



KONUT SATINALMA KARARLARINI ETKİLEYEN USURLARIN TESPİTİ

Yüksek Lisans Tezi

Rüştü Özgür KARAMUT

Alanya 2019

KONUT SATIN ALMA KARARLARINI ETKİLEYEN UNSURLARIN TESPİTİ

Rüştü Özgür KARAMUT

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mimarlık Anabilim Dalı

Danışman: Öğr. Üye. Dr. Bayram ER

Alanya




Hamdullah Emin Paşa Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Ocak 2019

JÜRİ VE ENSTİTÜ ONAYI

Rüştü Özgür KARAMUT'un "Konut Satın Alma Kararlarını Etkileyen Unsurların Tespiti" başlıklı tezi 29/03/2019 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından değerlendirilerek "Alanya Hamdullah Emin Paşa Üniversitesi Lisansüstü Eğitim-Öğretim ve Sınav Yönetmeliği"nin ilgili maddeleri uyarınca, Mimarlık Anabilim dalında Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

	<u>Unvanı Adı Soyadı</u>	<u>İmza</u>
Üye (Tez Danışmanı) :	Dr. Öğr. Üyesi Bayram ER	
Üye :	Doç. Dr. Kemal VATANSEVER	
Üye :	Dr. Öğr. Üyesi Nihan SİDAR	
Üye :
Üye :

Dr. Öğr. Üyesi Tülay EÖRÜ DOĞAN

Enstitü Müdürü



ÖZET

KONUT SATIN ALMA KARARLARINI ETKİLEYEN UNSURLARIN TESPİTİ

Rüştü Özgür KARAMUT

Mimarlık Anabilim Dalı

Alanya Hamdullah Emin Paşa Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ocak 2019

Danışman: Öğr. Üye. Dr. Bayram ER

Son yıllarda inşaat sektörü Türkiye’de hızla büyüyerek ekonomiye büyük katkı sağlamaktadır. Konut sektörü ise inşaat sektörünün yaklaşık %75’lik kısmını oluşturmaktadır. Dolayısıyla; sektörün gelişimini sürdürebilmesi adına üretilen konutların kısa vadede satılarak yatırımların ekonomiye geri dönüşü sağlanmalıdır. Yürütülmüş olan tez çalışmasında ise konutların satılma ihtimalini arttırmak adına Alanya ilçesinde müşterilerin satın alma kararlarını etkileyen unsurların tespit edilmesi amaçlanmıştır. Bu kapsamda; müteahhitlerle yarı yapılandırılmış mülakatlar gerçekleştirilmiş ve vatandaşlara anket uygulanarak veriler toplanmıştır. Elde edilen mülakata ilişkin verilen gömülü teori, vatandaşlara ilişkin veriler ise faktör analizi, t-testi ve anova analizleri yöntemleri ile değerlendirilmiştir.

Çalışma kapsamında ilk olarak 12 müteahhit ile mülakat Temmuz 2018 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Elde edilen bulgular incelendiğinde müteahhitlerin algılarının “binanın genel özellikleri”, “daire harici alanlara yönelik özellikler” ve daireye yönelik özellikler” olmak üzere üç ana tema altında toplandığı saptanmıştır. Elde edilen bu temalardan yola çıkarak oluşturulan oluşturulan anket Eylül 2018 tarihinde 611 vatandaşa uygulanmıştır. Ankete ilişkin bulgular incelendiğinde vatandaşların algılarının “dairenin genel özellikleri”, “daire dışı alanların özellikleri”, “binanın genel özellikleri” ve “bina dışı sosyal alanların özellikleri” faktörlerinden oluştuğu belirlenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Konut sektörü, satın alma kararları, gömülü teori, faktör analizi, t-testi, anova analizi

ABSTRACT

DETERMINATION OF FACTORS AFFECTING HOUSING PURCHASING DECISIONS

Rüştü Özgür KARAMUT

Department of Architecture

Alanya Hamdullah Emin Paşa University, Institute of Science and Technology, January

2019

Advisor: Öğr. Üye. Dr. Bayram ER

In recent years, the rapid growth of the construction industry has made a substantial contribution to the economy in Turkey. On the other side the housing sector constitutes approximately 75% of the construction industry. Therefore; in order to sustain the development of the industry, the houses produced should be sold in the short term and the investments should be returned to the economy. In this study, it is aimed to determine the factors affecting the purchasing decisions of customers in Alanya district in order to increase the probability of selling houses. In this context; semi-structured interviews were conducted with the contractors and data were collected by applying questionnaires to the citizens. The results of the interview were evaluated by the grounded theory where the data of questionnaires were analyzed through by factor analysis, t-test and anova analysis.

In the scope of the study, first 12 contractors were interviewed in July 2018. When the findings are examined, it was determined that the perceptions of the contractors are grouped under three main themes: “general characteristics of the building”, “features of the non-apartment areas” and “properties of the apartment”. The questionnaire, which was formed based on these themes, was applied to 611 citizens in September 2018. When the findings of the survey were examined, it was determined that the perceptions of the citizens consisted of “properties of the apartment”, “features of the non-apartment areas”, “general characteristics of the building” and “properties of the social areas outside the building”.

Key Words: Housing sector, purchasing decisions, grounded theory, factor analysis, t-test, anova analysis

ÖNSÖZ

Yaptığım bu çalışmada bilgi ve desteğini benden esirgemeyen danışman hocam Dr. Öğr. Üyesi Bayram ER'e, desteklerini her zaman hissettiğim aileme, tez çalışmam boyunca bana her zaman kapılarını açan Alanya Belediyesine teşekkür ederim.

Rüştü Özgür KARAMUT

Alanya, 2018



18.12.2018

ETİK İLKE VE KURALLARA UYGUNLUK BEYANNAMESİ

Bu tezin bana ait, özgün bir çalışma olduğunu; çalışmamın hazırlık, veri toplama, analiz ve bilgilerin sunumu olmak üzere tüm aşamalarında bilimsel etik ilke ve kurallara uygun davrandığımı; bu çalışma kapsamında elde edilen tüm veri ve bilgiler için kaynak gösterdiğimi ve bu kaynaklara kaynakçada yer verdiğimi; bu çalışmamın Alanya Hamdullah Emin Paşa Üniversitesi tarafından kullanılan “bilimsel intihal tespit programı”yla tarandığını ve hiçbir şekilde “intihal içermediğini” beyan ederim. Herhangi bir zamanda, çalışmamla ilgili yaptığım bu beyana aykırı bir durumun saptanması durumunda, ortaya çıkacak tüm ahlaki ve hukuki sonuçları kabul ettiğimi bildiririm.



Rüştü Özgür KARAMUT

İÇİNDEKİLER

ÖZET	iii
ABSTRACT.....	iv
ÖNSÖZ	v
ETİK İLKE VE KURALLARA UYGUNLUK BEYANNAMESİ.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
İÇİNDEKİLER	vii
TABLolar DİZİNİ.....	ix
SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ.....	xi
1.GİRİŞ	1
2.TÜRKİYE'DE KONUT DURUMU	3
3. KONUT SATIN ALMAYI ETKİLEYEN VE ENGELLEYEN ETKENLER ...	11
3.1.Demografik Etkenler	11
3.2.Sosyo-Psikolojik Etkenler.....	12
3.3.Fiyat.....	12
3.4.Gelir	12
4. TÜRKİYE'DE İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN ÜLKE EKONOMİSİNE KATKISI.	14
5. MATERYAL VE METOT.....	18
5.1.Araştırmanın Amacı ve Önemi	18
5.2.Materyal	20
5.3.Metodoloji	20
5.4.Araştırmanın Soruları ve Hipotezleri	22
6.BULGULAR.....	23
6.1.Nitel Bulgular	23
6.1.1.Binanın Genel Özelliklerine Yönelik Bulgular	24
6.1.2.Daire Harici Alanlara Yönelik Özelliklere İlişkin Bulgular.....	26
6.1.3.Daireye Yönelik Özelliklere İlişkin Bulgular	28
6.1.4. Nitel Araştırma Güvenilirlik Analizi	29
6.2.Nicel Bulgular	30
6.2.1.Demografik Bulgular.....	30
6.2.2.Diğer Önermelere İlişkin Dağılımlar.....	32
6.2.3.Frekans Dağılımları.....	32
6.2.4.Nicel Araştırma Güvenilirlik Analizi.....	35

6.2.5.Faktör Analizi	35
6.2.6.t-Testi	38
6.2.7.Anova Analizleri	39
7.SONUÇ	47
KAYNAKÇA.....	50
EKLER	53
ÖZGEÇMİŞ	58



TABLÖLAR DİZİNİ

Tablo 2.1.	: 2002-2017 yılları arası yapı ruhsatı istatistikleri ve değişim oranları.....	3
Tablo 2.2.	: 2002-2017 yılları arası yapı kullanma izni istatistik ve değişim oranları.....	4
Tablo 2.3.	: 2002-2017 yılları arası nüfus istatistikleri ve değişim oranları.....	5
Tablo 2.4.	: 2002-2017 yılları arası nüfus artışına bağlı konut ihtiyacı ve yapı kullanma izni verilen daire sayısı.....	6
Tablo 2.5.	: 2013-2017 yılları arası gerçekleşen konut satışları.....	7
Tablo 2.6.	: 2013-2017 yılları arasında gerçekleşen ilk el daire satışı ile yapı kullanım izni verilen dairelerin karşılaştırılması.....	7
Tablo 2.7.	: 2013-2017 yılları arasında arsa karşılığı inşaat oranının %50 olduğu varsayımıyla gerçekleşen ilk el daire satışı ile yapı kullanım izni verilen dairelerin karşılaştırılması.....	8
Tablo 2.8.	: 2015-2017 yılları arasında Alanya nüfus ve yapı kullanım izni verilen daire istatistikleri.....	9
Tablo 2.9.	: 2015-2017 yılları arasında Alanya daire satış istatistikleri.....	10
Tablo 2.10.	: 2015-2017 yılları arasında Alanya ilk el daire satışı ile yapı kullanım izni verilen dairelerin karşılaştırılması.....	10
Tablo 4.1.	: 1927-2017 yılları arası Türkiye’de kentleşme oranı.....	15
Tablo 4.2.	: 1998-2017 yılları arasında inşaat sektörünün GSYİH’daki payı.....	16
Tablo 4.3.	: 2005-2017 yılları arasında inşaat sektörünün istihdam katkısı.....	17
Tablo 6.1.	: Müteahhitlere göre satın alma kararlarını etkileyen unsurlar.....	24
Tablo 6.2.	: Demografik bulgular.....	31
Tablo 6.3.	: Diğer önermelere ilişkin dağılımlar.....	32

Tablo 6.4.	: Frekans dağılımları.....	33
Tablo 6.5.	: Faktör analizi.....	36
Tablo 6.6.	: t-testi.....	38
Tablo 6.7.	: Yaş grubuna göre anova analizi.....	40
Tablo 6.8.	: Eğitim grubuna göre anova analizi.....	40
Tablo 6.9.	: Medeni durum grubuna göre anova analizi.....	41
Tablo 6.10.	: Gelir grubuna göre anova analizi.....	43
Tablo 6.11.	: Bölge grubuna göre anova analizi.....	44
Tablo 6.12.	: Yaşadıkları kişi sayısı grubuna göre anova analizi.....	44
Tablo 6.13.	: Hipotez test sonuçları.....	46



SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ

GSYİH: Gayri Safi Yurt İçi Hasıla

ISO: International Organization For Standardization

İNTES: Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası

KONUTDER: Konut Geliştiricileri ve Yatırımcıları Derneği

TUİK: Türkiye İstatistik Kurumu



1.GİRİŞ

İmalat sektörlerinde üretim, müşteri veya tüketicilerin birtakım ihtiyaçlarını karşılayacak ürünleri üretmek amacıyla gerçekleştirilmektedir. Müşteriler ise bir ürünü değerlendirirken iki temel kıstası dikkate almaktadırlar. Bunlardan birincisi ihtiyaçların karşılanma seviyesini belirleyen kalite, ikincisi ise alım gücünü belirleyen bütçedir. Bu iki unsur birbiriyle hem ilişkili hem de çelişkili olmasına rağmen, müşteriler devamlı yüksek kaliteli bir ürünü düşük maliyetle alma eğilimindedir. Dolayısıyla; ürüne karşı oluşacak olan talebi arttırmak adına üretim öncesi müşteri ihtiyaçlarının ve bunların önem sırasının tam olarak belirlenmesi işletmeler için büyük önem arz etmektedir. Diğer bir ifadeyle; bu ihtiyaçların tam olarak belirlenmesi sadece ürünün hizmet amacına odaklanılmasına ve dolayısıyla da bu amaca hizmet etmeyen gereksiz faaliyet veya yan ürünlerin elenmesini sağlayacaktır. Örnek olarak; belirli bir ürünün ambalajı müşteride oluşacak olan kalite algısını fazla etkilemiyorsa o zaman işletmeler en düşük maliyete sahip ambalaj metodunu tercih edeceklerdir. Bu yaklaşımla, israfın minimum seviyede tutulmasından dolayı, ürünlerin maliyeti azalırken kalitesi ise artacaktır.

Seri üretimin gerçekleştirildiği imalat sektörlerinde işletmeler ortaya çıkan ürün için müşteri arayışına girmek zorundadır. İnşaat sektöründe ise bir projenin başlangıcında, ortaya çıkacak olan yapının sahibi bellidir (Bigat, 1980). Diğer bir ifadeyle; üretim emrini veren işveren aynı zamanda müşteridir ve üretim sipariş üzerine yapılmaktadır. Bu yaklaşımda; yapı sahibinin ihtiyaçları projenin başlangıcında belirlendiği için gerek tasarım gerekse üretim bu ihtiyaçlar doğrultusunda gerçekleştirilmekte ve buna bağlı olarak da yapı sahibi ortaya çıkacak olan yapının hem kalitesini hem de maliyetini tahmin edebilmektedir. Örnek olarak Millî Eğitim Bakanlığı'nın yaptıracığı bir okul inşaatı ele alınacak olursa; bakanlık hem okulu yaptırdığı için işveren hem de okul tamamlandıktan sonra kendi idaresinde kullandırtacağı için müşteridir. Tasarımcılar bakanlığın belirlemiş olduğu sınıf sayısı ve büyüklüğü, ortak kullanım alanlarının nitelikleri ve büyüklüğü, asansör veya havalandırma vb. mekanik teçhizatın işlevleri, yalıtım ile ilgili beklentiler gibi birtakım kıstaslara göre tasarımlarını yaparken yüklenici ise teknik şartnamelere uygun olarak belirtilmiş olan malzemeleri kullanarak inşaatı yürütmektedir. Her iki sürecin de tamamlanması bakanlığın onayına bağlı olmasından dolayı ortaya çıkacak yapının kalitesi bakanlık tarafından tahmin edilebilecektir. Benzer şekilde; sözleşme

kapsamında sunulan hizmet ile yürütülecek olan işlerin maliyeti de uzlaşıldığı için bakanlık projenin toplam maliyetini de bilecektir.

İnşaat sektöründe bu yaklaşıma istisna yap-sat müteahhitliği projelerinde görülmektedir. Bu proje türünde işverenin amacı inşa ettiği bina, konut veya dükkân gibi gayrimenkulleri gerek proje aşamasında gerekse proje tamamlandıktan sonra satarak kazanç sağlamaktır. Dolayısıyla; bu proje türlerinde de işveren imalat sektöründe olduğu gibi müşteri arayışına girmek zorundadır. Bu anlamda; müşteri ihtiyaçlarının ve bunların önem sırasının işveren tarafından belirlenmesi bu tür projeler için de önem kazanmaktadır. Diğer bir ifadeyle; gayrimenkul alımında müşterilerin fiyatın yanında hangi kalite göstergelerine önem verdiklerinin işveren tarafından bilinmesi gerekmektedir. Bu yaklaşımla işverenin önemli gördüğü fakat müşterinin satın alma kararını fazla etkilemeyen unsurlar tasarım ve yapım aşamasında elenecek ve bunun sonucu da gereksiz maliyet artışından kaçınılacaktır.

Yürütülmüş olan tez çalışmasında müşterilerin konut satın alma kararlarını etkileyen temel kalite göstergelerinin tespit edilmesi amaçlanmıştır. Bu kapsamda; öncelikle Alanya'da faaliyet gösteren yap-sat müteahhitleri ile iletişime geçilerek mülakat yöntemi ile müşterilerin satın alma kararlarını etkileyen unsurlar belirlenmiş ve sonrasında ise elde edilen unsurların önem derecesini belirlemek amacıyla Alanya'da yaşayan vatandaşlara bir anket uygulanmıştır. Son olarak; elde edilen bulgular tartışılmış ve bu doğrultuda yap-sat müteahhitleri için ileriki projelerinde uygulanmak üzere birtakım öneriler getirilmiştir.

2.TÜRKİYE'DE KONUT DURUMU

Konutlar, insanların barınma ihtiyacını karşılayan temel mekanlardır. Uygarlığın gelişimine paralel olarak insanların konutlardan olan beklentileri de zamanla artmıştır. İlk çağlarda temel işlevi, aynı mağaralarda olduğu gibi, insanları dış etkenlere karşı korumak olan konutlar günümüzde birden fazla odanın yanında mutfak, banyo, tuvalet gibi eklentilerle insanların günlük temel ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri mekanlara dönüşmüştür. Özellikle site içerisinde bulunan konutlarda bu temel ihtiyaçların yanında havuz, spor salonu, hamam, kafe, sauna gibi eklentilerle de insanların sosyal ihtiyaçları da karşılanmaktadır. Bu anlamda; konut ihtiyacını doğuran temel etkenlerden bir tanesi mevcut konutların işlevsellik açısından insanların ihtiyaçlarını tam olarak karşılayamaması olarak karşımıza çıkmaktadır. Dolayısıyla; yeni inşa edilecek olan konutlarda hangi ihtiyaçların karşılanması gerektiğinin bilinmesi pazarlama açısından önemli bir hale gelmektedir. Benzer şekilde; belirli bir bölgede konut ihtiyacını doğuran bir diğer temel etken de o bölgede oluşan nüfus artışıdır. Doğum oranının ölüm oranına göre büyük olmasına bağlı nüfus artışının etkisi zamana yayılı olarak ortaya çıkarken, göçe bağlı nüfus artışının etkisi kısa bir sürede görülmektedir. Diğer bir ifadeyle; göç alan bölgelerde insanların ihtiyaçlarını karşılamak adına daha kısa bir sürede daha fazla konut inşa edilmelidir.

Tablo 2.1.: 2002-2017 yılları arası yapı ruhsatı istatistikleri ve değişim oranları (TUİK,2018_a)

Yıl	Alan (m2)	Yıllık Değişim Oranı	Daire Sayısı	Yıllık Değişim Oranı
2002	25.461.564	-	161.431	-
2003	32.511.687	27,69%	202.237	25,28%
2004	51.080.151	57,11%	329.774	63,06%
2005	82.297.998	61,12%	545.336	65,37%
2006	92.941.776	12,93%	597.786	9,62%
2007	89.807.200	-3,37%	581.029	-2,80%
2008	74.340.807	-17,22%	501.005	-13,77%
2009	77.912.168	4,80%	516.229	3,04%
2010	139.160.581	78,61%	902.634	74,85%
2011	93.459.859	-32,84%	647.693	-28,24%
2012	116.006.709	24,12%	767.426	18,49%
2013	129.797.003	11,89%	836.138	8,95%
2014	163.878.814	26,26%	1.027.303	22,86%
2015	140.335.751	-14,37%	893.427	-13,03%
2016	158.713.021	13,10%	1.000.756	12,01%
2017	220.802.551	39,12%	1.359.726	35,87%
Ortalama	105.531.728	19,26%	679.371	18,77%

Yukarıda bahsedilmiş olan etkenlerin yanında doğal afetler, toplumun refah seviyesinin artması, toplumun kültür yapısının değişmesi, insanların sosyal statüsünün değişmesi gibi etkenler de belirli bir bölgede oluşacak olan konut ihtiyacını etkilemektedir. Gelişmiş ülkelerde konut ihtiyacındaki değişim uzun vadede ortaya çıkarken, özellikle Türkiye gibi nüfusun hızla arttığı, köyden kente göçün yoğun yaşandığı ve nüfusun iş olanaklarının fazla olduğu belirli bölgelerde yoğunlaştığı gelişmekte olan ülkelerde bu değişim hızlı bir şekilde yaşanmaktadır. Bu plansız büyümeye karşı günü kurtarmak adına alınan önlemlerin yetersiz kaldığı durumlarda ise başta çarpık kentleşme olmak üzere yetersiz altyapı, dayanımsız ve insanların ihtiyaçlarını tam olarak karşılayamayan konutlar gibi çözümü uzun yıllar süren ve ülke ekonomisine zarar veren sorunlar ortaya çıkacaktır.

