü yapım spekülasyonlarının birtakım rantlara vesile olmasıyla birlikte, hızlı nüfus artışı, göç ve kentleşmenin yaşandığı bir il olmuştur. Bu duruma paralel olarak TÜİK verilerine göre hanehalkı sayısında artış yaşanmasına karşın, ortalama hanehalkı büyüklüğü azalış göstermiştir [1]. Ayrıca 2013 yılı itibariyle kentte konut talebinde hızlı bir artış meydana gelmesi sebebiyle nicel konut ihtiyacı oluşmuştur. Bu süreçte bireylerin demografik ve sosyoekonomik özelliklerinde ve yaşam tarzlarında meydana gelen değişiklikler, konutla ilgili kalite, memnuniyet, tercih kriterlerinde ve beklentilerinde çeşitlenmelere sebep olmuştur. Dolayısıyla Çanakkale kentinde nicel konut ihtiyacının yanı sıra, nitelikli konutların üretimi için konut ve kullanıcı ilişkilerinin araştırılması önem kazanmıştır. Bu sayede kentte, kullanıcıların beklenti ve tercihlerine hitap eden konutların üretiminin gerçekleşmesi, öncelikle konut talebinin karşılanmasını, sonrasında ise ildeki konut kalitesinin ve yaşam memnuniyetinin artmasını sağlayacaktır.

Bu araştırmanın amacı, Çanakkale il merkezinde yaşayan bireylerin demografik ve sosyoekonomik özelliklerinin konut satın alım kararlarına olan etkisinin incelenmesi, konuttan beklenti ve önceliklerinin belirlenmesi ve değerlendirilmesidir. Bu araştırma ile, konut talebinin artış gösterdiği Çanakkale İli’nde konut üretimi faaliyetinde bulunan firmalara, hedef belirledikleri konut kullanıcılarının tercih ve beklentilerini sağlayacak konutlar üretmeleri konusunda veriler elde edilmeye çalışılmıştır.

Araştırma kapsamında elde edilen bulgulara göre aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır:

- Çanakkale il merkezinde yaşayan yanıtlayıcıların cinsiyetinin konut tercihinde bir etkisi olmadığı gözlemlenmiştir.
- Çanakkale il merkezinde yaşayan yanıtlayıcıların yaşlarının konut tercihinde etkili olduğu sonucuna varılmıştır. Genç yaştaki ve ileri yaştaki yanıtlayıcıların, orta yaş gruplarına göre daha küçük ve daha az odalı konutları tercih ettiği, bir kısmının da bahçe içinde müstakil ev/villa tipi konut tercihlerinin yanı sıra site içinde apartman dairesi tipinde konutları da tercih ettikleri belirlenmiştir. Ayrıca 65 yaş ve üstü yanıtlayıcıların, diğer yaş gruplarındaki yanıtlayıcılara göre müteahhit firmadan inşaatı tamamlanmış olarak konut satın almayı daha çok tercih ettikleri tespit edilmiştir.
- Çanakkale il merkezinde yaşayan yanıtlayıcıların medeni durumlarının, konut tercihinde etkili olduğu belirlenmiştir. Evli yanıtlayıcıların bekar yanıtlayıcılara göre daha geniş, oda sayısı daha fazla olan ve müteahhit firmadan inşaatı tamamlanmış olan konutları satın almayı daha çok tercih ettikleri tespit edilmiştir.
- Çanakkale il merkezinde yaşayan yanıtlayıcıların eğitim durumlarının konut tercihinde etkili olduğu sonucuna varılmıştır. Üniversite ve üstü eğitim seviyesine sahip yanıtlayıcıların bahçe içinde müstakil ev/villa tipi konutları daha çok tercih ettikleri belirlenmiştir. Ayrıca doktora mezunu yanıtlayıcıların bir kısmının konutu emlak ofislerinden satın almayı tercih etmesi dikkat çekmiştir.
- Çanakkale il merkezinde yaşayan yanıtlayıcıların iş durumlarının konut tercihinde etkili olduğu belirlenmiştir. Tüccar/sanayici yanıtlayıcıların yatırım yapmak/kiraya vermek için konut edinmeyi tercih ettikleri tespit edilmiştir.
- Çanakkale il merkezinde yaşayan yanıtlayıcıların aile tipinin konut tercihinde etkili olduğu sonucuna varılmıştır. Geniş aile tipine sahip yanıtlayıcıların çekirdek aile tipine sahip yanıtlayıcılara göre daha geniş, daha fazla odalı ve 2. el konutları daha çok tercih ettikleri belirlenmiştir.
- Çanakkale il merkezinde yaşayan yanıtlayıcıların konutunda devamlı yaşayan kişi sayısının, konut tercihinde etkili olduğu belirlenmiştir. Yanıtlayıcıların hanehalkı

büyüklüğü arttıkça, tercih ettikleri konutun genişliğinin ve oda sayısının da arttığı tespit edilmiştir.

- Çanakkale il merkezinde yaşayan yanıtlayıcıların konutlarında yaşayan çocuk sayısının, konut tercihinde etkili olduğu sonucuna varılmıştır. Çocuksuz yaşayan yanıtlayıcıların diğer bireylere göre daha geniş ve daha az sayıda odalı konutları tercih ettikleri tespit edilmiştir.

- Çanakkale il merkezinde yaşayan yanıtlayıcıların gelir durumunun konut tercihinde etkili olduğu tespit edilmiştir. Hanehalkı aylık toplam geliri yüksek olan yanıtlayıcıların daha geniş konutları ve bahçe içinde müstakil ev/villa tipi konutları daha çok tercih ettikleri belirlenmiştir.

Araştırma sonucunda, Çanakkale il merkezinde araştırmaya katılan yanıtlayıcıların demografik ve sosyoekonomik özelliklerinin konut satın alma kararlarında etkili olduğu belirlenerek araştırmanın hipotezi doğrulanmıştır. Yanıtlayıcıların yaş, medeni durum, eğitim durumu, iş durumu, aile tipi, hanehalkı büyüklüğü, çocuk sayısı ve gelir durumlarının konut tercihlerini etkileyen unsurlar olduğu, cinsiyetin ise konut tercihlerini etkilemediği tespit edilmiştir.

Araştırma hipotezinin doğrulanmasıyla birlikte, Çanakkale il merkezinde gerçekleştirilen bu çalışmanın sonuçları, uluslararası literatürde yer alan benzer araştırmalar [3], [4], [5], [6], [7] ve ulusal literatürde yer alan benzer araştırmalar [8], [9], [10], [11], [12], [13], [14], [15] ile paralellik göstermektedir.

Ayrıca anket çalışması sonuçlarına göre, konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklılığı, konutun yapıldığı zeminin sağlamlığı ve konutun inşaatının malzeme ve işçilik kalitesi, yanıtlayıcıların konut satın alma kararında en etkili olan konut birimi kalite faktörleridir. Konutun yer aldığı semt/mahalle, konutun şehir merkezi, hastane, okul, alışveriş merkezlerine yakınlığı, ulaşımının kolay olması ve konut çevresinin yeşil alan ve çevre düzenine sahip olması, yanıtlayıcıların konut satın alma kararlarında en etkili olan konut çevresi kalite faktörleridir. Konutun fiyatı ve ödeme koşulları, yanıtlayıcıların maddi imkan ve aylık geliri ile konutun satış sürecinde hemen satılabilir olması ise yanıtlayıcıların konut satın alma kararlarında en etkili olan konut tüketim faktörleridir.

