

**TÜRKİYE'DE KONUT TERCİHLERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER
ÜZERİNE BİR ÇALIŞMA**

Metin ÇELİK

DANIŞMAN: PROF. DR. SEDA YILDIRIM

İŞLETME ANABİLİM DALI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

2024

T.C.
TEKİRDAĞ NAMIK KEMAL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİM DALI
YÜKSEK LİSANS TEZİ

TÜRKİYE'DE KONUT TERCİHLERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER
ÜZERİNE BİR ÇALIŞMA

Metin ÇELİK

İŞLETME ANABİLİM DALI
DANIŞMAN: PROF. DR. SEDA YILDIRIM

TEKİRDAĞ-2024

Her hakkı saklıdır.

BİLİMSEL ETİK BİLDİRİMİ

Hazırladığım Yüksek Lisans Tezinin bütün aşamalarında bilimsel etiğe ve akademik kurallara riayet ettiğimi, çalışmada doğrudan veya dolaylı olarak kullandığım her alıntıya kaynak gösterdiğimi ve yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu, yazımda enstitü yazım kılavuzuna uygun davranıldığını taahhüt ederim.

29/05/ 2024

METİN ÇELİK

T.C.
TEKİRDAĞ NAMIK KEMAL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİM DALI
YÜKSEK LİSANS TEZİ

..... tarafından hazırlanan “.....”
konulu YÜKSEK LİSANS Tezinin Sınavı, Tekirdağ Namık Kemal Üniversitesi
Lisansüstü Eğitim Öğretim Yönetmeliği uyarınca günü saat
.....’da yapılmış olup, tezin OYBİRLİĞİ /
OYÇOKLUĞU ile karar verilmiştir.

Jüri Başkanı:		Kanaat:	İmza:
Üye:		Kanaat:	İmza:
Üye:		Kanaat:	İmza:

Sosyal Bilimler Enstitüsü Yönetim Kurulu adına

...../...../20.....

Dr. Öğr. Üyesi Ali Faruk AÇIKGÖZ

Enstitü Müdür V.

ÖZET

Kurum, Enstitü, : Tekirdağ Namık Kemal Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü,
ABD : İşletme Anabilim Dalı
Tez Başlığı : Türkiye'de Konut Tercihlerini Etkileyen Faktörler Üzerine Bir
Çalışma
Tez Yazarı : Metin Çelik
Tez Danışmanı : Prof. Dr. Seda Yıldırım
Tez Türü, Yılı: Yüksek Lisans Tezi/ 2024
Sayfa Sayısı :95

Konut tercihlerinin belirlenmesi konut pazarı açısından ve ekonomi açısından önemli bir konudur. Her ülkede ya da bölgede farklı faktörler konut tercihlerinde etkili olabilir. Bu çalışmanın amacı kişilerin konut tercihlerini etkileyen faktörlerin belirlenmesi üzerine bir çalışma yürütmektir. Özellikle, Covid-19 pandemi sonrası kişilerin konut tercihlerinde değişiklikler olup olmadığı üzerine göstergelerin incelenmesi ve sonrasında anket uygulaması ile kişilerin konut tercihlerindeki etkili olabilecek faktörlerin incelenmesi çalışmanın temel odak noktalarını oluşturmaktadır. Konut tercihi için literatürde genel kabul görmüş bir ölçek olmaması ve her ülkeye göre farklılık içermesi nedeniyle, anket formundaki sorular araştırmacı tarafından oluşturulmuştur. Dolayısıyla, konut tercihinin belirlenmesine yönelik sorulan sorular araştırmacı tarafından belirlenmiştir. Çevrimiçi anket uygulaması sonucu toplanan 300 anket formu analiz edilerek bazı sonuçlar elde edilmiş ve yorumlanmıştır. Çalışma ilgili literatür için pratik bilgiler sunması açısından faydalı olarak düşünülmektedir.

Anahtar Kelimeler: Konut, konut pazarı, Covid-19 pandemi, konut tercihi.

ABSTRACT

Institution, Institute, : Tekirdağ Namık Kemal University, Institute of Social Sciences,
Department

: Department of Business Administration

Thesis Title : A Study on Factors Affecting Housing Preferences in Turkey

Thesis Author : Metin Çelik

Thesis Adviser : Prof. Dr. Seda Yıldırım

Thesis Type of : MS Thesis / 2024

Thesis Year

Thesis Total : 95

Number of Pages

Determining housing preferences is an important issue in terms of the housing market and economy. Different factors may affect housing choices in each country or region. The aim of this study is to conduct a study on determining the factors affecting people's housing preferences. In particular, examining the indicators on whether there are changes in people's housing preferences after the Covid-19 pandemic and then examining the factors that may be effective in people's housing preferences through survey application constitute the main focus of the study. Since there is no generally accepted scale in the literature for housing preference and it varies from country to country, the questions in the survey form were created by the researcher. Therefore, the questions asked to determine housing preference were determined by the researcher. Some results were obtained and interpreted by analyzing 300 survey forms collected as a result of the online survey application. The study is considered useful in providing practical information for the relevant literature.

Keywords: Housing, housing market, Covid-19 pandemic, housing preference.

ÖNSÖZ

Araştırmamdaki her aşamada bana yardımcı olan değerli Akademik danışmanım Prof. Dr. Seda YILDIRIM’a katkı ve yardımlarından dolayı teşekkür ederim.



İÇİNDEKİLER

Sayfa

BİLİMSEL ETİK BİLDİRİM BEYANI.....	ii
TEZ ONAY SAYFASI.....	iii
ÖZET.....	iv
ABSTRACT	v
ÖNSÖZ.....	vi
İÇİNDEKİLER	vii
TABLolar LİSTESİ.....	viii
ŞEKİLLER LİSTESİ	xii
KISALTMALAR LİSTESİ.....	xiii
GİRİŞ	1
BÖLÜM 1.....	3
1. KONUT PAZARI VE KONUT TERCİHLERİ	3
1.1. Konut Tanımı	3
1.2. Konut Arzı.....	4
1.3. Konut Talebi.....	5
1.4. Konut Tercihlerinde Etkili Faktörler	6
1.5. Dünya’da Konut Piyasası.....	12
1.6. Türkiye’de Konut Piyasası	19
1.7. Covid-19 Krizi ve Konut Piyasası	19
1.7.1. Covid-19 Öncesi Dönem İçin Konut Pazarı Göstergeleri	20
1.7.2. Covid-19 Dönemi İçerisindeki Konut Pazarı	31
1.7.3. Covid-19 Sonrası Dönem İçin Konut Pazarı Göstergeleri	39
1.7.4. Dönemler Arası Karşılaştırmalar	52

BÖLÜM 2.....	56
2. ÇALIŞMANIN AMAÇ VE YÖNTEMİ.....	56
2.1. Çalışmanın Amacı	56
2.2.Çalışmanın Yöntemi	56
2.2.1. Çalışmada Veri Toplama Yöntemi	56
2.2.2. Örneklem Bilgisi	58
2.3. Çalışmanın Kısıtları	58
BÖLÜM 3.....	59
3. VERİ ANALİZİ VE BULGULAR.....	59
3.1. Araştırma Konusuna İlişkin Ampirik Literatür	59
3.2.Verilerin Analizi	62
3.2.1. Demografik Değişkenlere ilişkin Bilgiler	63
3.2.2. Konut Sahipliğine İlişkin Temel Bilgiler	67
3.2.3. Konut Tercihini Etkileyen Faktörlere İlişkin Temel Bilgiler	74
SONUÇ ve ÖNERİLER	83
KAYNAKÇA	91

TABLÖLARLİSTESİ

	Sayfa
Tablo 1.1: İllere göre Konut Satışı Bilgileri 2017-2018	20
Tablo 1.2: Cinsiyet ve İl Açısından Konut Satış Rakamları	24
Tablo 1.3: 2015-16 Yılları İçin Konut Satış Rakamları	27
Tablo 1.4: Konut Satış Rakamları 2008-2012 (Dördüncü Çeyrek)	29
Tablo 1.5: 2019-2020 Konut Satış Rakamlarının İllere Göre Dağılımı ...	31
Tablo 1.6: Yabancılar Satış Rakamları 2019-2020.....	35
Tablo 1.7: Konut Satış Rakamları 2019-2020.....	35
Tablo 1.8: İl ve Cinsiyet Açısından Konut Satış Rakamları 2020	36
Tablo 1.9: Konut Satış Rakamları 2022-2021	39
Tablo 1.10: illere Göre Konut Satışı Rakam Dağılımları 2022 Ağustos Ayı.....	41
Tablo 1.11: Ülke Uyrıkları Açısından Konut Satış Rakamları 2022 Ağustos.....	43
Tablo 1.12: Konut Satış Rakamları 2021	44
Tablo 1.13: Yabancılar Yönelik Konut Satış Rakamları 2021	48
Tablo 1.14: Ülke Uyrıkları Açısından Konut Satış Rakamları 2021	49
Tablo 1.15: İl ve Cinsiyet Açısından Konut Satış Rakamları 2021.....	50
Tablo 3.1: Cinsiyet Değişkeni.....	63
Tablo 3.2: Yaş Değişkeni	63
Tablo 3.3: Eğitim Değişkeni.....	64
Tablo 3.4: Gelir Değişkeni	65
Tablo 3.5: Çalışma Durumu Değişkeni	65
Tablo 3.6: Medeni Durum Değişkeni	66
Tablo 3.7: Çocuk Sayısı Değişkeni	66
Tablo 3.8: Konum Bilgileri	67
Tablo 3.9: Konut Sahipliği Bilgisi	67
Tablo 3.10: Konut Aitlik Bilgisi	67
Tablo 3.11: Oturulan Konut Türü Bilgisi.....	68
Tablo 3.12: Konut Tercihinde Öncelikli Konut Türü Bilgilerine Göre Apartman.....	68

Tablo 3.13: Konut Tercihinde Öncelikli Konut Türü Bilgilerine Göre Müstakil Ev	69
Tablo 3.14: Konut Tercihinde Öncelikli Konut Türü Bilgilerine Göre Site İçinde Apartman, Daire ya da Villa	69
Tablo 3.15: Konut Tercihinde Öncelikli Konut Türü Bilgilerine Göre Villa.....	70
Tablo 3.16: Konut Tercihinde Önemli İmkânlarla İlişkin Bilgilerde İşyerine Yakınlık	70
Tablo 3.17: Konut Tercihinde Önemli İmkânlarla İlişkin Bilgilerde Okula/Üniversiteye Yakınlık	70
Tablo 3.18: Konut Tercihinde Önemli İmkânlarla İlişkin Bilgilerde Market ve Pazar Yerlerine Yakınlık	71
Tablo 3.19: Konut Tercihinde Önemli İmkânlarla İlişkin Bilgilerde Alışveriş Merkezi ve Eğlence Merkezlerinin Yakın Olması ..	71
Tablo 3.20: Konut Tercihinde Önemli İmkânlarla İlişkin Bilgilerde Hastane vb. Sağlık Merkezlerine Yakın Olması.....	71
Tablo 3.21: Katılımcıların Şehirlere Göre Dağılımı	72
Tablo 3.22: Konut Tercihinde Etkili Bilgi Kaynaklarında Aile ve Akraba Çevresi	73
Tablo 3.23: Konut Tercihinde Etkili Bilgi Kaynaklarında İnternet	73
Tablo 3.24: Konut Tercihinde Etkili Bilgi Kaynaklarından Gazete İlanı ..	74
Tablo 3.25: “Konut Tercih Ederken Şehir Merkezinde Olmasına Dikkat Ederim” İfadesine Yönelik Bilgiler.....	74
Tablo 3.26: “Konut Tercihimde Mahallenin Güvenli Olması Benim İçin Önemlidir” İfadesine Yönelik Bilgiler	75
Tablo 3.27: “Konut Tercihimde Konutun Fiyatı Çok Önemlidir” İfadesine Yönelik Bilgiler	75
Tablo 3.28: “Konut Tercihimde Düşük Fiyatlı Olması Benim İçin Yeterlidir” İfadesine Yönelik Bilgiler	76
Tablo 3.29: “Konut Tercihimde Satın Alma Durumlarında Kredi İmkânları Etkiler” İfadesine Yönelik Bilgiler	76
Tablo 3.30: “Konut Tercihlerimi Gelir Durumuma Göre Yaparım” İfadesine Yönelik Bilgiler	

	77
Tablo 3.31: “Konut Tercihimde Satın Alma Durumlarında Konutun Gelecekte Değerlenmesi Benim İçin Çok Önemlidir” İfadesine Yönelik Bilgiler.....	77
Tablo 3.32: “Kiraların Düşük Olduğu Mahalleler Konut Tercihimde Önceliklidir” İfadesine Yönelik Bilgiler	78
Tablo 3.33: “Konut Tercihimde Yatırım Amaçlı Satın Alabileceğim Konutlar Benim İçin Önceliklidir” İfadesine Yönelik Bilgiler.....	78
Tablo 3.34: “Gelecekte Konut Tercihim Satın Almak Odaklıdır” İfadesine Yönelik Bilgiler	79
Tablo 3.35: “Gelecekte Konut Tercihim Kiralamak Odaklıdır” İfadesine Yönelik Bilgiler	79
Tablo 3.36: “Konut Tercihim Yaşadığım Şehre Göre Farklılık Gösterebilir” İfadesine Yönelik Bilgiler.....	80
Tablo 3.37: Konut Tercihini Etkileyen Faktörlere İlişkin Güven Analizi.	80
Tablo 3.38: Konut Tercihlerine İlişkin Ortalam ve Standart Sapma	81

ŞEKİLLER LİSTESİ

	Sayfa
Şekil 1.1: Konut Satış Rakamları Çizelgesi	23
Şekil 1.2: Konut Satış Rakamları Covid-19 Öncesi ve Sonrası Dönem..	53
Şekil 1.3: Konut Satışı, 2018 Aralık – 2019 Aralık - Aralık 2020	53
Şekil 1.4: Konut Satış Rakamları Covid-19 Öncesi ve Covid-19 Dönemi.....	54
Şekil 3.1: Katılımcı Sayısı ve Şehirler	73

KISALTMALAR LİSTESİ

TÜİK	: Türkiye istatistik kurumu
WHO	: Dünya sağlık örgütü
COVID-19	: Korona virüsü
KPMG	: International Cooperative
TDK	: Türk Dil Kurumu
FED	: Federal Rezerv Sistemi- Federal Reserve System

GİRİŞ

Konut insan yaşamının önemli bir ihtiyacıdır. Ev, aile yaşamının ve giderek daha fazla profesyonel yaşamın merkezi haline geldiğinden ve Covid-19 salgını sırasında uzaktan çalışmanın yaygınlaşmasıyla birlikte barınma da refahı günlük olarak etkilemiştir. Konut hem tüketim hem de yatırım malının özelliklerini bir araya getirir. Dünya’da OECD ülkelerine bakıldığında da konut harcamasının bir hane halkı için en büyük harcama alanını oluşturduğu görülmektedir (OECD, 2022; Aktaran: Tuna, 2023).

Konut seçimleri, Covid-19 sonrası önemli bir konu olarak gündeme geldi. “İnsanlar pandeminin ortasında ve sonrasında nasıl bir konut istiyor ya da nerede istiyor” şeklinde sorular politika yapıcıların önüne geldi. Literatüre bakıldığında, konut seçimleriyle ilgili olarak iki önemli değişim etkeni rol oynamaktadır. Bunlardan ilki, ekonomik faaliyet seviyeleri, ipotek kredisine erişim ve dolayısıyla kısa ve orta vadede konut için etkin talepten kaynaklanan piyasa temellerindeki değişimdir. İkincisi, (hala seçim yapabilen) insanların ne istediğiyle ve bunun hem insanların satın alacağı ya da kiralayacağı konut türü hem de talebin nerede ifade edileceği açısından ne anlama geleceğiyle bağlantılı olan konutun yeni faydasıdır Bu itici güçlerin ötesinde, seçimlerin potansiyel olarak yeniden şekillendirilmesi ve konut piyasasının değişen coğrafyası ve ardından farklı yerler ve farklı gruplar için çıkarımlar hakkında düşünmek mümkündür (Gallent ve Madeddu, 2021).

Bu çalışmanın amacı Türkiye’de Covid-19 sonrası konut tercihlerine ilişkin göstergeleri incelemek ve konut tercihleri üzerinde etkili olabilecek faktörler için genel bir bakış açısı oluşturmaktır. Dolayısıyla çalışmada Covid-19 pandemi sonrası Türkiye’deki konut pazarına ilişkin göstergeler yorumlanmış ve sonrasında anket uygulaması ile kişilerin konut tercihlerini etkileyen faktörler değerlendirilmiştir.

Çalışmanın birinci bölümünde konut pazarına ilişkin temel kavramlar açıklanmış ve Dünya’daki konut pazarı trendine ilişkin bazı bilgiler verilmiştir. Ayrıca çalışmada Türkiye’deki Covid-19 dönemine ilişkin konut pazarı göstergeleri incelenmiştir. İkinci bölümde çalışmanın yöntemi detaylı şekilde açıklanmıştır. Üçüncü bölümle çalışmanın anket uygulamasının istatistiki analiz sonuçları verilmiştir.

BÖLÜM 1

1.KONUT PAZARI VE KONUT TERCİHLERİ

1.1. Konut Tanımı

Konut tercihinde hane halkı hareketliliği ve talep verilerinin incelenmesi gerekmektedir. Konut tercihi araştırmalarında farklı yaklaşım ve disiplinler içerisinde inceleme yapılabilmektedir. Örneğin, ekonomist için konutun anlamı çoğunlukla yatırım iken sosyolog için konut anlamı önemlidir (Özdeniz, 2022).