Tablo 2.2.: 2002-2017 yılları arası yapı kullanma izni istatistik ve değişim oranları (TUİK, 2018_b)

Yıl	Alan (m2)	Yıllık Değişim Oranı	Daire Sayısı	Yıllık Değişim Oranı
2002	22.434.567		161.374	
2003	23.473.412	4,63%	162.781	0,87%
2004	23.294.971	-0,76%	164.734	1,20%
2005	36.365.523	56,11%	249.336	51,36%
2006	42.497.967	16,86%	294.269	18,02%
2007	47.067.846	10,75%	325.255	10,53%
2008	51.930.814	10,33%	356.358	9,56%
2009	69.427.573	33,69%	468.133	31,37%
2010	62.958.381	-9,32%	428.045	-8,56%
2011	80.456.437	27,79%	554.459	29,53%
2012	79.672.096	-0,97%	554.251	-0,04%
2013	104.384.728	31,02%	723.540	30,54%
2014	114.838.266	10,01%	775.007	7,11%
2015	109.215.596	-4,90%	730.012	-5,81%
2016	115.014.776	5,31%	750.636	2,83%
2017	126.097.587	9,64%	820.251	9,27%
Ortalama	69.320.659	13,35%	469.903	12,52%

Türkiye’de konut ihtiyacının olduğu farklı uzman ve yetkili kişiler tarafından gerek basılı gerekse görsel medya aracılığıyla sürekli ifade edilmiş olmasına rağmen, yapılan literatür taramasında bu ifadeleri doğrulayan kesin kanıtlara ulaşılamamıştır. Ancak; Türkiye İstatistik Kurumu’nun (TUİK) her yıl açıklamış olduğu nüfus artışı, inşaat ruhsat sayısı, yapı kullanım izin belgesi ile konut satış verileri Türkiye’nin konut ihtiyacını tahmin etmekte yardımcı olacaktır.

Tablo 2.3.: 2002-2017 yılları arası nüfus istatistikleri ve değişim oranları (TUİK, 2018_c)

Yıl	Nüfus	Yıllık Artış Miktarı	Yıllık Artış Oranı
2002	66.401.851		
2003	67.187.251	785.400	1,18%
2004	68.010.215	822.964	1,22%
2005	68.860.539	850.324	1,25%
2006	69.729.967	869.428	1,26%
2007	70.586.256	856.289	1,23%
2008	71.517.100	930.844	1,32%
2009	72.561.312	1.044.212	1,46%
2010	73.722.988	1.161.676	1,60%
2011	74.724.269	1.001.281	1,36%
2012	75.627.384	903.115	1,21%
2013	76.667.864	1.040.480	1,38%
2014	77.695.904	1.028.040	1,34%
2015	78.741.053	1.045.149	1,35%
2016	79.814.871	1.073.818	1,36%
2017	80.810.525	995.654	1,25%
Ortalama	960.578	1,32%	

Tablo 2.1’de 2002-2017 yılları arasında Türkiye’de verilen yapı ruhsatı alanı ile buna karşılık gelen daire sayıları yıllık değişim oranları ile beraber gösterilmiştir. Bu anlamda; 16 yıllık süreçte Türkiye’de yıllık ortalama 679.371 adet daire için ruhsat verilmiştir. Aynı süreçte verilen yapı ruhsatı alanı ile buna karşılık gelen daire sayısındaki yıllık ortalama artış oranı ise sırasıyla %19,26 ve %18,77’dir. Tablo 2.1’den de görüleceği üzere verilerdeki bu artış doğrusal olmayıp, 2007, 2008, 2011 ve 2015 yıllarında bir azalma görülmüştür. Bu dalgalanmaların sebebi ise 2007 yılında başlayan global ekonomik krize bağlı olarak arz-talep dengesinin bozulması olarak yorumlanabilir.

Aslında; yapı ruhsatları bir beklenti veya temenni göstergesidir. Diğer bir ifadeyle; yapı ruhsatının alınmış olması inşaata aynı yıl içerisinde başlanılacağı veya inşaatın ruhsat süresi içerisinde kesin olarak tamamlanacağı anlamına gelmemektedir. Örnek olarak; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarihli 284289 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6360 Sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un yürürlüğe girmesiyle beraber büyükşehirlerde belde belediyeler kapatılmış ve yapı ruhsatı ilçe belediyeleri tarafından verilmeye başlanmıştır. Bu kapsamda; özellikle beldelerde yaşayan vatandaşlarda, olası imar

değişikliğinden olumsuz etkilenmemek adına, ileriki yıllarda başlanılacak arsalar için de ruhsat alma eğilimi oluşmuştur. Yasanın gündeme geldiği 2012 yılı ile yerel seçimlerin yapıldığı 2014 yıllarında ortalamanın üstünde ruhsat verilmesi ve yerel seçimi takip eden 2015 yılında ise verilen ruhsat sayısının önceki yıla göre %14,37 oranında azalması bu varsayımı desteklemektedir. Dolayısıyla; tamamlanan konutların sayısının tahmin edilebilmesi adına kullanıma hazır konutlar için verilen yapı kullanma izin belgelerinin sayısına bilinmesi gerekir.

Tablo 2.4.: 2002-2017 yılları arası nüfus artışına bağlı konut ihtiyacı ve yapı kullanma izni verilen daire sayısı(TUİK, 2018_b; TUİK, 2018_c)

Yıl	Yıllık Daire İhtiyacı	Kullanım İzni Verilen Daire Sayısı	Fark
2003	202.423	162.781	39.642
2004	212.104	164.734	47.370
2005	219.156	249.336	-30.180
2006	224.079	294.269	-70.190
2007	220.693	325.255	-104.562
2008	239.908	356.358	-116.450
2009	269.127	468.133	-199.006
2010	299.401	428.045	-128.644
2011	258.062	554.459	-296.397
2012	232.762	554.251	-321.489
2013	268.165	723.540	-455.375
2014	264.959	775.007	-510.048
2015	269.368	730.012	-460.644
2016	276.757	750.636	-473.879
2017	256.612	820.251	-563.639
Ortalama	247.572	490.471	-242.899

Aslında; yapı ruhsatları bir beklenti veya temenni göstergesidir. Diğer bir ifadeyle; yapı ruhsatının alınmış olması inşaata aynı yıl içerisinde başlanılacağı veya inşaatın ruhsat süresi içerisinde kesin olarak tamamlanacağı anlamına gelmemektedir. Örnek olarak; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarihli 284289 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6360 Sayılı On Dört İilde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un yürürlüğe girmesiyle beraber büyükşehirlerde belde belediyeler kapatılmış ve yapı ruhsatı ilçe belediyeleri tarafından verilmeye başlanmıştır. Bu kapsamda; özellikle beldelerde yaşayan vatandaşlarda, olası imar değişikliğinden olumsuz etkilenmemek adına, ileriki yıllarda başlanılacak arsalar için de ruhsat alma eğilimi oluşmuştur. Yasanın gündeme geldiği 2012 yılı ile yerel seçimlerin yapıldığı 2014 yıllarında ortalamanın üstünde ruhsat verilmesi ve yerel seçimi takip

eden 2015 yılında ise verilen ruhsat sayısının önceki yıla göre %14,37 oranında azalması bu varsayımı desteklemektedir. Dolayısıyla; tamamlanan konutların sayısının tahmin edilebilmesi adına kullanıma hazır konutlar için verilen yapı kullanma izin belgelerinin sayısının bilinmesi gerekir.

Tablo 2.5.: 2013-2017 yılları arası gerçekleşen konut satışları (TUİK, 2018_a)

Yıl	İlk Satış	İkinci El Satış	Fark	Toplam
2013	529.129	628.061	-98.932	1.157.190
2014	541.554	623.827	-82.273	1.165.381
2015	598.667	690.653	-91.986	1.289.320
2016	631.686	709.767	-78.081	1.341.453
2017	659.698	749.616	-89.918	1.409.314
Ortalama	592.147	680.385	-88.238	1.272.532
Toplam	2.960.734	3.401.924	-441.190	6.362.658

Yine TUİK verilerine göre 2002-2017 yılları arasında yıllık ortalama 469.903 adet daireye yapı kullanma izni belgesi verilmiştir (Tablo 2.2). Daire bazında yıllık ortalama artış ise %12,52 düzeyindedir. Bu veriler yapı ruhsatı verileri ile karşılaştırıldığı zaman yıllık ortalama yapı ruhsatı verilen daire sayısının yıllık ortalama yapı kullanma izni verilen daire sayısından yaklaşık 1,5 kat daha fazla olduğu görülmektedir. Diğer bir ifadeyle; her yıl 150 konut inşaatına izin verilirken bir yıl içerisinde bunlardan sadece 100 tanesinin kullanıma hazır duruma geldiği görülmektedir. Bu farklılığın temel sebebi inşaat sürelerinin bir yıldan fazla sürmesi olduğu düşünülse de, her iki verinin yıllık ortalama artış oranlarındaki farkın da yaklaşık 1,5 kat olması ileriki zamanlarda bir konut fazlalığı yaşanacağına işaret etmektedir.

Tablo 2.6.: 2013-2017 yılları arasında gerçekleşen ilk el daire satışı ile yapı kullanım izni verilen dairelerin karşılaştırılması (TUİK, 2018_b; TUİK, 2018_a)

Yıl	İlk Satış	Kullanma İzni Alınan Daire	Fark	Kapsama Oranı
2013	529.129	723.540	-194.411	73,13%
2014	541.554	775.007	-233.453	69,88%
2015	598.667	730.012	-131.345	82,01%
2016	631.686	750.636	-118.950	84,15%
2017	659.698	820.251	-160.553	80,43%
Ortalama	592.147	759.889	-167.742	77,93%
Toplam	2.960.734	3.799.446	-838.712	77,93%

Barınma, insanların temel ihtiyaçlarının başında gelmesi sebebiyle yeni yapılan konutların öncelikle belirli bir ülke veya bölgede artan nüfusun ihtiyacını karşılamalıdır. Bu anlamda; Tablo 2.3'te de görüleceği üzere 2002-2017 yılları arasında Türkiye'nin nüfusu ortalama %1,32'lik yıllık artış oranıyla her sene ortalama 960.578 kişi artmıştır.

Diğer taraftan; 2012 yılında 3,70 olan ortalama hane halkı büyüklüğü 2017 yılında 3,40 olarak açıklanmıştır (TUİK, 2018). Bu düşüşün doğrusal olduğu kabul edilerek enterpolasyon yöntemiyle yapılan hesaplamada 2003-2017 yılları arasında yıllık ortalama hane halkı büyüklüğü 3,88 olarak hesaplanmıştır. Bu kapsamda Tablo 2.4'te nüfus artışına bağlı doğan daire ihtiyacı ile yapı kullanım izni verilen daire sayıları karşılaştırılmıştır. Tablodan da görüleceği üzere 2003 ve 2004 yılları dışında her sene ihtiyaçtan fazla daireye yapı kullanım izni verilmiştir. Yıllık ortalama bazında ise her sene bu fark 242.899 daire olarak yani ihtiyacın yaklaşık iki katı olarak karşımıza çıkmaktadır. Daha önce de ifade edildiği gibi belirli bir ülke veya bölgede konut ihtiyacını etkileyen başta nüfus artışı olmak üzere birden fazla etken bulunmaktadır. Dolayısıyla; elde edilen sonuçlar doğrultusunda Türkiye'de yıllık konut üretiminin genel nüfus artışını fazlasıyla karşıladığı ve yeni konut ihtiyacının işsizlik, eskime, göç, refah düzeyinin artması gibi ülke geneli için hesaplanması zor etkenlere bağlı olarak ortaya çıktığı anlaşılmaktadır. Diğer bir ifadeyle; Türkiye'nin konut ihtiyacının tam olarak belirlenebilmesi adına araştırmaların il ve ilçe düzeyinde yapılması gerekmektedir.

Tablo 2.7.: 2013-2017 yılları arasında arsa karşılığı inşaat oranının %50 olduğu varsayımıyla gerçekleşen ilk el daire satışı ile yapı kullanım izni verilen dairelerin karşılaştırılması (TUİK, 2018_b; TUİK, 2018_d)

Yıl	İlk Satış	Kullanma İzni Alınan Daire	Fark	Kapsama Oranı
2013	529.129	361.770	167.359	68,37%
2014	541.554	387.504	154.051	71,55%
2015	598.667	365.006	233.661	60,97%
2016	631.686	375.318	256.368	59,42%
2017	659.698	410.126	249.573	62,17%
Ortalama	592.147	379.945	212.203	64,16%
Toplam	2.960.734	1.899.723	1.061.011	64,16%

İnsanlar konut ihtiyacını sadece satın alarak değil aynı zamanda konutu kiralarak da karşılamaktadırlar. Dolayısıyla; çalışmanın hedef kitlesi ve öncelikli amaçları ürettikleri daireleri satarak kazanç sağlamak olan yap-sat müteahhitleri açısından satılan daire sayısı önem kazanmaktadır. Aslında bu aşamaya kadar değerlendirilen veriler konut ihtiyacından bağımsız olarak Türkiye'de konut üretiminin hızlı bir şekilde arttığını göstermektedir. Müteahhitlerin ise ileriki dönemlerde mantıklı yatırım kararları almaları adına sürekli artan bu arzın talepleri ne ölçüde karşıladığını bilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda; öncelikle Tablo 2.5'te 2013-2017 yılları arasında

Türkiye genelinde gerçekleşen konut satışları gösterilmiştir. Bu 5 yıllık süreçte oransal olarak aralarında fazla fark olmamasına rağmen, ikinci el dairelere karşı talep daha fazla olmuştur. Bu durumun mevcut dairelerin işlevlerini korumaları, bu dairelerin fiyatlarının eşdeğer yeni dairelere göre daha uygun olması, refah düzeyi artış oranının sosyal gruplarda farklılık göstermesi gibi etkenlerin birer sonucu olarak ortaya çıktığı şeklinde yorumlanabilir.

Tablo 2.8.: 2015-2017 yılları arasında Alanya nüfus ve yapı kullanım izni verilen daire istatistikleri (TUİK, 2018_e)

Yıl	Nüfus	Yıllık Artış Miktarı	Yıllık Artış Oranı	Yıllık Daire İhtiyacı	Yapı Kullanım İzni Verilen Daire Sayısı	Yıllık Değişim Oranı
2015	291.643				4.047	
2016	294.558	2.915	0,99%	751	4.626	14,31%
2017	299.464	4.906	1,67%	1.264	4.506	-2,59%
Ortalama	295.222	3.911	1,33%	1.008	4.393	5,86%

Müteahhitler genelde ilk el satışı yapmaktadırlar. Dolayısıyla değerlendirmelerinde ilk el satış ile yapı kullanım izni verilen daire verilerini karşılaştırmalıdır. Bunun yanında; müteahhitler genelde konut üretimini arsa payı karşılığında yapmaktadırlar. Diğer bir ifadeyle; üretilen konutların belirli bir oranını arsa sahibine vermektedirler. Bu oran arsanın rant durumuna bağlı olarak farklılık göstermekte olup, yapılan literatür taramasında ülke genelini temsil edebilecek tek bir değere ulaşamamıştır. Eldeki mevcut verilerin değerlendirilmesi sonucunda ise 5 yıllık süreçte ilk el satışı yapılan daire sayısının yapı kullanım izni verilen daire sayısının %77,93'ünü kapsadığı hesaplanmıştır (Tablo 2.6). Diğer bir ifadeyle; arsa sahibinin satış yapmayacağı ve müteahhitin ilk el satışların tamamını karşılayacağı varsayımıyla arsa karşılığı inşaat oranının %77,93 olması gerekmektedir. Ancak gerçekçi olmayan bu değerlerin istisnai durumlar haricinde genel anlamda sektörde uygulanması mümkün değildir. Sektörde uygulanan gerçek değerlerin bulunan değerden daha düşük olması aslında arzın talepten düşük olduğunu göstermektedir. Örnek olarak arsa karşılığı inşaat oranının %50 olduğu varsayılırsa bu sefer yapı kullanım izni verilen daire sayısının ilk el satışı yapılan daire sayısının %64,16'sını kapsadığı görülecektir (Tablo 2.7). Dolayısıyla; ilk el satış verileri açısından Türkiye'de konut ihtiyacı bulunmaktadır.

Tablo 2.9.: 2015-2017 yılları arasında Alanya daire satış istatistikleri (TUİK, 2018_f)

Yıl	İlk Satış	İkinci El satış	Fark	Toplam
2015	4.854	7.997	-3.143	12.851
2016	4.307	7.511	-3.204	11.818
2017	3.787	7.817	-4.030	11.604
Ortalama	4.316	7.775	-3.459	12.091

Tablo 2.10.: 2015-2017 yılları arasında Alanya ilk el daire satışı ile yapı kullanım izni verilen dairelerin karşılaştırılması (TUİK, 2018_f)

Yıl	İlk Satış	Daire Sayısı	Fark	Kapsama Oranı
2015	4.854	4.047	807	119,94%
2016	4.307	4.626	-319	93,10%
2017	3.787	4.506	-719	84,04%
Ortalama	4.316	4.393	-77	98,25%

Yürütülmüş olan tez çalışmasının Alanya ilçesinde gerçekleştirilmiş olmasından dolayı bu bölümde Alanya ile ilgili veriler değerlendirilmiştir. Ancak 6360 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesiyle beraber yerel yönetimde büyük çapta değişiklik olması sebebiyle veriler 2015-2017 yılları ile sınırlı kalmıştır. Bu kapsamda ilk olarak nüfus artışı ile yapı kullanım izni verilen daire sayıları karşılaştırılmıştır (Tablo 2.8). Çizelgeden de görüleceği üzere yapı kullanım izni verilen daire sayısı nüfus artışına bağlı olarak doğan daire ihtiyacının 4 katından fazladır. Dolayısıyla; Alanya'da da inşa edilen daire sayısı bu ihtiyacı fazlasıyla karşılamaktadır. Yıllık ortalama daire satışlarına bakılacak olursa; Türkiye genelinde olduğu gibi Alanya'da da insanlar ikinci el dairelere daha fazla talep göstermiştir (Tablo 2.9). Son olarak; 3 yıllık süreçte ilk el satışı yapılan daire sayısının yapı kullanım izni verilen daire sayısının %98,25'ini kapsadığı görülmüştür (Tablo 2.10). Bu oranın Alanya genelinde uygulanan arsa karşılığı inşaat oranının çok üstünde olması sebebiyle, ilk el satış açısından, Alanya'da yeni konut ihtiyacı bulunmaktadır.

3. KONUT SATIN ALMAYI ETKİLEYEN VE ENGELLEYEN ETKENLER

Konut, barınmanın temel bir ihtiyaç olmasından dolayı geçmişten günümüze doğal koşullar, nüfus hareketleri, siyasi yapı, sanayileşme gibi birçok farklı etkenden dolayı değişim göstermiş ve günümüzde halini almıştır. Günümüzde konut, yalnızca bireyin barınma ihtiyacını karşılayan bir yapı olarak değil, bireyin fizyolojik ihtiyaçlarını karşıladığı, bireye kaliteli ve sağlıklı bir yaşam imkanı sunan, bireyin mahremiyetini ve dış etkenlere karşı güvenliğini sağlayan bir yapı olarak karşımıza çıkmaktadır (Çetin, 2012, s.294-295; Ören ve Yüksel, 2013, s.3; Abar ve Karaaslan, 2013, s.323). Birey ister konut sahibi olarak, isterse konuttan faydalanma amaçlı yukarıdaki nedenlere bağlı olarak bir konut edinimi talebi içerisindedir. Bu talep doğrultusunda birey veya konut sahibi satın alma eğimi gösterir.