Araştırma ile elde edilen sonuçlar doğrultusunda Çanakkale’de konut üretimi ve konut pazarlama alanında faaliyetlerde bulunan kişilere veya firmalara öneriler şunlardır:

- Genç yaştaki yanıtlayıcıların daha küçük ve az odalı konutları tercih etmesinin kentteki üniversite öğrenci sayısının fazla, yurt olanaklarının ise az olmasıyla ilişkili olduğu düşünülmektedir. Bu sebeple barınma amacıyla konuta yönelen öğrencilere hitap edebilecek dairelerin yer aldığı öğrenci konutları ve yerleşimleri yapılabilir.
- Eğitim ve gelir seviyeleri yüksek olan yanıtlayıcıların bahçe içinde müstakil ev/villa tipi konutlara yönelmeleri sebebiyle kentte üst gelir grubuna yönelik lüks konutlar inşa edilebilir.
- İleri yaşta olan, tüccar/sanayici veya geniş aile tipine sahip olan yanıtlayıcıların, yatırım yapmak/kiraya vermek amaçlı konut edinim potansiyeli taşımaları sebebiyle konut sunumunda yer alan reklam ve tanıtım gibi pazarlama faaliyetleri, ağırlıklı olarak bu gruplardaki bireylerin profillerine uygun olarak gerçekleştirilebilir.
- Çanakkale İli’nde ortalama hanehalkı büyüklüğünün çok az olması ve konutlarında çocuksuz yaşayan yanıtlayıcıların az sayıda odalı ve geniş konutları tercih etmeleri, konut üretiminde dikkat edilmesi gereken bir unsur olarak düşünülebilir.
- Konut biriminin kalitesinde, konutun sağlamlığı, depreme dayanıklılığı, yapıldığı zeminin sağlamlığı, inşaatın malzeme ve işçilik kalitesinin en önemli faktörler olması sebebiyle kullanıcılara, konut üretiminde ulusal yönetmelik kalite standartlarına bağlı kalındığı bilgisi, resmi teknik raporlar ve belgeler sunularak paylaşılabilir.
- Konutun fiyatı ve ödeme koşulları ile yanıtlayıcıların maddi imkan ve aylık gelirinin konut tüketiminde en önemli faktörler olması sebebiyle konut üreticileri kendi finansmanına göre vadeli satışlar düzenleyebilir veya banka aracılığıyla kredi seçenekleriyle ödeme koşullarını çeşitlendirebilirler.

Çanakkale il merkezinde yaşayan bireylerin demografik ve sosyoekonomik özelliklerinin konut satın alım kararlarına olan etkisinin incelenmesi, konuttan beklenti ve önceliklerinin belirlenmesi ve değerlendirilmesi amacıyla yapılan bu araştırmanın, kentte konut üretiminin kullanıcılarının tercih ve beklentileri doğrultusunda gerçekleşmesine katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Bu alanda gerçekleştirilecek başka bir saha çalışmasında, Çanakkale il nüfusunda önemli bir sayıya sahip öğrenciler veya st gelir grubu özelinde örneklem kütlesi daraltılıp seçilebilir. Ayrıca Türkiye’de diğerk bölge ve illerde de konut üretiminin kalitesinin arttırılması için benzer araştırmalar çoğaltılarak uygulanabilir.



KAYNAKLAR

- [1] Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Temel İstatistikler, <http://www.tuik.gov.tr>, 9 Ocak 2019.
- [2] Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), (2014). Seçilmiş Göstergelerle Çanakkale 2013, Yayın No: 4192, Ankara.
- [3] Zeng, R., (2013). Attributes Influencing Home Buyers' Purchase Decisions: A Quantitative Study of the Wuhan Residential Housing Market, DBA Thesis, Southern Cross University, Australia.
- [4] Liu, Y. and Li, Z., (2018). "Determinants of Housing Purchase Decision: An Empirical Study of the High Education Cohort in Urban China", Journal of Asian Architecture and Building Engineering, 17(2): 299-305.
- [5] Al-Nahdi, T.S., Nyakwende, E., Banamah, A. and Jappie, A.A., (2015). "Factors Affecting Purchasing Behavior in Real Estate in Saudi Arabia", International Journal of Business and Social Science, 6(2): 113-125.
- [6] Phan, L., (2015). The Housing Bubble and Consumer Buying Behavior-A Research in Vietnamese Residential Market, Masters' Thesis, Vaasan University of Applied Sciences, Swedish.
- [7] Levy, D.S. and Lee, C.K.-C., (2004). "The Influence of Family Members on Housing Purchase Decisions", Journal of Property Investment & Finance, 22(4): 320-338.
- [8] Aktürk, E. ve Tekman, N., (2016). "Konut Talebi ve Erzurum Kent Merkezinde Tüketicilerin Konut Edinme Kararlarını Etkileyen Faktörler", Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, 30(2): 423-440.
- [9] Tosun, E.K. ve Fırat, Z., (2012). "Kentsel Mekândaki Değişimler ve Kişilerin Konut Tercihleri: Bursa Örneği", Business and Economics Research Journal, 3(1): 173-195.
- [10] Altun, D., (2017). Konut Satın Alma Kararını Belirleyen Faktörler; Karaman İline Yönelik Bir Araştırma, Yüksek Lisans Tezi, KMÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Karaman.
- [11] Su, Ö., (2016). Oturum Amaçlı Konut Pazarlamasında Müşteri Tercihleriyle İlgili Bir Araştırma, Yüksek Lisans Tezi, İAÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

- [12] Yıldız, M.Y., (2006). Bolu İl Merkezinde Hane Halkının Konut Tercihine Etki Eden Faktörlerin İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, AİBÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü, Bolu.
- [13] Kaba, E., (2008). Konut Alma Kararlarını Etkileyen Faktörler ve Alıcı Profilini Belirlemeye Yönelik Bir Araştırma, Yüksek Lisans Tezi, MÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- [14] Tarakçı, İ.S., (2004). Konut Pazarlaması ve Trabzon İli'nde Konut Satın Almada Tüketici Davranışlarını Ölçmeye Yönelik Uygulama, Yüksek Lisans Tezi, KTÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü, Trabzon.
- [15] Baran, H., (2007). Ailelerin Konut Satın Alma Tutum ve Davranışları Üzerinde Bir Araştırma, Yüksek Lisans Tezi, AÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- [16] Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığı, İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, <https://www.tbmm.gov.tr/komisyon/insanhaklari/pdf01/203-208.pdf>, 9 Mart 2019.
- [17] T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Habitat Gündemi ve İstanbul Deklarasyonu, <https://webdosya.csb.gov.tr/csb/dokumanlar/mpgm0029.pdf>, 11 Mart 2019.
- [18] T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Yeni Kentsel Gündem, <http://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Turkish.pdf>, 11 Mart 2019.
- [19] İMO Konut Raporu, (2008). "Türkiye'de Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı Raporu", Teknik Güç, 188: 7-10.
- [20] Özgür, E.F., (2013). "Barınma, Tüketim ve Yatırım Üçgeninde Konut ve Planlama", Mimarist, 47: 46-52.
- [21] Tekeli, İ., (2009). Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek, Birinci Basım, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- [22] Ören, K. ve Yüksel, H., (2013). "Türkiye'de Konut Sorunu ve Temel Dinamikleri", Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 2(18): 1-38.
- [23] Berberoğlu, M.G. ve Teker, S., (2005). "Konut Finansmanı ve Türkiye'ye Uygun Bir Model Önerisi", İtüdergisi/b, 2(1): 58-68.
- [24] Çelik, C. ve Kırıl, G., (2018). "Panel Veri Analizi ve Kümeleme Yöntemi ile Türkiye'de Konut Talebinin İncelenmesi", Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, 32(4): 1009-1026.
- [25] Keleş, R., (2010). Kentleşme Politikası, Onbirinci Baskı, İmge Yayınevi, İstanbul.
- [26] Tekeli, İ., (1994). "Bir Ülkede Konut Sorununun Yanlış Tanımlandığı Konusunda Kuşku Belirdi Mi Konut Sorunu Çözüme Yaklaşmış Demektir", Mimarlık Dergisi, 32(260): 27-28.
- [27] Gürlesel, C.F., (2006). Gayrimenkul Sektörü ve İstanbul İçin Öngörüler 2015, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi, İstanbul.