Konut kelimesini anlam olarak bakıldığında, TDK tarafından “*İnsanların içinde yaşadıkları mesken ve ikametgâh*” şeklinde açıklandığı görülmektedir. Konut için iktisadi bir değer olarak bakan iktisatçılar ise tarihte farklı yaklaşımlarda ele almışlardır. Örneğin, Henilane (2016) çalışmasında konut kavramına iktisat tarihindeki eski yaklaşımlardan bazılarını şu şekilde ele almıştır:

- Smith (1776) konutu bir meta olarak tanımlar
- Ricardo (1817) – potansiyel getirisi olan maddi varlık olarak
- Jevons (1871) – konutun sahip olunması veya kiralanması ne olursa olsun sabit varlık olarak
- Marshall (1890) – bir işçi tarafından çalıştırılıyorsa makineye benzeyen bir sermaye, çalıştırılmıyorsa bir meta olarak ele alır

Konut, aile üyelerinin veya hane halkının barınma ve yabancılardan korunma sağlamak için yaşadığı bir yerdir. İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'nin 17(1) maddesi herkesin tek başına ve başkalarıyla birlikte mülk sahibi olma hakkına sahip olduğunu belirtmektedir. Konut, insanoğlunun yalnızca yaşayacağı yer değil, aynı zamanda korunma, sahiplenme ve özsaygı işlevi de görmektedir. Her hanede bir konutun bulunmasının şart olduğu açıkça belirtilmektedir (Yacoob vd., 2023).

Konut terimi, insanların yaşadığı ve temel insan barınma ihtiyacını karşılayan her türlü yeri tanımlamak için kullanılır. Konut dünya çapında birçok biçimde karşımıza çıkabilir. Konut tanımı yapılırken hangi türde olduğu da önemlidir. Genel olarak, beş ana ev türü vardır: müstakil evler, imal edilmiş evler, apartman daireleri, kooperatif konutları ve apartmanlar. Ev genellikle insanların yaşaması için tasarlanmış kalıcı bir yapıdır. Bazen insanlar araba, çadır gibi geçici yapılarda veya yerlerde yaşamak zorunda kalırlar. Bu barınaklar geçici kabul edilir ve ev değildir. Ev türlerinden biri tek aileli evdir. Tek aile evi, bir aileye ev sağlamayı amaçlayan müstakil bir binadır. Tek aileli evler bir arsa üzerine inşa edilir ve başka herhangi bir ev veya binaya bağlı değildir. Müstakil ev sahipleri, ev sahibi olmanın getirdiği sosyal statüden yararlanmaktadır. Ayrıca gayrimenkul sahibi olmak, genellikle değer kazanan ve sahipleri için zenginlik yaratabilen bir yatırımdır. Üretilen evler, bir üretim tesisinde veya fabrikada inşa edilen ve daha sonra kurulacağı sahaya taşınan evlerdir. Tek aileli evler gibi, üretilmiş evler de bir aileyi barındırmak için tasarlanmıştır(Oxford, 2023).

Diğer yandan, çalışmada tüketici tercihleri ele alındığı için konut pazarlamasını tanımlamak faydalı olacaktır. Konut pazarlaması için verilebilecek en iyi tanım için İçli (2008:8)'in çalışmasında yer alan “konut talebine karşılık gerçekleştirilen araştırma-planlama-uygulama-değerlendirme süreçlerini kapsayan bütünsel bir süreç” ifadesi verilebilir. Kişilerin en temel ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacı, güveni estetik ve konfor-rahatlık gibi değişkenler ile birleşerek daha karmaşık hale gelmiş ve konut tercihlerinin değişkenliği ortaya çıkmıştır. Türkiye’de ekonomik açıdan önemli olan konut piyasasının temelinde hanehalkı ve bireylerin konut tercihleri birincil etkiye sahip olmaktadır. Talep analizi ile birlikte arz da incelenmelidir. Yüksel (2014) çalışmasında özellikle konut maliyetlerine dikkat çekerek Türkiye’deki konut pazarı için önemli ipuçları sunmuştur. Çünkü konut maliyetleri konut fiyatlarını ve son olarak tüketici tercihlerini de etkileyen bir unsurdur.

1.2. Konut Arzı

Arz kanunu, daha yüksek bir fiyatın, üreticileri piyasaya daha yüksek bir miktar arz etmeye teşvik edeceğini söylüyor. Benzer şekilde, arz düşük olduğunda insanlar kıt

kaynakları satın almak için çabalayacaklarından fiyatlar artacaktır. Gayrimenkul, mülk ve üzerinde bulunduğu araziden oluşan maddi bir varlık olup, taşınmaz olmakla birlikte diğer varlıklar gibi gayrimenkuller de arz ve talebe tabidir. Bu, hisse senedi ve tahvil fiyatları gibi ev fiyatlarının da büyük ölçüde arz ve talep kanununa bağlı olduğu anlamına geliyor. Talep arttıkça fiyatlar artma eğilimi gösterir; arz arttıkça düşme eğilimi gösterirler. Arz ve talep kanunu, bir mal veya hizmete ilişkin arz ve talep arasındaki ilişkiyi ve bu etkileşimin nasıl olduğunu açıklayan temel bir ekonomik prensiptir. o mal veya hizmetin fiyatını etkiler. Bir mal veya hizmete talep yüksek olduğunda fiyatı artar. Bir mal veya hizmetin arzı büyükse ancak talebi yeterli değilse fiyatı düşer. Bunun nedeni, göreceli kıtlık olduğunda insanların fiyatları artırması, arz fazlası olduğunda ise satılmayan ürünlerin ortaya çıkmasıdır. Arz ve talep teorisi ekonominin en temel ilkelerinden biridir. Arz ve talep, denge fiyatına, yani piyasadaki arzın talebe eşit olduğu fiyata ulaşılan kadar birbirlerine karşı çalışır. Elbette bu, diğer tüm faktörler eşit kaldığında gerçekleşir. (THE INVESTOPEDIA TEAM, (2023).

Teori ve veriler, konut piyasasının arz tarafının kentsel büyümeye ve düşüşe aracılık ettiğini göstermektedir. Konut arzının esnek mi yoksa esnek olmayan mı olduğu, kentsel başarının neye benzediğinin tanımlanmasında büyük rol oynuyor. Eğer arz esnekse, o zaman çok sayıda ev inşası sırasında artan nüfusta güçlü talep ortaya çıkar. Arz esnek değilse, nüfus artışı nispeten düşüktür ve çok az sayıda net yeni konut inşa edilir. Artan talep, kentsel başarının bu versiyonunda yüksek arazi fiyatlarına yansıyor. Bunun, açıkça daha fazla çalışmaya değer olan önemli sosyal ve ekonomik sonuçları olabilir. Çok fazla konut üretimine izin vermeyerek en üretken kentsel yığılmalara girişi etkili bir şekilde kısıtlamak, büyümeyi zorunlu olarak o kadar üretken olmayabilecek diğer pazarlara iter. Konutların çok dayanıklı olması nüfus kaybını çok yavaş bir süreç haline getiriyor. Ucuz konutlar yoksullar için nispeten daha çekici, bu da azalan pazarlardaki yüksek yoksulluk yoğunlaşmalarının açıklanmasına yardımcı oluyor. (Gyourko, n.d.)

1.3. Konut Talebi

Konut talebi, ev satın alma isteği ve kabiliyetini ifade etmektedir. Konut ihtiyacı, hanehalkı büyüklüğü ve söz konusu Bölgedeki nüfus artışından kaynaklanan hane halkı büyümesi göz önüne alındığında gerekli olan ev sayısını ifade eder. Konut talebi, bireylerin veya hane halklarının tercihlerine, gelir düzeylerine ve diğer faktörlere bağlı olarak belirli bir konut türü için ödeme yapma arzusunu veya istekliliğini ifade eder. Konut talebi; nüfus artışı, hane büyüklüğü ve bileşimindeki değişiklikler, ekonomik eğilimler ve demografik değişimler gibi çeşitli faktörlerden etkilenebilir. Genellikle anketler, piyasa analizleri veya konut fiyatları, müsaitlik durumu ve diğer faktörler arasındaki ilişkiyi inceleyen diğer yöntemlerle ölçülür. Konut ihtiyacı ise bireylerin ve hane halklarının temel ihtiyaçlarını karşılamak için gerekli olan nesnel konut ihtiyacını ifade etmektedir. Konut ihtiyacı tipik olarak hane sayısı ile belirli bir bölgedeki mevcut konut birimlerinin sayısı karşılaştırılarak ve aşırı kalabalık, evsizlik veya standartların altındaki yaşam koşulları gibi faktörler dikkate alınarak ölçülür. Konut ihtiyacı genellikle hükümetler ve konut savunucuları tarafından uygun fiyatlı veya yeterli konut sıkıntısının olduğu alanları belirlemek ve bu ihtiyaçları karşılayacak politikalar veya programlar geliştirmek için kullanılır. Konut talebi ve konut ihtiyacı ilişkili olsa da her zaman uyumlu değildir. Örneğin, belirli bir bölgedeki yüksek düzeydeki konut talebi, mevcut nüfusun ihtiyaçlarını karşılamaya yetecek kadar konut birimi mevcutsa, mutlaka karşılanmamış bir konut ihtiyacının olduğu anlamına gelmeyebilir. Tersine, bir bölgedeki yüksek düzeydeki konut ihtiyacı, eğer nüfusun bunu ödeyecek mali imkanı yoksa, mutlaka yüksek konut talebine dönüşmeyebilir.(Jain, 2023). Erdem (2019:11), tez çalışmasında Türkiye'deki konut ihtiyacına yönelik olarak şu etkenleri ele almıştır:

- Nüfus artışıdaki hızlanma
- Konut kredi yetersiz olma durumu
- Yüksek faizler
- Doğal afet sorunu
- Yüksek kiralar

1.4. Konut Tercihlerinde Etkili Faktörler

Konut tercihi ile konut seçimi arasındaki en önemli fark, tercihin çekiciliğin nispeten kısıtsız bir değerlendirmesi olmasıdır. Bir ev söz konusu olduğunda seçim her zaman tercihin, piyasa koşullarının, düzenlemelerin, müsaitliğin ve yaşam tarzı ve sosyal sınıf gibi iç ve dış kişisel faktörlerin ortak etkilerini yansıtacaktır. Konut tercihi, gerçekte yapılan konut seçimi ile güçlü bir ilişki göstermeyebilir. Priemus (1984), her hane için gerçekçi olasılıkların sayısını sınırlayan çok sayıda faktörün olduğunu ileri sürmektedir (Aktaran: Sylvia vd., 2011):

- Hükümet düzenlemeleri.
- Arz faktörleri (mevcut konutların yeri, niteliği ve fiyatı gibi).
- Hane halkının tercihleri.
- Konut piyasasının şeffaflığı (hane halkının arz yönünü ne kadar iyi bildiği).
- Hanehalkının bütçesi (mali durum, gelir ve gelir perspektiflerine göre belirlenir).

Konut tercihleri, konut sakinlerinin konutları için sahip olmayı tercih edecekleri konutun niceliksel ve niteliksel özelliklerinin kelime biçimleridir. Tercih edilen konut, konut beklentisi ve konut arzusu olmak üzere birbiriyle ilişkili iki terime ayrılmaktadır. Konut arzusu, konut arzusu veya geleceğe yönelik standart odaklılıktır; beklenti ise gelecekteki konut koşullarının gerçekçi değerlendirilmesini gösterir (Thanaraju vd., 2019).

Konut seçimi ve konut tercihi konuları birçok farklı disiplinden araştırmacıların ilgisini çekmiş ve halen çekmektedir. Her iki araştırma konusu da farklı teorik perspektiflerden incelenmiştir. Ayrıca, farklı araştırmacılar aynı bakış açısını ele alırken bile konut seçimi ve konut tercihlerinin farklı yönlerine odaklanmaktadır. Bazı araştırmacılar, evlerin genellikle bir dizi özellik olarak görüldüğü ev tercihleri konusunda uzmanlaşmıştır. Diğerleri konut seçimi sürecine bakıyor. Bazıları ise konut seçimi sürecinin sonuçlarına odaklanıyor. Konut tercihinin ölçümüne yönelik metodolojik yaklaşımlarda da büyük çeşitlilik vardır (Coolen ve Hoekstra, 2001).

Bir konutun değerini azaltan ya da arttıran bazı etmenler bulunmaktadır. Gomez (2022)'ye göre bu etmenler aşağıdaki gibi özetlenebilir (Gomez, 2022):

- Mahalle evresi
- Konum: Konum içerisinde şu unsurlar dikkat çekmektedir:
- Yerel okulların kalitesi
- İstihdam olanakları
- Alışveriş, eğlence ve eğlence merkezlerine yakınlık
- Ev boyutu ve kullanılabilir alan
- Yaş ve durum
- Ykseltmeler ve güncellemeler
- Yerel Pazar
- Ekonomik göstergeler
- Faiz oranları

Newrez, (2021)' göre ise aşağıdaki beş temel değişken konut değerini belirlemektedir: (Newrez, 2021):

- **Ekonomik değişim:**Ekonomi geliştiğinde ve işsizlik düşük olduğunda, ev fiyatları artma eğilimindedir. Genel olarak bunun nedeni, insanların ipotek borcunu üstlenmek için yüksek bir iş güvenliği ve güven duygusuna sahip olmalarıdır.
- **Arz ve talep:** Arz düşük ve talep yüksek olduğunda, bu bir satıcı pazarı olarak kabul edilir.
- **Konum:** Ev fiyatları ulusal düzeyde düştüğünde bile, belirli bir yerdeki fiyatlar yükselebilir - ve bunun tersi de geçerlidir. Bazı konum faktörleri için:
 - Mahalleler
 - Karayolları
 - Gezilecek yerler-tarihi mekan-eğlence vb.

- Hastaneler
 - Okullar-Üniversite vb.
- Bir diğer etkili faktör, özellikle büyük bir şirket açılıp bir bölgeye yüzlerce iş getirdiğinde, istihdam değişiklikleridir.
- **Devlet yasaları:** Hükümet güçlerinin ev fiyatlarını etkilemesinin birkaç önemli yolu vardır. Örneğin; ev sahipleri 750.000 doların altındaki krediler için ipotek faizi düşebilir.

1.5. Dünya’da Konut Piyasası

Bu başlık altında en güncel küresel konut piyasası trendlerine yönelik kısa açıklamalar yer almaktadır. COVID-19 sonrasında küresel çapta yükselen ülke ve şehirler özet olarak sunulmaktadır.

Küresel konut emlak piyasaları, tahmin edilen uzun vadeli ucuz borçlar ve insanların karantınayı ve ötesini daha büyük bir evde geçirme arzusunun etkisiyle COVID-19 sonrasında zirveye ulaştı. Dünya çapındaki emlak düşüşünün habercisi olarak, gelişmiş ekonomilerdeki konut emlak piyasaları pandemi sırasında faiz oranları düşüken aşırı ısındı. O zamandan bu yana bu ekonomilerin çoğu, mülk değerindeki ve kredi kullanılabilirliğindeki düşüşlerin yol açtığı korkunç bir borç tuzağına girdi. Salgın pek çok coğrafyada konut fiyatlarını artırdı; özellikle gelişmiş ülkelerdeki ekonomiler faiz oranlarını düşürürken emlak arzı nispeten sabit kaldı. Pandemi sonrası birçok ülkede bu iki faktörün tersine dönmesiyle fiyatlar düşmeye başladı, diğer ülkelerde ise artışlar yavaşladı. (KPMG, 2023)

2023 yılında küresel anlamda emlak fiyatlarının düşmesine rağmen hala fiyatların çok pahalı olduğu pek çok yer mevcut. Dünyanın dört bir yanına baktığımızda her şeyin

konum, konum ve konumla ilgili olduğunu görüyoruz. Şaşırtıcı olmayan bir şekilde, güvenli ve istikrarlı ortamları, finans merkezleri olarak iş dünyası için önemleri ve iş sağlama yetenekleri nedeniyle yaşanması arzu edilen ülkeler ve şehirler listenin başında yer alıyor. Bu şehirler şu şekilde sıralanabilir: (Wagner, 2023):

- Monako

Lüksü ve ayrıcalığıyla tanınan Monako, dünyanın en pahalı konut piyasasının en üst sıralarında yer alıyor.

- Hong Kong

Sınırlı arazi ve yüksek nüfus yoğunluğuyla Hong Kong'da emlak fiyatları hızla arttı.

- New York

Wall Street ile ünlü ve dünyanın finans merkezi olan bu metropolün 3. sırada yer almaktadır

- Singapur

Bu şehir devleti, varlıklı bireylerin ilgisini çeken ve emlak fiyatlarını yükselten küresel bir finans merkezi haline geldi.

- Londra

Birleşik Krallık'ın başkenti olan Londra, dünyanın dört bir yanından zengin bireylerin ilgisini çeken, yaşamak için son derece arzu edilen bir yerdir.

- Cenevre

Yüksek yaşam kalitesi ve güzel çevresi ile tanınan Cenevre, dünyadaki en yüksek emlak fiyatlarından bazılarına sahiptir.

- Los Angeles

Los Angeles geniş bir metropol olmasına rağmen şehrin en pahalı bölgelerindeki emlak fiyatları Londra, Cenevre veya New York'taki fiyatlara yakındır.