Literatür incelendiğinde konu ile ilgili gerçekleştirilen ilk çalışmalarda konut satın almayı etkileyen etkenlerin nüfus, nüfusun büyüme hızı, gelir, hane halkı sayısı ve hane halkının özellikleri olduğu görülmektedir (Martin, 1966, s.503). Günümüzde konut satın alma talebi sadece demografik ve ekonomik etkenlere bağlı olarak değil, aynı zamanda sosyo-psikolojik etkenlere de bağlı bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu bağlamda, konut satın alma talebi diğer ürün ve hizmetlerde olduğu gibi bireyin demografik değişkenlerinden, ekonomik durumundan, bireyin beklenti ve ihtiyaçlarından, zevk ve tercihlerinden etkilenmektedir (Durkaya, 2002, s.10; Abar ve Karaaslan, 2013, s.324). Konut satın alma talebi üzerinde bireyin kendine ait özellikleri etkili olurken bir diğer yandan da konutun özelliklerinin satın alma talebi üzerinde etkili olduğu görülmektedir. Konutun fiyatı, fiziki durumu, tamamlayıcı veya ikame mal ihtiyacı ve fiyatları bireyin konut satın alma talebi üzerinde etkili olabilmektedir (Abar ve Karaaslan, 2013, s.324). Araştırmanın bu bölümünde konut satın alma talebini etkileyen etkenler genel olarak ele alınacaktır.

3.1.Demografik Etkenler

Konut satın alma talebini etkileyen sosyo-psikolojik ve demografik etkenler incelendiğinde talebi etkileyen birçok alt etken karşımıza çıkmaktadır. Bireyin nüfus özellikleri konut talebini etkileyen en önemli etkenlerden bir tanesidir. Yaş, cinsiyet, medeni durum, eğitim gibi bireyin nüfus özelliklerine bağlı birçok değişken bireyin konut satın alma talebi üzerinde etkili olabilmektedir (Martin, 1966, s.503; Öztürk ve Fitöz, 2009, s.28).

3.2.Sosyo-Psikolojik Etkenler

Konut, özellikle sosyal güvenliğin düşük olduğu ülkelerde bir barınma aracı olmanın yanında bireyler için bir güven aracı olarak ortaya çıkmaktadır. Burada güven aracından kasıt konutun sadece barınma aracı olmasından ziyade bir yatırım ve teminat aracı olarak görünmesidir (Öztürk ve Fitöz, 2009, s.28). Konut satın almayı bir güven aracı olarak algılayan birey talebini bu doğrultuda gerçekleştirebilmekte ve konut satın alma kararını bu yönde vermektedir. Konut satın alma talebini etkileyen bir diğeri sosyo-psikolojik etken ise konutun bireye kazandırdığı sosyal statüdür. Birey konut satın alarak başarısını simgeleştirme ve sosyal statü kazanma eğiliminde olabilmektedir (Karagöz vd., 2015, s.248-249).

3.3.Fiyat

Konut satın alma talebini etkileyen en önemli etkenlerin başında fiyat gelmektedir (Öztürk ve Fitöz, 2009, s.25). Konut fiyatları, yapım aşamasında kullanılan malzeme miktarı ve çeşidi, konutun fiziksel büyüklüğü, sunulan altyapı ve üstyapı olanakları, işçilik kalitesi, diğeri yapım maliyetleri ve arsa maliyetinden etkilenmektedir (Öztürk ve Fitöz, 2009, s.26) Konutun fiziksel özelliklerinin fiyatı etkilemesine ek olarak Dünya ve ülke genelinde ekonomik yapı da konut fiyatları üzerinde etkili olabilmektedir. Gerçekleştirilen çalışmalar enflasyon ve faiz oranlarının konut fiyatları üzerinde etkili olduğunu göstermektedir (Durkaya, 2002, s.15). Bütün bu değişkenler göz önünde bulundurulduğunda fiyatın bireyin konut satın alma talebi üzerinde oldukça etkili bir etken olduğu söylenebilir.

3.4.Gelir

Konut satın alma talebini etkileyen bir diğeri etken gelir olarak karşımıza çıkmaktadır. Gerçekleştirilen ilk çalışmalar gelirin konut satın alma talebini dolaylı yoldan etkilediğini söylemektedir. Blumenfeld (1944, s.264) çalışmasında gelir artışına bağlı olarak evliliklerin arttığını ve buna bağlı olarak konut satın alma talebinin arttığını belirtmektedir. Hausman ve Wise (1980, s.93) ve Kartman (1972, s.529) ise Blumenfeld'den (1944) farklı olarak bireyin gelir düzeyindeki artışın konut satın alma talebi üzerinde etkili olduğunu söylemektedir. Lee (1963, s.195) ise çalışmasında Hausman ve Wise (1980) ve Kartman'a (1972) göre farklı bir görüş belirterek gelirin konut satın alma talebi üzerinde etkili olduğunu fakat bütün satın alma talebini açıklamadığını belirtir. Lee (1963) çalışmasında geliri bireyin demografik ve sosyo-

psikolojik değişkenleri ile ele alarak konut satın alma talebi üzerinde etkisine dikkat çekmektedir. Lee'ye (1963) göre sosyo-psikolojik değişkenlerden sadece bireyin yaşı gelire ek olarak gelirin konut satın alma talebi üzerinde etkilidir. Birey yaşıyla orantılı olarak konut için harcayacağı gelirin getirisini planlamaktadır. Sosyo-psikolojik değişkenlere ek olarak bireyin konut satın alma talebini etkileyen bir etken gelir dağılımıdır. Gelir dağılımında yaşanan adaletsizlik bireyin konut satın alma talebini olumlu yada olumsuz yönde ve konut tercihlerinde etkilemektedir. Yüksek gelir dağılımı grubunda yer alan bireyler konut satın almalarında lüks konutları tercih ederken, düşük ve orta grupta yer alan bireyler gelirleri doğrultusunda taleplerde bulunabilmekte veya talepte bulunmamayı tercih edebilmektedir (Durkaya, 2002, s.14).

Konut satın alma talebini etkileyen gelir ile ilgili bir diğer konu kredi koşullarıdır. Gelire ek olarak özellikle düşük ve orta kesime ait bireylerin konut satın alma kredisi alabilme olanakları ve krediyi ödeme koşulları bireyin konut satın alma talebi üzerinde etkilidir (Gelfand, 1966, s.464). Bununla birlikte, mevcut kredi alabilme olanakları ve ödeme koşullarının dışında kredi faiz oranları da bireyin konut satın alma talebinde etkilidir. Yüksek faiz oranlarının kredi alabilme olanaklarını düşürdüğü ve bu bağlamda konut satın alma talebini olumsuz yönde etkilediği söylenebilir (Durkaya, 2002, s.29).

4. TÜRKİYE’DE İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN ÜLKE EKONOMİSİNE KATKISI

Kentleşme oranı ülkelerin gelişmişlik seviyesini belirleyen temel göstergelerden bir tanesi olarak kabul edilmektedir. Ancak; kentleşme temelde düzenli ve çarpık olmak üzere iki farklı şekilde ortaya çıkmaktadır. Eğer belirli bir bölgedeki teknolojik, ekonomik, kültürel veya sosyal değişime bağlı olarak ortaya çıkan ihtiyaçlar planlı bir şekilde zamana yayılarak karşılanıyorsa düzenli, plansız ve hızlı bir şekilde karşılanıyorsa çarpık kentleşme gerçekleşmektedir. Dolayısıyla; ülkelerin gelişmişlik seviyesini belirlerken kentleşme oranından ziyade kentlerin insanların ihtiyaçlarını karşılama seviyesine bakılması gerekir.

Türkiye’de kentleşme 1950 yılından sonra başlamış olup, günümüzde nüfusun %90’ından fazlası il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır (Tablo 4.1). Bu oranın 2013 yılında ani bir şekilde artması 2012 yılında yürürlüğe giren 6360 Sayılı Kanun uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir. Bir ülkenin gelişimi için kısa olan yaklaşık 100 yıllık bir süreçte Türkiye’de kentleşme oranının hızlı bir şekilde artması çarpık kentleşme ile sonuçlanmıştır. Özellikle kentleşmenin ülke genelinde homojen değil de iş olanaklarının fazla olduğu Marmara, Ege ve Akdeniz Bölgelerinde yoğunlaşması bu durumu desteklemektedir. Her ne kadar çarpık kentleşme günü kurtarmak adına bir zorunluluk gibi görülse de ileriki yıllarda, yapılan hataların telafisi ülkelerin ekonomisini olumsuz etkilemektedir.

Belirli bir bölgede kentleşme sonucu, genellikle inşaat sektörü tarafından karşılanan, birtakım altyapı ve üstyapı ihtiyaçları ortaya çıkmaktadır. Özellikle kentleşme oranının hızlı bir şekilde arttığı Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde, bu ihtiyaçların kısa bir sürede karşılama gerekliliği, inşaat sektörünün büyümesine ve ülke ekonomisine hem üretim hem de istihdam açısından katkı sağlamasına neden olmaktadır. 2017 yılında inşaat sektörünün Gayri Safi Yurt İçi Hasıla’daki (GSYİH) payı %8,56 olup 20 sektör içerisinde 3. sırada yer almıştır (Tablo 4.2). 20 yıllık süreçte ise ortalama %6,47’lik pay ile 6. sıradadır. Veriler incelendiğinde genel olarak inşaat sektörünün GSYİH’a göre yıllık bazda daha hızlı büyüdüğü veya küçüldüğü görülmektedir. Bunun sebebi hem inşaat sektörünün çok kapsamlı hem de ilk yatırım maliyetinin yüksek olması olarak yorumlanabilir. Aslında bu pay sadece sektörün yaptığı üretimi yani GSYİH’a olan doğrudan etkisini göstermektedir. Yapılan araştırmalar ise inşaat sektörünün 200’den fazla alt sektörü beslediğini ortaya koymuştur (İNTEs, 2015). Dolayısıyla; bu alt sektörler aracılığıyla inşaat sektörü ülke

ekonomisine dolaylı katkı da sağlamaktadır. Benzer şekilde; ortalama %8,30'luk paya sahip gayrimenkul faaliyetleri sektörünü de hem arsa alımı hem de inşaat sonrası ortaya çıkan gayrimenkullerin satışı ile desteklemektedir.

Tablo 4.1.: 1927-2017 yılları arası Türkiye'de kentleşme oranı (TUİK, 2018_g)

Yıl	Toplam	İl ve İlçe Merkezi	Değişim Oranı	Toplam Nüfusa Oranı	Belde ve Köyler	Değişim Oranı	Toplam Nüfusa Oranı
1927	13.648.270	3.305.879	-	24,22%	10.342.391	-	75,78%
1935	16.158.018	3.802.642	15,03%	23,53%	12.355.376	19,46%	76,47%
1940	17.820.950	4.346.249	14,30%	24,39%	13.474.701	9,06%	75,61%
1945	18.790.174	4.687.102	7,84%	24,94%	14.103.072	4,66%	75,06%
1950	20.947.188	5.244.337	11,89%	25,04%	15.702.851	11,34%	74,96%
1955	24.064.763	6.927.343	32,09%	28,79%	17.137.420	9,14%	71,21%
1960	27.754.820	8.859.731	27,90%	31,92%	18.895.089	10,26%	68,08%
1965	31.391.421	10.805.817	21,97%	34,42%	20.585.604	8,95%	65,58%
1970	35.605.176	13.691.101	26,70%	38,45%	21.914.075	6,45%	61,55%
1975	40.347.719	16.869.068	23,21%	41,81%	23.478.651	7,14%	58,19%
1980	44.736.957	19.645.007	16,46%	43,91%	25.091.950	6,87%	56,09%
1985	50.664.458	26.865.757	36,76%	53,03%	23.798.701	-5,15%	46,97%
1990	56.473.035	33.326.351	24,05%	59,01%	23.146.684	-2,74%	40,99%
2000	67.803.927	44.006.274	32,05%	64,90%	23.797.653	2,81%	35,10%
2007	70.586.256	49.747.859	13,05%	70,48%	20.838.397	-12,44%	29,52%
2008	71.517.100	53.611.723	7,77%	74,96%	17.905.377	-14,08%	25,04%
2009	72.561.312	54.807.219	2,23%	75,53%	17.754.093	-0,84%	24,47%
2010	73.722.988	56.222.356	2,58%	76,26%	17.500.632	-1,43%	23,74%
2011	74.724.269	57.385.706	2,07%	76,80%	17.338.563	-0,93%	23,20%
2012	75.627.384	58.448.431	1,85%	77,28%	17.178.953	-0,92%	22,72%
2013	76.667.864	70.034.413	19,82%	91,35%	6.633.451	-61,39%	8,65%
2014	77.695.904	71.286.182	1,79%	91,75%	6.409.722	-3,37%	8,25%
2015	78.741.053	72.523.134	1,74%	92,10%	6.217.919	-2,99%	7,90%
2016	79.814.871	73.671.748	1,58%	92,30%	6.143.123	-1,20%	7,70%
2017	80.810.525	74.761.132	1,48%	92,51%	6.049.393	-1,53%	7,49%

Tablo 4.2.: 1998-2017 yılları arasında inşaat sektörünün GSYİH'daki payı (TÜİK, 2018_h)

Yıl	İnşaat				GSYİH		
	Değer	Değişim Oranı	Pay	Pay Değişim Oranı	Değer	Değişim Oranı	Pay
1998	4.362.082.899	-	6,07%	-	71.892.898.315	-	100,00%
1999	5.969.304.771	36,85%	5,57%	-8,20%	107.164.345.107	49,06%	100,00%
2000	9.071.100.200	51,96%	5,32%	-4,58%	170.666.714.837	59,26%	100,00%
2001	11.404.098.992	25,72%	4,65%	-12,58%	245.428.759.559	43,81%	100,00%
2002	16.286.205.220	42,81%	4,53%	-2,47%	359.358.871.420	46,42%	100,00%
2003	21.654.506.468	32,96%	4,63%	2,09%	468.015.146.386	30,24%	100,00%
2004	30.819.874.151	42,33%	5,34%	15,44%	577.023.497.304	23,29%	100,00%
2005	37.582.564.095	21,94%	5,58%	4,44%	673.702.942.744	16,75%	100,00%
2006	49.816.623.374	32,55%	6,31%	13,15%	789.227.555.109	17,15%	100,00%
2007	59.796.605.402	20,03%	6,79%	7,60%	880.460.879.159	11,56%	100,00%
2008	67.981.092.889	13,69%	6,83%	0,62%	994.782.858.415	12,98%	100,00%
2009	56.156.968.933	-17,39%	5,62%	-17,76%	999.191.848.059	0,44%	100,00%
2010	70.701.311.318	25,90%	6,09%	8,44%	1.160.013.978.258	16,10%	100,00%
2011	100.016.363.157	41,46%	7,17%	17,68%	1.394.477.165.521	20,21%	100,00%
2012	117.433.141.951	17,41%	7,48%	4,31%	1.569.672.114.915	12,56%	100,00%
2013	145.908.412.529	24,25%	8,06%	7,77%	1.809.713.086.703	15,29%	100,00%
2014	165.654.620.291	13,53%	8,10%	0,50%	2.044.465.875.822	12,97%	100,00%
2015	190.619.215.139	15,07%	8,15%	0,60%	2.338.647.493.683	14,39%	100,00%
2016	223.362.830.977	17,18%	8,56%	5,05%	2.608.525.749.333	11,54%	100,00%
2017	265.977.448.657	19,08%	8,56%	-0,01%	3.106.536.751.445	19,09%	100,00%
Ortalama	82.528.718.571	23,87%	6,47%	2,11%	1.118.448.426.605	21,66%	100,00%

Türkiye’de inşaat sektörü üretimin yanında istihdam ile de ülke ekonomisine katkı sağlamaktadır. Alt sektörlerden bağımsız olarak sadece inşaat sektörünün 2017 yılında %7,43’lük pay ile 2.095.000 kişi çalıştırdığı belirlenmiştir (Tablo 4.3). Ortalama olarak ise 13 yıllık süreçte yıllık %6,73’lük pay ile 1.582.294 kişi çalışmıştır. Benzer şekilde; bu süreçte yıllık ortalama artış ise %2,46 olarak ortaya çıkmıştır. Bunun yanında; inşaat projelerinde çalışanların sadece projenin belirli bir aşamasında kısa bir süreliğine istihdam ediliyor olması sektörde çok sayıda sigortasız işçi çalıştırılmasına sebep

olmaktadır. Dolayısıyla; bu kayıtsız istihdamın da dikkate alınması durumunda sektörün istihdama katkısının çok daha fazla olacağı tartışmasız bir gerçektir.

Tablo 4.3.: 2005-2017 yılları arasında inşaat sektörünün istihdam katkısı (TUIK, 2018;)

Yıl	İnşaat	Toplam	Yüzde	Değişim Oranı
2005	1.096.830	19.633.275	5,59%	
2006	1.192.449	19.933.227	5,98%	7,08%
2007	1.230.910	20.209.031	6,09%	1,82%
2008	1.238.431	20.604.068	6,01%	-1,32%
2009	1.304.636	20.614.782	6,33%	5,29%
2010	1.433.831	21.857.600	6,56%	3,65%
2011	1.679.677	23.265.837	7,22%	10,06%
2012	1.717.276	23.936.862	7,17%	-0,63%
2013	1.767.781	24.601.155	7,19%	0,16%
2014	1.912.000	25.933.000	7,37%	2,60%
2015	1.914.000	26.621.000	7,19%	-2,48%
2016	1.987.000	27.205.000	7,30%	1,59%
2017	2.095.000	28.189.000	7,43%	1,75%
Ortalama	1.582.294	23.277.218	6,73%	2,46%

Sonuç olarak; Türkiye’de inşaat sektörü bir ülke için çok kısa olan bir sürede büyümüş ve büyümeye devam etmektedir. Her ne kadar bu büyüme ülke ekonomisi açısından olumlu bir gelişme olarak düşünülse de, plansız ve dengesiz bir büyüme ileriki yıllarda birtakım olumsuzlukları beraberinde getirecektir. Dolayısıyla; bu olumsuzlukları asgari seviyede tutarak olası israfı önlemek adına, sektörün karşılaması gereken ihtiyaçların kesin olarak belirlenmesi ve bu ihtiyaçlar doğrultusunda sektörün temel yapıtaşı olan projelerin düzgün bir şekilde planlanarak yürütülmesi büyük önem arz etmektedir.

5. MATERYAL VE METOT

5.1.Araştırmanın Amacı ve Önemi

İnşaat sektörünün plansız büyümesinin bir sonucu olarak, yapılan yatırımlar toplumun bir kesimi tarafından “betona gömülmüş para” olarak algılanmakta ve eleştirilmektedir. Bu kapsamda; sektörün ürettiği ürünlerin büyük bir kısmının ekonomik açıdan geri dönüşü olmadığı savunulmaktadır. Bu yaklaşım; okul, hastane, üniversite, yol, isale hattı gibi kamu hizmeti sunmak adına yürütülen projeler için büyük oranda doğru olmasına rağmen, fabrika, baraj, otel, ücretli otoban ve köprü gibi hem ekonomik getiri hem de inşaatın tamamlanmasından sonra da istihdam sağlayan projeler için geçerli değildir. Konut projelerinin ekonomiye etkisi ise 3 farklı şekilde ortaya çıkmaktadır. Eğer üretilen konutlar satılıyor ise yapılan yatırımdan daha fazlası ekonomiye dahil edilmektedir. Diğer bir ifadeyle; konutların satılması, yastık altı olarak tabir edilen ve vatandaşlar tarafından ülke ekonomisine yatırım veya üretim olarak dahil edilmeyen paranın piyasaya geri dönüşünü sağlayarak ülke ekonomisine olumlu katkı sağlamaktadır. Konutların kira amaçlı kullanılması durumunda ise yatırımın ekonomik geri dönüşü uzun vadede gerçekleşmektedir. Son olarak; konutların boş kalması betona gömülen para olarak satılınca kadar ekonomiye bir katkının olmayacağı anlamına gelmektedir. İnşaat sektörü çok kapsamlı bir sektör olmasına rağmen, Türkiye’de konut inşaatları sektörün yaklaşık %75’lik kısmını oluşturmaktadır (KONUTDER, 2013). Bu anlamda; konut sektöründe yaşanılacak bir olumsuzluk hem inşaat sektörünün kendisini hem de ülke ekonomisini büyük ölçüde etkileyecektir. Bu olumsuz etkilerin yaşanmaması adına ise üretilen konutların satılması gerekmektedir.