- [28] Gürlelel, C.F., (2006). Türkiye'de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi, İstanbul.
- [29] Gyoder ve Akademetre, (2018). Potansiyel Konut Alıcısı Bütüçteç Altında İstanbul Raporu 2018, Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi, İstanbul.
- [30] T.C. Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü, (2001). Bina Sayımı 2000, Yayın No: 2471, Ankara.
- [31] Arslan, İ., (2007). Konut Ekonomisi, 1. Baskı, Sakarya Kitabevi, İstanbul.
- [32] Martin, P., (1966). "Aggregate Housing Demand: Test Model, Southern California", Land Economics, 42(4): 503-513.
- [33] Gelfand, J.E., (1966). "The Credit Elasticity of Lower-Middle Income Housing Demand", Land Economics, 42(4): 464-472.
- [34] Öztürk, N. ve Fiöz, E., (2009). "Türkiye'de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama", ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi, 5(10): 21-46.
- [35] Tekeli, İ., (1996). Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi, 2. Baskı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara.
- [36] Lebe, F. ve Akbaş, Y.E., (2014). "Türkiye'nin Konut Talebinin Analizi: 1970-2011", Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, 28(1): 57-83.
- [37] Uysal, D. ve Yiğit, M., (2016). "Türkiye'de Konut Talebinin Belirleyicileri (1970-2015): Ampirik Bir Çalışma", SÜ Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu Dergisi, 19(1): 185-209.
- [38] Trading Economics, Turkey Home Ownership Rate, <https://tradingeconomics.com/turkey/home-ownership-rate>, 21 Ocak 2019.
- [39] EVA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., (2014). 2014 Yılı Üç Çeyrek Verileri ile Gayrimenkul Sektörü, Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi, İstanbul.
- [40] Ekodialog Özgün Ekonomi ve Makale Arşivi, Türkiye'de Konut Piyasası, <http://www.ekodialog.com/kent-ekonomileri/turkiyde-konut-piyasasi.html>, 28 Mart 2019.
- [41] Alkan, L., (2014). "1980 Sonrası Konut Politikalarının Mekansal Yansımaları: Ankara Örneği", İdealkent Dergisi, 5(12): 103-131.
- [42] Bayraktar, E., (2007). Bir İnsanlık Hakkı Konut: TOKİ'nin Planlı Kentleşme ve Konut Üretim Seferberliği, 1. Baskı, Boyut Yayın Grubu, İstanbul.
- [43] T.C. Resmi Gazete, Kat Mülkiyeti Kanunu. (12038), 02.07.1965, 2932.
- [44] İstanbul Habitat 2 Kent Zirvesi, (1996). Türkiye Ulusal Rapor ve Eylem Planı, İstanbul.
- [45] Bilgin, İ., (2002), Anadolu'da Konut ve Yerleşmenin Modernleşme Süreci, <http://v3.arkitera.com/v1/dialog/ihsanbilgin/anadolu.htm>, 16 Mart 2019.

- [46] Karasu, M. A., (2005). "Türkiye'de Konut Sorununun Çözümünde Farklı Bir Yaklaşım; Belediye-Toplu Konut İdaresi-Konut Kooperatifleri İşbirliği Modeli", Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi, 1: 56-87.
- [47] T.C. Resmi Gazete, Toplu Konut Kanunu. (2985), 02.03.1984, 5-6.
- [48] Erdem, V., (1985). "Başbakanlık Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresinin Toplu Konut Alanındaki Çalışmaları", TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası Türkiye İnşaat Mühendisliği 8. Teknik Kongresi, 15 Ekim 1985, İstanbul, 344-345.
- [49] Keleş, R., (1985). "Toplu Konutçuluğumuzun Son Dört Yılı", TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası Türkiye İnşaat Mühendisliği 8. Teknik Kongresi, 15 Ekim 1985, İstanbul, 349-350.
- [50] Işık, O. ve Pınarcıoğlu, M., (2018). Nöbetleşe Yoksulluk; Sultanbeyli Örneği, 11. Baskı, İletişim Yayınları, İstanbul.
- [51] Boran, D., (2009), Konut Sunumu, <http://v3.arkitera.com/g154-konut.html?year=&alD=2755>, 16 Mart 2019.
- [52] T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, (2014). Türkiye Habitat 3 Ulusal Raporu, Ankara.
- [53] Doc Player, T.C. 58. Hükümet Acil Eylem Planı (AEP), <https://docplayer.biz.tr/3890419-T-c-58-hukümet-acil-eylem-planı-aep.html>, 12 Mart 2019.
- [54] T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Programı, <https://www.toki.gov.tr/sosyal-konutlar>, 12 Mart 2019.
- [55] Arslan, H., (2014). "Türkiye'nin Kentleşme Sürecinde Konut Politikalarının Evrimi", Akademik Bakış Uluslararası Hakemli Sosyal Bilimler Dergisi, (40): 0-0.
- [56] Alkan, L. ve Uğurlar, A., (2015). Türkiye'de Konut Sorunu ve Konut Politikaları, 1. Baskı, Kent Araştırmaları Enstitüsü, Ankara.
- [57] Köktürk, E. ve Köktürk, E., (2016). Taşınmaz Değerlemesi, 3. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara.
- [58] T.C. Çanakkale Valiliği, Çanakkale Konumu, <http://www.canakkale.gov.tr/konumu>, 9 Ocak 2019.
- [59] Güneş, G., (2010). Çanakkale'de Sosyo-Kültürel Değişim ve Siyasal Katılma (1945-1960), Doktora Tezi, HÜ Atatürk İlkeleri ve İnkılap Tarihi Enstitüsü, Ankara.
- [60] Tezcan, Ş., (2003). Çanakkale'de Şehirselleşme ve Mekansal Değişim, Doktora Tezi, İÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- [61] Işık, Ş., (2008). "Türkiye'de Üniversitelerin Kentleşme Üzerine Etkileri", DEÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 10(3): 159-181.
- [62] Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi Öğrenci İşleri Daire Başkanlığı, Yıllara Göre Öğrenci Sayıları, <http://ogrenciisleri.comu.edu.tr/istatistikler/yillara-gore-ogrenci-sayilari.html>, 9 Ocak 2019.