- Paris

Fransa'da yaşamak için en pahalı yer olan Paris'te emlak fiyatları son on yılda ve geçen yıla kadar istikrarlı bir şekilde arttı.

- Sidney

Aşağı inmek ucuz anlamına gelmiyor; Avustralya'da emlak fiyatlarının önemli ölçüde arttığı biliniyor.

- Şanghay

Pekin'in önünde Çin'in en pahalı şehri olan bu Çin metropolü, dünyanın geri kalanına yetiştii.

Gayrimenkul yatırımı portföyünüzü çeşitlendirmenin ve pasif gelir elde etmenin harika bir yolu olabilir. Dünya çapında birçok pazarda fiyatlar yükselirken, yatırım karışımınıza küresel gayrimenkulü de eklemeyi düşünmek için şimdi uygun bir zaman olabilir. Ancak her pazar aynı fırsatları sunmuyor. Ancak gayrimenkul yatırımı için en iyi ülkelerden bazıları şunlardır: (Best Real Estate Market, 2023):

- Amerika Birleşik Devletleri

ABD, son yıllarda yavaşlayan büyümeye rağmen gayrimenkul yatırımı için önde gelen bir destinasyon olmaya devam ediyor. Yurt içi göç trendlerinden kaynaklanan yüksek talep, konut stoku eksikliğiyle birleştiğinde, ileriye dönük olumlu bir ivmeye işaret ediyor. Temel avantajlar arasında istikrar, şeffaflık ve çok çeşitli pazar seçenekleri yer alır. Yatırımcılar seçici olmalı ve dinamik metropol alanlarını tercih etmelidir.

- Birleşik Krallık

Brexit kaosu İngiltere'deki emlak değerlerini aşağı çekti ve sterlinin zayıflığı yatırımı daha uygun fiyatlı hale getirdi.

- Almanya

Almanya'nın konut arzındaki daralma ve negatif faiz oranları emlak sektörünü dönüştürdü. İşlem hacimleri, yabancı sermaye girişinin etkisiyle 2021'de rekor seviyeye ulaştı. Almanya, Avrupa'nın en büyük ekonomisi ve yüksek yaşam kalitesiyle istikrar ve yükseliş sunuyor.

- Malta

Bu Akdeniz adası ülkesi, gayrimenkul yatırımı karşılığında AB'de oturma hakları ve gıpta edilen bir pasaport sunuyor.

- Portekiz

Portekiz'in Altın Vize programı, ülkenin emlak piyasasına yabancıların büyük ilgisini çekti. Lizbon ve Porto gibi şehirlerde fiyatlar hızla arttı. Ancak ikamet teşvikleri olasılıkları tatlandırırken, sıcak noktaların dışına çıkarak değerli oyunlar hala bulunabilir.

- Panama

Mükemmel altyapısıyla Panama Şehri, çok uluslu şirketler için bir mıknatıs haline geldi. Devam eden gelişme ve nüfus artışı fırsatların devamını sağlar.

- Brezilya

Brezilya, volatilityleyle başa çıkabilen sabırlı yatırımcıları ödüllendiriyor. Sao Paulo ve Rio yatırım merkezleri olmaya devam ediyor, ancak ikinci kademe pazarlar ileriye dönük olarak dikkat gerektiriyor.

- Kolombiya

Kolombiya'nın emlak patlaması, yabancı talebi ve yatırımcı iştahının da etkisiyle artmaya devam ediyor. Emlak değerlerinin çok yıllık yükseliş eğilimi çok az azalma belirtisi gösteriyor. Bogota ve Medellin bariz bir şekilde öne çıkıyor ancak Kolombiya'nın Karayip kıyıları da ilgi çekici.

- Fransa

Paris'te geçen yıl yüzde 11'lik bir fiyat artışı yaşandı ve bu da Fransa'nın emlak sektöründeki canlanışını daha da genişletti. Yatırımcılar istikrarı, kıt değeri ve yükseliş potansiyelini arzuluyor.

- Kanada

Kanada'nın emlak piyasası, bol miktarda göç ve kısıtlı arz nedeniyle zor durumda. Sınırın kuzeyine yatırım yapmak istikrar ve olası büyüme sağlar.

- Arjantin

Arjantin, döviz kontrolleri ve ihracat vergilerini kaldırdıktan sonra tekrar yatırımcıların lehine döndü. Buenos Aires'te mülk satın almak, değer ve enflasyon riskinden korunma avantajları sağlar.

- Avustralya

Düşen emlak talebi, COVID kaynaklı çöküşün ardından hızla toparlandı. Yatırımcıların büyüme için Sidney ve Melbourne'u hedeflemesi gerekiyor.

- Birleşik Arap Emirlikleri

Dubai'nin emlak sahnesi yavaşladı ancak BAE hâlâ yatırım çekiciliğini koruyor. Çeşitlendirilmiş, küreselleşmiş ekonomisi sürdürülebilirliği teşvik etmektedir.

- Kıbrıs

Kıbrıs, yabancı yatırım sayesinde mali krizden hızla çıktı. İkamet ve vatandaşlık programları çekiciliği artırıyor.

- Lüksemburg

Küçük olmasına rağmen Lüksemburg ekonomik açıdan kendi ağırlık sınıfının üzerinde bir performans sergiliyor. Artan nüfusu ve artan hane halkı oluşumu oranları, gayrimenkulü akıllı bir bahis haline getiriyor. Ülkenin istikrarı, zenginliği ve Avrupa'daki merkezi konumu yadsınamaz satış noktalarıdır.

- Fas

Fas'ın konut arzındaki eksiklik ve genişleyen turizm sektörü, sürekli büyümeye zemin hazırlıyor. Emlak piyasası değer, avantaj ve istikrarın cazip bir kombinasyonunu sunar.

- İspanya

İspanya, resesyon sonrası yaşanan sert toparlanmanın ardından soğumuş olabilir ancak zorlayıcı fırsatlar varlığını sürdürüyor.

- Türkiye

Türkiye'nin emlak piyasası, cezalandırıcı bir döviz krizinin ardından hızla yükseliyor. Temeller hala bazı riskleri göze alabilenler için olumlu görünüyor. Değer oyunları İstanbul ve Bodrum'da mevcutken, İzmir ve Antalya ilgi görüyor.

- Hırvatistan

Bu göz kamaştırıcı Adriyatik ülkesi, Akdeniz yaşam tarzı ayrıcalıkları arayan yatırımcılar için çok sıcak bir destinasyon olarak ortaya çıktı.

- Hollanda

Hollanda, nüfus ve istihdam artışına rağmen güçlü temeller sergilemeye devam ediyor. Amsterdam, konut kıtlığı ve canlı talep nedeniyle dikkatleri üzerine çekiyor.

- Yeni Zelanda

Yeni Zelanda mülkleri, aşırı düşük oranlar ve sınırlı arzın tetiklediği çok hızlı bir fiyat artışına tanık oldu.

- Tayland

Tayland, sıcak iklimi, sıcakkanlı kültürü ve sermaye değerlerindeki sarsıntı nedeniyle emlak yatırımcılarının ilgisini çeken bir ülke olmaya devam ediyor.

- Bulgaristan

Avrupa'nın en düşük fiyatları ve oturma ayrıcalıkları Bulgaristan'ı emlak yatırımcıları için bir mıknatıs haline getiriyor.

- Dominik Cumhuriyeti

Muhteşem plajları ve Kuzey Amerika'dan kolay erişimiyle DR, yaşam tarzı odaklı yatırımcılar için sıcak bir nokta haline geldi.

1.6. Türkiye’de Konut Piyasası

Bu başlık içerisinde en güncel gösterge ve veriler yardımıyla Türkiye’deki COVID-19 sonrası dönem için konut piyasası bilgileri derlenmiştir.

Türkiye Konut Gayrimenkul Piyasası Pazar büyüklüğünün 2024 yılında 99,05 milyar ABD doları olduğu tahmin edilmektedir ve tahmin döneminde (2024-2029) %11,16'lık bir Bileşik Büyüme Oranı ile büyüyerek 2029 yılına kadar 168,11 milyar ABD dolarına ulaşması beklenmektedir. 19 salgını ve düşen faiz oranları, Türkiye konut piyasasındaki hareketliliğin 2020 yılında da devam etmesini sağladı. (MordorIntelligence, 2023).

Aşağıda sırasıyla Türkiye için COVID-19 öncesi, sonrası ve iki dönem karşılaştırma verileri özetlenmektedir.

1.7. Covid-19 Krizi ve Konut Piyasası

2020 yılının başında dünya, sosyoekonomik açıdan da etkisi olan küresel bir sağlık kriziyle karşı karşıya kaldı. Buna, dünya çapında üstel yayılma hızı nedeniyle Dünya Sağlık Örgütü (WHO) tarafından küresel bir salgın olarak tanımlanan bulaşıcı bir hastalık olan Coronavirüs veya Covid-19 neden oldu. (Sakina ve Setiawan, 2022).

Türkiye’de konut pazarı önemli bir sektörü oluşturmaktadır. Özellikle Covid-19 öncesi ve sonrası konut pazarı içerisinde değişimler yaşanmıştır. Türkiye konut pazarı önemli ve büyük bir pazardır. Covid-19 krizinin etkileri ise başta ekonomi olmak üzere her alanda hissedilmiştir (Yıldırım ve Bostancı, 2022). Konut pazarının nasıl bir trend içerisinde olduğunun bilinmesi politika yapıcıların daha başarılı stratejiler üretmelerinde yardımcı olacaktır. Dolayısıyla, çalışmanın konut pazarı için Covid-19 dönemi ile ilgili kısa bir bakış vereceği düşünülmektedir.

Bu bölüm içerisinde Covid-19 öncesi ve sonrası TÜİK’ten alınan verilere göre derlenen konut pazarı bilgilerine yer verilmiştir.

1.7.1. Covid-19 Öncesi Dönem için Konut Pazarı Göstergeleri

Bu bölümde Covid-19 dönemi öncesi olarak ele alınan 2019 yılından önceki yıllara ait veriler ele alınmıştır. Tablo 1.1’e göre Türkiye’de toplam ipotekli satış rakamı Aralık 2017 için 34.029 olarak kaydedilmiş; Aralık 2018 yılında 7.148 olarak kaydedilmiştir. Diğer satışlarda ise Aralık 2018 dönemindeki rakam, aralık 2017’ye göre daha yüksektir.

Tablo 1.1: İllere göre Konut Satış Bilgileri 2017-2018

	Aralık 2017			Aralık 2018			Ocak-Aralık 2017			Ocak-Aralık 2018		
	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar
Türkiye	132 972	34 029	98 943	136 845	7 148	129 697	1 409 314	473 099	936 215	1 375 398	276 820	1098 578
Adana	2 891	854	2037	3 006	148	2858	31 351	11 748	19 603	30 638	7 413	23 225
Adıyaman	671	152	519	900	33	867	6 419	2 026	4393	7285	1 279	6006
Afyonkarahisar	801	193	608	975	53	922	9 096	2 561	6535	9983	1 741	8242
Ağrı	248	33	215	264	10	254	2 378	420	1958	2425	323	2102
Aksaray	655	108	547	671	19	652	6 073	1 527	4546	7053	955	6098
Amasya	592	196	396	612	50	562	5 367	2 100	3267	5550	1 328	4222
Ankara	12 868	3 767	9101	12 095	780	11 315	150 561	56 795	93 766	131 161	31 847	99 314
Antalya	5 894	1 373	4521	5 882	286	5596	60 273	18 279	41 994	62 940	11 177	51 763
Ardahan	11	5	6	13	1	12	165	72	93	186	34	152
Artvin	185	77	108	228	18	210	1 978	937	1041	1783	535	1248
Aydın	3 046	720	2326	2 974	158	2 816	35 033	10 380	24 653	33 463	6 164	27 299
Balıkesir	2 545	664	1881	2 670	134	2536	28 250	8 437	19 813	28 917	5 080	23 837
Bartın	302	113	189	291	18	273	3 401	1 385	2016	3461	878	2583
Batman	374	42	332	452	15	437	4 151	954	3197	4478	619	3859
Bayburt	52	4	48	48	2	46	601	145	456	543	66	477
Bilecik	530	119	411	326	29	297	4 520	1 751	2769	3883	1 059	2824
Bingöl	517	34	483	342	8	334	3 963	426	3537	3340	141	3199
Bitlis	157	29	128	196	8	188	1 596	346	1250	1838	276	1562
Bolu	763	149	614	801	30	771	7 232	2 031	5201	7248	1 311	5937
Burdur	338	72	266	418	22	396	3 431	988	2443	4241	706	3535
Bursa	5 100	1 439	3661	5 085	310	4 775	56 192	20 277	35 915	51 362	11 322	40 040
Çanakkale	1 309	290	1019	1 421	93	1328	13 059	3 848	9211	1372 5	2 613	11 112
Çankırı	322	90	232	342	18	324	3 150	1 053	2097	3026	579	2447
Çorum	800	240	560	739	41	698	8 601	3 160	5441	8138	1 821	6317
Denizli	1 935	586	1349	2 502	117	2 385	18 149	7 074	11 075	18 107	4 366	13 741
Diyarbakır	1 659	373	1286	1 550	69	1481	19 404	6 311	13 093	17 749	3 716	14 033
Düzce	744	184	560	848	55	793	7 313	2 363	4950	8160	1 558	6602
Edirne	586	178	408	542	69	473	7 243	2 515	4	6	1 496	4

									728	257		761
Elazığ	946	210	736	1 207	32	1 175	11 088	2 530	8 558	10 382	1 403	8 979
Erzincan	273	85	188	386	33	353	2 337	755	1 582	2 686	512	2 174
Erzurum	901	213	688	917	54	863	8 843	2 697	6 146	8 903	1 740	7 163
Eskişehir	2 513	650	1 863	1 891	98	1 793	24 977	8 468	16 509	22 454	4 771	17 683
Gaziantep	2 526	676	1 850	2 529	127	2 402	29 721	10 394	19 327	29 240	5 950	23 290
Giresun	664	169	495	757	40	717	6 034	1 918	4 116	6 699	1 440	5 259
Gümüşhane	107	18	89	113	5	108	1 180	295	885	1 460	186	1 274
Hakkari	11	0	11	32	2	30	124	19	105	159	21	138
Hatay	2 178	427	1 751	2 053	108	1 945	21 996	6 625	15 371	22 835	4 277	18 558
İğdır	178	53	125	159	7	152	1 470	500	970	1 416	265	1 151
Isparta	589	102	487	657	32	625	6 282	1 520	4 762	6 378	909	5 469
İstanbul	22 932	6 516	16 416	26 541	1 461	25 080	238 383	87 001	151 382	234 055	49 206	184 849
İzmir	8 305	2 244	6 061	6 960	395	6 565	84 184	31 254	52 930	75 672	17 897	57 775
Kahramanmaraş	1 446	360	1 086	1 544	74	1 470	16 231	5 068	11 163	16 781	2 901	13 880
Karabük	498	141	357	453	31	422	4 857	1 710	3 147	4 493	1 001	3 492
Karaman	318	72	246	316	27	289	3 732	1 102	2 630	3 332	602	2 730
Kars	247	82	165	272	21	251	2 451	852	1 599	2 562	522	2 040
Kastamonu	593	184	409	744	50	694	6 709	2 181	4 528	7 476	1 423	6 053
Kayseri	2 486	571	1 915	2 611	85	2 526	30 315	9 208	21 107	29 041	4 877	24 164
Kırıkkale	619	130	489	624	24	600	6 690	2 066	4 624	6 294	1 204	5 090
Kırklareli	787	208	579	748	42	706	8 374	2 766	5 608	8 613	1 791	6 822
Kırşehir	385	95	290	494	15	479	4 291	1 271	3 020	4 475	677	3 798
Kilis	159	24	135	196	5	191	2 437	530	1 907	2 368	326	2 042
Kocaeli	3 718	1 006	2 712	3 191	204	2 987	38 898	14 463	24 435	35 783	7 959	27 824
Konya	3 158	605	2 553	3 914	124	3 790	34 750	9 365	25 385	37 198	5 135	32 063
Kütahya	853	191	662	830	29	801	9 446	2 855	6 591	9 006	1 630	7 376