Yap-sat müteahhitlerinin temel amacı ürettikleri konutları satarak kazanç sağlamaktır. Dolayısıyla; genelde satamadıkları konutları kiralayarak uzun vadede kazanç sağlamak yerine boş bekletmektedirler. Bunun sonucu olarak da hem kendileri hem de sektör ekonomik açıdan zarar görmektedir. Aslında konutların satılmamasının temel nedenlerinden bir tanesi müteahhitlerin konutlar için maliyet-kalite dengesini optimize edememesidir. Bu iki unsur hem birbirleriyle çelişkili hem de ilişkilidir. Diğer bir ifadeyle; genel anlamda maliyet arttıkça kalite de artar, düştükçe ise azalır. Bu kapsamda; müteahhitler optimizasyon sürecinde öncelikle çözüm uzayının sınırlarını iyi belirlemelidir. Maliyet sayısal olarak hesap edilebilir olmasından dolayı ilgili sınır kolayca belirlenebilirken kalite kavramının öznel yapısı gereği kesin bir sınırı yoktur.

Dolayısıyla; sınırlar bütçeye göre belirlenmelidir. Diğer bir ifadeyle; eğer bütçe sınırsız ise kaliteye göre maliyet, eğer bütçe sınırlı ise maliyete göre kalite belirlenmelidir.

International Organization for Standardization (ISO) kaliteyi bir ürün veya hizmetin sahip olduğu toplam özelliklerinin belirli bir ihtiyacı karşılama derecesi olarak tanımlamıştır (ISO, 1992). Benzer şekilde; Juran ve Godfrey (1998) ise kalitenin kısaca ihtiyaçların karşılanması olduğunu belirtmiştir. Diğer taraftan; Garvin (1988) kalitenin algılanmasında üstünlük odaklı, ürün odaklı, tüketici odaklı, değer odaklı ve üretim odaklı olmak üzere 5 farklı yaklaşım öne sürmüştür;

- Üstünlük odaklı yaklaşımda kalite algısını güzellik, memnuniyet, konfor gibi soyut olan ve diğer kişilere anlatılması zor olan unsurlar oluşturmaktadır.
- Ürün odaklı yaklaşımda ürünün dayanım, yalıtım, kullanım ömrü, boyut gibi ölçülebilen özellikleri kaliteyi belirlemektedir.
- Tüketici odaklı yaklaşımda ürün müşterinin ihtiyacını karşılıyorsa kalitelidir.
- Değer odaklı yaklaşımda ürünün performansı değerine göre yüksekse kalitelidir.
- Üretim odaklı yaklaşımda ürün belirlenen kriterlere göre yani işçilik kalitesi sağlanmışsa kalitelidir.

Bu 5 yaklaşımdan sadece ürün odaklı yaklaşım sonucu oluşan kalite algısı kişilerde ortak olacaktır. Ancak; bu yaklaşımda kalite algısı, teknik bilgi gerektirmesinden dolayı, sınırlı sayıda kişide olacaktır. Her ne kadar üretim odaklı yaklaşımın da kişilerde ortak bir kalite algısı oluşturacağı düşünülse de üretim kriterleri ile işçilik arasında ortaya çıkacak olan farklılığın kalite algısına olan etkisi kişiden kişiye farklılık gösterebilir. Dolayısıyla; kişilerde oluşan kalite algısını öznel değerlendirmeler baskılamakta ve bunun sonucu olarak kalite göreceli bir kavrama dönüşmektedir (Chung, 1999).

Yukarıda açıklanan tanım ve yaklaşımlar doğrultusunda insanlarda oluşan kalite algısını ürünün toplam özelliklerinden ziyade ihtiyaçları karşılayan özelliklerinin belirlediği anlaşılmaktadır (Er, 2016). Diğer bir ifadeyle; insanlar bir ürünü tercih ederken öncelikle ihtiyaçlarını karşılayacak olan kalite göstergelerini değerlendirmektedir. Bu durum konut satın alırken de geçerlidir. Dolayısıyla; müteahhitler ürettikleri konutları sorunsuz olarak satabilmeleri adına hitap ettikleri müşteri kesiminin ihtiyaçlarını ve bunların önem sırasını bilmelidir. Bu kapsamda; yürütülmüş olan tez çalışmasında belirli bir kitlenin genel yaklaşımını ortaya koymakta kullanılan istatistiksel yöntemler yardımıyla, müşterilerin konut satın alırken öncelik

verdikleri kalite göstergelerinin ve bunların önem sırasının Alanya ilçesinde tespit edilmesi amaçlanmıştır.

5.2.Materyal

Araştırmanın evrenini Alanya şehri oluşturmaktadır. Araştırmanın bu evrende gerçekleştirilmiş olmasının nedeni daha önce benzer bir çalışmanın Alanya sınırlarında gerçekleştirilmemiş olmasıdır. Araştırmanın hem müteahhitler hem de vatandaşlar üzerinde gerçekleştirilmesinden dolayı iki farklı evreni mevcuttur. Araştırma kapsamında ilk olarak Alanya’da faaliyet gösteren müteahhit sayısı belirlenmeye çalışılmıştır. Fakat Alanya Belediyesi, Alanya Mimarlar Odası ve Alanya İnşaat Mühendisleri Odası ile gerçekleştirilen görüşmeler sonucunda herhangi bir veriye rastlanmamıştır. Bu bağlamda araştırma nitel araştırma yöntemi kullanılarak gerçekleştirilmiştir. Araştırmanın ikinci evrenini Alanya’da yaşayan vatandaşlar oluşturmaktadır. Alanya nüfusu TÜİK verilerine göre 299.464’dür. Bu sayı araştırmanın evreni olarak kabul edilmiştir.

Araştırmanın örneklem büyüklüklerinin belirlenmesinde iki yöntem kullanılmıştır. İlk olarak nitel araştırma yönteminde yarı yapılandırılmış mülakatlar gerçekleştirilmeye başlanmış ve her mülakatlar sonrası veriler analiz edilmiştir. 9. mülakat sonrasında elde edilen bulguların tekrarladığı görülmüştür. Bu aşamadan sonra 3 tane daha mülakat gerçekleştirilmiş ve aynı bulguların elde edildiği görülerek araştırma sonlandırılmıştır. Mülakatlar Temmuz 2018 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Bu bağlamda, gerçekleştirilen 12 mülakat araştırmanın ilk örneklemini oluşturmaktadır. Görüşmeler Araştırmada ikinci olarak anket uygulaması gerçekleştirilmiştir. Eylül 2018 tarihinde gerçekleştirilen anket çalışmasında olasılığa dayalı olmayan örnekleme çeşitlerinde kolayda örnekleme yöntemi ile 611 kişiye anket uygulanmıştır. Sekeran (1992, s.253) gerçekleştirmiş olduğu çalışmasında 100.000 ve üzeri evren büyüklüğü için 384 anketin örneklem büyüklüğü olduğunu belirtmiştir. Bu bağlamda, elde edilen 611 anketin araştırma evrenini temsili açısından yeterli olduğu görülmektedir.

5.3.Metodoloji

Araştırma, nitel ve nicel araştırma yöntemleri kullanılarak gerçekleştirilmiştir. Araştırmada ilk olarak nitel araştırma yöntemlerinden gömülü teori kullanılarak müteahhitlere göre vatandaşların konut satın alma kararlarını etkileyen konutlara ilişkin unsurlar belirlenmeye çalışılmıştır. Bu yöntemin seçilme nedeni müteahhitlere ilişkin evren büyüklüğünün belirlenememiş olmasıdır. Gömülü teorinin kullanılma nedeni,

teorinin veriden geliştiriliyor olmasıdır (Er A., 2016, s.14). Gömülü teori kapsamında müteahhitlerle yarı yapılandırılmış mülakat yöntemi ile görüşmeler gerçekleştirilmiş olup, elde edilen bulgular ENVIVO 10.0 programında değerlendirilmiştir. Yarı yapılandırılmış mülakat soruları EK-1’de yer almaktadır. Daha sonraki aşamada değerlendirme kapsamında elde edilen temalar Kappa güvenilirlik analizine tabi tutulmuştur. Kappa güvenilirlik analizi SPSS 20.0 istatistik paket programında gerçekleştirilmiştir. Elde edilen Kappa güvenilirlik kat sayısı dikkate alınarak araştırmanın ikinci aşaması olan nicel araştırma yöntemine geçilmiştir.

Araştırmanın ikinci aşamasında nicel araştırma yöntemi kullanılarak vatandaşların konut satın alma kararlarını etkileyen faktörler belirlenmeye çalışılmıştır. Bahsi geçen faktörlerin belirlenmesi esnasında anket yöntemi kullanılmıştır. Anket EK-2’de yer almaktadır. Ankette yer alan önermeler nitel araştırma kapsamında elde edilen temalardan faydalanılarak hazırlanmıştır. Anket 2 ana bölümden oluşmaktadır. İlk bölümde katılımcıların demografik değişkenlerine, yaşadıkları evin kendilerine ait olup olmamasına ve daha önce daire satın alıp almamalarına yönelik sorular yer almaktadır. Anketin ikinci bölümünde ise nitel araştırma kapsamında elde edilen 32 alt temadan oluşturulan bağımsız önermeler yer almaktadır. Bu bölüm 5’li likert tipi (Kesinlikle Katılmıyorum = 1, Katılmıyorum = 2, Ne Katılıyorum Ne Katılmıyorum = 3, Katılıyorum = 4 ve Kesinlikle Katılıyorum = 5) ölçek kullanılarak hazırlanmıştır. Ölçeğin aralık genişliği, dizi genişliği/yapılacak grup sayısı formülü (Tekin, 1996) ile hesaplanarak bulunmuştur. Aralık genişliği katsayısı, ölçme sonuçları dizisindeki en büyük değer ile en küçük değer arasındaki farkın grup sayısına bölünmesiyle belirlenir. Buna göre ölçeğin aralık genişliği katsayısı $[(5-1)/5]$ 0,80 olarak hesaplanmıştır. Sonuçların değerlendirilmesinde baz alınan aritmetik ortalama aralıkları; “1,00-1,80=Kesinlikle Katılmıyorum”, “1,81-2,60=Katılmıyorum”, “2,61-3,40=Kararsızım”, “3,41-4,20=Katılıyorum”, “4.21-5,00=Kesinlikle Katılıyorum” şeklindedir. Oluşturulan anket Eylül 2018 tarihinde uygulanmış olup, SPSS 20.0 istatistik paket programı kullanılarak analizler gerçekleştirilmiştir. Nicel araştırma kapsamında dağılımın normal olduğu varsayılarak demografik bulgular, diğer önermelere ilişkin dağılımlar, frekans dağılımları, güvenilirlik analizi, faktör analizi, t-Testi ve Anova testleri gerçekleştirilmiştir.

Nicel araştırma kapsamında uygulanan analizler incelendiğinde katılımcıların demografik özelliklerinin ve diğer özelliklerine ilişkin önermelere verdiği cevapların sayılarının ve yüzdelerinin belirlenmesi amacı ile dağılımlara yer verilmiştir. Bir sonraki adımda katılımcıların ankette yer alan 32 önermeye verdiği cevaplara ilişkin sayılar, yüzdeler ve aritmetik ortalamaların belirlenmesi amacı ile frekans dağılımlarına yer verilmiştir. Bu analizlerin ardından güvenilirlik analizi gerçekleştirilmiştir. Güvenilirlik analizi anketlerin özelliklerini ve güvenilirliklerini değerlendirmek amacı ile gerçekleştirilen bir analizdir. Güvenilirlik analizi kapsamında Cronbach Alpha yöntemi tercih edilmiştir. Bu yöntem, ölçekte yer alan k sorunun homojen bir yapı gösteren bir bütünü ifade edip etmediğini araştırmaktadır. Cronbach Alpha yönteminde elde edilen sonuçlar 0,60'ın altında ise güvenilirliği düşük, 0,60-0,80 arasında ise oldukça güvenilir ve 0,81-1,00 arasında ise yüksek derecede güvenilir kabul edilir (Kalaycı, 2010, s. 403-405). Gerçekleştirilen güvenilirlik analizinin ardından ölçeğe faktör analizi uygulanmıştır. Faktör analizi, tek bir veri setindeki bir değişkenin bir diğerinden nispeten bağımsız olarak tutarlı alt kümeler oluşturduğunun belirlenmesi amacı ile gerçekleştirilmektedir (Tabachnick ve Fidell, 2015, s. 612). Faktör analizi sonrasında elde edilen faktörleri algılamada iki değerli grupların faktörleri algılamalarında farklılık olup olmadığının belirlenmesi için t-testi, üç ve daha fazla değerli grupların faktörleri algılamalarında farklılık olup olmadığının belirlenmesi amacı ile anova analizleri gerçekleştirilmiştir (Tabachnick ve Fidell, 2015, s.19).

5.4.Araştırmanın Soruları ve Hipotezleri

Araştırma konusunun amacı ve gerçekleştirilen literatür taraması sonucunda araştırma kapsamında aşağıda yer alan soru ve hipotezlere cevaplar aranmaktadır:

Soru 1: Müteahhitlere göre konutlarda satın alma kararlarını etkileyen temalar nelerdir?

Soru 2: Vatandaşların konut satın alma kararlarını etkileyen faktörler nelerdir?

H₁: Cinsiyet gruplarına göre vatandaşların konut satın almalarını etkileyen faktörlerin algılanmasında anlamlı bir farklılık vardır.

H₂: Vatandaşın yaşadığı evin kendisine ait olup olmamasına göre vatandaşların konut satın almalarını etkileyen faktörlerin algılanmasında anlamlı bir farklılık vardır.

H₃: Vatandaşın daha önce daire satın alıp almamasına göre vatandaşların konut satın almalarını etkileyen faktörlerin algılanmasında anlamlı bir farklılık vardır.

H₄: Yaş gruplarına göre vatandaşların konut satın almalarını etkileyen faktörlerin algılanmasında anlamlı bir farklılık vardır.

H₅: Eğitim gruplarına göre vatandaşların konut satın almalarını etkileyen faktörlerin algılanmasında anlamlı bir farklılık vardır.

H₆: Medeni durum gruplarına göre vatandaşların konut satın almalarını etkileyen faktörlerin algılanmasında anlamlı bir farklılık vardır.

H₇: Gelir gruplarına göre vatandaşların konut satın almalarını etkileyen faktörlerin algılanmasında anlamlı bir farklılık vardır.

H₈: Yaşadığı bölge gruplarına göre vatandaşların konut satın almalarını etkileyen faktörlerin algılanmasında anlamlı bir farklılık vardır.

H₉: Yaşadığı kişi sayısı gruplarına göre vatandaşların konut satın almalarını etkileyen faktörlerin algılanmasında anlamlı bir farklılık vardır.

6.BULGULAR

Bu bölümde gerçekleştirilen araştırma sonucu ile edilen nitel ve nicel bulgular gerçekleştirilme sıralarına göre yer almaktadır.

6.1.Nitel Bulgular

Müteahhitler ile gerçekleştirilen görüşmelerde daire satın alan kişilerin satın alma kararlarında dikkat ettikleri unsurların belirlenmesi amacı ile sorular sorulmuştur. Gerçekleştirilen görüşmeler sonucunda müteahhitlerin daire satın alan kişilerin satın alma kararlarında dikkat ettikleri unsurları üç ana temada sınıflandırdığı belirlenmiştir. Bahsi geçen üç ana tema “binanın genel özellikleri”, “daire harici alanlara yönelik özellikler” ve “daireye yönelik özellikler” olarak isimlendirilmiştir. Her bir ana tema kendi altında alt temalardan oluşmaktadır.

Tablo 6.1.: Müteahhitlere göre satın alma kararlarını etkileyen unsurlar

Binanın Genel Özellikleri	Daire Harici Alanlara Yönelik Özellikler	Daireye Yönelik Özellikler
• Binanın Konumu	• Kullanılan malzeme	• Kullanılan malzeme
• Binanın projesi (mimari tasarımı)	• İşçilik	• Dairenin fiyatı
• Binanın teknik şartnamelere uygunluğu	• Binanın otoparkı	• Daireye ait özelliklerin kullanılabilirliği
• Binanın şehrin önemli noktalarına yakınlığı	• Binanın peyzajı ve çevre düzenlemeleri	• İşçilik
• Binanın dış cephe görseelliği	• Binanın sosyal alanları	• Dairenin genişliği
• Binanın yalıtımı	• Binanın girişine ait düzenlemeler	• Dairenin cephesi
• Binada çevreyi koruyan sistemler	• Binanın asansörü	• Dairenin manzarası
• Binanın teknik özellikleri	• Binanın havuzu	• Dairenin bulunduğu kat
• Binaya ait akıllı bina uygulamaları	• Binanın güvenliği	• Dairenin dekorasyonu
• Binayı yapan firma	• Binanın güvenlik kamera sistemleri	• Dairenin oda sayısı
• Binada yaşayan komşuların özellikleri		• Yaşam şartlarına uygunluk

Ana temaları oluşturan alt temalar incelendiğinde “binanın genel özellikleri” ve “daireye yönelik özellikler” temalarının 11’er alt temadan ve “daire harici alanlara yönelik özellikler” temasının 10 alt temadan oluştuğu saptanmıştır. Yukarıda bahsi geçen temalar araştırmanın birinci sorusunun cevabı olarak karşımıza çıkmaktadır.

6.1.1.Binanın Genel Özelliklerine Yönelik Bulgular

Müteahhitlere göre satın alma kararlarını etkileyen unsurlara yönelik temalar incelendiğinde “binanın genel özellikleri” olarak isimlendirilen temanın 11 alt temadan oluştuğu görülmektedir. Alt temalar incelendiğinde müteahhitlerin binanın genel özelliklerine yönelik en çok belirttiği unsurun “binanın konumu” olarak isimlendirilen alt tema olduğu belirlenmiştir. “Binanın konumu” alt temasına yönelik bulgular incelendiğinde 6 müteahhitten (Müteahhit No: 1, 2, 3, 6, 7, 11) bu konuda görüş belirttiği saptanmıştır. Müteahhit görüşleri incelendiğinde bahsi geçen alt tema ile ilgili *mevki*, *lokasyon* ve *konum* kelimelerini kullandığı saptanmıştır. Bulgular incelendiğinde karşımıza binanın genel özelliklere yönelik müteahhitlerin ifade ettiği ikinci önemli unsur “binanın projesi (mimari tasarımı)” olarak isimlendirilen alt temadır. Bahsi geçen alt tema ile ilgili 4 müteahhit (Müteahhit No: 5, 9, 11, 12) görüş belirtmiştir. Bulgular incelendiğinde bahsi geçen müteahhitlerin alt temayı ifade etmek için *proje* ve *mimari* tasarım kelimelerini kullandıkları belirlenmiştir. Bulgularda dikkat çeken bir diğer alt

tema ise “binanın teknik şartnamelere uygunluğu” olarak isimlendirilen alt temadır. Bu temaya yönelik bulgular incelendiğinde 3 müteahhittin (Müteahhit No: 3, 5, 8) bahsi geçen tema ile ilgili görüş belirttiği saptanmıştır. Görüşler incelendiğinde üç müteahhittin de konu ile ilgili farklı ifadeler kullandığı dikkat çekmektedir. 3 No’lu Müteahhit konu ile ilgili “...yapının hangi tür malzemeden ve teknik şartnamesine uygun yapılp yapılmadığı...” şeklinde görüş belirtirken, 5 No’lu Müteahhit “...yangın ve depreme dayanıklılık ve şartnamelere uygunluk...” şeklinde görüş belirtmiştir. 8 No’lu Müteahhittin görüşü ise “...daha sonra taşıyıcı sisteme bakıyorlar hakikaten sağlam bir bina mı yoksa değil mi diye. Özellikle Düzce depreminden sonra zaten yönetmeliklerde değişti. Yönetmeliğe uygunluğu soruyorlar...” şeklindedir. Binanın genel özelliklerine yönelik alt temalar incelendiğinde karşımıza çıkan bir diğer alt tema “binanın şehrin önemli noktalarına yakınlığı” olarak isimlendirilen temadır. Bu tema ile ilgili 2 müteahhit (Müteahhit No: 3, 6) görüş belirtmiştir. Görüşler incelendiğinde 3 No’lu Müteahhittin “...sağlık kurumlarına yakınlık...” şeklinde alt temayı ifade ettiği, 6 No’lu Müteahhittin ise “...yer itibarıyla çarşıya yakın ve alışveriş merkezlerine yakın olması...” şeklinde görüş belirttiği saptanmıştır. Binanın genel özelliklerine yönelik bir diğer alt tema 2 müteahhittin (Müteahhit No: 1, 2) görüş belirttiği ve “binanın dış cephe görseiliği” olarak isimlendirilen temadır. Bu temaya yönelik bulgular incelendiğinde iki müteahhittin de *dış cephe görseiliği* kelimelerini kullanarak temayı ifade ettiği görülmektedir.