- [63] Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi, Anasayfa, <https://www.comu.edu.tr/>, 11 Ocak 2019.
- [64] T.C. Milli Eğitim Bakanlığı Çanakkale İl Milli Eğitim Müdürlüğü, Anasayfa, <https://canakkale.meb.gov.tr/>, 11 Ocak 2019.
- [65] Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), İllerde Yaşam Endeksi İl Sıralamaları ve Endeks Değerleri, 2015, http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1106, 19 Mart 2019.
- [66] Sağlık, A. ve Kelkit, A., (2012). "Kentleşmenin Tarım Toprakları Üzerindeki Etkileri: Çanakkale Kenti Örneği", Çanakkale Tarımı Sempozyumu, 10-11 Ocak 2012, Çanakkale, 479-488.
- [67] Işık, Ş., (2008). Türkiye'de Üniversitelerin Kentlerin Gelişimi ve Ekonomik Yapısı Üzerine Etkileri: Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi, Ege Üniversitesi Yayınları, 150, İzmir.
- [68] T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (ÇŞB), (2012). Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100000 Çevre Düzeni Planı Araştırma Raporu, Cilt 4, Balıkesir.
- [69] Güney Marmara Kalkınma Ajansı (GMKA), 22 Başlıkta İstatistiklerle TR22 Güney Marmara, <https://www.gmka.gov.tr/dokumanlar/yayinlar/22-Baslikta-Istatistiklerle-TR22-Guney-Marmara.pdf>, 19 Mart 2019.
- [70] Ekrem, C.Z., (2004). Çanakkale'de Şehirleşmenin Fiziki Potansiyeli Kullanımı ve Alternatif Alanların Belirlenmesi, Yüksek Lisans Tezi, ÇOMÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü, Çanakkale.
- [71] Diker, N.Ö., (1998). Planlama Kararları ile Kentsel Koruma Kararlarının Entegrasyonu Çanakkale Örneği, Yüksek Lisans Bitirme Ödevi, MSÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [72] T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (ÇŞB), (2012). Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100000 Çevre Düzeni Planı Araştırma Raporu, Cilt 1, Balıkesir.
- [73] T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü Çanakkale Havalimanı, Havalimanı Tarihçesi, <https://canakkale.dhmi.gov.tr/Sayfalar/icerik-detay.aspx?oid=2086>, 13 Ocak 2019.
- [74] Anzac Hotels Çanakkale, Çanakkale Sosyal Yaşam, <http://www.anzachotels.com/canakkale-sosyal-yasam.htm>, 19 Mart 2019.
- [75] Çanakkale İli Özel Web Sitesi, Çanakkale İlinin Kıyıları, <http://www.canakkaleili.com/canakkale-ilinin-kiyilari.html>, 18 Mart 2019.
- [76] Sağlık, A., Kelkit, A. ve Sağlık, E., (2012). "Kentsel Kıyı Alanlarında Yerleşim Baskısı Sonucu Oluşan Çevresel Sorunlar: Çanakkale Kenti Örneği", Biyoloji Bilimleri Araştırma Dergisi, 5(2): 145-149.
- [77] Çanakkale Belediyesi, Sosyal Yaşam, <http://www.canakkale.bel.tr/tr/sayfa/icerik/2/0/1092>, 19 Mart 2019.

- [78] Uzun, M. ve Gözaydın, G., (2017). “Tercih Edilen Rekreatif Alan ve Aktivite Çeşitlilikleri: Çanakkale Örneği”, Kilis 7 Aralık Üniversitesi Beden Eğitimi ve Spor Bilimleri Dergisi, 1(1): 1-14.
- [79] T.C. İçişleri Bakanlığı Sivil Toplumla İlişkiler Genel Müdürlüğü, İllere ve Faaliyet Alanlarına Göre Dernekler, <https://www.dernekler.gov.tr/tr/Anasayfalinkler/illere-gore-faal-dernekler.aspx>, 18 Mart 2019.
- [80] Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), İl Düzeyinde Yaşam Memnuniyeti, 2013, <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=18507>, 19 Mart 2019.
- [81] Çanakkale Belediyesi, (2009). Stratejik Plan 2010-2014, Çanakkale.
- [82] Biçici, S., (2003). Cumhuriyet Dönemi Sonrası Çanakkale’de Konut Üretimi ve Gelişimi, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [83] Çavuş, C.Z., (2007). “Çanakkale’de Kentsel Gelişimin Uzaktan Algılama ve GPS Ölçümleri ile İzlenmesi”, İÜ Edebiyat Fakültesi Coğrafya Bölümü Coğrafya Dergisi, 15: 44-58.
- [84] Çanakkale Kent Konseyi, (2009). Kent Eylem Planı, Yayın No: 16, Çanakkale.
- [85] Aslan, R., Erten, İ. ve Blum, S.W.E., (2005). “Troia’dan Günümüze Çanakkale’de Konut”, 22. Dünya Mimarlık Kongresi, 1-10 Temmuz 2005, İstanbul.
- [86] Çavuş, C.Z. ve Uysal, A.B., (2018). “Çanakkale’de Kentsel Gelişme, Yayılma ve Kırsal Alanlarla Etkileşim”, Planlama, 28(1): 105-117.
- [87] Cengiz, Ö.A.E., Çavuş, C.Z. ve Koç, T., (2014). “Çanakkale ve Kepez Yerleşmelerinde Sulu Tarım Alanları Kentleşme İlişkisi”, Coğrafi Bilimler Dergisi, 12(1): 69-88.
- [88] Erten, İ., (2006). Çanakkale Kent Yazıları, 1. Baskı, Aynalı Pazar Matbaacılık, Çanakkale.
- [89] Okumuş, G., (2011). Sürdürülebilir Kentsel Yenileme İçin Bir Yaklaşım: Çanakkale Fevzipaşa Mahallesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [90] Erten, İ., (2007). “Çanakkale’nin Gelişme Alanlarında Ekolojik Yaklaşımlar”, Ekolojik Mimarlık ve Planlama Ulusal Sempozyumu, 27-28 Nisan 2007, Antalya.
- [91] Günal, F.E., (2008). Kent İmajı ve Kentsel Doku Bağlamında Çanakkale Kent Merkezinin İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [92] Cengiz, Ö.A.E., (2011). Ekolojik Açından Kentsel Alan Kullanımları: Çanakkale Kent Merkezi Örneği, Doktora Tezi, ÇOMÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Çanakkale.
- [93] Zingat Gayrimenkul Bilgi Sistemleri A.Ş., Çanakkale Bölge Raporu, <https://www.zingat.com/canakkale-merkez-bolge-raporu>, 14 Ocak 2019.