Malatya	1 097	255	842	1 202	34	1 168	11 984	3 658	8 326	11 324	1 964	9 360
Manisa	2 619	779	1 840	2 493	178	2 315	25 159	9 959	15 200	24 946	6 208	18 738
Mardin	838	98	740	741	17	724	8 645	1 783	6 862	8 603	1 045	7 558
Mersin	3 398	829	2 569	3 386	139	3 247	36 540	12 194	24 346	37 189	7 174	30 015
Muğla	1 577	411	1 166	1 617	105	1 512	18 618	5 887	12 731	18 633	3 739	14 894
Muş	207	15	192	267	5	262	1 627	253	1 374	2 063	163	1 900
Nevşehir	346	69	277	253	6	247	2 895	854	2 041	2 995	458	2 537
Niğde	606	127	479	656	23	633	6 569	1 950	4 619	6 662	1 213	5 449
Ordu	1 021	273	748	1 313	81	1 232	9 334	3 440	5 894	10 455	2 499	7 956
Osmaniye	595	190	405	561	40	521	6 785	2 591	4 194	6 642	1 550	5 092
Rize	396	90	306	443	13	430	3 768	1 276	2 492	3 504	713	2 791
Sakarya	2 291	491	1 800	2 149	91	2 058	23 457	6 402	17 055	23 091	3 778	19 313
Samsun	2 489	637	1 852	2 598	109	2 489	24 176	7 839	16 337	25 196	4 922	20 274
Siirt	272	47	225	340	8	332	2 577	639	1 938	2 648	356	2 292
Sinop	294	75	219	414	24	390	3 489	1 142	2 347	3 653	789	2 864
Sivas	908	246	662	922	48	874	10 654	3 378	7 276	10 665	1 797	8 868
Şanlıurfa	1 870	259	1 611	2 351	33	2 318	19 332	4 507	14 825	20 696	2 441	18 255
Şırnak	98	8	90	92	4	88	557	55	502	1 207	65	1 142
Tekirdağ	2 825	928	1 897	2 793	191	2 602	33 144	12 992	20 152	30 886	7 621	23 265
Tokat	499	168	331	675	60	615	5 769	2 301	3 468	5 819	1 370	4 449
Trabzon	1 129	224	905	1 315	49	1 266	12 227	2 959	9 268	12 827	1 753	11 074
Tunceli	133	20	113	88	7	81	1 247	354	893	1 197	162	1 035
Uşak	579	170	409	638	51	587	6 320	2 182	4 138	6 681	1 552	5 129
Van	1 440	99	1 341	864	25	839	7 934	1 310	6 624	7 496	964	6 532
Yalova	1 014	106	908	1 011	18	993	10 195	1 741	8 454	11 661	1 083	10 578
Yozgat	436	101	335	638	20	618	5 011	1 492	3 519	5 288	809	4 479

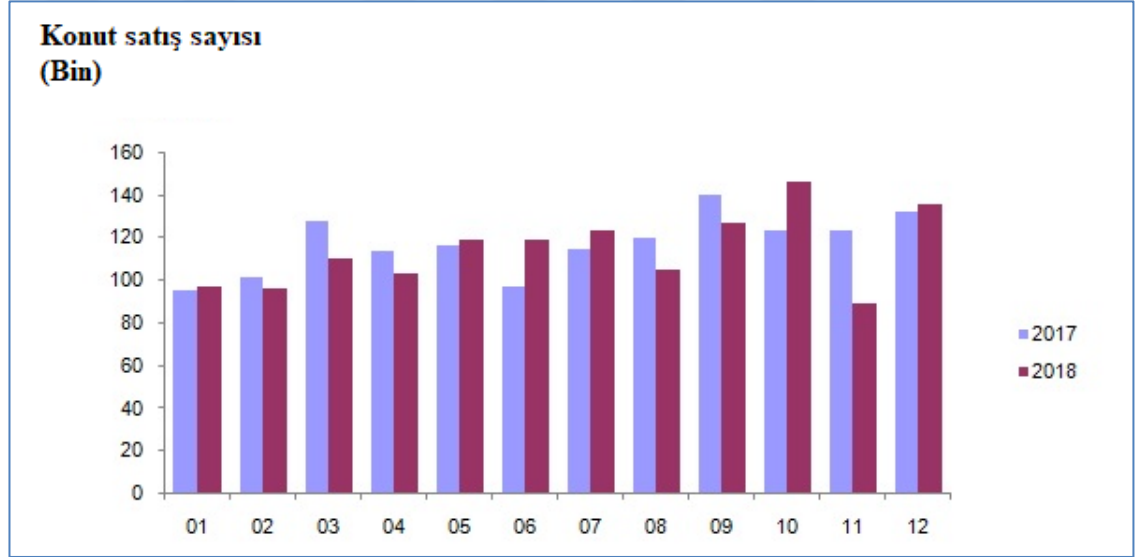
Zonguldak	710	198	512	693	50	643	6 551	2 639	3 912	6 670	1 604	5 066
-----------	-----	-----	-----	-----	----	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Kaynak: TÜİK, (2019a).

Ayrıca, yabancılara satılan konut rakamları Aralık 2017 ve Aralık 2018 dönemlerinde artış göstermiştir. En yüksek satış rakamı İstanbul'a aittir.

Konut satışları genel olarak 2018 yılında bir önceki yıla göre %2,4 azalma gösterse de, konut piyasası varlığını devam ettirmiştir.(TÜİK, 2019c).

Şekil 1.1: Konut Satış Rakamları Çizelgesi



Kaynak: TÜİK, (2019d).

Şekil 1.1'de konut satış sayısı gösterilmektedir. 2017 ve 2018 yıllarına ait veriler çizelgede yer almaktadır. Buna göre 12. Ay itibariyle 2017'ye göre 2018 yılı çok küçük bir artış yakalamıştır.

Tablo 1.2: Cinsiyet ve İl Açısından Konut Satış Rakamları

	Kadın	Erkek	Ortak	Diğer	Toplam
	Adet				
Türkiye	421 286	790 006	26 877	137 229	1 375 398
Adana	9 470	17 400	292	3 476	30 638
Adıyaman	1 774	5 067	39	405	7 285

Afyonkarahisar	3 162	5 524	566	731	9 983
Ağrı	441	1 889	10	85	2 425
Aksaray	2 301	4 420	176	156	7 053
Amasya	1 735	3 483	85	247	5 550
Ankara	41 421	75 876	3 187	10 677	131 161
Antalya	17 720	30 423	944	13 853	62 940
Ardahan	30	150	0	6	186
Artvin	504	1 209	20	50	1 783
Aydın	11 719	17 605	851	3 288	33 463
Balıkesir	11 487	14 927	868	1 635	28 917
Bartın	1 070	2 180	114	97	3 461
Batman	1 033	3 202	27	216	4 478
Bayburt	136	391	8	8	543
Bilecik	1 101	2 308	50	424	3 883
Bingöl	792	2 392	36	120	3 340
Bitlis	365	1 443	6	24	1 838
Bolu	2 350	4 026	254	618	7 248
Burdur	1 350	2 102	98	691	4 241
Bursa	15 760	27 683	875	7 044	51 362
Çanakkale	5 099	7 185	226	1 215	13 725
Çankırı	813	2 053	56	104	3 026
Çorum	2 435	5 335	139	229	8 138
Denizli	5 719	9 371	357	2 660	18 107
Diyarbakır	5 996	10 915	99	739	17 749
Düzce	2 634	4 807	100	619	8 160
Edirne	2 302	3 451	135	369	6 257
Elazığ	2 961	6 688	112	621	10 382
Erzincan	846	1 766	44	30	2 686
Erzurum	2 256	6 239	92	316	8 903
Eskişehir	7 401	12 803	593	1 657	22 454
Gaziantep	8 354	18 432	197	2 257	29 240
Giresun	2 329	3 982	128	260	6 699

Gümüşhane	405	991	23	41	1 460
Hakkari	46	112	0	1	159
Hatay	6 767	13 982	299	1 787	22 835
Iğdır	412	955	19	30	1 416
Isparta	1 897	3 177	163	1 141	6 378
İstanbul	65 166	128 221	5 726	34 942	234 055
İzmir	27 192	40 226	1 911	6 343	75 672
Kahramanmaraş	5 127	11 062	176	416	16 781
Karabük	1 279	2 736	91	387	4 493
Karaman	1 073	2 034	107	118	3 332
Kars	526	1 969	16	51	2 562
Kastamonu	2 109	4 487	151	729	7 476
Kayseri	8 669	16 276	541	3 555	29 041
Kırıkkale	1 607	4 087	59	541	6 294
Kırklareli	2 923	5 107	183	400	8 613
Kırşehir	1 335	2 864	82	194	4 475
Kilis	857	1 464	34	13	2 368
Kocaeli	9 744	21 851	496	3 692	35 783
Konya	12 398	22 336	925	1 539	37 198
Kütahya	2 878	5 225	186	717	9 006
Malatya	3 512	6 982	166	664	11 324
Manisa	7 955	15 390	510	1 091	24 946
Mardin	2 338	5 933	33	299	8 603
Mersin	11 941	20 582	396	4 270	37 189
Muğla	6 769	9 074	502	2 288	18 633
Muş	406	1 631	3	23	2 063
Nevşehir	1 072	1 776	59	88	2 995
Niğde	2 209	3 920	135	398	6 662
Ordu	3 299	6 656	119	381	10 455
Osmaniye	2 027	4 274	40	301	6 642
Rize	1 085	2 088	59	272	3 504
Sakarya	7 604	12 467	346	2 674	23 091

Samsun	7 906	14 762	400	2 128	25 196
Siirt	575	2 015	19	39	2 648
Sinop	1 273	2 170	95	115	3 653
Sivas	2 983	7 136	208	338	10 665
Şanlıurfa	5 066	15 013	80	537	20 696
Şırnak	205	818	0	184	1 207
Tekirdağ	9 279	19 106	517	1 984	30 886
Tokat	1 706	3 794	105	214	5 819
Trabzon	3 622	6 607	175	2 423	12 827
Tunceli	425	701	54	17	1 197
Uşak	2 258	3 987	181	255	6 681
Van	1 564	4 551	25	1 356	7 496
Yalova	3 361	5 006	423	2 871	11 661
Yozgat	1 400	3 559	92	237	5 288
Zonguldak	2 170	4 119	163	218	6 670

Kaynak: TÜİK, (2019e).

Tablo 1.2’de cinsiyete göre konut satış rakamları verilmiştir. Buna göre erkekler, kadınlara oranla daha fazla konut satın almıştır. Konut satış rakamları incelendiğinde 2016 yılında 2015’e göre %4 artış göstermiştir. (TÜİK, (2017a).

Tablo 1.3: 2015-16 Yılları İçin Konut Satış Rakamları

	Aralık 2015			Aralık 2016			Ocak-Aralık 2015			Ocak-Aralık 2016		
	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	Toplam	İpotekli satışlar ⁽	Diğer satışlar	Toplam	İpotekli satışlar ⁽	Diğer satışlar
Türkiye	142 599	40 283	102 316	142 713	49 076	93 637	1 289 320	434 388	854 932	1 341 453	449 508	891 945
Adana	2 714	822	1 892	2 910	1 039	1 871	23 413	9 053	14 360	27 723	10 099	17 624
Adıyaman	629	139	490	819	249	570	4 775	1 475	3300	5 919	1 933	3 986
Afyonkarahisar	934	170	764	943	307	636	7 637	1 892	5745	8 297	2 314	5 983

Ağrı	297	100	197	258	39	219	1 853	439	1414	2 195	420	1 775
Aksaray	504	109	395	561	174	387	5 152	1 233	3919	5 182	1 458	3 724
Amasya	562	157	405	542	189	353	4 401	1 736	2665	5 110	1 936	3 174
Ankara	16046	5 435	10 611	15618	6 022	9596	146 537	57609	88 928	144 570	57073	87 497
Antalya	6 771	1 636	5 135	6 035	2 019	4016	64396	19371	45 025	60608	18112	42 496
Ardahan	20	11	9	113	22	91	180	65	115	273	97	176
Artvin	191	75	116	248	103	145	1 746	736	1010	1 825	844	981
Aydın	2 849	670	2 179	3 260	1 057	2203	28722	8 312	20. 410	32290	9 586	22. 704
Balıkesir	2 471	628	1 843	2 500	846	1654	26292	7 643	18. 649	27666	8 082	19. 584
Bartın	352	95	257	321	135	186	2 960	1 023	1 937	3 186	1 187	1 999
Batman	765	76	689	594	108	486	4 242	746	3496	4 633	920	3 713
Bayburt	59	8	51	57	23	34	573	132	441	524	140	384
Bilecik	481	139	342	407	171	236	4 159	1 542	2617	4 052	1 538	2 514
Bingöl	207	8	199	373	42	331	1 315	80	1235	2 733	217	2 516
Bitlis	168	18	150	175	55	120	1 137	238	899	1 346	335	1 011
Bolu	988	233	755	740	244	496	6 439	1 943	4496	6 272	2 065	4 207
Burdur	337	96	241	359	130	229	2 647	856	1791	3 388	901	2 487
Bursa	5 221	1 633	3 588	5 724	2 245	3479	50137	17645	32. 492	52436	19477	32. 959
Çanakkale	1 228	297	931	1 327	492	835	12076	3 668	8408	13189	3 975	9 214
Çankırı	291	79	212	306	109	197	2 792	837	1955	2 829	987	1 842
Çorum	869	223	646	850	299	551	8 202	2 839	5363	8 607	2 934	5 673
Denizli	1 510	555	955	1 624	684	940	13812	5 754	8058	14977	6 115	8 862
Diyarbakır	1 932	454	1 478	2 198	599	1599	15907	5 208	10. 699	17108	5 381	11. 727
Düzce	838	295	543	682	242	440	5 753	1 842	3911	6 230	2 138	4 092
Edirne	878	298	580	791	341	450	8 040	2 846	5194	7 949	2 640	5 309
Elazığ	1 399	336	1 063	907	210	697	9 848	2 292	7556	10134	2 196	7 938
Erzincan	310	117	193	260	113	147	2 314	718	1596	2 406	721	1 685
Erzurum	776	165	611	919	300	619	7 268	1 898	5370	7 299	2 191	5 108
Eskişehir	2 485	669	1 816	2 405	806	1 599	22 234	7 174	15. 060	22951	7 794	15. 157
Gaziantep	2 519	642	1 877	2 553	867	1 686	23 986	7 650	16 336	26730	8 276	18. 454
Giresun	577	148	429	603	179	424	5 404	1 723	3681	5 782	1 821	3 961
Gümüşhane	98	14	84	117	40	77	1 256	195	1061	1 020	246	774
Hakkari	13	0	13	20	1	19	139	19	120	130	10	120
Hatay	2 088	465	1 623	2 228	693	1 535	18 049	5 627	12. 422	20197	5 972	14. 225
İğdır	113	35	78	137	43	94	1 209	424	785	1 306	486	820

Isparta	507	116	391	627	194	433	5 005	1 212	3 793	5 329	1 373	3 956
İstanbul	26 595	8 826	17 769	25 147	9 091	16 056	239 767	93 564	146 203	232 428	87 350	145 078
İzmir	8 345	2 484	5 861	8 975	3 369	5606	77796	28701	49. 095	81316	30358	50. 958
Kahramanmaraş	1 404	313	1 091	1 616	485	1131	11728	3 411	8317	14684	4 333	10. 351
Karabük	634	144	490	431	157	274	5 319	1 615	3704	5 041	1 632	3 409
Karaman	336	53	283	345	136	209	2 992	872	2120	3 317	1 054	2 263
Kars	410	125	285	307	108	199	2 081	691	1390	2 303	816	1 487
Kastamonu	636	152	484	626	203	423	5 552	1 767	3785	5 477	1 780	3 697
Kayseri	3 510	763	2 747	3 084	938	2146	30652	8 078	22. 574	30675	8 742	21. 933
Kırkkale	606	171	435	609	195	414	5 693	1 662	4031	5 972	1 710	4 262
Kırklareli	700	215	485	881	290	591	6 529	2 334	4195	8 005	2 770	5 235
Kırşehir	427	109	318	413	104	309	4 085	1 063	3022	4 169	1 140	3 029
Kilis	307	42	265	213	47	166	2 667	593	2074	2 538	431	2 107
Kocaeli	3 628	1 149	2 479	3 758	1 455	2303	35 353	12 484	22. 869	35 257	12961	22. 296
Konya	3 549	705	2 844	3 487	949	2538	30641	8 042	22. 599	31822	8 699	23. 123
Kütahya	961	307	654	1 015	294	721	7 911	2 341	5570	8 578	2 486	6 092
Malatya	1 229	297	932	1 318	401	917	12029	3 494	8535	12398	3 834	8 564
Manisa	2 241	729	1 512	2 368	986	1382	19628	7 621	12. 007	21 960	8 937	13 023
Mardin	775	126	649	1 004	189	815	5 368	1 343	4 025	6 874	1 489	5 385
Mersin	3 743	1 020	2 723	3 449	1 153	2 296	35 632	12 124	23 508	34 904	11918	22. 986
Muğla	1 789	430	1 359	1 739	572	1167	17016	5 171	11 845	17486	5 380	12 106
Muş	156	17	139	158	35	123	929	140	789	1 242	239	1 003
Nevşehir	280	41	239	295	90	205	3 209	714	2495	2 815	735	2 080
Niğde	667	190	477	638	186	452	5 230	1 463	3767	5 275	1 556	3 719
Ordu	1 241	445	796	1 202	439	763	9 250	3 135	6115	9 436	3 293	6 143
Osmaniye	640	149	491	640	245	395	5 979	1 842	4137	6 079	2 053	4 026
Rize	358	93	265	455	157	298	3 121	1 033	2088	3 434	1 185	2 249
Sakarya	2 187	481	1 706	2 379	674	1 705	20 727	5 401	15 326	23 152	6 444	16 708
Samsun	2 226	625	1 601	2 397	788	1 609	19 233	6 137	13 096	22 225	7 089	15 136
Siirt	337	48	289	235	62	173	2 231	525	1706	2 194	520	1 674
Sinop	297	84	213	343	130	213	2 976	957	2019	3 443	1 156	2 287
Sivas	1 013	311	702	1 148	369	779	7 631	2 111	5520	9 807	2 857	6 950
Şanlıurfa	2 040	321	1 719	1 988	441	1 547	17 824	4 027	13 797	17 849	4 027	13 822

Şırnak	15	3	12	51	4	47	880	80	800	372	35	337
Tekirdağ	3 053	955	2 098	3 237	1 307	1 930	31 792	11 475	20 317	34 126	13 160	20 966
Tokat	443	164	279	559	213	346	5 000	2 004	2996	5 334	2 127	3 207
Trabzon	1 464	269	1 195	1 616	389	1227	12634	3 056	9578	13523	3 084	10.439
Tunceli	132	32	100	126	38	88	964	232	732	1 240	325	915
Uşak	462	124	338	703	220	483	4 241	1 229	3012	5 492	1 641	3 851
Van	418	63	355	578	140	438	3 286	772	2514	14281	1 009	13.272
Yalova	1 118	149	969	860	143	717	10723	1 684	9039	9 115	1 434	7 681
Yozgat	515	176	339	540	172	368	4 241	1 244	2997	4 711	1 341	3 370
Zonguldak	715	217	498	669	281	388	6 773	2 461	4312	6 703	2 388	4 315

Kaynak: TÜİK, (2017b).