Binanın genel özelliklerine yönelik alt temalar incelendiğinde yukarıda bahsi geçen 5 alt tema dışında kalan 6 alt tema hakkında 1 müteahhit tarafından görüş belirtildiği belirlenmiştir. Bu görüşler incelendiğinde “binanın yalıtımı” olarak isimlendirilen tema hakkında 9 No’lu müteahhittin “...ısıtma, soğutma...yani yapının izolasyonu önemli...ses, ısı...” şeklinde ifadelerle bahsi geçen temayı açıkladığı saptanmıştır. “Binada çevreyi koruyan sistemler” olarak isimlendirilen alt temaya yönelik bulgular incelendiğinde alt tema ile ilgili 4 No’lu müteahhittin “...günası, güneş enerjisi sistemleri, yağmur suyunun kullanımı gibi çevreyi koruyan sistemler önem kazandı...” şeklinde görüş belirttiği belirlenmiştir. “Binanın teknik özellikleri” olarak isimlendirilen bir diğer alt tema incelendiğinde ise 8 No’lu Müteahhittin alt tema ile ilgili “...daha sonra taşıyıcı sisteme bakıyorlar hakikaten sağlam bir bina mı diye...” şeklinde görüş bildirdiği görülmektedir. Bir diğer alt tema olan “binaya ait akıllı bina uygulamaları” isimli alt tema ise 9 No’lu Müteahhit tarafından görüş bildirildiği

saptanmıştır. Mütcaahhittin görüŖü “...kısmen de işte akıllı dediğimiz binaya dönmek istiyor insanlar yani ben işte dışarıdan kumanda edebileyim, klima açıp kapatabileyim veya dairemde bir şey unuttuğum zaman müdahale edebileyim...” şeklindedir. “Binayı yapan firma” olarak isimlendirilen bir diğcr alt temaya yönelik bulgular incelendiğinde alt tema ile ilgili 7 No’lu Mütcaahhittin “...işte temelden yada inŖaat aşamasında alındıysa veya alınma niyeti varsa firmaya dikkat ediyorlar...Yapıp yapmayacağına, problem yaşayıp yaşamayacaklarına dikkat ediyorlar...” şeklinde alt temayı açıkladığı görölmektedir. Son olarak “binada yaşayan komşuların özellikleri” olarak isimlendirilen alt tema incelendiğinde 4 No’lu Mütcaahhittin *komşu özellikleri* şeklinde alt temayı ifade ettiğı saptanmıştır.

6.1.2.Daire Harici Alanlara Yönelik Özelliklere İlişkin Bulgular

Mütcaahhitlere göre satın alma kararlarını etkileyen unsurlara yönelik temalar incelendiğinde “daire harici alanlara yönelik özellikler” olarak isimlendirilen temanın 10 alt temadan oluştuğı görölmektedir. Alt temalar incelendiğinde mütcaahhitlerin binanın genel özelliklerine yönelik en çok belirttiğı unsurun “kullanılan malzeme” olarak isimlendirilen alt tema olduğu belirlenmiştir. “kullanılan malzeme” alt temasına yönelik bulgular incelendiğinde 9 mütcaahhittin (Mütcaahhit No: 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12) bu konuda görüş belirttiğı saptanmıştır. Bahsi geçen alt tema aynı zamanda “daireye yönelik özellikler” temasının alt temasında da yer almaktadır. Bu bölümde “kullanılan malzeme” alt teması ile ilgili belirtilen bulgular “daireye yönelik özellikler” temasının altında yer alan “kullanılan malzeme” alt teması içinde geçerlidir. Mütcaahhit görüşleri incelendiğinde bahsi geçen alt tema ile ilgili *kullanılan malzeme* ve *malzeme kalitesi* kelimelerini kullandığı saptanmıştır. Bununla birlikte, bahsi geçen mütcaahhitler konu ile ilgili çeşitli görüşlerde bulunmuşlardır. 10 nolu mütcaahhit “kullanılan malzeme” alt teması ile ilgili “...ya şimdi piyasada atıyorum metrekaresi on liraya da seramik var, yüz liraya da seramik var, artık görsel olarak bunların kalitesi belli oluyor...” ifadesini kullanmıştır. 11 No’lu mütcaahhit ise “...Evet mobilya, kapı, kapı kolu ve mutfak ki bayan müşteriler için özellikle çok önemli, zeminde kullanılacak malzemenin ebadı, büyüklüğü, parlak olup olmaması, mat olması bir de banyo. Banyoda kullanılan malzemeler, devam edecek olursak tabi bu iş çok detaylı...” şeklinde “kullanılan malzeme” alt temasını açıklamıştır. 12 No’lu mütcaahhit ise konuyu “...Ardından daireye çıktığı zaman, mesela antre normal fayans kullanırsınız seramik porselen seramik bir durur, bir de granit seramik kullanırsın daha kaliteli durur. Girişte çelik

kapıda kullanılan malzemesi etkilidir. Mutfak dolabının kalitesi etkilidir, iç kapılar ve banyoya kullanılan seramikler, tavandaki alçı spotlar...” şeklinde ifade etmiştir. “Daire harici alanlara yönelik özellikler” temasını incelediğimizde temayı oluşturan ikinci önemli alt temanın “işçilik” olarak isimlendirilen alt tema olduğu görülmektedir. Bulgular incelendiğinde 5 müteahhittin (Müteahhit No: 3, 8, 10, 11, 12) bu konuda görüş belirttiği saptanmıştır. Bahsi geçen müteahhitler “işçilik” alt temasını açıklarken *işçilik* ve *kaliteli işçilik* ifadelerini kullanmışlardır. Bahsi geçen bu alt tema da aynı zamanda “daireye yönelik özellikler” temasının alt temasında da yer almaktadır. Bu bölümde “işçilik” alt teması ile ilgili belirtilen bulgular “daireye yönelik özellikler” temasının altında yer alan “işçilik” alt teması içinde geçerlidir.

“Daire harici alanlara yönelik özellikler” temasını oluşturan alt temalar incelendiğinde “kullanılan malzeme” ve “işçilik” alt temasından sonra en çok görüş belirtilen alt temaların “binanın otoparkı” ve “binanın peyzajı ve çevre düzenlemeleri” olarak isimlendirilen alt temalar olduğu görülmektedir. Bu temalar ile ilgili üçer müteahhit görüş belirtmiştir. “Binanın otoparkı” alt teması incelendiğinde 8, 9 ve 10 No’lu müteahhitlerin konu ile ilgili görüş belirttiği görülmektedir. Bahsi geçen müteahhitlerin görüşler incelendiğinde konu ile ilgili *otopark* ve *otopark* rahatlığı kelimelerini kullandığı saptanmıştır. “Binanın peyzajı ve çevre düzenlemeleri” olarak isimlendirilen alt tema incelendiğinde ise 5, 11 ve 12 No’lu müteahhitlerin konu ile ilgili görüş belirttiği belirlenmiştir. Bulgular incelendiğinde 5 No’lu müteahhitin “...cephe ve çevre düzenlemesi...” ifadesini kullandığı, 12 No’lu müteahhitin ise “...peyzaj ve giriş önemli...” şeklinde alt temayı vurguladığı saptanmıştır. Bahsi geçen alt tema ile ilgili en detaylı yorum ise 11 No’lu müteahhit tarafından gerçekleştirilmiştir. 11 No’lu müteahhit alt tema ile ilgili görüşünü “...Bence Alanya’da yapılan müteahhitliklerde en büyük müteahhitlik işlerinde en büyük eksik çevre düzenlemesi. Biz mesela baştan çevre düzenlemesiyle ilgili, çünkü inşaat tam biter ki her inşaat baştan hesaplanmış bir maliyeti yüzde on on beş şaşar. pozitif artı yönde şaşar, hiç aşağı mâl edilen bina görmedim, dolayısıyla o maliyetin üzerine bi de çevre düzenlemesine para harcamak insanların çok işine gelmez...” şeklinde açıklamıştır.

“Daire harici alanlara yönelik özellikler” temasını oluşturan alt temalar incelendiğinde karşımıza çıkan diğer alt temalar “binanın sosyal alanları”, “binanın girişine ait düzenlemeler”, “binanın asansörü”, “binanın havuzu”, “binanın güvenliği” ve “binanın güvenlik kamera sistemleri” şeklindedir. “Binanın sosyal alanları” alt

temasına yönelik bulgular incelendiğinde 8 ve 10 No’lu müteahhitlerin konu ile ilgili görüş belirttiği saptanmıştır. 10 No’lu müteahhit alt temayı “...sonra malum sosyal çevre pek olmadığı için sosyal alanların varlığına bakıyor, çocuk parkına...” cümlesi ile açıklarken, 8 No’lu müteahhit alt tema ile ilgili “...site içerisindeki sosyal alanlar...” şeklinde açıklamıştır. “Binanın girişine ait düzenlemeler” alt temasına yönelik bulgular incelendiğinde konu ile ilgili belirtilen görüşlerin “binanın asansörü” alt temasında yer alan görüşler ile aynı olduğu görülmektedir. İki alt tema ile ilgili 5 ve 12 No’lu müteahhitler görüş belirtmişlerdir. Görüşler incelendiğinde 5 No’lu müteahhit konuyu “...bina ana girişi ve asansörlerde kullanılan malzeme kalitesi...” şeklinde açıklarken, 12 No’lu müteahhit konu ile ilgili “...binanın içine girildiği zaman hol ve asansör...” şeklinde ifade etmiştir. “Binanın havuzu” olarak isimlendirilen alt tema incelendiğinde sadece 8 No’lu müteahhit alt temayı *havuz* kelimesini kullanarak açıklamıştır. “Binanın güvenliği” ve “binanın güvenlik kamera sistemleri” olarak isimlendirilen alt temalar incelendiğinde ise 9 No’lu müteahhitin konu ile ilgili “...işte kapıdaki güvenlik ve kameralar...” şeklinde görüş belirttiği saptanmıştır.

6.1.3.Daireye Yönelik Özelliklere İlişkin Bulgular

Müteahhitlere göre satın alma kararlarını etkileyen unsurlara yönelik son tema “daireye yönelik özellikler” olarak isimlendirilmiştir. Bu alt tema 11 alt temadan oluşmaktadır. Alt temalara ilişkin bulgular incelendiğinde en çok hakkında yorum yapılan alt temanın “kullanılan malzeme” alt teması olduğu saptanmıştır. Bu tema ile ilgili görüşlere bir öncelik bölümde yer aldığı için bu bölümde yer verilmemiştir. Alt temalar incelendiğinde karşımıza çıkan ikinci en önemli tema “dairenin fiyatı” olarak isimlendirilen temadır. “Dairenin” fiyatı” alt teması incelendiğinde 7 müteahhidin (Müteahhit No: 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12) konu ile ilgili görüş belirttiği görülmektedir. Bulgular incelendiğinde müteahhitlerin konuyu *fiyat*, *maliyet* ve *ekonomi* kelimeleri ile açıkladığı saptanmıştır. Alt temalar incelendiğinde karşımıza çıkan bir diğer önemli alt tema “daireye ait özelliklerin kullanılabilirliği” olarak isimlendirilen alt temadır. Bu alt tema ile ilgili 6 müteahhidin (Müteahhit No: 1, 4, 6, 8, 10, 12) görüş belirttiği saptanmıştır. Bulgular incelendiğinde 1 No’lu müteahhidin “...mekanların kullanımı...” cümlesi ile alt temayı açıkladığı görülmektedir. 4 No’lu müteahhit konuyu “...mekanların ihtiyaçları karşılayıp karşılamamasına...” şeklinde konu ile ilgili görüş belirtirken, 6 No’lu müteahhit “...bayanların ev içi kullanım şekilleri...” şeklinde alt temayı açıklamıştır. 8 No’lu müteahhit ise “...en çok dikkat edilen mutfak ve banyo

kullanımı...” şeklinde yorum yaparak alt temayı ifade etmiştir. 10 No’lu müteahhidin görüşleri incelendiğinde alt temayı ifade etmek için “...oda kullanılabilirlik durumları...” cümlesini kullandığı görülmektedir. Son olarak 12 No’lu müteahhit ise alt temayı açıklamak için “...projenin müşterinin yaşam şekline uygunluğu...” cümlesini kullanmıştır. “Daireye yönelik özellikler” temasına yönelik alt temalar incelendiğinde “İşçilik” alt teması karşımıza bir diğer önemli alt tema olarak çıkmaktadır. Bu alt tema ile ilgili görüşler de bir önceki bölümde yer aldığı için bu bölümde yer almamaktadır.

“Daireye yönelik özellikler” temasını oluşturan alt temalar incelendiğinde “dairenin genişliği”, “dairenin cephesi”, “dairenin manzarası”, “dairenin bulunduğu kat”, “dairenin dekorasyonu”, “dairenin oda sayısı” ve “yaşam şartlarına uygunluk” alt temaları karşımıza çıkmaktadır. Bulgular incelendiğinde “dairenin genişliği” alt teması ile ilgili 4, 6, 7 ve 10 No’lu müteahhitlerin görüş belirttiği saptanmıştır. Bahsi geçen müteahhitler alt temayı açıklamak için *daire genişliği* kelimelerini kullanmışlardır. “Daire cephesi” alt teması incelendiğinde 3 ve 7 No’lu müteahhitlerin *dairenin yönü* ve *dairenin cephesi* kelimelerini kullanarak alt temayı açıkladığı görülmektedir. “Dairenin manzarası” alt teması incelendiğinde 7 ve 9 No’lu müteahhitlerin konu ile ilgili görüş belirttiği saptanmıştır. Bulgular incelendiğinde iki müteahhidin de *manzara* kelimesini kullanarak alt temayı açıkladığı belirlenmiştir. “Dairenin bulunduğu kat” alt teması incelendiğinde ise 7 No’lu müteahhidin “...kata dikkat ediyorlar...” cümlesi ile alt temayı açıkladığı görülmektedir. “Dairenin dekorasyonu” alt teması ile ilgili bulgular incelendiğinde 8 No’lu müteahhidin “...dekorasyonun güzel olup olmasına bakıyorlar...” ifadesi ile alt temayı açıkladığı saptanmıştır. “Dairenin oda sayısı” olarak isimlendirilen alt tema incelendiğinde ise 6 No’lu müteahhidin görüş belirttiği belirlenmiştir. 6 No’lu müteahhit konuyu “...yani küçük olduğu için 2+1 ama yerli bir ailenin istediği 3+1 oluyor...” şeklinde açıklamıştır. Son olarak “yaşam şartlarına uygunluk” olarak isimlendirilen alt tema incelendiğinde ise 4 No’lu müteahhidin *komşuların uygunluğu* kelimeleri ile alt temayı açıkladığı görülmektedir.

6.1.4. Nitel Araştırma Güvenilirlik Analizi

Nitel araştırma kapsamında oluşturulan temalar temaların güvenilirliklerinin test edilmesi amacı ile Kappa güvenilirlik analizine tabi tutulmuştur. Analiz kapsamında ilk olarak her bir alt temadan birer tesadüfi bulgu alınarak liste oluşturulmuş ve 2 farklı bireye bulgular ile temaları eşleştirmesi istenmiştir. Daha sonra 2 farklı bireyin vermiş olduğu cevaplara Kappa güvenilirlik analizi gerçekleştirilmiştir. Gerçekleştirilen analiz

sonucunda 32 alt temanın Kappa değeri 0,871 olarak belirlenmiştir. Bu değer kodlamanın mükemmel düzeyde olduğunu göstermektedir.

6.2.Nicel Bulgular

Araştırmanın bölümünde nicel araştırma sonrası elde edilen verilere yönelik demografik bulgular, diğer önermelere ilişkin dağılımlar, frekans dağılımları, güvenirlilik analizi, faktör analizi, t-Testi ve Anova testlerine ilişkin bulgular yer almaktadır.

6.2.1.Demografik Bulgular

Araştırmanın bu bölümünde nicel araştırma uygulanan katılımcılara ait demografik değişkenlere ilişkin bulgular yer almaktadır. Tablo 6.2 incelendiğinde katılımcıların %63,2'sinin erkek yani 386 tanesinin erkek ve %34,5'inin yani 211 tanesinin kadın olduğu saptanmıştır. Katılımcıların yaş grupları incelendiğinde %11'inin yani 67 tanesinin 18-25 yaş aralığında, %26,2'sinin yani 160 tanesinin 26-33 yaş aralığında, %27,4'ünün yani 168 tanesinin 34-41 yaş aralığında, %20'sinin yani 122 tanesinin 42-49 yaş aralığında ve %14,1'inin yani 86 tanesinin 50 yaş ve üzeri yaşlarda olduğu görülmektedir. Eğitim durumlarına göre katılımcılara ilişkin bulgular incelendiğinde 33,4'ünün yani 204 tanesinin ilköğretim, %27,7'sinin yani 169 tanesinin lise, %16,9'unun yani 103 tanesinin ön lisans ve %18,4'ünün yani 113 tanesinin lisans ve lisansüstü eğitim aldığı belirlenmiştir. Katılımcıların medeni durumları incelendiğinde %19,3'ünün yani 118 tanesinin bekar, %17,8'inin yani 109 tanesinin evli ama çocuksuz, %48'inin yani 293 tanesinin evli ve çocuklu ve %10,8'inin yani 66 tanesinin boşanmış veya dul olduğu saptanmıştır. Katılımcıların gelir durumları incelendiğinde ise %55,8'inin yani 341 tanesinin 1800-3000 TL arası, %23,2'sinin yani 142 tanesinin 3001-4200 TL arası ve %12,6'sının yani 77 tanesinin 4201 TL ve üzeri gelire sahip olduğu belirlenmiştir.

Tablo 6.2.: Demografik bulgular

Cinsiyet	n	%	Yaşanılan Bölge	n	%
Erkek	386	63,2	Merkez 1*	178	29,1
Kadın	211	34,5	Merkez 2**	164	26,9
Boş	14	2,3	Batı***	91	14,9
Toplam	611	100	Doğu****	178	29,1
Yaş	n	%	Boş	0	0
18-25 yaş	67	11,0	Toplam	611	100
26-33 yaş	160	26,2	Evde Yaşayan Sayısı	n	%
34-41 yaş	168	27,4	1 kişi	76	12,4
42-49 yaş	122	20,0	2 kişi	104	17,1
50 yaş ve üzeri	86	14,1	3 kişi	132	21,6
Boş	8	1,3	4 kişi	156	25,5
Toplam	611	100	5 kişi ve üzeri	143	23,4
Eğitim	n	%	Boş	0	0
İlköğretim	204	33,4	Toplam	611	100
Lise	169	27,7	* Hacet, Büyük Hasbahçe, Küçük Hasbahçe, Güllerpınarı, Şekerhane, Saray, Çarşı, Sugözü, Kızlarpınarı, Bostancıpınarı, Kadıpaşa, Tophane, Dinek, Tepe, Bektaş		
Önlisans	103	16,9	** Oba, Tosmur, Cıkıllı, Kestel, Cumhuriyet, Fığla		
Lisans ve üzeri	113	18,4	*** Konaklı, Türkler, Payallar, Avsallar, Saburlar, Avsallar, Toslak, İncekum, Okurcalar, Elikesik, Güzelbağ		
Boş	22	3,6	**** Mahmutlar, Kargıcak, Uğrak, Demirtaş, Yeşilöz, Çamlıca, Saparadere, Fakırcalı		
Toplam	611	100			
Medeni Durum	n	%			
Bekar	118	19,3			
Evli (Çocuksuz)	109	17,8			
Evli (Çocuklu)	293	48,0			
Dul / Boşanmış	66	10,8			
Boş	25	4,1			
Toplam	611	100			
Gelir	n	%			
1800 – 3000 TL	341	55,8			
3001 – 4200 TL	142	23,2			
4201 TL ve üzeri	77	12,6			
Boş	51	8,4			
Toplam	611	100			

Katılımcıların yaşadığı bölgelere ilişkin bulgular Tablo 6.2’de yer almaktadır. Bulgular incelendiğinde katılımcıların %29,1’inin yani 178 tanesinin Merkez 1 olarak isimlendirilen bölgede yaşadığı görülmektedir. Bahsi geçen bölgeyi Hacet, Büyük Hasbahçe, Küçük Hasbahçe, Güllerpınarı, Şekerhane, Saray, Çarşı, Sugözü, Kızlarpınarı, Bostancıpınarı, Kadıpaşa, Tophane, Dinek, Tepe ve Bektaş mahalleleri oluşturmaktadır. Bulgular katılımcıların %26,9’unun yani 164 tanesinin Merkez 2 olarak isimlendirilen bölgede yaşadığını göstermektedir. Bahsi geçen bölgeyi Oba, Tosmur, Cıkıllı, Kestel, Cumhuriyet, Fığla mahalleleri oluşturmaktadır. Batı bölgesi olarak isimlendirilen bölgede yaşayan katılımcılar incelendiğinde katılımcıların %14,9’unun yani 91 tanesinin bu bölgede yaşadığı saptanmıştır. Batı bölgesi Konaklı, Türkler, Payallar, Avsallar, Saburlar, Avsallar, Toslak, İncekum, Okurcalar, Elikesik ve Güzelbağ mahallelerinden oluşmaktadır. Doğu bölgesinde yaşayan katılımcılar

incelendiğinde ise katılımcıların %29,1'inin yani 178 tanesinin bahsi geçen bölgede yaşadığı görülmektedir. Doğu bölgesini Mahmutlar, Kargıcak, Uğrak, Demirtaş, Yeşilöz, Çamlıca, Saparadere ve Fakırcalı mahalleleri oluşturmaktadır. Son olarak katılımcıların evlerinde yaşayan sayıları incelendiğinde %12,4'ünün yani 76 tanesinin tek, %17,1'inin yani 104 tanesinin iki kişi, %21,6'sının yani 132 tanesinin üç kişi, %25,5'nin yani 156 tanesinin dört kişi ve %23,4'ünün yani 143 tanesinin beş kişi veya daha çok kişi ile yaşadığı saptanmıştır.