- [94] HT Emlak, Türkiye’de Konut Fiyatlarının En Çok Arttığı 5 Şehir, <http://htemlak.haberturk.com/sectorden-haberler/haber/2083402-turkiyede-konut-fiyatlarinin-en-cok-arttigi-5-sehir> , 14 Ocak 2019.
- [95] ÇEYAP-Tarihi Kent Komisyonu, (1997). Çanakkale Yapıları Tasarım Rehberi, 1. Baskı, Gündem Gazetesi, Çanakkale.
- [96] Sağlık, A., Kelkit, A. ve Sağlık, E., (2012). “Çanakkale Kenti Örneğinde Çarpık Şehirleşme”, Uluslararası Katılımlı Şehirlerin Yapılandırılması Sempozyumu (Kentsel Dönüşüm 2012), 26-29 Eylül 2012, İstanbul, 110-121.
- [97] Çalışkan, V. ve Sarış, F., (2008). “Çanakkale Şehrinde Üniversite ve Konut İlişkisi”, Doğu Coğrafya Dergisi, 13(20): 215-237.
- [98] Aksak, P. ve Çalışkan, V., (2010). “Çanakkale Kentinde Mala Karşı İşlenen Suçların Coğrafi Dağılışı Özelliklerinin İncelenmesi (2007)”, Marmara Coğrafya Dergisi, (22): 245-275.
- [99] Okumuş, G., (2011). Sürdürülebilir Kentsel Yenileme İçin Bir Yaklaşım: Çanakkale Fevzipaşa Mahallesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [100] ÇEYAP-Tarihi Kent Komisyonu, (1997). Çanakkale Evleri Yaşatma Projesi, 1. Baskı, Gündem Gazetesi, Çanakkale.
- [101] T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Duyurular, <http://www.toki.gov.tr/satis/tr/duyurular?SaleType=Talep%20Toplama>, 24 Mart 2019.
- [102] Müstakil Sanayici ve İşadamları Derneği (MÜSİAD), (2018). İnşaat Çevre ve Yapı Malzemeleri Sektör Kurulu Raporu Konut Ana Başlığında İnşaat Sektörü ve Yeni İmar Yönetmeliğinin Değerlendirilmesi, İstanbul.
- [103] Clark, W.A.V., Deurloo, M.C. ve Dieleman, F.M., (1990). “Household Characteristics and Tenure Choice in the U.S. Housing Market”, The Netherlands Journal of Housing and Environmental Research, 5(3): 251-270.
- [104] Jansen, S.J.T., Coolen, H. and Goetgeluk, R., (2011). The Measurement and Analysis of Housing Preference and Choice, Springer, Dordrecht.
- [105] Zinas, B.Z. and Jusan, M.B.M., (2012). “Housing Choice and Preference: Theory and Measurement”, Social and Behavioral Sciences, 49: 282-292.
- [106] Opoku, R.A. and Abdul-Muhmin, A.G., (2010). “Housing Preferences and Attribute Importance Among Low-income Consumers in Saudi Arabia”, Habitat International, 34(2): 219-227.
- [107] Jansen, S.J.T., (2014). “Different Values, Different Housing? Can Underlying Value Orientations Predict Residential Preference and Choice?”, Housing, Theory and Society, 31(3): 254-276.
- [108] Mustapha, N.A.B. and Kamarudin, N., (2018). “Assessing the Middle-Income House Buyers’ Attributes Preferences”, Advanced Science Letters, 24(5): 3217-3223.

- [109] Nyrud, A.Q., (2012), Market-based: Focus on Customer Preferences, http://www.treknisk.no/resources/filer/publications/Nyrud2012Holz12Vaxio_JOlolo.pdf, 24 Nisan 2019.
- [110] Priemus, H., (1984). Verhuistheorieën en de Verdeling van de Woningvoorraad, Delftse Universitaire Pers, Delft.
- [111] Goetgeluk, R., (1997). Bomen over Wonen. Woningmarktonderzoek met Beslissingsbomen, Dissertation, Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen Universiteit Utrecht, Utrecht.
- [112] Heins, S., (2002). Rurale Woonmilieus in Stad en Land, Plattelandsbeelden, Vraag en Aanbod van Rurale Woonmilieus, Proefschrift, Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen Universiteit Utrecht, Utrecht.
- [113] Boumeester, H., Hoekstra, J., Meesters, J. and Coolen, H., (2005). Woonwensen Nader in Kaart: de Woonbeleving van Bewoners, NVB Vereniging, Voorburg.
- [114] Jun, M.J., (2013). "The Effects of Housing Preference for an Apartment on Residential Location Choice in Seoul: A Random Bidding Land Use Simulation Approach", *Land Use Policy*, 35: 395-405.
- [115] Heins, S., van Dam, F. ve Goetgeluk, R., (2002). "The Pseudo-Countryside as a Compromise between Spatial Planning Goals and Consumers' Preferences", *Alexandrine Press Built Environment (1978-)*, 28(4): 311-318.
- [116] Olitsky, M., Lerman, Y. and Avineri, E., (2017). "Analysis of Stated Preferences for Accessible Services and Commerce in a Walkable Distance from Home", *Transportation Research Procedia*, 27: 1001-1008.
- [117] Onibokun, A.G., (1974). "Evaluating Consumers' Satisfaction with Housing: An Application of a Systems Approach", *Journal of the American Institute of Planners*, 40(3): 189-200.
- [118] Galster, G.C., (1987). "Identifying the Correlates of Dwelling Satisfaction an Empirical Critique", *Environment and Behavior*, 19(5): 539-568.
- [119] Aigbavboa, C. and Thwala, W., (2018). Residential Satisfaction and Housing Policy Evolution, First Published, Routledge, Oxon.
- [120] Amerigo, M. and Aragones, J.I., (1997). "A Theoretical and Methodological Approach to the Study of Residential Satisfaction", *Journal of Environmental Psychology*, 17(1): 47-57.
- [121] Kellekçi, Ö.L. and Berköz, L., (2006). "Mass Housing: User Satisfaction in Housing and its Environment in Istanbul, Turkey", *European Journal of Housing Policy*, 6(1): 77-99.
- [122] Djebarni, R. and Al-Abed, A., (2000). "Satisfaction Level With Neighbourhoods In Low-income Public Housing in Yemen", *Property Management*, 18(4): 230-242.

- [123] Jansen, S.J.T., (2012). "Why is Housing Always Satisfactory? A Study into the Impact of Preference and Experience on Housing Appreciation", *Social Indicators Research*, 113(3): 785-805.
- [124] Mohit, M.A., Ibrahim, M. and Rashid, Y.R., (2010). "Assessment of Residential Satisfaction in Newly Designed Public Low-cost Housing in Kuala Lumpur, Malaysia", *Habitat International*, 34(1): 18-27.
- [125] Salleh, N.A., Yusof, N., Salleh, A.G. and Johari, N., (2011). "Tenant Satisfaction in Public Housing and its Relationship with Rent Arrears: Majlis Bandaraya Ipoh, Perak, Malaysia", *International Journal of Trade*, 2(1): 10-18.
- [126] Sedaghatnia, S., Lamit, H., Ghahramanpouri, A. and Mohamad, S.B., (2013). "An Evaluation of Residents' Quality of Life through Neighborhood Satisfaction in Malaysia", *Environment Management and Sustainable Development*, 2(1): 114-125.
- [127] Salleh, A.G. and Badarulzaman, N., (2012). "Quality of Life of Residents in Urban Neighbourhoods of Pulau Pinang, Malaysia", *Journal of Construction in Developing Countries*, 17(2): 117-123.
- [128] Sirgy, M.J. and Cornwell, T., (2002). "How Neighborhood Features Affect Quality of Life", *Social Indicators Research*, 59(1): 79-114.
- [129] Baiden, P., Arku, G., Luginaah, I. and Asiedu, A.B., (2011). "An Assessment of Residents' Housing Satisfaction and Coping in Accra, Ghana", *Journal of Public Health*, 19(1): 29-37.
- [130] Sinha, R.C., Sarkar, S. ve Mandal, N.R., (2017). "An Overview of Key Indicators and Evaluation Tools for Assessing Housing Quality: A Literature Review", *Journal of The Institution of Engineers (India): Series A*, 98(3): 337-347.
- [131] Austin, D.M., Furr, L.A. and Spine, M., (2002). "The effects of neighborhood conditions on perceptions of safety", *Journal of Criminal Justice*, 30(5): 417-427.
- [132] Aliu, I.R. and Adebayo, A., (2010). "Evaluating the Influence of Housing Quality on Urban Residents' Wellbeing: The Case of Lagos Nigeria", *International Journal of Academic Research*, 2(6): 401-410.
- [133] Lawrence, R.J., (1995). "Housing Quality: An Agenda for Research", *Urban Studies*, 32(10): 1655-1664.
- [134] Sengupta, U. and Tipple, A.G., (2007). "The Performance of Public-sector Housing in Kolkata, India, in the Post-reform Milieu", *Urban Studies*, 44(10): 2009-2027.
- [135] Kurian, S.M. and Thampuran, A., (2011). "Assessment of Housing Quality", *Institute of Town Planners, India Journal*, 8(2): 74-85.
- [136] Al-Momani, A., (2003). "Housing Quality: Implications for Design and Management", *Journal of Urban Planning & Development*, 129(4): 177-194.