Tablo 1.3’de illere göre 2015 yılı-2016 Aralık konut satış rakamları verilmiştir. Diğer yandan, 2014 yılında İstanbul’da en fazla konut satışı gerçekleşmiştir (TÜİK, (2015)).

Tablo 1.4: Konut Satış Rakamları 2008-2012 (Dördüncü Çeyrek)

	Çeyrek IV. 2008	Çeyrek IV. 2009	Çeyrek IV. 2010	Çeyrek IV. 2011	Çeyrek IV. 2012
Toplam (TÜRKİYE)	92 516	116 229	97 517	118 867	125 815
TR10 (İstanbul)	21 386	25 254	20 922	24 249	24 244
TR21 (Tekirdağ, Edirne, Kırklareli)	681	1 155	1 259	1 721	2 108
TR22 (Balıkesir, Çanakkale)	930	1 262	1 118	1 497	1 520
TR31 (İzmir)	5 402	7 666	5 303	6 542	8 260
TR32 (Aydın, Denizli, Muğla)	1 815	2 332	2 033	2 367	2 592
TR33 (Manisa, Afyon, Kütahya, Uşak)	2 112	2 226	2 218	2 571	2 892
TR41 (Bursa, Eskişehir, Bilecik)	4 749	5 722	5 726	7 476	8 680
TR42 (Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu, Yalova)	1 606	2 231	2 209	4 265	4 566
TR51 (Ankara)	17 857	22 767	15 977	18 756	18 383
TR52 (Konya, Karaman)	2 476	3 477	3 323	3 648	3 891
TR61 (Antalya, Isparta,	6 390	6 954	5 732	7 689	7 415

Burdur)					
TR62 (Adana, Mersin)	4 197	5 833	4 979	6 079	5 843
TR63 (Hatay, K.Maraş, Osmaniye)	1 364	1 951	1 852	2 339	2 760
TR71 (Kırıkkale, Aksaray, Niğde, Nevşehir, Kırşehir)	1 792	2 444	2 238	2 712	2 843
TR72 (Kayseri, Sivas, Yozgat)	3 242	3 815	4 132	4 885	5 166
TR81 (Zonguldak, Karabük, Bartın)	570	669	596	662	951
TR82 (Kastamonu, Çankırı, Sinop)	449	806	613	736	784
TR83 (Samsun, Tokat, Çorum, Amasya)	3 374	4 207	3 143	4 182	4 369
TR90 (Trabzon, Ordu, Giresun, Rize, Artvin, Gümüşhane)	2 465	2 595	2 452	2 569	2 711
TRA1 (Erzurum, Erzincan, Bayburt)	782	1 105	691	943	1 067
TRA2 (Ağrı, Kars, Iğdır, Ardahan)	250	398	399	526	548
TRB1 (Malatya, Elazığ, Bingöl, Tunceli)	2 719	3 340	3 254	3 584	3 871
TRB2 (Van, Muş, Bitlis, Hakkari)	286	452	379	395	684
TRC1 (Gaziantep, Adıyaman, Kilis)	2 130	3 401	3 003	3 880	4 610
TRC2 (Şanlıurfa, Diyarbakır)	2 774	3 261	3 238	3 605	3 829
TRC3 (Mardin, Batman, Şırnak, Siirt)	718	906	728	989	1 228

Kaynak: TÜİK, (2013)

2008-2012 Dördüncü Çeyrek dönemleri ele alındığında, konut satış rakamları seçilmiş illere göre Tablo 1.4'te verilmiştir. Marmara bölgesinde genel olarak daha fazla konut satışı olduğu söylenebilir.

1.7.2. Covid-19 Dönemi İçerisindeki Konut Pazarı

Bu kısımda ise Covid-19 Dönemi içerisi olarak 2019 ve 2020 yıllarına ait veriler ele alınmıştır. Tablo 1.5’de 2019-2020 Genel satış rakamları verilmiştir.

Tablo 1.5: 2019-2020 Konut Satış Rakamlarının İllere Göre Dağılımı

	Aralık 2019			Aralık 2020			Ocak-Aralık 2019			Ocak-Aralık 2020		
İl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	Toplam Total	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar
Türkiye - Turkey	202 074	50 278	151 796	105 981	14 631	91 350	1 348 729	332 508	1. 016 221	1 499 316	573 337	925 979
Adana	3865	1276	2. 589	1645	278	1367	29 574	9433	20 141	33 326	14 933	18 393
Adıyaman	997	202	795	687	94	593	7 116	1668	5.44 8	7382	2357	5. 025
Afyonkarahisar	1266	251	1 015	695	67	628	9 442	2 004	7 438	10 003	3 609	6 394
Ağrı	269	39	230	282	26	256	2 132	386	1. 746	2471	632	1 839
Aksaray	965	172	793	567	45	522	6 526	1 149	5 377	7 005	2 345	4 660
Amasya	758	192	566	364	68	296	5 237	1 509	3 728	5 462	2 176	3 286
Ankara	20 084	6 211	13 873	9 990	1 811	8 179	132 486	40 380	92 106	157 095	73 426	83 669
Antalya	9534	2 343	7 191	4 584	567	4017	65 258	14 350	50 908	63 898	19 759	44 139
Ardahan	33	7	26	18	3	15	185	60	125	192	69	123
Artvin	398	104	294	146	30	116	2 044	739	1 305	2 075	1 000	1 075
Aydın	4180	1 056	3 124	2 030	272	1 758	30 053	6 941	23 112	33 778	11 855	21 923
Balıkesir	3968	958	3 010	2 027	262	1 765	29 069	6 490	22 579	32 264	10 975	21 289
Bartın	417	121	296	165	33	132	2 936	810	2 126	2 734	1 143	1 591
Batman	817	106	711	511	36	475	4 755	841	3 914	5 279	1 375	3 904
Bayburt	116	11	105	100	3	97	689	89	600	743	167	576
Bilecik	531	153	378	248	32	216	3 389	1	2	3	1	2

								134	255	753	729	024
Bingöl	399	10	389	445	16	429	2 492	135	2 357	2 550	308	2 242
Bitlis	384	71	313	284	20	264	1 887	406	1 481	2 249	637	1 612
Bolu	1050	258	792	590	39	551	8 160	1 733	6 427	6 562	2 364	4 198
Burdur	548	85	463	219	30	189	3 400	722	2 678	3 754	1 292	2 462
Bursa	7298	2 049	5 249	3 534	536	2 998	49 936	13 284	36 652	55 222	23 400	31 822
Çanakkale	1523	388	1 135	694	86	608	12 005	2 757	9 248	12 853	4 807	8 046
Çankırı	419	88	331	256	34	222	2 853	741	2 112	2 678	948	1 730
Çorum	1117	291	826	578	100	478	8 046	2 096	5 950	8 805	3 563	5 242
Denizli	2202	701	1 501	1 179	177	1 002	15 563	4 879	10 684	18 082	8 224	9 858
Diyarbakır	2523	613	1 910	1 425	166	1 259	19 020	5 243	13 777	19 333	6 497	12 836
Düzce	1052	197	855	535	43	492	7 218	1 502	5 716	7 852	2 742	5 110
Edirne	1097	321	776	436	78	358	6 630	1 910	4 720	7 666	3 375	4 291
Elazığ	1429	223	1 206	908	75	833	9 941	1 682	8 259	10 925	2 975	7 950
Erzincan	376	87	289	291	45	246	2 710	669	2 041	3 207	1 148	2 059
Erzurum	1206	269	937	825	68	757	8 791	1 909	6 882	9 937	3 475	6 462
Eskişehir	2869	759	2 110	1 452	201	1 251	20 426	5 705	14 721	22 181	8 880	13 301
Gaziantep	4642	1 048	3 594	2 509	315	2 194	32 256	7 887	24 369	35 358	12 237	23 121
Giresun	1066	285	781	615	81	534	6 748	1 723	5 025	7 625	3 019	4 606
Gümüşhane	155	38	117	154	7	147	1 191	258	933	1522	452	1 070
Hakkari	29	2	27	20	2	18	188	19	169	196	27	169
Hatay	2972	606	2 366	1 620	176	1 444	22 681	4 984	17 697	25 175	8 164	17 011
Iğdır	181	47	134	225	47	178	1 610	397	1 213	1 955	781	1 174
Isparta	1021	157	864	502	40	462	6 073	1 194	4 879	6 860	2 129	4 731
İstanbul	40	10	30	20	3	16	237	55	181	265	104	160

	317	137	180	236	251	985	675	819	856	098	170	928
İzmir	12 284	3 736	8 548	5 794	1 035	4 759	79 221	22 833	56 388	93 457	40 676	52 781
Kahramanmaraş	2237	489	1 748	1 087	113	974	16 334	3 760	12 574	15 517	4 781	10 736
Karabük	568	124	444	232	30	202	4 105	1 038	3 067	4 584	1 769	2 815
Karaman	468	105	363	236	28	208	2 977	687	2 290	3 250	1 231	2 019
Kars	461	95	366	198	34	164	2 684	679	2 005	3 029	1 016	2 013
Kastamonu	977	230	747	442	50	392	6 513	1 688	4 825	6 876	2 636	4 240
Kayseri	3734	871	2 863	2 280	242	2 038	26 614	6 361	20 253	30 033	11 421	18 612
Kırıkkale	903	184	719	421	71	350	5 976	1 574	4 402	6 383	2 506	3 877
Kırklareli	1009	273	736	669	77	592	7 053	2 035	5 018	8 509	3 626	4 883
Kırşehir	603	118	485	351	32	319	4 195	854	3 341	4 548	1 598	2 950
Kilis	442	50	392	289	12	277	2 673	414	2 259	3 035	732	2 303
Kocaeli	4464	1 200	3 264	2 336	351	1 985	31 207	8 276	22 931	36 770	16 099	20 671
Konya	5066	853	4 213	2 983	242	2 741	34 614	5 823	28 791	37 196	11 285	25 911
Kütahya	1095	231	864	592	53	539	8 233	1 796	6 437	8 241	2 802	5 439
Malatya	1833	312	1 521	1 028	93	935	11 737	2 587	9 150	12 687	4 365	8 322
Manisa	3570	1 137	2 433	1 725	300	1 425	25 767	8 189	17 578	25 635	10 885	14 750
Mardin	1515	195	1 320	702	34	668	8 734	1 425	7 309	8 612	1 998	6 614
Mersin	5285	1 302	3 983	2 790	355	2 435	35 424	8 845	26 579	43 496	16 902	26 594
Muğla	2608	733	1 875	1 882	478	1 404	18 484	4 698	13 786	22 243	8 045	14 198
Muş	320	20	300	302	6	296	2 170	171	1 999	2 364	382	1 982
Nevşehir	536	99	437	312	32	280	3 403	663	2 740	3 538	1 101	2 437
Niğde	960	180	780	485	50	435	6 740	1 315	5 425	7 271	2 238	5 033
Ordu	1646	382	1 264	747	112	635	10 591	2 812	7 779	11 412	5 061	6 351

Osmaniye	986	244	742	467	70	397	6 909	1 833	5 076	6 906	2 437	4 469
Rize	685	140	545	281	27	254	3 694	914	2 780	4 003	1 540	2 463
Sakarya	2652	517	2 135	1 782	207	1 575	18 985	3 699	15 286	22 418	7 334	15 084
Samsun	3646	798	2 848	1 816	218	1 598	24 562	5 591	18 971	25 956	9 722	16 234
Siirt	424	67	357	287	28	259	2 610	498	2 112	2 790	734	2 056
Sinop	448	121	327	242	32	210	3 602	867	2 735	3 614	1 475	2 139
Sivas	1236	271	965	648	62	586	9 292	2 076	7 216	10 011	3 735	6 276
Şanlıurfa	3395	432	2 963	2 450	146	2304	22 700	3 283	19 417	26 271	5 411	20 860
Şırnak	178	10	168	168	8	160	968	85	883	1252	180	1 072
Tekirdağ	3863	1 212	2 651	2 048	346	1 702	27 521	8 090	19 431	34 618	15 020	19 598
Tokat	841	233	608	367	51	316	6 474	1 836	4 638	6 561	2 880	3 681
Trabzon	1893	355	1 538	1 042	82	960	11 398	2 084	9 314	12 065	3 996	8 069
Tunceli	103	34	69	104	11	93	919	204	715	993	282	711
Uşak	892	227	665	335	42	293	5 925	1 428	4 497	5 992	2 378	3 614
Van	912	166	746	613	48	565	6 862	1 471	5 391	7 678	2 237	5 441
Yalova	1533	176	1 357	997	52	945	10 791	1 238	9 553	12 100	2 652	9 448
Yozgat	693	140	553	443	44	399	4 682	1 039	3 643	5 448	1 852	3 596
Zonguldak	1037	284	753	417	67	350	6 995	2 112	4 883	6 849	3 153	3 696

Kaynak: TÜİK, (2021a)

Tablo 1.6: Yabancılarla Satış Rakamları 2019-2020

	Konut satış sayıları			
İl	Aralık 2019	Aralık 2020	Ocak-Aralık 2019	Ocak-Aralık 2020
Toplam - Total	5 298	4 427	45 483	40 812
Bursa	212	98	2 213	1 340
Sakarya	135	92	1 247	864
Samsun	123	89	885	880
İzmir	101	81	812	908
Trabzon	88	77	935	565
Diğer iller	482	330	4 514	3 965

Kaynak: TÜİK, (2021b)

Yabancıların Aralık 2019 ve Aralık 2020 dönemlerinde en fazla İstanbul ve Antalya illerinde konut aldıkları söylenebilir. Diğer yandan Tablo 1.7'ye göre, bu şehirleri takip eden Bursa, Sakarya, Samsun, İzmir ve Trabzon dikkatleri çekmektedir.

Tablo 1.7: Konut Satış Rakamları 2019-2020

	Konut satış sayıları			
Ülke	Aralık 2019	Aralık 2020	Ocak-Aralık 2019	Ocak-Aralık 2020
Toplam	5 351	4 479	45 967	41 298
İran -	763	764	5 423	7 189
Irak	897	724	7 596	6 674
Rusya Federasyonu	362	349	2 893	3 078
Afganistan	312	224	2 191	1 929
Kazakistan	104	170	776	1 171
Azerbaycan	146	155	1 191	1 279
Yemen	241	152	1 564	1 181
Ürdün	154	124	1 596	1 080
Almanya	147	114	1 723	1 265
Kuveyt	173	108	1 903	1 231

Birleşik Krallık	106	101	1 353	1 126
Amerika Birleşik Devletleri	62	99	658	623
Çin	123	97	446	891
Filistin -	161	86	1 152	926
Pakistan	63	86	368	541
Mısır	100	79	991	784
Ukrayna	103	68	719	771
Lübnan	60	62	650	707
Suudi Arabistan	194	62	2 208	679
İsveç	55	60	754	543
Diğer ülkeler	1 025	795	9 812	7 630

Kaynak: TÜİK, (2021c)

2019 ve 2020 Dönemleri yabancı uyruklu satış rakamlarına göre Tablo 1.8’de görüleceği üzere en fazla İran ve Irak olarak görülmektedir.