6.2.2. Diğer Önermelere İlişkin Dağılımlar

Tablo 6.3'de katılımcıların diğer önermelere ilişkin verdiği olduğu cevaplara yönelik dağılımlar yer almaktadır. Bulgular incelendiğinde katılımcıların %48,4'ünün yani 296 tanesinin “yaşadığınız ev kendinize mi ait?” önermesi evet cevabı verdiği, %50,1'inin yani 306 tanesini hayır cevabı verdiği görülmektedir.

Tablo 6.3.: *Diğer önermelere ilişkin dağılımlar*

Yaşadığınız ev kendinize mi ait?	n	%
Evet	296	48,4
Hayır	306	50,1
Boş	9	1,5
Toplam	611	100
Daha önce daire satın aldınız mı?	n	%
Evet	129	21,1
Hayır	465	76,1
Boş	17	2,8
Toplam	611	100

Tablo 6.3'de yer alan “daha önce daire satın aldınız mı?” önermesine yönelik bulgular incelendiğinde katılımcıların %21,1'inin yani 129 tanesinin evet ve %76,1'inin yani 465 tanesinin hayır cevabı verdiği saptanmıştır.

6.2.3. Frekans Dağılımları

Tablo 6.4'de katılımcıların ölçekte yer alan önermelere verdikleri cevaplara yönelik frekans dağılımları yer almaktadır. Tablo 6.4 incelendiğinde iki önerme haricinde geri kalan 30 önermeye katılımcıların %65'den fazlasının katılıyorum ve kesinlikle katılıyorum şeklinde cevap verdikleri görülmektedir.

Tablo 6.4: Frekans dağılımları

Önermeler		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Ne Katılıyorum Ne Katılmıyorum	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum	Ortalama
Satın alacağım dairede binanın konumu benim için önemlidir.	n	77	40	34	198	253	3,85
	%	12,8	6,6	5,6	32,9	42,0	
Satın alacağım dairede binanın şehrin önemli noktalarına (hastane, okul, alışveriş merkezleri vb.) yakınlığı benim için önemlidir.	n	43	51	68	246	202	3,84
	%	7,0	8,4	11,1	40,3	33,1	
Satın alacağım dairede binaya ait akıllı bina uygulamaları (uzaktan kumanda sistemleri vb.) benim için önemlidir.	n	57	76	136	192	141	3,47
	%	9,5	12,6	22,6	31,9	23,4	
Satın alacağım dairede binada çevreyi koruyan sistemlerin (güneş enerji sistemleri, gürültü, yağmur suyu kullanımı vb.) olması benim için önemlidir.	n	45	61	83	233	182	3,74
	%	7,5	10,1	13,7	38,6	30,1	
Satın alacağım dairede binanın dış cephesinin görseelliği benim için önemlidir.	n	55	46	93	248	156	3,68
	%	9,2	7,7	15,6	41,5	26,1	
Satın alacağım dairede binanın yalıtımı benim için önemlidir.	n	52	59	77	233	179	3,71
	%	8,7	9,8	12,8	38,8	29,8	
Satın alacağım dairede binanın projesi (mimari tasarımı) benim için önemlidir.	n	41	55	112	220	171	3,70
	%	6,8	9,2	18,7	36,7	28,5	
Satın alacağım dairede binanın teknik özellikleri (taşıyıcı sistemleri vb.) benim için önemlidir.	n	50	51	93	210	196	3,75
	%	8,3	8,5	15,5	35,0	32,7	
Satın alacağım dairenin teknik şartnamelere ve yönetmeliklere uygunluğu benim için önemlidir.	n	41	57	83	205	210	3,82
	%	6,9	9,6	13,9	34,4	35,2	
Satın alacağım dairede binada yaşayan komşuların kim olduğu benim için önemlidir.	n	50	65	91	188	205	3,73
	%	8,3	10,9	15,2	31,4	34,2	
Satın alacağım dairede binanın hangi firma tarafından yapıldığı benim için önemlidir.	n	56	87	104	200	153	3,51
	%	9,3	14,5	17,3	33,3	25,5	
Satın alacağım dairede binanın peyzaj ve çevre düzenlemeleri benim için önemlidir.	n	36	58	97	243	165	3,74
	%	6,0	9,7	16,2	40,6	27,5	
Satın alacağım dairede binanın girişine ait düzenlemeler benim için önemlidir.	n	41	54	83	243	173	3,76
	%	6,9	9,1	14,0	40,9	29,1	
Satın alacağım dairede binanın asansörünün olması benim için önemlidir.	n	37	40	85	183	258	3,97
	%	6,1	6,6	14,1	30,3	42,8	
Satın alacağım dairede binanın girişinde güvenliğinin olması benim için önemlidir.	n	39	50	95	214	199	3,81
	%	6,5	8,4	15,9	35,8	33,3	

Tablo 6.4: (Devam) Frekans dağılımları

Önermeler		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Ne Katılmıyorum Ne Katılıyorum	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum	Ortalama
		n	%	n	%	n	
Satın alacağım dairede binada güvenlik kamera sistemlerinin olması benim için önemlidir.	n	40	41	75	218	219	3,90
	%	6,7	6,9	12,6	36,8	36,9	
Satın alacağım dairede binanın otoparkının olması benim için önemlidir.	n	38	50	56	217	238	3,95
	%	6,3	8,3	9,3	36,2	39,7	
Satın alacağım dairede binanın sosyal alanlarının (bahçe, kamelya, çocuk parkı vb.) olması benim için önemlidir.	n	58	83	98	201	162	3,54
	%	9,6	13,8	16,3	33,4	26,9	
Satın alacağım dairede binanın havuzunun olması benim için önemlidir.	n	86	103	125	155	127	3,22
	%	14,4	17,3	21,0	26,0	21,3	
Satın alacağım dairede daire harici alanlarda kullanılan malzemenin kalitesi benim için önemlidir.	n	48	49	99	230	169	3,71
	%	8,1	8,2	16,6	38,7	28,4	
Satın alacağım dairede daire harici alanlarda kullanılan malzemenin uygulanış şekilleri (işçilik) benim için önemlidir.	n	50	55	106	238	154	3,65
	%	8,3	9,1	17,6	39,5	25,5	
Satın alacağım dairede daireye ait özelliklerin (mutfak ve banyo uygulamaları, alaturka tuvalet, balkon vb.) kullanılabilirliği benim için önemlidir.	n	66	35	72	217	209	3,78
	%	11,0	5,8	12,0	36,2	34,9	
Satın alacağım dairenin yaşam şartlarına uygunluğu benim için önemlidir.	n	39	47	59	239	216	3,91
	%	6,5	7,8	9,8	39,8	36,0	
Satın alacağım dairenin genişliği benim için önemlidir.	n	35	53	71	224	217	3,89
	%	5,8	8,8	11,8	37,3	36,2	
Satın alacağım dairenin oda sayısı benim için önemlidir.	n	47	42	85	219	206	3,83
	%	7,8	7,0	14,2	36,6	34,4	
Satın alacağım dairenin fiyatı benim için önemlidir.	n	46	50	71	185	248	3,90
	%	7,7	8,3	11,8	30,8	41,3	
Satın alacağım dairenin cephesi (doğu, batı vb.) benim için önemlidir.	n	39	53	88	201	221	3,85
	%	6,5	8,8	14,6	33,4	36,7	
Satın alacağım dairenin kaçınca katta olduğu benim için önemlidir.	n	39	57	86	217	196	3,80
	%	6,6	9,6	14,5	36,5	32,9	
Satın alacağım dairenin manzarası benim için önemlidir.	n	41	44	85	201	223	3,88
	%	6,9	7,4	14,3	33,8	37,5	
Satın alacağım dairenin dekorasyonu (asma tavan, ışık uygulamaları vb.) benim için önemlidir.	n	36	55	113	216	180	3,75
	%	6,0	9,2	18,8	36,0	30,0	
Satın alacağım dairede kullanılan malzemenin kalitesi benim için önemlidir.	n	43	38	69	214	240	3,94
	%	7,1	6,3	11,4	35,4	39,7	
Satın alacağım dairede kullanılan malzemelerin uygulanış şekilleri (işçiliği) benim için önemlidir.	n	51	71	81	187	220	3,74
	%	8,4	11,6	13,3	30,7	36,1	

Yukarıda bahsi geçen ve %65'in altında katılıyorum cevabı alan önermelerden ilki "Satın alacağım dairede binaya ait akıllı bina uygulamaları (uzaktan kumanda sistemleri vb.) benim için önemlidir." Önermesidir. Bu önermeye verilen cevaplar incelendiğinde katılımcıların %55,3'ünün katılıyorum şeklinde görüş belirttiği görülmektedir. Bahsi geçen önermenin ortalaması 3,47'dir. Dikkat çeken bir diğer önermede "Satın alacağım dairede binanın havuzunun olması benim için önemlidir." önermesidir. Bahsi geçen önermeye verilen cevaplar incelendiğinde katılımcıların %47,3'ünün bu önermeye katıldığı ve ortalamasının 3,22 olduğu görülmektedir.

6.2.4.Nicel Araştırma Güvenilirlik Analizi

Katılımcıların 32 önermeye ilişkin gerçekleştirilen güvenilirlik analizi sonuçları incelendiğinde Cronbach's Alpha değerinin 0,961 olduğu görülmektedir. Bu oran çalışmanın %96,1 yüksek derece güvenilir olduğu göstermektedir (Kalaycı, 2010:405).

6.2.5.Faktör Analizi

Tablo 6.5'de araştırmaya katılan katılımcıların daire satın alımlarında etki eden faktörleri belirlemek amacı ile gerçekleştirilen faktör analizine ilişkin bulgular yer almaktadır. Gerçekleştirilen analizde katılımcılara sorulan 32 önerme faktör analizine tabi tutulmuştur. Faktör analizi sonucunda ölçekte yer alan 32 önermenin 4 faktör altında toplandığı görülmektedir. Bahsi geçen faktörler "dairenin genel özellikleri", "daire dışı alanların özellikleri", "binanın genel özellikleri" ve "daire dışı sosyal alanları özellikleri" olarak isimlendirilmişlerdir. Ancak, gerçekleştirilen faktör analizinde ilk elde edilen bulgularda faktörlerin karmaşıklığı nedeniyle "Satın alacağım dairede binanın konumu benim için önemlidir.", "Satın alacağım dairede binanın teknik özellikleri (taşıyıcı sistemleri vb.) benim için önemlidir.", "Satın alacağım dairenin teknik şartnamelere ve yönetmeliklere uygunluğu benim için önemlidir.", "Satın alacağım dairede binada yaşayan komşuların kim olduğu benim için önemlidir.", "Satın alacağım dairede binanın hangi firma tarafından yapıldığı benim için önemlidir.", "Satın alacağım dairenin manzarası benim için önemlidir." ve "Satın alacağım dairenin dekorasyonu (asma tavan, ışık uygulamaları vb.) benim için önemlidir." önermeleri çıkartılarak önermeye sayısı 25'e düşürülmüştür. Faktör analizi sonucu elde edilen boyutları yorumlamada güçlük ile karşılaşıldığı için döndürme işlemi gerçekleştirilmiştir. Bu çalışmada faktörlerin yorumunu basitleştirebilmek amacıyla varimax döndürme yönteminden yararlanılmıştır.

Tablo 6.5: Faktör analizi

	FY	ÖD	VYO	\bar{x}
Faktör 1: Dairenin Genel Özellikleri				3,87
26.Satın alacağım dairenin fiyatı benim için önemlidir.	,799			3,90
24.Satın alacağım dairenin genişliği benim için önemlidir.	,770			3,89
25.Satın alacağım dairenin oda sayısı benim için önemlidir.	,762			3,83
23.Satın alacağım dairenin yaşam şartlarıma uygunluğu benim için önemlidir.	,750			3,91
22.Satın alacağım dairede daireye ait özelliklerin (mutfak ve banyo uygulamaları, alaturka tuvalet, balkon vb.) kullanılabilirliği benim için önemlidir.	,724			3,78
27.Satın alacağım dairenin cephesi (doğu, batı vb.) benim için önemlidir.	,707	12,473	%49,90	3,85
31.Satın alacağım dairede kullanılan malzemenin kalitesi benim için önemlidir.	,662			3,94
28.Satın alacağım dairenin kaçınıcı katta olduğu benim için önemlidir.	,639			3,80
21.Satın alacağım dairede daire harici alanlarda kullanılan malzemenin uygulanış şekilleri (işçilik) benim için önemlidir.	,583			3,65
32.Satın alacağım dairede kullanılan malzemelerin uygulanış şekilleri (işçiliği) benim için önemlidir.	,577			3,74
Faktör 2: Daire Dışı Alanların Özellikleri	FY	ÖD	VYO	3,90
15.Satın alacağım dairede binanın girişinde güvenliğinin olması benim için önemlidir.	,765			3,81
16.Satın alacağım dairede binada güvenlik kamera sistemlerinin olması benim için önemlidir.	,697			3,90
13.Satın alacağım dairede binanın girişine ait düzenlemeler benim için önemlidir.	,650			3,76
14.Satın alacağım dairede binanın asansörünün olması benim için önemlidir.	,637	1,673	%6,69	3,97
17.Satın alacağım dairede binanın otoparkının olması benim için önemlidir.	,623			3,95
12.Satın alacağım dairede binanın peyzaj ve çevre düzenlemeleri benim için önemlidir.	,584			3,74
20.Satın alacağım dairede daire harici alanlarda kullanılan malzemenin kalitesi benim için önemlidir.	,523			3,71
Faktör 3: Binanın Genel Özellikleri	FY	ÖD	VYO	3,72
3.Satın alacağım dairede binaya ait akıllı bina uygulamaları (uzaktan kumanda sistemleri vb.) benim için önemlidir.	,748			3,47
5.Satın alacağım dairede binanın dış cephesinin görselliği benim için önemlidir.	,739			3,68
7.Satın alacağım dairede binanın projesi (mimari tasarımı) benim için önemlidir.	,621			3,71
6.Satın alacağım dairede binanın yalıtımı benim için önemlidir.	,617	1,135	%4,54	3,71
4.Satın alacağım dairede binada çevreyi koruyan sistemlerin (güneş enerji sistemleri, güneş, yağmur suyu kullanımı vb.) olması benim için önemlidir.	,597			
2.Satın alacağım dairede binanın şehrin önemli noktalarına (hastane, okul, alışveriş merkezleri vb.) yakınlığı benim için önemlidir.	,511			3,74

Tablo 6.5: (Devam) *Faktör analizi*

	FY	ÖD	VYO	\bar{x}
Faktör 4: Bina Dışı Sosyal Alanların Özellikleri				3,38
19.Satın alacağım dairede binanın havuzunun olması benim için önemlidir.	,819			3,22
18.Satın alacağım dairede binanın sosyal alanlarının (bahçe, kamelya, çocuk parkı vb.) olması benim için önemlidir.	,776	1,130	%4,52	3,54
Kaiser-Meyer-Olkin		,953; p<0,05		
Bartlett's Test of Sphericity		7868,854; df 300; Sig. 000		
Toplam Varyansı Açıklama Oranı		%65,642		
Cronbach's Alpha		,956		
FY: Faktör Yükleri, ÖD: Özdeğer, VYO: Varyansı Açıklama Oranı				

Tablo 6.5’de faktör analizi sonucunda ortaya çıkan dört faktör ve bu faktörlere ilişkin özdeğerler ve varyansı açıklama oranları ile birlikte ölçekte yer alan her önermenin hangi faktör ile ilişkisinin olduğunu gösteren faktör yük değerleri gösterilmiştir. Bulgular incelendiğinde faktör analizinin uygulanabilirliğini gösteren Kaiser-Meyer-Olkin değerinin ,953 olduğu görülmektedir. Bu değer oldukça güvenilir düzeydedir. Bununla birlikte, verilerden anlamlı faktör ve değişkenler çıkabileceğini gösteren Bartlett’s Test of Sphericity değeri 7868,854 olarak hesaplanmış olup, değer anlamlılık düzeyinin ,00001 olduğu belirlenmiştir. Bu değerler gerçekleştirilen analizin anlamlı olduğunu göstermektedir. Faktör analizinde elde edilen faktörlerin toplam varyansı açıklama oranı %65,642 olarak saptanmıştır. Faktör analizi uygulanan önermelerin güvenilirlik katsayısı incelendiğinde ise bu değer ,956 olduğu görülmektedir. Bu değer önermelerin yüksek derece güvenilir olduğu göstermektedir (Kalaycı, 2010:405).

Tablo 6.5’de yer alan faktörler incelendiğinde en yüksek değerlere sahip olan faktörün “binanın genel özellikleri” olarak isimlendirilen faktör olduğu görülmektedir. Bu faktör 26., 24., 25., 23., 22., 27., 31., 28., 31. ve 32. önermeler olmak üzere toplamda 10 önermeden oluşmaktadır. Faktör ile ilgili bulgular incelendiğinde özdeğerinin 12,473 ve varyansı açıklama oranının %49,90 olduğu saptanmıştır. Faktöre ait önermelerin aritmetik ortalaması 3,87 düzeyindedir.

Tablo 6.5’de yer alan ikinci önemli değerine sahip faktör “daire dışı alanların özellikleri” olarak isimlendirilmiştir. Bu faktör 15., 16., 13., 14., 17., 12. ve 20. önermeler olmak üzere toplam 7 önermeden oluşmaktadır. Faktör ile ilgili bulgular incelendiğinde özdeğerinin 1,673 ve varyansı açıklama oranının %6,69 olduğu saptanmıştır. Faktöre ait önermelerin aritmetik ortalaması 3,90 düzeyindedir.

Tablo 6.5’de yer alan üçüncü faktör “binanın genel özellikleri” olarak isimlendirilmiş olup 3., 5., 7., 6., 4. ve 2. önermeler olmak üzere toplam 6 önermeden oluşmaktadır. Faktör ile ilgili bulgular incelendiğinde özdeğerinin 1,135 ve varyansı açıklama oranının %4,54 olduğu saptanmıştır. Faktöre ait önermelerin aritmetik ortalaması 3,72 düzeyindedir.

Son olarak Tablo 6.5’de yer alan dördüncü faktör incelendiğinde faktörün 19. ve 18. önermeler olmak üzere toplam 2 önermeden oluştuğu ve “bina dışı sosyal alanların özellikleri” olarak isimlendirildiği görülmektedir. Faktör ile ilgili bulgular incelendiğinde özdeğerinin 1,130 ve varyansı açıklama oranının %4,52 olduğu saptanmıştır. Faktöre ait önermelerin aritmetik ortalaması 3,38 düzeyindedir. Yukarıda bahsi geçen faktörler araştırmanın ikinci sorusunun cevabı olarak karşımıza çıkmaktadır.