- [137] Lee, J.S. and Oh, D.H., (2012). "Housing Quality Evaluation and Housing Choice Using PIF: A Case of the Bundang New Town Housing Market in Korea", *International Journal of Urban Sciences*, 16(1): 63-83.
- [138] Ha, M. and Weber, M.J., (1991). "The Determinants of Residential Environmental Qualities and Satisfaction: Effects of Financing, Housing Programs and Housing Regulations", *Housing and Society*, 18(3): 65-76.
- [139] Kellekçi, Ö.L. ve Berköz, L., (2006). "Konut ve Çevresel Kalite Memnuniyetini Yükselten Faktörler", *İTÜ Dergisi/a Mimarlık, Planlama, Tasarım*, 5(2): 167-178.
- [140] The National Affordable Homes Agency, Housing Quality Indicators (HQI) Form Version 4, https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/366634/721_hqi_form_4_apr_08_update_200808201_53028.pdf, 18 Nisan 2019.
- [141] Department for Communities and Local Government, (2015). *Technical Housing Standards – Nationally Described Space Standard*, London.
- [142] Mustapha, F., Al-Abed, A. and Wild, S., (1995). "A Model for Assessing the Effectiveness of Public Housing in Sana'a (Republic of Yemen)", *Construction Management and Economics*, 13(6): 457-465.
- [143] Ukoha, O.M. and Beamish, J.O., (1997). "Assessment of Residents' Satisfaction with Public Housing in Abuja, Nigeria", *Habitat International*, 21(4): 445-460.
- [144] Zanuzdana, A., Khan, M. and Kraemer, A., (2013). "Housing Satisfaction Related to Health and Importance of Services in Urban Slums: Evidence from Dhaka, Bangladesh", *Social Indicators Research*, 112(1): 163-185.
- [145] Suratkon, A. and Jusoh, S., (2015). "Indicators To Measure Design Quality Of Buildings", *First International Conference on Science, Engineering & Environment*, 19-21 November 2015, Japan.
- [146] Volker, L., (2010). *Deciding About Design Quality*, Sidestone Press, Leiden.
- [147] Ilesanmi, A.O., (2012). "Housing, Neighbourhood Quality and Quality of Life in Public Housing in Lagos, Nigeria", *Int. Journal for Housing Science*, 36(4): 231-240.
- [148] Gann, D.M., Salter, A.J. and Whyte, J.K., (2003). "Design Quality Indicator as a Tool for Thinking", *Building Research & Information*, 31(5): 318-333.
- [149] Konieczna, D., (2018). "Modern Trends in the Formation of Adaptive Architecture", *Technical Transactions*, 9: 19-32.
- [150] Whitehead, C., Monk, S., Clarke, A., Holmans, A. and Markkanen, S., (2008). *Measuring Housing Affordability: A Review of Data Sources*, Cambridge Centre for Housing and Planning Research, Cambridge.
- [151] Maslow, A.H., (1954). *Motivation and Personality*, Universal Container Corporation, Ferndale.

- [152] Fang, Y., (2005). Residential Satisfaction Conceptual Framework Revisited-A Study on Redeveloped Neighborhoods in Inner City Beijing, PhD Thesis, University of Colorado Design and Planning, Denver.
- [153] Hui, E.C.M., Wong, F.K.W., Chung, K.W. and Lau, K.Y., (2014). "Housing Affordability, Preferences and Expectations of Elderly with Government Intervention", *Habitat International*, 43: 11-21.
- [154] Aini, A.M., Aziz, W.N.A.W.A. and Zulkifli, N.F., (2017). "Middle Adults' Housing Expectations for Old-age: A Study of Urban Area of Greater Kuala Lumpur", *Journal of Design and Built Environment*, 17: 150-165.
- [155] Ibem, E.O., Opoko, A.P., Adeboye, A.B. and Amole, D., (2013). "Performance Evaluation of Residential Buildings in Public Housing Estates in Ogun State, Nigeria: Users' Satisfaction Perspective", *Frontiers of Architectural Research*, 2(2): 178-190.
- [156] Clark, W.A.V., Deurloo, M.C. and Dieleman, F.M., (1984). "Housing Consumption and Residential Mobility", *Annals of the Association of American Geographers*, 74(1): 29-43.
- [157] Clark, W.A.V. and Dieleman, F.M., (2017). *Households and Housing, Choice and Outcomes in the Housing Market*, eBook Published, Routledge, Oxon.
- [158] Lehnert, A., (2004). *Housing, Consumption, and Credit Constraints, 2004-63*, Board of Governors of the Federal Reserve System, Washington, D.C.
- [159] Andersen, H.S., (2011). "Motives for Tenure Choice during the Life Cycle: The Importance of Non-Economic Factors and Other Housing Preferences", *Housing, Theory and Society*, 28(2): 183-207.
- [160] McCarthy, K.F., (1976). "The Household Life Cycle and Housing Choices", *Papers of the Regional Science Association*, 37(1): 55-80.
- [161] Kraft, H. and Munk, C., (2011). "Optimal Housing, Consumption, and Investment Decisions over the Life Cycle", *Management Science*, 57(6): 1025-1041.
- [162] Uğurlar, A. ve Eceral, T.Ö., (2014). "Ankara'da Mevcut Konut (Mülk ve Kiralık) Piyasasına İlişkin Bir Değerlendirme", *İdealkent*, 12: 132-159.
- [163] Ortalo-Magné, F. and Rady, S., (2002). "Tenure Choice and the Riskiness of Non-housing Consumption", *Journal of Housing Economics*, 11(3): 266-279.
- [164] Jewkes, M.D. and Delgadillo, L.M., (2010). "Weaknesses of Housing Affordability Indices Used by Practitioners", *Journal of Financial Counseling and Planning*, 21(1): 43-52.
- [165] Lee, C.-C., Ho, Y.-M. and Chiu, H.-Y., (2016). "Role of Personal Conditions, Housing Properties, Private Loans, and Housing Tenure Choice", *Habitat International*, 53: 301-311.
- [166] Mulliner, E.K. and Maliene, V., (2012). "What Attributes Determine Housing Affordability?", *World Academy of Science, Engineering and Technology, International Science Index*, 6(7): 576-581.