Tablo 1.8: İl ve Cinsiyet Açısından Konut Satış Rakamları 2020

	Kadın	Erkek	Ortak	Diğer	Toplam
	Adet				
Türkiye	483 007	892 347	23 424	100 538	1 499 316
Adana	11 684	20 083	271	1 288	33 326
Adıyaman	1 817	5 257	43	265	7 382
Afyonkarahisar	3 356	6 009	331	307	10 003
Ağrı	453	1 952	8	58	2 471
Aksaray	2 257	4 537	120	91	7 005
Amasya	1 704	3 459	52	247	5 462
Ankara	50 893	94 987	2 554	8 661	157 095
Antalya	19 348	31 591	960	11 999	63 898
Ardahan	50	135	2	5	192
Artvin	621	1 365	19	70	2 075
Aydın	12 782	18 025	716	2 255	33 778

Balıkesir	12 924	17 352	740	1 248	32 264
Bartın	860	1 701	74	99	2 734
Batman	1 316	3 892	12	59	5 279
Bayburt	192	533	14	4	743
Bilecik	1 163	2 495	26	69	3 753
Bingöl	649	1 755	18	128	2 550
Bitlis	458	1 755	11	25	2 249
Bolu	2 189	3 917	124	332	6 562
Burdur	1 344	2 021	76	313	3 754
Bursa	18 852	32 426	739	3 205	55 222
Çanakkale	5 275	6 911	199	468	12 853
Çankırı	810	1 756	22	90	2 678
Çorum	2 572	5 755	128	350	8 805
Denizli	6 570	10 434	261	817	18 082
Diyarbakır	6 706	12 248	107	272	19 333
Düzce	2 829	4 514	81	428	7 852
Edirne	2 891	4 470	120	185	7 666
Elazığ	3 173	6 947	103	702	10 925
Erzincan	931	2 210	34	32	3 207
Erzurum	2 454	7 122	115	246	9 937
Eskişehir	7 578	13 125	385	1 093	22 181
Gaziantep	10 116	22 990	217	2 035	35 358
Giresun	2 809	4 490	98	228	7 625
Gümüşhane	398	1 000	18	106	1 522
Hakkari	64	130	0	2	196
Hatay	8 344	15 568	305	958	25 175
Iğdır	552	1 340	10	53	1 955
Isparta	2 340	3 780	131	609	6 860
İstanbul	77 209	149 316	5 703	32 870	265 098
İzmir	35 050	51 561	1 979	4 867	93 457
Kahramanmaraş	4 770	10 183	107	457	15 517
Karabük	1 423	2 920	64	177	4 584

Karaman	1 041	2 038	76	95	3 250
Kars	710	2 249	13	57	3 029
Kastamonu	2 140	4 502	112	122	6 876
Kayseri	8 771	19 096	354	1 812	30 033
Kırıkkale	1 628	4 431	52	272	6 383
Kırklareli	3 041	4 873	116	479	8 509
Kırşehir	1 360	3 006	44	138	4 548
Kilis	1 030	1 922	20	63	3 035
Kocaeli	10 759	23 076	477	2 458	36 770
Konya	12 792	22 796	662	946	37 196
Kütahya	2 726	5 000	141	374	8 241
Malatya	3 766	8 062	108	751	12 687
Manisa	8 467	16 041	496	631	25 635
Mardin	2 384	5 951	38	239	8 612
Mersin	15 338	25 038	362	2 758	43 496
Muğla	8 492	11 333	556	1 862	22 243
Muş	493	1 767	7	97	2 364
Nevşehir	1 246	2 159	53	80	3 538
Niğde	2 651	4 324	111	185	7 271
Ordu	3 696	7 298	136	282	11 412
Osmaniye	2 291	4 504	33	78	6 906
Rize	1 310	2 534	72	87	4 003
Sakarya	7 761	12 936	296	1 425	22 418
Samsun	8 763	15 340	319	1 534	25 956
Siirt	550	2 068	22	150	2 790
Sinop	1 316	2 188	55	55	3 614
Sivas	2 816	6 882	107	206	10 011
Şanlıurfa	6 836	18 953	108	374	26 271
Şırnak	242	949	2	59	1 252
Tekirdağ	11 106	21 902	466	1 144	34 618
Tokat	1 899	4 518	75	69	6 561
Trabzon	3 832	6 936	134	1 163	12 065

Tunceli	348	610	14	21	993
Uşak	2 166	3 547	105	174	5 992
Van	1 784	5 716	32	146	7 678
Yalova	4 019	5 750	382	1 949	12 100
Yozgat	1 440	3 644	69	295	5 448
Zonguldak	2 221	4 391	102	135	6 849

Kaynak: TÜİK, (2021d)

Tablo 1.8'e göre 2020 yılı konut satışında erkeklerin oranı kadınlardan fazladır.

1.7.3. Covid-19 Sonrası Dönem için Konut Pazarı Göstergeleri

Bu bölümde öncelikle 2022 yılı ve 2021 yılı Covid-19 sonrası dönem olarak ele alınmıştır. Dolayısıyla, 2022 ve 2021 yıllarına ilişkin konut pazarı ile ilgili TÜİK'ten veriler aşağıda derlenmiştir.

Tablo 1.9: Konut Satış Rakamları 2022-2021

Yıl	Ay	Toplam	İpotekli i satış		Diğer satış		İlk el satış		İkinci el satış	
			Adet	Pay (%)	Adet	Pay (%)	Adet	Pay (%)	Adet	Pay (%)
2021	Ocak	70. 587	10. 732	15,2	59 855	84,8	22 268	31,5	48 319	68,5
	Şubat	81 222	14 669	18,1	66 553	81,9	24 737	30,5	56 485	69,5
	Mart	111 241	21 815	19,6	89 426	80,4	33 365	30,0	77 876	70,0
	Nisan	95 863	17 514	18,3	78 349	81,7	29 212	30,5	66 651	69,5
	Mayıs	59 166	10 560	17,8	48 606	82,2	18 204	30,8	40 962	69,2
	Haziran	134 731	28 878	21,4	105 853	78,6	40 092	29,8	94 639	70,2

	Temmuz	107 785	20 553	19,1	87 232	80,9	32 672	30,3	75 113	69,7
	Ağustos	141 400	27 375	19,4	114 025	80,6	42 639	30,2	98 761	69,8
	Eylül	147 143	29 759	20,2	117 384	79,8	43 967	29,9	103 176	70,1
	Ekim	137 401	28 049	20,4	109 352	79,6	41 914	30,5	95 487	69,5
	Kasım	178 814	39 366	22,0	139 448	78,0	55 706	31,2	123 108	68,8
	Aralık	226 503	45 260	20,0	181 243	80,0	76 747	33,9	149 756	66,1
2022	Ocak	88 306	18 183	20,6	70 123	79,4	27 203	30,8	61 103	69,2
	Şubat	97 587	19 888	20,4	77 699	79,6	28 897	29,6	68 690	70,4
	Mart	134 170	30 271	22,6	103 899	77,4	38 337	28,6	95 833	71,4
	Nisan	133 058	32 030	24,1	101 028	75,9	36 421	27,4	96 637	72,6
	Mayıs	122 768	29 335	23,9	93 433	76,1	32 861	26,8	89 907	73,2
	Haziran	150 509	40 610	27,0	109 899	73,0	44 732	29,7	105 777	70,3
	Temmuz	93 902	19 146	20,4	74 756	79,6	28 688	30,6	65 214	69,4
	Ağustos	123 491	22 168	18,0	101 323	82,0	39 025	31,6	84 466	68,4

Kaynak: TÜİK, (2022a)

Tablo 1.9’da 2022 ağustos dönemi konut satışının illere göre dağılımı verilmiştir.

Tablo 1.10: İllere Göre Konut Satışı Rakam Dağılımları 2022 Ağustos Ayı

İller	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İlk el satış	İkinci el satış	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İlk el satış	İkinci el satış
Türkiye	123 491	22 168	101 323	39 025	84 466	141 400	27 375	114 025	42 639	98 761
Adana	2 423	363	2 060	918	1 505	2 746	648	2 098	688	2 058
Adıyaman	724	161	563	298	426	788	118	670	359	429
Afyonkarahisar	953	182	771	240	713	1 077	163	914	301	776
Ağrı	326	38	288	124	202	306	30	276	186	120
Aksaray	830	91	739	370	460	929	90	839	454	475
Amasya	536	127	409	202	334	494	110	384	210	284
Ankara	9 736	2 432	7 304	1 859	7 877	13 642	3 464	10 178	2 932	10 710
Antalya	6 106	529	5 577	2 065	4 041	5 487	872	4 615	1 546	3 941
Ardahan	63	16	47	12	51	28	9	19	19	9
Artvin	208	58	150	48	160	132	25	107	54	78
Aydın	2 797	447	2 350	801	1 996	3 385	551	2 834	897	2 488
Balıkesir	2 764	459	2 305	841	1 923	3 453	619	2 834	1 042	2 411
Bartın	235	58	177	67	168	312	68	244	73	239
Batman	603	97	506	340	263	509	74	435	192	317
Bayburt	101	14	87	32	69	123	15	108	60	63
Bilecik	303	99	204	104	199	356	94	262	133	223
Bingöl	312	24	288	140	172	242	8	234	119	123
Bitlis	392	85	307	215	177	235	33	202	117	118
Bolu	659	122	537	183	476	737	112	625	249	488
Burdur	321	60	261	59	262	338	58	280	129	209
Bursa	4 361	865	3 496	1 438	2 923	4 907	1 055	3 852	1 446	3 461
Çanakkale	1 063	210	853	385	678	1 157	236	921	362	795
Çankırı	254	56	198	71	183	315	36	279	121	194
Çorum	851	189	662	293	558	917	177	740	391	526
Denizli	1 519	365	1 154	407	1 112	1 602	352	1 250	487	1 115
Diyarbakır	1 608	263	1 345	498	1 110	1 945	421	1 524	688	1 257
Düzce	793	176	617	264	529	663	107	556	205	458
Edirne	652	168	484	208	444	723	161	562	256	467
Elazığ	1 599	150	1 449	945	654	1 077	96	981	540	537
Erzincan	402	105	297	195	207	325	45	280	152	173
Erzurum	833	197	636	315	518	900	162	738	330	570

Eskişehir	2 109	555	1 554	636	1 473	2 068	410	1 658	506	1 562
Gaziantep	3 585	426	3 159	1 390	2 195	3 504	590	2 914	1 318	2 186
Giresun	752	172	580	226	526	732	116	616	372	360
Gümüşhane	146	23	123	68	78	198	15	183	100	98
Hakkari	41	5	36	14	27	16	1	15	8	8
Hatay	2 046	357	1 689	688	1 358	2 305	363	1 942	683	1 622
İğdır	173	28	145	61	112	159	20	139	77	82
Isparta	795	163	632	206	589	842	102	740	256	586
İstanbul	18 485	3 087	15 398	5 034	13 451	24 286	5 636	18 650	6 375	17 911
İzmir	6 395	1 319	5 076	1 718	4 677	7 731	1 666	6 065	1 972	5 759
K.Maraş	1 644	296	1 348	713	931	1 672	279	1 393	728	944
Karabük	321	77	244	63	258	330	69	261	36	294
Karaman	364	62	302	67	297	403	57	346	65	338
Kars	319	67	252	139	180	293	54	239	148	145
Kastamonu	652	153	499	300	352	562	102	460	247	315
Kayseri	3 139	508	2 631	1 080	2 059	3 607	508	3 099	954	2 653
Kırkkale	740	182	558	192	548	504	112	392	160	344
Kırklareli	673	191	482	254	419	688	159	529	250	438
Kırşehir	531	76	455	183	348	509	49	460	189	320
Kilis	318	52	266	121	197	311	43	268	95	216
Kocaeli	3 047	690	2 357	1 255	1 792	3 416	840	2 576	1 126	2 290
Konya	3 150	387	2 763	1 129	2 021	4 075	453	3 622	1 457	2 618
Kütahya	682	148	534	187	495	913	123	790	299	614
Malatya	1 245	206	1 039	342	903	1 373	233	1 140	462	911
Manisa	1 761	451	1 310	583	1 178	2 068	497	1 571	734	1 334
Mardin	845	85	760	340	505	802	89	713	267	535
Mersin	3 386	456	2 930	1 100	2 286	3 912	778	3 134	989	2 923
Muğla	1 651	276	1 375	519	1 132	1 910	330	1 580	607	1 303
Muş	346	35	311	111	235	232	9	223	78	154
Nevşehir	479	66	413	192	287	478	56	422	165	313
Niğde	638	99	539	49	589	674	89	585	188	486
Ordu	898	203	695	380	518	1 040	203	837	453	587
Osmaniye	592	155	437	198	394	630	131	499	297	333
Rize	419	85	334	138	281	297	49	248	121	176
Sakarya	2 086	365	1 721	660	1 426	2 335	443	1 892	769	1 566
Samsun	2 203	445	1 758	771	1 432	2 532	389	2 143	956	1 576
Siirt	247	49	198	91	156	261	25	236	135	126
Sinop	457	75	382	155	302	387	62	325	28	359

Sivas	926	143	783	335	591	999	150	849	358	641
Şanlıurfa	2 068	182	1 886	700	1 368	2 527	307	2 220	790	1 737
Şırnak	147	13	134	58	89	101	10	91	48	53
Tekirdağ	2 802	646	2 156	767	2 035	3 539	930	2 609	1 012	2 527
Tokat	564	137	427	241	323	719	140	579	328	391
Trabzon	1 042	129	913	260	782	1 165	139	1 026	319	846
Tunceli	174	18	156	70	104	163	20	143	75	88
Uşak	583	112	471	243	340	609	77	532	259	350
Van	740	124	616	160	580	817	95	722	285	532
Yalova	1 299	117	1 182	346	953	1 516	144	1 372	295	1 221
Yozgat	810	86	724	323	487	728	84	644	295	433
Zonguldak	649	180	469	232	417	612	120	492	167	445

Kaynak: TÜİK, (2022b).

TÜİK (2022c) verilerine göre Yabancıların 2022-Ağustos döneminde en fazla konut satın aldıkları yer Antalya ve İstanbul olarak gözlemlenmiştir.

Tablo 1.11’de ülke uyruklarına göre 2022 Ağustos dönemi konut satışları verilmektedir. Rusya’nın en fazla konut satışı gerçekleşen uyruk olduğu görülmüştür.

Tablo 1.11: Ülke Uyrukları Açısından Konut Satış Rakamları 2022 Ağustos

Ülke	Konut satış sayıları ⁽¹⁾ House salenumbers ⁽¹⁾			
	Ağustos 2022	Ağustos 2021	Ocak- Ağustos 2022	Ocak- Ağustos 2021
Toplam	5 340	5 932	45 069	31 242
Rusya Federasyonu -Russia	1 238	451	8 115	2 575
İran - Iran	633	911	5 948	4 600
Irak -Iraq	417	900	4 822	4 631
Almanya - Germany	256	262	1 833	1 186
Kazakistan -Kazakhstan	231	176	1 838	1 129

Ukrayna -Ukraine	219	98	1 571	689
Kuveyt -Kuwait	195	264	1 126	873
Suudi Arabistan - SaudiArabia	150	59	475	350
Amerika Birleşik Devletleri - United States of America	126	173	919	871
Afganistan -Afghanistan	108	313	1 392	1 819
Azerbaycan -Azerbaijan	106	138	873	858
İngiltere - United Kingdom	92	110	855	543
Mısır -Egypt	88	94	818	655
Lübnan -Lebanon	76	99	630	545
İsveç -Sweden	69	95	521	488
Sudan -Sudan	66	79	553	394
Ürdün -Jordan	66	136	791	674
Yemen - Yemen	61	110	1 002	810
Filistin -Palestine	60	129	924	744
Katar -Qatar	57	72	278	318
Diğer ülkeler	1 026	1 263	9 785	6 490

Kaynak: TÜİK, (2022d).

Tablo 1.12’de 2021 dönemi için illere göre konut satış rakamları verilmiştir. 2020 yılında toplamda 1.499.316; 2021 yılında ise toplamda 1.491.856 olarak konut satışı gerçekleşmiştir. Burada bir düşüş vardır.

Tablo 1.12: Konut Satış Rakamları 2021

İl	Aralık 2021			Aralık 2020			Ocak-Aralık 2021			Ocak-Aralık 2020		
	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer	Toplam Total	İpotekli satışlar	Diğer	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer
Türkiye	226 503	45 260	181 243	105 981	14 631	91 350	1491 856	294 530	119 7 326	149 9316	573 337	925 979
Adana	3	896	2	1 645	278	1	28	6	21	33	14	18

	780		884			367	287	608	679	326	933	393
Adıyaman	1 328	210	1 118	687	94	593	9 337	1 309	8 028	7 382	2 357	5 025
Afyonkarah isar	1 638	313	1 325	695	67	628	10 265	1 684	8 581	10 003	3 609	6 394
Ağrı	453	80	373	282	26	256	2 760	338	2 422	2 471	632	1 839
Aksaray	1 095	180	915	567	45	522	7 123	820	6 303	7 005	2 345	4 660
Amasya	809	189	620	364	68	296	4 965	1 108	3 857	5 462	2 176	3 286
Ankara	21 481	5 334	16 147	9 990	1 811	8 179	144 104	36 872	107 232	157 095	73 426	83 669
Antalya	10 151	1 715	8 436	4 584	567	4 017	66 691	10 837	55 854	63 898	19 759	44 139
Ardahan	68	27	41	18	3	15	377	89	288	192	69	123
Artvin	263	65	198	146	30	116	1 758	442	1 316	2 075	1 000	1075
Aydın	4 982	929	4 053	2 030	272	1 758	34 040	5 983	28 057	33 778	11 855	21 923
Balıkesir	4 834	1 014	3 820	2 027	262	1 765	34 341	6 245	28 096	32 264	10 975	21 289
Bartın	399	124	275	165	33	132	2 644	646	1 998	2 734	1 143	1 591
Batman	1 201	154	1 047	511	36	475	6 102	791	5 311	5 279	1 375	3 904
Bayburt	127	16	111	100	3	97	871	82	789	743	167	576
Bilecik	623	175	448	248	32	216	3 707	1 041	2 666	3 753	1 729	2 024
Bingöl	633	37	596	445	16	429	3 735	148	3 587	2 550	308	2 242
Bitlis	633	112	521	284	20	264	2 769	390	2 379	2 249	637	1 612
Bolu	1 209	197	1 012	590	39	551	7 596	1 172	6 424	6 562	2 364	4 198
Burdur	483	85	398	219	30	189	3 494	522	2 972	3 754	1 292	2 462
Bursa	8 216	1 768	6 448	3 534	536	2 998	53 820	11 582	42 238	55 222	23 400	31 822
Çanakkale	1 843	416	1 427	694	86	608	12 236	2 400	9 836	12 853	4 807	8 046
Çankırı	396	86	310	256	34	222	2 556	441	2 115	2 678	948	1 730
Çorum	1 496	333	1 163	578	100	478	8 648	1 744	6 904	8 805	3 563	5 242
Denizli	2 729	771	1 958	1 179	177	1 002	17 102	4 329	12 773	18 082	8 224	9 858