6.2.6.t-Testi

Tablo 6.6’da katılımcıların cinsiyet grupları, yaşadıkları evin kendilerine ait olup olmama ve daha önce daire satın alıp almama durumlarına göre faktörleri algılamalarında farklılık olup olmadığını belirlemek için gerçekleştirilen t-Testi analizlerine ilişkin bulgular yer almaktadır.

Tablo 6.6: *t-testi*

t-Testi		Dairenin Genel Özellikleri	Daire Dışı Alanların Özellikleri	Binanın Genel Özellikleri	Bina Dışı Sosyal Alanların Özellikleri
Cinsiyet	n	x± ss	x± ss	x± ss	x± ss
Erkek	332	3,88±,900	3,88±,921	3,75±,952	3,52±1,126
Kadın	191	3,90±,959	3,94±,921	3,68±,924	3,17±1,187
t-Testi		p=,855 (t=-,183)	p=,458 (t=,742)	p=,411 (t=,822)	p=,0,000** (t=3,556)
Yaşadığınız ev kendinize mi ait?	n	x± ss	x± ss	x± ss	x± ss
Evet	256	3,95±,891	3,99±,876	3,79±,891	3,38±1,157
Hayır	271	3,83±,968	3,83±,961	3,66±1,005	3,40±1,182
t-Testi		p=,141 (t=1,473)	p=,050* (t=1,967)	p=,085 (t=1,727)	p=,807 (t=-,244)
Daha önce daire satın aldınız mı?	n	x± ss	x± ss	x± ss	x± ss
Evet	116	3,90±1,016	4,00±,1,016	3,76±,980	3,34±1,242
Hayır	404	3,87±,912	3,89±,897	3,71±,948	3,39±1,148
t-Testi		p=,816 (t=,232)	p=,243 (t=1,170)	p=,621 (t=-,495)	p=,652 (t=-,451)
* Değişkenler arasında %95 anlamlılık düzeyinde farklılık vardır.					
** Değişkenler arasında %99 anlamlılık düzeyinde farklılık vardır.					

Bulgular incelendiğinde katılımcıların dahil oldukları cinsiyet grubuna göre bina “dışı sosyal alanların özellikleri” faktörünü %99 anlamlılık düzeyinde farklı algıladıkları belirlenmiştir. Aradaki farklılık incelendiğinde erkeklerin bina dışı sosyal alanların özellikleri ile ilgili önermelere daha yüksek değerlerde katılım gösterdikleri görülmektedir. t-Testi analizlerinde elde edilen bulgular diğer farklılığın %95 anlamlılık düzeyinde katılımcıların yaşadıkları evin kendilerine ait olup olmama durumlarına göre gerçekleştiğini göstermektedir. Bulgular incelendiğinde yaşadığı ev kendisine ait olan katılımcıların “daire dışı alanların özellikleri” faktörüne ait önermelere daha yüksek değerlerde katılım gösterdikleri saptanmıştır. Bununla birlikte, bulgular diğer katılımcı gruplarında %99 anlamlılık düzeyinde farklılık olmadığını göstermektedir. Bahsi geçen bulgular ışığında H₁ “dairenin genel özellikleri”, “dışı alanların özellikleri” ve “binanın genel özellikleri” faktörleri için reddedilirken, “bina dışı sosyal alanların özellikleri” faktörü için kabul edilmiştir. H₂ hipotezi incelendiğinde “dairenin genel özellikleri”, binanın genel özellikleri” ve “dairenin genel özellikleri” faktörleri için hipotezin reddedildiği, “daire dışı alanların özellikleri” faktörü için kabul edildiği görülmektedir. Son olarak H₃ hipotezine ilişkin bulgular incelendiğinde bütün faktörlere göre hipotezin reddedildiği saptanmıştır.

6.2.7.Anova Analizleri

Katılımcıların yaş, eğitim, medeni durum, gelir, bölge ve yaşadıkları kişi sayısı gruplarına göre faktörleri algılamalarında farklılık olup olmadığını belirlenmesi amacı ile gerçekleştirilen Anova analizlerine ilişkin bulgular aşağıda yer almaktadır.

Tablo 6.7.: Yaş grubuna göre anova analizi

Gruplar		Dairenin Genel Özellikleri	Daire Dışı Alanların Özellikleri	Binanın Genel Özellikleri	Bina Dışı Sosyal Alanların Özellikleri
Yaş	n	x± ss	x± ss	x± ss	x± ss
18-25 yaş	67	3,91±,963	3,82±,849	3,69±,841	3,16±1,228
26-33 yaş	160	3,88±,903	3,95±,870	3,64±,956	3,28±1,107
34-41 yaş	168	3,95±,892	3,96±,924	3,83±,918	3,55±1,202
42-49 yaş	122	3,83±,935	3,88±,944	3,74±,956	3,47±1,124
50 yaş ve üzeri	86	3,75±1,062	3,74±1,060	3,63±1,083	3,34±1,209
Anova		p=,651 (F=,617)	p=,427 (F=,963)	p=,432 (F= ,955)	p=,114 (F=1,873)

* Değişkenler arasında %95 anlamlılık düzeyinde farklılık vardır.

** Değişkenler arasında %99 anlamlılık düzeyinde farklılık vardır.

Tablo 6.7’de katılımcıların yaş gruplarına göre faktörleri algılamalarında farklılık olup olmadığını belirlemek amacı ile gerçekleştirilen anova analizine ilişkin bulgular yer almaktadır. Bulgular incelendiğinde katılımcıların faktörleri %99 anlamlılık düzeyinde farklı algılamadığı saptanmıştır. Bu durumda H₄ hipotezi bütün faktörler için reddedilir.

Tablo 6.8: Eğitim grubuna göre anova analizi

Gruplar		Dairenin Genel Özellikleri	Daire Dışı Alanların Özellikleri	Binanın Genel Özellikleri	Bina Dışı Sosyal Alanların Özellikleri
Eğitim	n	x± ss	x± ss	x± ss	x± ss
İlköğretim	204	3,73±,939	3,78±,926	3,68±1,006	3,59±1,099
Lise	169	4,05±,809	4,01±,888	3,81±,824	3,43±1,174
Önlisans	103	3,93±,931	3,95±,940	3,70±,999	3,21±1,240
Lisans ve Lisansüstü	113	3,84±1,034	3,91±,966	3,68±,986	3,15±1,116
Anova		p=,018* (F=3,378)	p=,142 (F=1,821)	p=,564 (F= ,682)	p=,004** (F=4,422)

* Değişkenler arasında %95 anlamlılık düzeyinde farklılık vardır.

** Değişkenler arasında %99 anlamlılık düzeyinde farklılık vardır.

Tablo 6.8’de katılımcıların eğitim gruplarına göre faktörleri algılamalarında farklılık olup olmadığını belirlemek amacı ile gerçekleştirilen anova analizine ilişkin bulgular yer almaktadır. Bulgular incelendiğinde katılımcıların eğitim gruplarına göre “dairenin genel özellikleri” faktörünü algılamalarında %95 anlamlılık düzeyinde farklılık olduğu saptanmıştır. Farklılığın belirlenmesi amacı ile gerçekleştirilen Post-Hoc testine yönelik bulgular ilköğretim mezunu katılımcıların lise mezunu katılımcılara göre bahsi geçen faktörü daha düşük düzeyde değerlendirdiğini göstermektedir. Tablo 8’de yer alan bulgular incelendiğinde karşımıza çıkan bir diğer farklılık %99 anlamlılık düzeyinde olup “bina dışı sosyal alanların özellikleri” faktörü ile ilgilidir. Farklılığın belirlenmesi amacı ile gerçekleştirilen Post-Hoc testine yönelik bulgular ilköğretim mezunu katılımcıların lisans ve lisansüstü mezunu katılımcılara göre bahsi geçen faktörü daha yüksek düzeyde değerlendirdiğini göstermektedir. Bununla birlikte Tablo 6.8’de yer alan diğer bulgular incelendiğinde katılımcıların eğitim gruplarına göre “daire dışı alanların özellikleri” ve “binanın genel özellikleri” faktörlerini algılamalarında %99 anlamlılık düzeyinde farklılık olmadığı belirlenmiştir. Bu bulgular ışığında H₅ hipotezi “dairenin genel özellikleri” ve “bina dışı sosyal alanların özellikleri” faktörleri için kabul edilirken, “daire dışı alanların özellikleri” ve “binanın genel özellikleri” faktörleri için reddedilir.

Tablo 6.9: Medeni durum grubuna göre anova analizi

Gruplar		Dairenin Genel Özellikleri	Daire Dışı Alanların Özellikleri	Binanın Genel Özellikleri	Bina Dışı Sosyal Alanların Özellikleri
Medeni Durum	n	x± ss	x± ss	x± ss	x± ss
Bekar	118	4,04±,838	3,90±,936	3,72±,893	3,39±1,200
Evli (çocuksuz)	109	3,95±,914	4,01±,865	3,78±,990	3,18±1,208
Evli (çocuklu)	293	3,89±,918	3,92±,900	3,79±,921	3,53±1,103
Dul / Boşanmış	66	3,51±1,115	3,68±1,108	3,31±1,063	2,99±1,258
Anova		p=,005** (F=4,272)	p=,185 (F=1,614)	p=,003** (F= 4,591)	p=,002** (F=5,061)

* Değişkenler arasında %95 anlamlılık düzeyinde farklılık vardır.

** Değişkenler arasında %99 anlamlılık düzeyinde farklılık vardır.

Tablo 6.9’da katılımcıların medeni durum gruplarına göre faktörleri algılamalarında farklılık olup olmadığını belirlemek amacı ile gerçekleştirilen anova analizine ilişkin bulgular yer almaktadır. Bulgular incelendiğinde katılımcıların medeni durum gruplarına göre “dairenin genel özellikleri” faktörünü algılamalarında %99 anlamlılık düzeyinde farklılık olduğu saptanmıştır. Farklılığın belirlenmesi amacı ile gerçekleştirilen Post-Hoc testine yönelik bulgular dul veya boşanmış katılımcıların diğer gruplara göre “dairenin genel özellikleri” faktörünü daha düşük düzeyde değerlendirdiği saptanmıştır. Bulgular “binanın genel özellikleri” faktörünün algılanmasında %99 anlamlılık düzeyinde farklılık olduğunu göstermektedir. Farklılığın belirlenmesi amacı ile gerçekleştirilen Post-Hoc testine yönelik bulgulara göre dul ve boşanmış katılımcılar evli (çocuksuz) ve evli (çocuklu) medeni durum gruplarında yer alan katılımcılara göre faktörü daha düşük düzeyde değerlendirmişlerdir. Tablo 6.9’da yer alan bulgular incelendiğinde katılımcıların “bina dışı sosyal alanların özellikleri” faktörünün algılanmasında %99 anlamlılık düzeyinde farklılık olduğu saptanmıştır. Farklılığın belirlenmesi amacı ile gerçekleştirilen Post-Hoc testine yönelik bulgular farklılığın dul ve boşanmış katılımcıların faktörü evli (çocuklu) grubunda yer alan katılımcılara göre daha düşük düzeyde değerlendirmesinden kaynaklandığını göstermektedir. Bununla birlikte Tablo 6.9’da yer alan diğer bulgular incelendiğinde katılımcıların medeni durum gruplarına göre “daire dışı alanların özellikleri” faktörünü algılamalarında %99 anlamlılık düzeyinde farklılık olmadığı belirlenmiştir. Bu bulgular ışığında H_6 “dairenin genel özellikleri”, “binanın genel özellikleri” ve “bina dışı sosyal alanların özellikleri” faktörlerine göre kabul edilirken, “daire dışı alanların özellikleri” faktörüne göre reddedilir.

Tablo 6.10: Gelir grubuna göre anova analizi

Gruplar		Dairenin Genel Özellikleri	Daire Dışı Alanların Özellikleri	Binanın Genel Özellikleri	Bina Dışı Sosyal Alanların Özellikleri
Gelir	n	x± ss	x± ss	x± ss	x± ss
1800-3000 TL	341	3,94±,855	3,96±,831	3,78±,868	3,51±1,153
3001-4200 TL	142	3,86±,959	3,94±,971	3,71±,967	3,30±1,160
4201 TL ve üzeri	77	3,66±1,172	3,65±1,155	3,52±1,248	3,01±1,281
Anova		p=,078 (F=2,562)	p=,043* (F=3,173)	p=,112 (F= 2,203)	p=,003** (F=6,000)

* Değişkenler arasında %95 anlamlılık düzeyinde farklılık vardır.

** Değişkenler arasında %99 anlamlılık düzeyinde farklılık vardır.

Tablo 6.10’da katılımcıların gelir gruplarına göre faktörleri algulamalarında farklılık olup olmadığını belirlemek amacı ile gerçekleştirilen anova analizine ilişkin bulgular yer almaktadır. Bulgular incelendiğinde “daire dışı alanların özellikleri” faktörünün algılanmasında %95 anlamlılık düzeyinde farklılık incelenmektedir. Farklılığın belirlenmesi amacı ile gerçekleştirilen Post-Hoc testine yönelik bulgular 1800-3000 TL grubunda yer alan katılımcıların faktörü 4201 TL ve üzeri grubunda yer alan katılımcılara göre daha yüksek değerlendirmesinden kaynaklandığını göstermektedir. Tablo 6.10’da yer alan bulgular incelendiğinde bir diğer farklılığın “bina dışı sosyal alanların özellikleri” faktöründe gerçekleştiği görülmektedir. %99 anlamlılık düzeyinde gerçekleşen farklılığın belirlenmesi amacı ile gerçekleştirilen Post-Hoc testine yönelik bulgular incelendiğinde farklılığın 1800-3000 TL grubunda yer alan katılımcıların faktörü 4201 TL ve üzeri grubunda yer alan katılımcılara göre daha yüksek değerlendirmesinden kaynaklandığı görülmektedir. Bununla birlikte, Tablo 6.10’da yer alan bulgular “dairenin genel özellikleri” ve “binanın genel özellikleri” faktörlerinin algılanmasında gelir gruplarına göre %99 anlamlılık düzeyinde farklılığın olmadığını göstermektedir. Bu bulgular ışığında H_7 hipotezi “daire dışı alanların özellikleri” ve “bina dışı sosyal alanların özellikleri” faktörlerine göre kabul edilirken, “dairenin genel özellikleri” ve “binanın genel özellikleri” faktörlerine göre reddedilir.

Tablo 6.11: Bölge grubuna göre anova analizi

Gruplar		Dairenin Genel Özellikleri	Daire Dışı Alanların Özellikleri	Binanın Genel Özellikleri	Bina Dışı Sosyal Alanların Özellikleri
Bölge	n	x± ss	x± ss	x± ss	x± ss
Merkez-1	178	3,95±,806	3,96±,802	3,78±,834	3,36±1,070
Batı	91	3,68±1,010	3,75±1,082	3,51±1,165	3,12±1,278
Doğu	178	3,83±,937	3,85±,949	3,72±,988	3,47±1,141
Merkez-2	164	3,95±,949	3,95±,929	3,75±,883	3,45±1,209
Anova		p=,117 (F=1,970)	p=,318 (F=1,175)	p=,162 (F= 1,720)	p=,113 (F=1,996)

* Değişkenler arasında %95 anlamlılık düzeyinde farklılık vardır.

** Değişkenler arasında %99 anlamlılık düzeyinde farklılık vardır.

Tablo 6.11’de katılımcıların bölge gruplarına göre faktörleri algılamalarında farklılık olup olmadığını belirlemek amacı ile gerçekleştirilen anova analizine ilişkin bulgular yer almaktadır. Bulgular incelendiğinde katılımcıların faktörleri %99 anlamlılık düzeyinde farklı algılamadığı saptanmıştır. Bu bulgular ışığında H_8 hipotezi bütün faktörler için reddedilir.

Tablo 6.12: Yaşadıkları kişi sayısı grubuna göre anova analizi

Gruplar		Dairenin Genel Özellikleri	Daire Dışı Alanların Özellikleri	Binanın Genel Özellikleri	Bina Dışı Sosyal Alanların Özellikleri
Yaşadıkları Kişi Sayısı	n	x± ss	x± ss	x± ss	x± ss
1 Kişi	76	3,63±1,013	3,68±1,032	3,59±1,039	3,17±1,128
2 Kişi	104	4,10±,729	4,15±,623	3,99±,741	3,35±1,168
3 Kişi	132	4,02±,756	4,05±,758	3,88±,767	3,53±1,055
4 Kişi	156	3,93±,924	3,94±,906	3,78±,890	3,56±1,142
5 Kişi ve daha fazla	143	3,64±1,113	3,62±1,123	3,36±1,134	3,19±1,257
Anova		p=,000** (F=5,518)	p=,000** (F=6,875)	p=,000** (F= 8,370)	p=,019* (F=2,986)

* Değişkenler arasında %95 anlamlılık düzeyinde farklılık vardır.

** Değişkenler arasında %99 anlamlılık düzeyinde farklılık vardır.

Tablo 6.12’de katılımcıların yaşadıkları kişi sayısı gruplarına göre faktörleri algılamalarında farklılık olup olmadığını belirlemek amacı ile gerçekleştirilen anova analizine ilişkin bulgular yer almaktadır. Bulgular incelendiğinde “dairenin genel özellikleri” faktörünün algılanmasında %99 anlamlılık düzeyinde farklılık olduğu saptanmıştır. Farklılığın nedeninin belirlenmesi amacı ile gerçekleştirilen Post-Hoc testi sonucunda elde edilen bulgular farklılığın 2 kişi yaşayan katılımcıların 1 kişi ve 5 kişi ve daha fazla yaşayan katılımcılara göre faktörü daha yüksek değerlendirmesinden kaynaklandığını göstermektedir. Ayrıca Post-Hoc testi farklılığın bir diğer nedenini 3 kişi yaşayan katılımcıların 5 kişi ve daha fazla yaşayan katılımcılara göre faktörü daha yüksek değerlendirmesinden kaynaklandığını göstermektedir. Tablo 6.12’de yer alan bulgular incelendiğinde “daire dışı alanların özellikleri” faktörünün açıklanmasında %99 anlamlılık düzeyinde farklılık olduğu görülmektedir. Farklılığın belirlenmesi amacı ile gerçekleştirilen Post-Hoc testi sonuçlarına göre bulgular farklılığın 2 kişi yaşayan katılımcıların 1 kişi ve 5 kişi ve daha fazla yaşayan katılımcılara göre faktörü daha yüksek değerlendirmesinden kaynaklandığını ayrıca bir diğer nedeninin 3 kişi yaşayan katılımcıların 5 kişi ve daha fazla yaşayan katılımcılara göre faktörü daha yüksek değerlendirmesinden kaynaklandığını göstermektedir. Bulgular incelendiğinde “binanın genel özellikleri” faktöründe de %99 anlamlılık düzeyinde farklılık olduğu saptanmıştır. Farklılığın nedenlerine ilişkin gerçekleştirilen Post-Hoc analizine yönelik bulgular farklılığın 5 kişi ve üzerinde yaşayan katılımcıların faktörü 2 kişi, 3 kişi ve 4 kişi yaşayan katılımcılara göre daha düşük değerlendirmesinden kaynaklandığını göstermektedir. Son olarak “bina dışı sosyal alanların özellikleri” faktörüne yönelik bulgular incelendiğinde katılımcı görüşlerinin %95 anlamlılık düzeyinde farklılaştığı saptanmıştır. Farklılığın nedenleri incelendiğinde 1 kişi yaşayan katılımcıların ve 5 ve daha fazla kişiyle yaşayan katılımcıların 3 kişi ve 4 kişi yaşayan katılımcılara göre faktörü daha düşük değerlendirmesinden kaynaklandığı görülmektedir. Bu bulgular ışığında H_0 hipotezi bütün faktörlere göre kabul edilir.