- [167] Carter, S., (2011). "Housing Tenure Choice and the Dual Income Household", *Journal of Housing Economics*, 20(3): 159-170.
- [168] Gan, J., (2010). "Housing Wealth and Consumption Growth: Evidence from a Large Panel of Households", *The Review of Financial Studies*, 23(6): 2229-2267.
- [169] Nuuter, T., (2015). *Comparison of Housing Market Sustainability in European Countries Based on Multiple Criteria Assessment*, PhD Thesis, Tallinn University of Technology Faculty of Civil Engineering, Tallinn.
- [170] Mulliner, E. and Algrnas, M., (2018). "Preferences for Housing Attributes in Saudi Arabia: A Comparison Between Consumers' and Property Practitioners' Views", *Cities*, 83: 152-164.
- [171] Judge, M., Warren-Myers, G. and Paladino, A., (2019). "Using the Theory of Planned Behaviour to Predict Intentions to Purchase Sustainable Housing", *Journal of Cleaner Production*, 215(1): 259-267.
- [172] Dettling, L.J. and Kearney, M.S., (2014). "House Prices and Birth Rates: The Impact of the Real Estate Market on the Decision to Have a Baby", *Journal of Public Economics*, 110: 82-100.
- [173] Sangkakoon, P., Ngarmyarn, A. and Panichpathom, S., (2014), *The Influence of Group References in Home Purchase Intention in Thailand*, <https://library.eres.org/eres2014/paperupload/191.pdf>, 04 Mayıs 2019.
- [174] Koklic, M.K. and Vida, I., (2009). "A Strategic Household Purchase: Consumer House Buying Behavior", *Managing Global Transitions*, 1: 75-96.
- [175] Fierro, K.P., Fullerton, T.M. and Donjuan-Callejo, K.E., (2009). "Housing Attribute Preferences in a Northern Mexico Metropolitan Economy", *Atlantic Economic Journal*, 37(2): 159-172.
- [176] Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), *Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması*, 2017, <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=27823>, 03 Mayıs 2019.
- [177] Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), *Hanehalkı Tüketim Harcaması*, 2017, <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=27840>, 03 Mayıs 2019.
- [178] Güneş, S.S. ve Aydın, Ö.K., (2016). "Tüketim Kültürü Çerçevesinde Lüks Yaşam Tarzlarının Dekorasyon Dergilerindeki Reklamlarda Sunumu: Home Art Dekorasyon Dergisi Örneği", *Journal of Yasar University*, 11(43): 220-239.
- [179] *Mimari Tasarım ve Eleştiri, Konut'un Üretimi ve Tüketimi: Mimarlığın ve Mimarın Pozisyonunu Göstergeler Üzerinden Okumak*, <https://mimaritasarimveelestiri.wordpress.com/2015/05/18/konutun-uretimi-ve-tuketimi-mimarligin-ve-mimarin-pozisyonunu-gostergeler-uzerinden-okumak/>, 02 Mayıs 2019.
- [180] Sonawane, M.A. and Chaudhari, A., (2012). "Relationship Marketing to Product Based Marketing a Trend of Residential Construction Business", *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 37: 197-206.

- [181] Gök, A.S.F., (2010). Konut Ediniminde Kullanıcı Kararlarını Etkileyen Faktörler; İstanbul İli Toplu Konut Projeleri Örneği, Yüksek Lisans Tezi, GYTE Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü, Gebze.
- [182] Gyoder, (2013). Gayrimenkul Sektörü ve İstanbul Konut Piyasası Saha Araştırma Raporu, Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi, İstanbul.
- [183] Gülmez, N.Ü. ve Uraz, T.U., (2010). "Metropolde Çeşitlenen Hanehalkları ve Konut", İtüdergisi/a, 9(1): 54-64.
- [184] Südaş, H.D. ve Özeltürkay, E.Y., (2016). "Tüketicilerin Konut Satın Alım Sürecine Etki Eden Faktörlerin Belirlenmesi: Adana İlinde Pilot Bir Uygulama", Ç.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 25(3): 31-40.
- [185] Cengiz, T., (2016). "Konut Satın Alımında Kentsel Açık-Yeşil Alanlar ve Sosyal Donatı Elemanlarının İncelenmesi: Çanakkale Kent Merkezi Örneği", NKÜ Tekirdağ Ziraat Fakültesi Dergisi, 13(1): 52-60.
- [186] Alkan, Y., Sağlık, A. ve Kelkit, A., (2016). "Site Yerleşimlerinde Dış Mekan-Payzaj Niteliğinin Ölçülmesi ve Konut Değerlerine Etkisi Üzerine Bir Araştırma: Çanakkale Kenti Örneği", TMD Uluslararası Hakemli Tasarım ve Mimarlık Dergisi,9: 111-128.
- [187] Baş, T., (2013). Anket Nasıl Hazırlanır? Nasıl Uygulanır? Nasıl Değerlendirilir?, Seçkin Yayıncılık, 7, Ankara.
- [188] Taber, K.S., (2018). "Identifying the Correlates of Dwelling Satisfaction an Empirical Critique", Research in Science Education, 48(6): 1273-1296.

ÇANAKKALE İL MERKEZİNDE KONUT SATIN ALMA KARARINI ETKİLEYEN FAKTÖRLERİ ARAŞTIRMA ANKETİ

Bu araştırma, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı'nda yürütülmekte olan yüksek lisans programı kapsamında, "**Çanakkale İl Merkezinde Konut Satın Alma Kararını Etkileyen Faktörler**"in tespitini amaçlamaktadır. Vereceğiniz tüm bilgiler gizlidir ve araştırma tamamen bilimsel amaçlarla kullanılacaktır. Elde edilen bilgilerin geçerliliği, sorulara vereceğiniz cevapların gerçek durumu yansıtmaması ile mümkün olabilecektir. Anketi cevaplayarak bu çalışmaya değerli katkılar sağladığınız için teşekkür ederim.

Neşe BAYTAN
YTU Yüksek Lisans Öğrencisi

I. BÖLÜM: DEMOGRAFİK VE SOSYOEKONOMİK BİLGİLER

Cinsiyetinizi belirtiniz. a) Kadın b) Erkek

Yaşınızı belirtiniz.

- a) 20-24 yaş b) 25-34 yaş c) 35-44 yaş
d) 45-54 yaş e) 55-64 yaş f) 65 yaş ve üzeri

Medeni halinizi belirtiniz. a) Bekar b) Evli

Eğitim durumunuzu belirtiniz.

- a) ilkokul b) Ortaokul c) Lise d) Üniversite e) Yüksek Lisans f) Doktora

İşinizi belirtiniz.

- a) İşsiz b) Ev Hanımı c) Öğrenci d) İşçi e) Çiftçi f) Tüccar/Sanayici
g) Esnaf/Zanaatkar h) Memur i) Serbest Meslek k) Emekli l) Diğer.....

Aile tipinizi belirtiniz.