Diyarbakır	2 755	508	2 247	1 425	166	1 259	20 098	3 919	16 179	19 333	6 497	12 836
Düzce	1 299	264	1 035	535	43	492	7 836	1 307	6 529	7 852	2 742	5 110
Edirne	1 257	338	919	436	78	358	7 368	1 768	5 600	7 666	3 375	4 291
Elazığ	2 461	267	2 194	908	75	833	11 424	1 044	10 380	10 925	2 975	7 950
Erzincan	690	131	559	291	45	246	3 500	530	2 970	3 207	1 148	2 059
Erzurum	1 799	360	1 439	825	68	757	10 014	1 754	8 260	9 937	3 475	6 462
Eskişehir	3 674	909	2 765	1 452	201	1 251	21 691	4 596	17 095	22 181	8 880	13 301
Gaziantep	5 338	860	4 478	2 509	315	2 194	35 610	6 269	29 341	35 358	12 237	23 121
Giresun	1 257	241	1 016	615	81	534	7 208	1 300	5 908	7 625	3 019	4 606
Gümüşhane	256	24	232	154	7	147	1 427	144	1 283	1 522	452	1 070
Hakkari	44	9	35	20	2	18	267	24	243	196	27	169
Hatay	3 015	568	2 447	1 620	176	1 444	22 875	3 713	19 162	25 175	8 164	17 011
Iğdır	322	76	246	225	47	178	1 837	361	1 476	1 955	781	1 174
İsparta	1 131	214	917	502	40	462	7 195	974	6 221	6 860	2 129	4 731
İstanbul	39 026	7 925	31 101	20 236	3 251	16 985	276 223	61 490	214 733	265 098	104 170	160 928
İzmir	13 386	3 014	10 372	5 794	1 035	4 759	86 722	19 570	67 152	93 457	40 676	52 781
K.Maraş	2 193	424	1 769	1 087	113	974	15372	2 650	12 722	15 517	4 781	10 736
Karabük	630	147	483	232	30	202	3 762	743	3 019	4 584	1 769	2 815
Karaman	416	83	333	236	28	208	3 091	476	2 615	3 250	1 231	2019
Kars	616	137	479	198	34	164	3 215	659	2 556	3 029	1 016	2013
Kastamonu	1 027	210	817	442	50	392	6 264	1 120	5 144	6 876	2 636	4240
Kayseri	4 628	833	3 795	2 280	242	2 038	31 989	5 263	26 726	30 033	11 421	18 612
Kırıkkale	1 117	215	902	421	71	350	6 155	1 155	5 000	6 383	2 506	3877
Kırklareli	1 302	348	954	669	77	592	7 587	1 790	5 797	8 509	3 626	4883

Kırşehir	638	123	515	351	32	319	4 349	643	3 706	4 548	1 598	2950
Kilis	545	93	452	289	12	277	3 349	468	2 881	3 035	732	2303
Kocaeli	5 797	1 501	4 296	2 336	351	1 985	36 520	8 741	27 779	36 770	16 099	20 671
Konya	5 977	689	5 288	2 983	242	2 741	38 114	4 584	33 530	37 196	11 285	25 911
Kütahya	1 333	214	1 119	592	53	539	8 004	1 287	6 717	8 241	2 802	5439
Malatya	2 084	320	1 764	1 028	93	935	13 093	2 090	11 003	12 687	4 365	8322
Manisa	3 833	1 015	2 818	1 725	300	1 425	23 479	5 962	17 517	25 635	10 885	14 750
Mardin	1 428	174	1 254	702	34	668	8 850	983	7 867	8 612	1 998	6 614
Mersin	5 515	1 010	4 505	2 790	355	2 435	41 533	7 939	33 594	43 496	16 902	26 594
Muğla	3 080	634	2 446	1 882	478	1 404	23 099	4 358	18 741	22 243	8 045	14 198
Muş	431	36	395	302	6	296	2 691	148	2 543	2 364	382	1982
Nevşehir	722	102	620	312	32	280	3 810	561	3 249	3 538	1 101	2437
Niğde	973	151	822	485	50	435	6 880	916	5 964	7 271	2 238	5033
Ordu	1 913	424	1 489	747	112	635	11 025	2 302	8 723	11 412	5 061	6351
Osmaniye	1 075	236	839	467	70	397	6 877	1 394	5 483	6 906	2 437	4469
Rize	772	129	643	281	27	254	3 948	606	3 342	4 003	1 540	2463
Sakarya	3 838	606	3 232	1 782	207	1 575	23 924	3 997	19 927	22 418	7 334	15 084
Samsun	4 210	774	3 436	1 816	218	1 598	25 268	4 263	21 005	25 956	9 722	16 234
Siirt	718	109	609	287	28	259	3 547	432	3 115	2 790	734	2056
Sinop	470	103	367	242	32	210	3 257	655	2 602	3 614	1 475	2139
Sivas	1 463	250	1 213	648	62	586	8 796	1 342	7 454	10011	3 735	6276
Şanlıurfa	4 299	375	3 924	2 450	146	2 304	27 737	2 765	24 972	26 271	5 411	20 860
Şırnak	199	14	185	168	8	160	1 375	73	1 302	1 252	180	1 072
Tekirdağ	5 375	1 350	4 025	2 048	346	1 702	35 694	9 222	26 472	34 618	15 020	19 598

Tokat	1 105	268	837	367	51	316	6 762	1 418	5 344	6 561	2 880	3681
Trabzon	1 832	231	1 601	1 042	82	960	11 726	1 390	10 336	12 065	3 996	8069
Tunceli	239	34	205	104	11	93	1 475	170	1 305	993	282	711
Uşak	918	176	742	335	42	293	5 709	981	4 728	5 992	2 378	3614
Van	1 268	175	1 093	613	48	565	7 243	964	6 279	7 678	2 237	5441
Yalova	1 880	177	1 703	997	52	945	13 844	1 310	12 534	12 100	2 652	9448
Yozgat	1 011	167	844	443	44	399	5 554	849	4 705	5 448	1 852	3596

Kaynak: TÜİK, (2022e).

Tablo 1.13: Yabancılarla Yönelik Konut Satış Rakamları 2021

	Konut satış sayıları						
İl	Aralık 2021		Aralık 2020		Ocak-Aralık 2021		Ocak-Aralık 2020
Toplam	7 841		4 427		58 576		40 812
İstanbul	3 300		2 308		26 469		19 175
Antalya	1 827		789		12 384		7 735
Ankara	489		273		3 672		2 746
Mersin	300		159		2 513		1 313
Bursa	248		98		1 683		1 340
İzmir	240		81		1 411		908
Yalova	236		131		1 818		1 321
Sakarya	200		92		1 262		864
Samsun	180		89		1 157		880
Kocaeli	133		32		879		467
Diğer iller	688		375		5 328		4 063

Kaynak: TÜİK, (2022f).

Tablo 1.13’de illere göre konut satış dağılımı verilmektedir. Buna göre 2021 yılı için en fazla konut satışı İstanbul ilinde yaşanmıştır.

Tablo 1.14: Ülke Uyrukları Açısından Konut Satış Rakamları 2021

Ülke	Aralık 2021	Aralık 2020	Ocak-Aralık 2021	Ocak-Aralık 2020
Toplam -Total	7 930	4 479	59 282	41 298
İran - Iran	1 462	764	10 056	7 189
Irak -Iraq	1 039	724	8 661	6 674
Rusya Federasyonu- Russia	885	349	5 379	3 078
Almanya - Germany	296	114	2 358	1 265
Kazakistan -Kazakhstan	282	170	2 090	1 171
Kuveyt -Kuwait	263	108	1 791	1 231
Afganistan-Afghanistan	254	224	2 762	1 929
Azerbaycan -Azerbaijan	192	155	1 517	1 279
Ürdün -Jordan	183	124	1 257	1 080
Ukrayna -Ukraine	171	68	1 246	771
Mısır -Egypt	163	79	1 166	784
Yemen - Yemen	163	152	1 332	1 181
Amerika Birleşik Devletleri - United States of America	151	99	1 416	623
Filistin -Palestine	150	86	1 296	926
İngiltere-United Kingdom	150	101	1 089	1 126
Çin -China	146	97	963	891
Lübnan -Lebanon	128	62	1 022	707
Pakistan - Pakistan	109	86	962	541
Cezayir -Algeria	101	43	636	362
İsveç -Sweden	98	60	850	543
Diğer ülkeler	1 544	814	11 433	7 947

Kaynak: TÜİK, (2022g).

Tablo 14'e göre yabancı ülkelere konut satışları 2021 yılında da devam etmiştir. En fazla İran uyruk olarak görülmüştür.

Tablo 1.15: İl ve Cinsiyet Açısından Konut Satış Rakamları 2021

	Kadın	Erkek	Ortak	Diğer	Toplam
Türkiye	506495	819730	28 900	136731	1 491 856
Adana	10 543	15 830	299	1 615	28 287
Adıyaman	2 151	5 767	50	1 369	9 337
Afyonkarahisar	3 724	5 850	354	337	10 265
Ağrı	633	2 066	7	54	2 760
Aksaray	2 541	4 326	129	127	7 123
Amasya	1 678	3 007	73	207	4 965
Ankara	51 074	79 264	3 059	10 707	144 104
Antalya	19 703	28 818	1 115	17 055	66 691
Ardahan	83	249	5	40	377
Artvin	483	1 215	25	35	1 758
Aydın	13 185	17 149	918	2 788	34 040
Balıkesir	14 579	17 068	1 031	1 663	34 341
Bartın	943	1 482	78	141	2 644
Batman	1 586	4 360	33	123	6 102
Bayburt	274	580	14	3	871
Bilecik	1 292	2 244	36	135	3 707
Bingöl	883	2 245	28	579	3 735
Bitlis	680	2 019	12	58	2 769
Bolu	2 693	4 104	135	664	7 596
Burdur	1 314	1 750	91	339	3 494
Bursa	19 330	28 483	874	5 133	53 820
Çanakkale	5 228	6 250	240	518	12 236
Çankırı	850	1 539	38	129	2 556
Çorum	2 810	5 317	162	359	8 648
Denizli	6 748	9 193	377	784	17 102
Diyarbakır	7 401	11 860	368	469	20 098

Düzce	2 891	4 249	97	599	7 836
Edirne	2 915	3 981	143	329	7 368
Elazığ	3 636	6 889	138	761	11 424
Erzincan	1 106	2 227	54	113	3 500
Erzurum	2 812	6 670	124	408	10 014
Eskişehir	7 940	11 753	492	1 506	21 691
Gaziantep	10 450	21 302	269	3 589	35 610
Giresun	2 769	4 153	147	139	7 208
Gümüşhane	402	981	19	25	1 427
Hakkari	64	200	1	2	267
Hatay	8 024	13 708	270	873	22 875
Iğdır	536	1 263	16	22	1 837
Isparta	2 437	3 664	187	907	7 195
İstanbul	83 226	142 120	6 962	43 915	276 223
İzmir	34 107	43 683	2 129	6 803	86 722
Kahramanmaraş	5 270	9 684	148	270	15 372
Karabük	1 321	2 256	74	111	3 762
Karaman	1 218	1 716	74	83	3 091
Kars	804	2 348	20	43	3 215
Kastamonu	2 146	3 778	126	214	6 264
Kayseri	10 309	18 322	558	2 800	31 989
Kırıkkale	1 798	3 893	52	412	6 155
Kırklareli	2 921	4 271	131	264	7 587
Kırşehir	1 457	2 609	57	226	4 349
Kilis	1 232	2 013	27	77	3 349
Kocaeli	11 753	20 923	651	3 193	36 520
Konya	14 324	21 418	883	1 489	38 114
Kütahya	2 851	4 479	141	533	8 004
Malatya	4 230	7 859	156	848	13 093
Manisa	8 239	13 944	473	823	23 479
Mardin	2 570	5 945	39	296	8 850
Mersin	15 031	21 848	478	4 176	41 533
Muğla	9 069	10 891	739	2 400	23 099
Muş	575	1 948	4	164	2 691

Nevşehir	1 480	2 157	81	92	3 810
Niğde	2 520	3 816	127	417	6 880
Ordu	4 002	6 706	141	176	11 025
Osmaniye	2 398	4 335	30	114	6 877
Rize	1 308	2 328	53	259	3 948
Sakarya	9 033	12 590	404	1 897	23 924
Samsun	8 844	14 053	375	1 996	25 268
Siirt	832	2 579	18	118	3 547
Sinop	1 247	1 882	55	73	3 257
Sivas	2 744	5 694	192	166	8 796
Şanlıurfa	7 444	19 616	114	563	27 737
Şırnak	317	1 005	6	47	1 375
Tekirdağ	12 032	21 600	566	1 496	35 694
Tokat	2 085	4 436	105	136	6 762
Trabzon	3 928	6 265	163	1 370	11 726
Tunceli	478	667	67	263	1 475
Uşak	2 194	2 968	157	390	5 709
Van	1 883	4 990	28	342	7 243
Yalova	4 855	5 907	519	2 563	13 844
Yozgat	1 661	3 571	98	224	5 554
Zonguldak	2 368	3 542	171	185	6 266

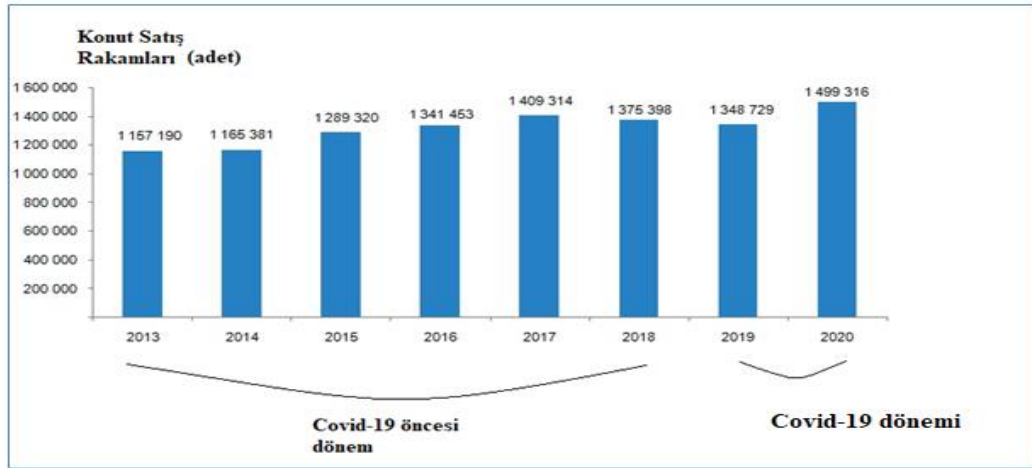
Kaynak: TÜİK, (2022h).

Tablo 1.15'e göre 2021 yılındaki konut satışlarında erkeklerin oranı kadınlardan daha fazladır.

1.7.4. Dönemler Arası Karşılaştırmalar

Bu bölümde şekiller yardımıyla Covid-19 öncesi, Covid-19 dönemi ve sonrası için bazı karşılaştırmalar yapılmıştır.

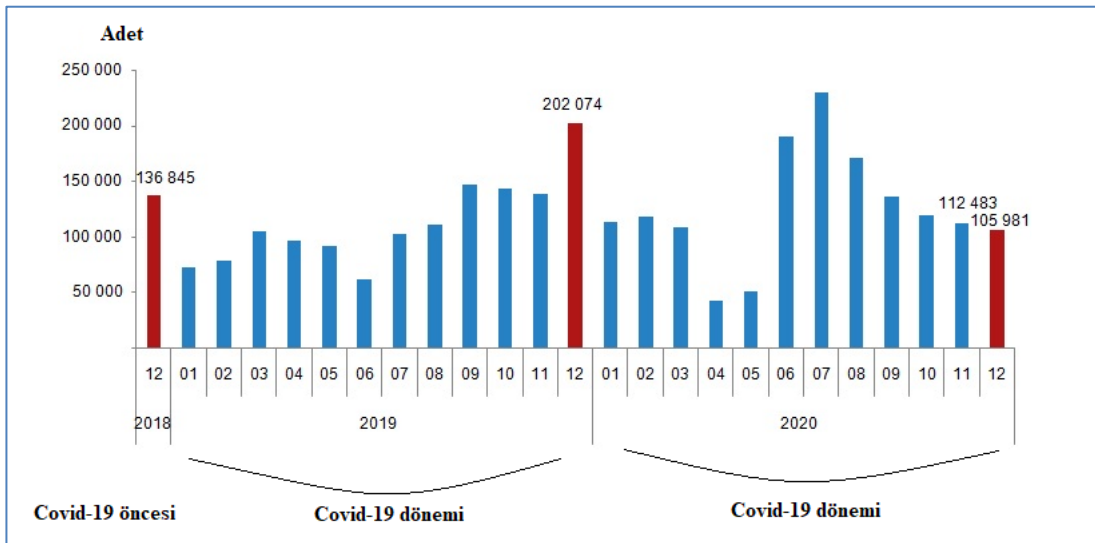
Şekil 1.2: Konut Satış Rakamları Covid-19 Öncesi ve Sonrası Dönem



Kaynak: TÜİK, (2021e).

Şekil 1.2’de Covid-19 dönemi öncesi ve Covid-19 dönemi için konut satış rakamları görülmektedir. Genel olarak bakıldığında, Covid-19 dönemine girildiği zamanda da konut piyasasında satışlarda bir artış görülmektedir.