Tablo 6.13: *Hipotez Test Sonuçları*

Hipotezler	Dairenin Genel Özellikleri	Daire Dışı Alanların Özellikleri	Binanın Genel Özellikleri	Bina Dışı Sosyal Alanların Özellikleri
H ₁	Ret	Ret	Ret	Kabul
H ₂	Ret	Kabul	Ret	Ret
H ₃	Ret	Ret	Ret	Ret
H ₄	Ret	Ret	Ret	Ret
H ₅	Kabul	Ret	Ret	Kabul
H ₆	Kabul	Ret	Kabul	Kabul
H ₇	Kabul	Ret	Kabul	Ret
H ₈	Ret	Ret	Ret	Ret
H ₉	Kabul	Kabul	Kabul	Kabul

7.SONUÇ

Bu araştırma, müteahhitlere göre vatandaşların konut satın alma kararlarını etkileyen konutlara ilişkin unsurların ve vatandaşların bahsi geçen unsurlara yönelik algılarının belirlenmesi amacı ile gerçekleştirilmektedir. Bununla birlikte, vatandaşların satın alma kararlarından yola çıkarak araştırma bölgesine uygun mimari tasarım önerilerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır. Bu araştırma, gerçekleştirilen öncül çalışmalardan oluşu ve uygulama bölgesi olan Alanya’da ilk olması nedeniyle önem arz etmektedir.

Araştırma bulguları incelendiğinde ilk olarak müteahhitlerin vatandaşların konut satın alma kararlarını etkileyen unsurlara yönelik algılamalar karşımıza çıkmaktadır. Gerçekleştirilen nitel araştırma sonucunda bahsi geçen satın algılamaların “binanın genel özellikleri”, “daire harici alanlara yönelik özellikler” ve “daireye yönelik özellikler” üç başlık altında toplandığı görülmektedir. Konu vatandaşlar gözünden incelendiğinde ise konut satın alma kararlarını etkileyen faktörlerin “dairenin genel özellikleri”, “daire dışı alanların özellikleri”, “binanın genel özellikleri” ve “bina dışı sosyal alanların özellikleri” olarak dört başlık altında toplandığı saptanmıştır. İki bulgu karşılaştırıldığında müteahhitlerin algıladığı daire harici alanlara yönelik özelliklerin vatandaşlara göre daire dışı alanların özellikleri ve bina dışı sosyal alanların özellikleri olmak üzere iki farklı başlıkta algılandığı görülmektedir. Bu durum, müteahhitlerin gerçekleştirecekleri konut inşaatlarında mimari tasarımların bina dışı alanlarını iki farklı çerçevede ele almaları gerektiğini göstermektedir. Müteahhitlerin bina dışı alanları iki farklı çerçevede alarak mimari tasarımları gerçekleştirmelerinin satışları olumlu yönde etkileyebileceği söylenebilir.

Vatandaşların konut satın almalarına yönelik algılarına yönelik bulgular incelendiğinde yukarıda da belirtildiği üzere konuyu dört farklı başlık altında algıladıkları görülmektedir. Bu dört başlık vatandaşların algılamalarının %65,642’sini açıklamaktadır. Bu durumda vatandaşların konut satın almalarını etkileyen fakat araştırma kapsamında vatandaşlara yöneltilemeyen önermelerle açıklanamayan yaklaşık %35’lik kısmın başka bir araştırma kapsamında ele alınıp incelenmesi gerekmektedir. Araştırma kapsamında vatandaşların konut satın almalarına yönelik faktörler incelendiğinde konuyu açıklayan %65,642’lik kısmın %49,90’ını dairenin genel özellikleri faktörünün açıkladığı görülmektedir. Bu faktöre ilişkin ortalama incelendiğinde vatandaşın faktöre katıldığı görüşünde olduğu saptanmıştır. Diğer

faktörlerin açıklama oranları incelendiğinde ise daire dışı alanların özellikleri %6,69 ve binanın genel özellikleri %4,54 ile açıklanmaktadır. Bu iki faktöre yönelik de vatandaşın görüşü katılıyorum şeklindedir. %4,52 ile konuyu açıklayan bina dışı sosyal alanların özellikleri faktörü incelendiğinde ise vatandaşın bu görüş konusunda konuya kararsız yaklaştıkları görülmektedir. Yukarıda yer alan bulgular ışığında, bina inşaat edecek müteahhitlerin mimarı tasarımlarda dairenin genel özelliklerine yüksek oranda önem vermeleri gerektiği, daire dışı alanlara ve binanın genel özellikleri konularına azami düzeyde önem vermeleri gerektiği söylenebilir. Bir diğer bulguya göre ise bina dışı sosyal alanlar talebe göre değerlendirilerek vatandaşın talebi doğrultusunda mimarı tasarıma eklenebilir.

Gerçekleştirilen hipotez testlerine yönelik bulgular incelendiğinde bina dışı sosyal alanların özellikleri faktörünün algılanmasında cinsiyet gruplarına göre farklılık olduğu görülmektedir. Bu farklılık erkek katılımcıların faktörü kadın katılımcılara göre daha yüksek oranda değerlendirmesinden kaynaklanmaktadır. Bu bulgu, beklenenin aksine kadınların bina dışı sosyal alanlara çok fazla önem vermediğini göstermektedir. Bu durumda, gerçekleştirilecek mimari tasarımlarda kadınları satın alma yönünde etkileyebilmek için diğer faktörlere ait unsurların geliştirilmesi gerektiği söylenebilir. Hipotez testlerinde dikkat çeken bir diğer bulgu katılımcıların eğitim durumlarına göre dairenin genel özellikleri ve bina dışı sosyal alanların özellikleri faktörlerini farklı algılamalarıdır. Bu bulgular incelendiğinde ilköğretim mezunlarının lise mezunlarına göre faktörü daha düşük algıladığı görülmektedir. Bu bulgular ışığında, eğitim durumu düşük kesimlere yönelik geliştirilecek mimari tasarımlarda dairenin genel özelliklerine diğer kesimlere göre daha az önem verilmesi gerektiği söylenebilir. Azami düzeyde bu ihtiyacın karşılanması yeterli olacaktır. Bulgular bina dışı sosyal alanların özelliklerinin algılanmasında da eğitim durumuna göre farklılık göstermektedir. Bulgular incelendiğinde lisans ve lisansüstü eğitim alanların bu faktöre daha düşük oranda katılım gösterdikleri saptanmıştır. Bu bulgu, eğitim seviyesinin yüksek olduğu kesimlere yönelik gerçekleştirilen konutlarda mimari tasarımlarda bina dışı sosyal alanlara daha az önem verilmesi gerektiği yönünde değerlendirilebilir.

Gerçekleştirilen hipotez testleri medeni duruma göre dairenin genel özellikleri, binanın genel özellikleri ve bina dışı sosyal alanların özellikleri faktörlerinin algılanmasında medeni durum gruplarına göre farklılık olduğunu göstermektedir. Bulgular incelendiğinde dul ve boşanmışların evli gruplarına göre faktörleri daha düşük

oranda değerlendirmelerinden kaynaklanmaktadır. Bu bulgular ışığında tek yaşıyan kesime yönelik gerçekleştirilecek mimari tasarımlarda bahsi geçen faktörlere yönelik tasarımların azami düzeyde gerçekleştirilmesi gerektiği söylenebilir. Gerçekleştirilen hipotez testlerinde karşımıza çıkan bir diğer farklılık ise gelir gruplarına göre katılımcıların daire dışı alanların özellikleri ve bina dışı sosyal alanların özelliklerine yönelik faktörlerin farklı düzeyde algılanmasından kaynaklanmasındadır. Bulgular incelendiğinde farklılığın bahsi geçen faktörleri 4201 TL ve üzeri gelir grubuna sahip katılımcıların daha düşük düzeyde algılamasından kaynaklandığı saptanmıştır. Bu bulgular ışığında, yüksek gelir grubuna sahip kesime yönelik gerçekleştirilen mimari tasarımlarda dairenin ve binanın genel özelliklerine yüksek oranda önem verilmesinin, diğer faktörlere ilişkin unsurlara ise azami düzeyde önem verilmesinin satışları arttırabileceği söylenebilir. Son olarak katılımcıların yaşadığı kişi sayısına göre bütün faktörlerin algılanmasında farklılık olduğu saptanmıştır. Bu farklılık tek yaşıyan veya 5 kişi ve daha fazla yaşıyanların faktörleri daha düşük değerlendirmesinden kaynaklanmaktadır. Bu bulgular ışığında, tek yaşıyanlara yönelik veya çok fazla kişi sayısı ile yaşıyacaklara yönelik gerçekleştirilecek mimari tasarımlarda azami düzeyde faktörlerde yer alan unsurlara önem verilmesi gerektiği, 2-4 kişi arasında yaşıyacak kesime yönelik konutlarda ise mimari tasarımlarda faktörlere ilişkin unsurlara daha fazla önem verilmesi gerektiği söylenebilir.

KAYNAKÇA

- Abar, H. ve Karaaslan, A. (2013). Konut Talep Edenlerin Özellikleriyle Talep Edilen Konutun Özellikleri Arasındaki İlişkinin Çoklu Uyum Analizi Yöntemi ile İncelenmesi: Atatürk Üniversitesi Personeli Örneği. *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 27(3), 323-339.
- Bigat, E. (1980). *Yapı İşletmesi*. Ankara: Kipaş Yayınları.
- Blumenfeld, H. (1944). A Neglected Factor in Estimating Housing Demand. *The Journal of Land & Public Utility Economics*, 20(3), 264-270.
- Chung, H. W. (1999). *Understanding Quality Assurance In Construction: A Practical Guide to ISO 9000*. İngiltere: E & FN Spon.
- Çetin, S. (2012). Kalkınmada Kentleşme ve Konut Politikalarının Önemi. *Hukuk ve İktisat Araştırmaları Dergisi*, 4(1), 293-304.
- Durkaya, M. (2002). *Türkiye’de Konut Piyasasının Talep Yönlü Analizi*. Yayınlanmamış Doktora Tezi. Karadeniz Teknik Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Er, A. (2016). *Belediye Hizmetlerinin Performans Algısının Değerlendirilmesi Üzerine Bir Çalışma: Alanya Örneği*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Antalya. Alanya Alaaddin Keykubat Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Er, B. (2016). *İnşaat Projelerinde Tasarım Kalitesinin Geliştirilmesi İçin Malzeme Odaklı Çok Amaçlı Optimizasyon Modeli*. Yayınlanmamış Doktora Tezi. Antalya: Akdeniz Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Garvin, D. A. (1988). *Managing Quality: The Strategic and Competitive Edge*. Amerika Birleşik Devletleri: The Free Press.
- Gelfand, J. E. (1966). The Credit Elasticity of Lower-Middle Income Housing Demand. *Land Economics*, 42(4), 464-472.
- Hausman, J. A. ve Wise, D. A. (1980). Discontinuous Budget Constraints and Estimation: The Demand for Housing. *Review of Economics Studies*, XL VII, 75-96.
- ISO. (1992). *ISO 9000: International Standards For Quality Management*. İsviçre: International Organization For Standardization.
- İNTES. (2015). *İnşaat Sektörü Raporu*. İnternet Erişimi (Erişim Tarihi:29.12.2018): <http://www.intes.org.tr/content/nisan2015.pdf>

- Juran, J. M. ve Godfrey, A. B. (1998). *Juran's Quality Handbook*. Amerika Birleşik Devletleri: McGraw-Hill.
- Kalaycı, Ş. (2010). *SPSS Uygulamalı Çok Değişkenli İstatistik Teknikleri*. Ankara: Asil Yayın Dağıtım.
- Karagöz, Y., Eş, A. ve Yavuz, S. (2015). Nominal İlişki Ölçüleriyle Konut Satın Almaya Etki Eden Faktörlerin İncelenmesi: Bolu İli Örneği. *C. Ü. İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 16(1), 247-260.
- Kartman, A. E. (1972). New Evidence on the Demand for Housing. *Southern Economic Journal*, 38(4), 525-530.
- KONUTDER. (2013). *Konut Sektörü Değerlendirme Sunumu*. İnternet Erişimi (Erişim Tarihi:29.12.2018):
<http://konutder.org.tr/upload/raporlar/da34e3a5574e29e97e04d5d902b99572.pdf>
- Lee, T. H. (1963). Demand for Housing: A Cross-Section Analysis. *The Review of Economics and Statistics*, 45(2), 190-196.
- Martin, P. (1966). Aggregate Housing Demand: Test Model, Southern California. *Land Economics*, 42(4), 503-513.
- Ören, K. ve Yüksel, H. (2013). Türkiye'de Konut Sorunu ve Temel Dinamikleri. *Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 2(18), 1-38.
- Öztürk, N. ve Fitöz E. (2009). Türkiye'de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama. *ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi*, 5(10), 21-46.
- Serekan, U. (1992). *Research Methods For Business*. Amerika Birleşik Devletleri: Wiley.
- Tabachnick, B. G. ve Fidell, L. S. (2015). *Çok Değişkenli İstatistiklerin Kullanımı*. Çev. Baloğlu, M. İstanbul: Nobel Akademik Yayıncılık.
- Tekin, H. (1996). *Eğitimde Ölçme ve Değerlendirme*. Ankara: Yargı Yayınları.
- TUİK. (2018_a). *Yapı Ruhsatı*. İnternet Erişimi (Erişim Tarihi:29.12.2018):
http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1055
- TUİK. (2018_b). *Yapı Kullanma İzin Belgesi*. İnternet Erişimi (Erişim Tarihi:29.12.2018): http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1055
- TUİK. (2018_c). *Yıllara Göre İl Nüfusları, 2000-2017*. İnternet Erişimi (Erişim Tarihi:29.12.2018): http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1047

- TUIK. (2018_d). *İlk Satış ve İkinci El Satış Ayrıntısında İllere ve Yıllara Göre Konut Satış Sayıları, 2013-2018*. İnternet Erişimi (Erişim Tarihi:29.12.2018): http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1056
- TUIK. (2018_e). *İllere ve İlçelere Göre İl/İlçe Merkezi, Belde/Köy Nüfusu ve Yıllık Nüfus Artış Hızı, 2017*. İnternet Erişimi (Erişim Tarihi:29.12.2018): http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1059
- TUIK. (2018_f). *İllere Göre Konut Satış Sayıları, 2015 (1) – 2017(1)*. İnternet Erişimi (Erişim Tarihi:29.12.2018): http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1056
- TUIK. (2018_g). *Yıllara ve Cinsiyete Göre İl/İlçe Merkezleri ve Belde/Köyler Nüfusu, 1927-2017*. İnternet Erişimi (Erişim Tarihi:29.12.2018): http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1047
- TUIK. (2018_h). *Gayrisaflı Yurtiçi Hasıla, İktisadi Faaliyet Kollarına (A21) Göre Cari Fiyatlarda (Değer, Pay, Değişim Oranı), 1998-2017*. İnternet Erişimi (Erişim Tarihi:29.12.2018): http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1105
- TUIK. (2018_i). *İstihdam Edilenlerin Yıllara Göre İktisadi Faaliyet Kolları ve Dağılımı, NACE Rev2*. İnternet Erişimi (Erişim Tarihi:29.12.2018): http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1007

EKLER

EK-1

- 1-) Müşterilerin konut satın alırken dikkat ettikleri hususlar nelerdir?
- 2-) Müşteriler konut satın alırken kalite algısı oluşturan hususlar nelerdir?
- 3-) Müşteriler konut satın alırken dikkat ettikleri malzemeler nelerdir?



EK-2

Değerli katılımcı,

Alanya Hamdullah Emin Paşa Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalında gerçekleştirmekte olduğum “Konut Satın Alma Kararlarını Etkileyen Unsurların Tespiti” isimli çalışma kapsamında aşağıda yer alan anket çalışmasını gerçekleştirmekteyim. Çalışma kapsamında katılımcıların bilgileri gizli tutulacak olup, göstermiş olduğunuz ilgiye teşekkür ederim.

Rüştü Özgür KARAMUT

Cinsiyetiniz?

Erkek Kadın

Yaşınız?

18-25 36-33 34-41 42-49 50 yaş ve üzeri

Eğitiminiz?

İlköğretim Lise Önlisans Lisans Lisansüstü

Medeni Durumunuz?

Bekar Evli (Çocuksuz) Evli (Çocuklu)

Yaşadığınız Mahalle?

.....

Yaşadığınız Ev Kendinize Mi Ait?

Evet Hayır

Daha Önce Daire Satın Aldınız Mı?

Evet Hayır

EK-2: (Devam)

		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Ne Katılmıyorum Ne Katılmıyorum	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum
1	Satın alacağım dairede binanın konumu benim için önemlidir.					
2	Satın alacağım dairede binanın şehrin önemli noktalarına (hastane, okul, alışveriş merkezleri vb.) yakınlığı benim için önemlidir.					
3	Satın alacağım dairede binaya ait akıllı bina uygulamaları (uzaktan kumanda sistemleri vb.) benim için önemlidir.					
4	Satın alacağım dairede binada çevreyi koruyan sistemlerin (güneş enerji sistemleri, güneş, yağmur suyu kullanımı vb.) olması benim için önemlidir.					
5	Satın alacağım dairede binanın dış cephesinin görselliği benim için önemlidir.					
6	Satın alacağım dairede binanın yalıtımı benim için önemlidir.					
7	Satın alacağım dairede binanın projesi (mimari tasarımı) benim için önemlidir.					
8	Satın alacağım dairede binanın teknik özellikleri (taşıyıcı sistemleri vb.) benim için önemlidir.					
9	Satın alacağım dairenin teknik şartnamelere ve yönetmeliklere uygunluğu benim için önemlidir.					
10	Satın alacağım dairede binada yaşayan komşuların kim olduğu benim için önemlidir.					
11	Satın alacağım dairede binanın hangi firma tarafından yapıldığı benim için önemlidir.					
12	Satın alacağım dairede binanın peyzaj ve çevre düzenlemeleri benim için önemlidir.					
13	Satın alacağım dairede binanın girişine ait düzenlemeler benim için önemlidir.					
14	Satın alacağım dairede binanın asansörünün olması benim için önemlidir.					
15	Satın alacağım dairede binanın girişinde güvenliğinin olması benim için önemlidir.					

EK-2: (Devam)

		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Ne Katılıyorum Ne Katılmıyorum	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum
16	Satın alacağım dairede binada güvenlik kamera sistemlerinin olması benim için önemlidir.					
17	Satın alacağım dairede binanın otoparkının olması benim için önemlidir.					
18	Satın alacağım dairede binanın sosyal alanlarının (bahçe, kamelya, çocuk parkı vb.) olması benim için önemlidir.					
19	Satın alacağım dairede binanın havuzunun olması benim için önemlidir.					
20	Satın alacağım dairede daire harici alanlarda kullanılan malzemenin kalitesi benim için önemlidir.					
21	Satın alacağım dairede daire harici alanlarda kullanılan malzemenin uygulanış şekilleri (işçilik) benim için önemlidir.					
22	Satın alacağım dairede daireye ait özelliklerin (mutfak ve banyo uygulamaları, alaturka tuvalet, balkon vb.) kullanılabilirliği benim için önemlidir.					
23	Satın alacağım dairenin yaşam şartlarıma uygunluğu benim için önemlidir.					
24	Satın alacağım dairenin genişliği benim için önemlidir.					
25	Satın alacağım dairenin oda sayısı benim için önemlidir.					
26	Satın alacağım dairenin fiyatı benim için önemlidir.					
27	Satın alacağım dairenin cephesi (doğu, batı vb.) benim için önemlidir.					
28	Satın alacağım dairenin kaçınıcı katta olduğu benim için önemlidir.					

EK-2: (Devam)

		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Ne Katılmıyorum Ne Katılıyorum	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum
29	Satın alacağım dairenin manzarası benim için önemlidir.					
30	Satın alacağım dairenin dekorasyonu (asma tavan, ışık uygulamaları vb.) benim için önemlidir.					
31	Satın alacağım dairede kullanılan malzemenin kalitesi benim için önemlidir.					
32	Satın alacağım dairede kullanılan malzemelerin uygulanış şekilleri (işçiliği) benim için önemlidir.					

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Rüştü Özgür KARAMUT

Doğum Tarihi : 05.01.1976

Eğitim : Süleyman Demirel Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü. (1994-1998)

Sorbonne Paris Üniversitesi, Fransızca Dili. (1999)

Mesleki Deneyim : MÖN İnşaat, Antalya (2000-2001)

Tubin İnşaat, Gaziantep (2001-2003)

GAMA-TUBİN Constr., Dublin, İrlanda (2003-2004)

Onur İnşaat, Kiev, Ukrayna (2004-2005)

MAK-YOL İnşaat, Casablanca, Fas (2005-2006)

Alanya Belediyesi (2006- Halen).