- a) Çekirdek Aile (Anne, Baba, Çocuklar)
b) Geniş Aile (Nine, Dede, Anne, Baba, Çocuklar)

Konutunuzda devamlı yaşayan kişi sayısını belirtiniz.

- a) 1 b) 2 c) 3 d) 4 e) 5 ve üzeri

Konutunuzda yaşayan çocuk sayısını belirtiniz.

- a) 0 b) 1 c) 2 d) 3 e) 4 ve üzeri

Hanenizde çalışan kişi sayısını belirtiniz.

- a) 1 b) 2 c) 3 d) 4 e) 5 ve üzeri

Hanenizin aylık toplam gelirini belirtiniz.

- a) 0-2000 TL b) 2001-3000 TL c) 3001-4000 TL
d) 4001-5000 TL e) 5001 TL ve üzeri

II. BÖLÜM: İKAMET EDİLEN KONUTA AİT BİLGİLER

İkamet ettiğiniz konutun mülkiyetini belirtiniz.

- a) Ev sahibiyim
b) Kirada oturmaktayım
c) Bir kamu kuruluşu lojmanında oturmaktayım
d) Bir başkasının evinde kira ödemededen oturmaktayım
e) Diğer.....

İkamet ettiğiniz konutun tipini belirtiniz.

- a) Tek binada apartman dairesi
b) Site içinde apartman dairesi
c) Site halinde dubleks/tripleks ev
d) Bahçe içinde müstakil ev/villa
e) Diğer.....

İkamet ettiğiniz konutun ortalama genişliği belirtiniz.

- a) 50 m2 ve altı b) 51-90 m2 c) 91-120 m2 d) 121-150 m2 e) 151 m2 ve üzeri

İkamet ettiğiniz konutun oda sayısını belirtiniz.

- a) Salon+1 b) Salon+2 c) Salon+3 d) Salon+4 e) Salon+5 ve üzeri

İkamet ettiğiniz konuttan memnun musunuz? (Cevabınız evet ise 3. bölüme geçiniz)

- a) Evet b) Hayır

İkamet ettiğiniz konuttan memnun değilseniz, hangi özelliği sizi memnun etmemektedir?

- a) Yeterince geniş olmaması b) Kullanışlı olmaması
c) Sağlık açısından güvenli olmaması d) Bahçesinin olmaması
e) Balkonunun olmaması f) Ulaşımın zor olması
g) Ödemelerinin (kira, aidat, vergi vs.) fazla olması h) Diğer.....

III. BÖLÜM: TERCİH EDİLEN KONUTA AİT BİLGİLER

Yeni bir konuta sahip olsanız, ne için kullanmayı düşünürsünüz?

- a) İkamet etmek için/Oturmak için b) Yatırım yapmak için/Kiraya vermek için

Yeni bir konuta sahip olsanız, hangi tip olsun istersiniz?

- a) Tek binada apartman dairesi
- b) Site içinde apartman dairesi
- c) Site halinde dubleks/tripleks ev
- d) Bahçe içinde müstakil ev/villa
- e) Diğer.....

Yeni bir konuta sahip olsanız, kaç m2 olsun istersiniz?

- a) 50 m2 ve altı
- b) 51-90 m2
- c) 91-120 m2
- d) 121-150 m2
- e) 150 m2 ve üzeri

Yeni bir konuta sahip olsanız, kaç odalı olsun istersiniz?

- a) Salon+1
- b) Salon+2
- c) Salon+3
- d) Salon+4
- e) Salon+5 ve üzeri

Yeni bir konuta sahip olsanız, kimden ve hangi aşamada satın almak istersiniz?

- a) Müteahhit/İnşaatı başlamamış
- b) Müteahhit/İnşaatı tamamlanmış
- c) Emlak Ofisi/İnşaatı tamamlanmış
- d) Sahibinden 2. El/İnşaatı tamamlanmış
- e) Diğer.....

IV. BÖLÜM: KONUT SATIN ALMA KARARINI ETKİLEYEN DİĞER FAKTÖRLER

	Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Kararsızım	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum
1. Konut inşaatının malzeme ve işçilik kalitesi önemlidir.					
2. Konutun yapıldığı zeminin sağlamlığı önemlidir.					
3. Konutun inşaatında kullanılan malzemelerin belirli standartlarda üretilmiş olması önemlidir.					
4. Konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklılığı önemlidir.					
5. Konutun kullanım alanı, genişliği ve oda sayısının fazla olması önemlidir.					
6. Konutun balkon sayısı ve genişliği önemlidir.					
7. Konutun ısıtma, elektrik, su tesisat sistemi önemlidir.					
8. Konutun ısı ve ses izolasyonuna sahip olması önemlidir.					
9. Konutun bulunduğu binada veya sitede güvenlik sisteminin bulunması önemlidir.					

	Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Kararsızım	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum
10. Spor ve sosyal alanların olması, konut tercihinde etkilidir.					
11. Açık/kapalı otopark alanı olması, konut tercihinde etkilidir.					
12. İç dekorasyon/cephe tasarımı yapılmış olması, konut tercihinde etkilidir.					
13. Yeşil alan ve çevre düzenine sahip olması, konut tercihinde etkilidir.					
14. Manzaraya sahip olması, konut tercihinde etkilidir.					
15. Konutun yer aldığı semt/mahalle, konut tercihinde etkilidir.					
16. Konutun şehir merkezi, hastane, okul, alışveriş merkezlerine yakınlığı ve ulaşımının kolay olması önemlidir.					
17. Finansal yatırımlar arasında konut yatırımı kazançlıdır.					
18. Alınacak konutun fiyatı ve ödeme koşulları önemlidir.					
19. Konutun kira getirisinin yüksek olması önemlidir.					
20. Konutun satış sürecinde hemen satılabilmesi önemlidir.					
21. Konut seçimimde yaş ve medeni durumum etkilidir.					
22. Konut seçimimde maddi imkan ve aylık gelirim etkilidir.					
23. Konut satın alma karar sürecinde işimi kaybedersem, satın alma kararımın vazgeçerim.					
24. Bulduğum sosyal sınıfa (alt, orta, üst) uygun konut seçiminde bulunurum.					
25. Konut seçimim bana/aileme prestij sağlar.					
26. Konut satın alma kararımın, aile ve/veya arkadaş tavsiyesi etkilidir.					
27. Konut satın alma kararımın, gazete, dergi, TV reklamları etkilidir.					
28. Konut satın alma kararımın, satıcının yaklaşımı önemlidir.					

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Neşe BAYTAN
Doğum Tarihi ve Yeri : 02.09.1985, Kocaeli
Yabancı Dili : İngilizce
E-posta : baytannese@gmail.com

ÖĞRENİM DURUMU

Derece	Alan	Okul/Üniversite	Mezuniyet Yılı
Y. Lisans	Mimarlık	Yıldız Teknik Üniversitesi	2019
Lisans	Mimarlık	Mimar Sinan Üniversitesi	2009
Lise	Fen Bilimleri	Çanakkale İbrahimBodur Lisesi	2003

İŞ TECRÜBESİ

Yıl	Firma/Kurum	Görevi
2017- ...	Neşe Baytan Mimarlık	Mimar/Kurucu
2007-2017	Özel Sektör Şirketleri	Mimar/Proje Koordinatörü