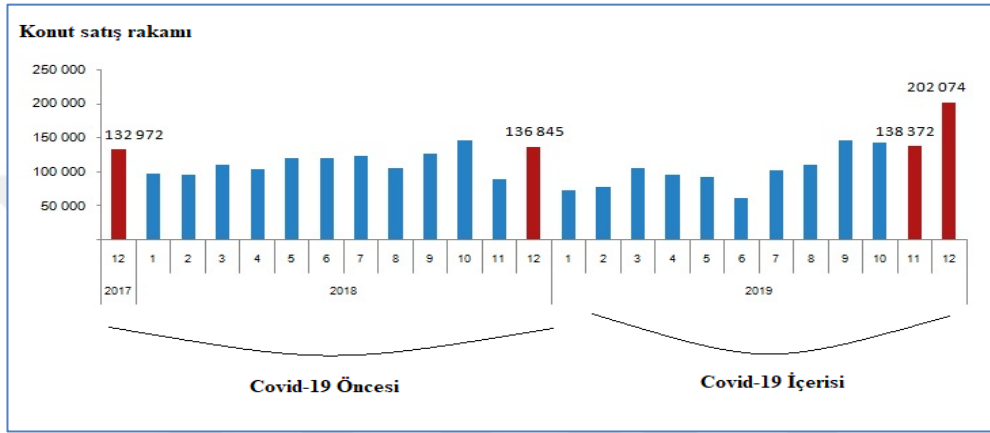
Şekil 1.3: Konut Satışı, 2018 Aralık – 2019 Aralık - Aralık 2020



Kaynak:TÜİK, (2021e).

Şekil 1.3 içerisinde 2018-2019 ve 2020 dönemlerine ait konut satış verileri gösterilmiştir. Burada en çarpıcı noktanın, 2020 Aralık döneminde büyük bir düşüş olduğu söylenebilir.

Şekil 1.4: Konut Satış Rakamları Covid-19 Öncesi ve Covid-19 Dönemi



Kaynak: TÜİK, (2020)’den uyarlanmıştır.

Şekil 1.4 içerisinde 2018, 2018 ve 2019 karşılaştırılması verilmiştir. Burada ise Covid-19’un yeni başladığı döneme ilişkin olarak, konut piyasası henüz etkilenmemiştir.

Konut piyasası bütün Dünya’da olduğu gibi Türkiye’de de yükselen bir piyasadır. Özellikle yabancı konut satışları anlamında Türkiye uluslararası ölçekte de bir konut pazarına sahiptir. TÜİK’ten alınan verilere göre Covid-19 öncesi, Covid-19 dönemi ve Covid-19 dönemi sonrası konut pazarında bazı farklılıklar bulunmaktadır. Buna göre;

- Covid-19 öncesi döneme bakıldığında yabancı uyruklulara yapılan satışlarda İran ve Irak ülkeleri önde gelen ülkelerdir.
- Yabancılar yapılan satışlarda Covid-19 döneminde en çok konut satışı yapılan il İstanbul olarak görülürken; Covid-19 itibarıyla Antalya ön sıralara geçmiştir.
- Covid-19 dönemi sonrası, Ukrayna savaşı etkisiyle olduğu düşünülen bir başka değişim de yabancı uyruklulara yapılan satışlarda gerçekleşmiştir. Rusya Federasyonu, İran ve Irak ülkelerine göre daha fazla Türkiye’den konut satın almıştır.

- Covid-19 dönemi sonrası en fazla yabancıların tercih ettiği iller Antalya, Mersin, İstanbul olarak görülmektedir.
- Covid-19 dönemlerine göre konut satışında kadın-erkek oranlarında bir değişim görülmemiştir. Erkekler, kadınlara göre daha fazla konut satın almıştır.
- Covid-19'un başladığı dönem ve krizin en çok hissedildiği Aralık 2019-Aralık 2020 dönemlerinde konut satışları önceki yıllara göre daha düşük kalmıştır.

Covid-19 krizinin Türkiye'de konut piyasasını etkilediği söylenebilir. Bu etkinin en fazla yabancı konut satışlarında ve genel satış rakamlarında hissedildiği söylenebilir. Buna göre, Türkiye konut pazarı açısından yabancılar için bir cazibe noktasıdır. Diğer yandan iç satışların da desteklenmesi, konut pazarının geleceği için faydalı olacaktır.

İKİNCİ BÖLÜM

2. ÇALIŞMANIN AMAÇ VE YÖNTEMİ

2.1. Çalışmanın Amacı

Konut sahipliği önemli bir konudur ve Türkiye’de konut pazarı büyük bir sektörü kapsamaktadır. Covid-19 pandemi ve Rusya-Ukrayna savaşı sonrasında konut pazarında önemli değişimler olduğu görülmüştür. Buna göre konut tercihlerinde kişilerin kararlarını etkileyen faktörlerin belirlenmesi önemli bir konu olarak görülmektedir. Bu çalışmanın amacı kişilerin konut tercihlerini etkileyen faktörlerin belirlenmesidir. Özellikle, Covid-19 pandemi sonrası kişilerin konut tercihlerinde değişiklikler olup olmadığını belirlemek amaçlanmıştır.

2.2. Çalışmanın Yöntemi

Çalışmanın kullandığı veri toplama yöntemi ve analiz yöntemi dahilinde çalışma nicel araştırma yaklaşımı benimsemiştir. Verilerin analizi için istatistiki analiz yöntemleri kullanılmıştır.

2.2.1. Çalışmada Veri Toplama Yöntemi

Verilerin birincil kaynaktan elde edilmesi planlandığı için veri toplama aracı olarak anket seçilmiştir. Anket formu içerisinde çalışmanın amacına uygun sorular yer almıştır. Bu soruları 3 bölüme ayırmak mümkündür. Birinci bölümde demografik sorular, ikinci bölümde konut sahipliğine yönelik sorular ve üçüncü bölümde konut tercihini etkileyen faktörlere ilişkin sorular (değişkenler) yer almıştır. Bu sorular analizde değişken olarak ele alınmıştır. Temel değişkenleri şu şekilde belirtebiliriz:

- Demografik değişkenler: “Cinsiyet; Yaş; Medeni Durumu; Çocuk sayısı; Eğitim durumu” şeklinde en temel demografik değişkenler (Oksel vd., 2008)
- Çalışma durumu
- Aylık gelir

- Oturulan şehir
- Oturduğunuz yer için konum belirtiniz
- Oturduğunuz yer size mi ait?
- Konut sahipliği açısından kendinizi nasıl tanımlıyorsunuz
- Şu anda oturduğunuz konut için en uygun tanım
- Konut tercihlerinizde aşağıdaki konut türlerinin öncelik sırasını belirtiniz
- Konutun sahip olduğu konum imkanları
- Bilgi kaynağı

Konut tercihi için hazırlanan ifadelere katılma durumları 5’li likert ölçeğine göre ölçülmüştür. Buna göre katılımcıları her ifade için “1: kesinlikle katılmıyorum;2:katılmıyorum;3:kararsızım;4:katılıyorum; 5: kesinlikle katılıyorum” seçeneklerine göre bir değerlendirme yapmışlardır.

Konut tercihinde etkili faktörler için belirlenen ifadeler:

1. Konut tercih ederken şehir merkezinde olmasına dikkat ederim
2. Konut tercih ederken ulaşım imkanlarına dikkat ederim
3. Konut tercihimde mahallenin güvenli olması benim için önemlidir
4. Konut tercihimde konutun fiyatı çok önemlidir
5. Konut tercihimde düşük fiyatlı olması benim için yeterlidir
6. Konut tercihimde satın alma durumlarında kredi imkanları etkiler
7. Konut tercihlerimi gelir durumuma göre yaparım
8. Konut tercihimde satın alma durumlarında konutun gelecekte değerlendirilmesi benim için çok önemlidir
9. Kiraların düşük olduğu mahalleler konut tercihimde önceliklidir
10. Konut tercihimde yatırım amaçlı satın alabileceğim konutlar benim için önceliklidir
11. Gelecekte Konut tercihim satın almak odaklıdır

12. Gelecekte Konut tercihim kiralamak odaklıdır

13. Konut tercihim yaşadığım şehre göre farklılık gösterebilir

Anket uygulaması için gerekli Etik izin başvuruları yapılmış ve BAYEK kurumundan alınmıştır.

2.2.2. Örneklem Bilgisi

Çalışmanın ana kütlesi, Türkiye’deki konut sahibi ya da kiracı kişilerden oluşmaktadır. Ana kütle çerçevesinin elde edilememesi ve ana kütlenin çok büyük olması sebebiyle örneklemin belirlenmesinde kolayda örnekleme metodu kullanılmıştır. Örnekler, anket uygulamasına katılım gösteren kişiler olacaktır. Anket uygulaması için kişiler çevrimiçi ankete gönüllü olarak katılan kişilerden oluşmuştur. Anket bilgileri eksik olan katılımcıların anket formları değerlendirmeye alınmamıştır. Anket formu en sağlıklı şekilde yanıtlayan katılımcıların formları analize tabi tutulmuştur.

2.3. Çalışmanın Kısıtları

Çalışmanın bazı kısıtları bulunmaktadır. Çalışmanın ele aldığı örneklem, anket soruları ve anket uygulamasına katılan örnekler açısından çalışmanın genellemez özellik taşıdığı söylenebilir. Gelecek araştırmalar için mevcut bulgular yol gösterici özellik taşıyabilir. Ancak, gelecek araştırma yada çalışmalarda farklı örneklem ve farklı veri toplama araçlarına göre farklı sonuçlar elde edilebilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3. VERİ ANALİZİ VE BULGULAR

Bu başlık içerisinde ampirik literatür taraması sonuçları, çalışmanın anket uygulama sonuçlarının analizleri ve bulgular ele alınmıştır.

3.1. Araştırma Konusuna İlişkin Ampirik Literatür

Konut piyasasını etkileyen faktörler ve konut tercihini etkileyen faktörler literatürde incelenen önemli bir alanı oluşturmaktadır. Çalışma kapsamında COVID-19 sonrası konut tercihini etkileyen faktörler üzerine bir inceleme yapılması planlanmıştır. Dolayısıyla literatürdeki araştırmalar ve incelemeler de bu çalışmanın bulgularının yorumlanmasında yol gösterici olacaktır. Yapılan literatür taraması sonucunda çalışmaya yol gösteren başlıca kaynaklar şu şekilde özetlenebilir:

- Tosun ve Fırat (2012), yaptıkları çalışmada Bursa ilinde konut tercihi araştırmışlardır. Konut tipi, fiyat ve depreme dayanıklılık gibi faktörlerin önemli olduğunu göstermişlerdir.
- Ecerel ve Uğurlar (2017) yaptıkları araştırma ike Ankara’da konut hareketliliğini etkileyen faktörleri tespit etmişlerdir. Buna göre, konut memnuniyeti, gelir seviyesi ve yaşam seyri gibi faktörler etkili olarak değerlendirilmiştir.
- Güzel ve Sengün (2022) çalışmalarında yer alan Diyarbakır ilindeki hanehalkında konut tercihi incelemesi sonuçlarına göre, “konutun fiyatları, çevre, eğitim alanına (okul-üniversite vb.) yakınlık” unsurlarının kişilerin konut tercihlerinde öncelikli olduğu görülmüştür. Ayrıca yerleşim alanı, güvenlik ve altyapı unsurları da tercihlerde önemlidir.

- Yıldız (2006) yaptığı tez çalışmasında Bolu şehrindeki hanehalkının konut tercihlerini incelemiştir. Çalışmada konut tercihleri ve sosyo-demografik özellikler arası ilişkiler ele alınmış ve bazı anlamlı sonuçlar tespit edilmiştir. Örneğin; Bolu ilindeki hane halkı içerisinde orta yaş ve üzeri grup için küçük evler ön plana çıkmıştır. Diğer yandan konut ile ilgili olarak konutun güvenli ortamda olması, ulaşım olanakları vb. önemli aranan özellikler arasındadır (Yıldız, 2006).
- Aras ve Çelik (2021) çalışmalarında tüketici konut tercihlerini araştırmışlardır ve bazı demografik özellikler ile konut tercihleri arasında anlamlı ilişkiler tespit etmişlerdir. Örneğin; cinsiyet ve eğitim değişkenleri ile konut satın alma arası ilişkiler anlamlı olarak bulunmuştur.
- Vural vd. (2019) Bu çalışmada, Bışkek'te okuyan üniversite öğrencilerinin konut tercihlerini değerlendirmişlerdir. Buna göre cinsiyet ve altyapı değişkenleri önemli değişkenler olarak tespit edilmiştir.
- Altun (2017), Karaman'da konut tercihi için bir çalışma yapmışlardır. Bu çalışmada da etkili faktörler için çeşitli değişkenleri incelemişlerdir. Konut güvenliği, konutun inşaat malzemeleri ve satın alma imkanları önemli değişkenler olarak görülmüştür.
- Memiş (2018) konut tercihi için çeşitli faktörleri incelemiştir. Çalışmasında cinsiyet, yaş, medeni durum, gelir gibi demografik değişkenleri ele almıştır.
- Öztürk ve Yıldırım (2023) çalışmalarında konut büyüklüğüne odaklanmış ve oda sayısına göre bir araştırmayı Ankara'da yapmışlardır. Ayrıca demografik değişkenleri de değerlendirmişlerdir.

- Mazıcıoğlu ve Yenice (2019), Gaziantep'te konut tercihlerini incelemişler ve kentsel yaşam kalitesine bakmışlardır. Gelir, güvenlik, yaşam alanı gibi olgular önemli değişkenler olarak görülmüştür.
- Hartono vd. (2022), Büyük Cakarta'da 1.000 hanede yapılan anket yoluyla toplanan verileri kullanan bu çalışma, sabit istihdam statüsüne sahip, daha yaşlı, daha fazla aile üyesine sahip, daha yüksek düzeyde gelire sahip hanelerin olduğunu ortaya çıkardı. Konut politikasında eğitim ve okuryazarlık, erişilebilir ev konumu ve ev sahibi olmanın daha uygun olması, bir ev sahibi olmayı seçme olasılıklarının daha yüksek olduğunu göstermektedir. Ayrıca eğitim düzeyi, yaş ve aile büyüklüğü, bir hanenin özel bir ev yerine bir meyhanede oturma kararının temel belirleyicileridir. Bulgular, düşük gelirli insanlara yönelik konut politikasının tasarlanmasında hükümetin kalkınma programlarına temel girdi sağlıyor.
- Wang ve Li (2006), bir ev satın almanın, örneğin kullanım hakkı seçeneklerini, konut türlerini, mahalleleri ve yerleri içeren çok boyutlu bir uygulama olduğunu, gelecekteki konut tercihlerinin bundan sonra bir dizi çeşitli özellik tarafından belirleneceğini savunmuştur. Konut niteliklerinin birçok çalışmada, iç yaşam alanları gibi içsel konut niteliklerinden, dış tasarım ve dış mekan gibi dışsal niteliklere kadar çeşitlilik gösterdiği gösterilmiştir. (Tan, 2012).
- Thanaraju vd. (2019), Malezya Emlak Piyasası Raporu 2016, Malezya'daki emlak işlemlerinin düştüğünü, ofis doluluklarının azaldığını ve aynı zamanda satılmayan birimlerin arttığını bildirdi. Geliştiricilerin piyasaya sürdüğü toplam konutların neredeyse üçte ikisi satılmadı; bu sayı, tamamlanmış, inşaatı devam eden ve inşa edilmeyenler de dahil olmak üzere 2016 sonu itibarıyla 90.491 üniteden oluşuyor. Son yıllarda emlak piyasasındaki düşüş olgusu görünüşe göre daha da kötüleşiyor. Bu durumun temel nedeni, yaşam pahalılığının artması ve bunun sonucunda satın alma gücünün zayıflaması; bu nedenle Malezyalıların genel harcama gücü azaldıkça bir mülk, hatta günlük kullanım

için eşya satın almak zorlaştı. Ev satın alma sürecine ilişkin karar verme sürecini etkileyen önemli faktörlerin belirlenmesi, hem alıcılar hem de ev sağlayıcılar için daha iyi bir anlayış geliştirebilir ve sonuçta piyasada satılmayan mülk senaryosunun önüne geçilebilir.

- Mo vd., (2023), Hong Kong'un özel konut sitelerinde üç yaşlı yaş grubunun konut tercihlerini araştırdı. Üç büyük yaş grubu arasında sınırlı farklılıklar gözlemlenirken, termal konfor ihtiyacı, güvenlik ihtiyacı, toplu konutlarda çeşitli olanaklara yönelik talepler ve yerinde destek gibi yaşla olumlu yönde ilişkili tutarlı tercihler ortaya çıktı. Bu çalışma, konut tasarımı standartlarında, mülk yönetimi uygulamalarında iyileştirme ve yaşlı yetişkinler için evde tadilat yapılmasının teşvik edilmesini önermektedir. Yüksek yoğunluklu kentsel Asya bağlamında yaşlı yetişkinlerin tercihlerine ilişkin ampirik bilgiler sağladı. Gelecekteki araştırmalar, konut ve hizmet sağlayıcıların, tasarım ve planlama uzmanlarının bakış açılarını dikkate alabilir ve nesiller arası yaşam gibi alternatif yaşam düzenlemelerini araştırabilir.
- Liv d. (2021), Küresel yaşlanma sorunu toplumun sürdürülebilir kalkınması üzerinde ciddi bir etkiye sahiptir. Çin, AB'nin 1,75 katı ve ABD'nin 3,01 katıyla dünyanın en büyük yaşlanan nüfusuna sahip ülke haline geldi. Bu nedenle Çin'de yaşlı bakımı hizmetlerinin ve kurumlarının nasıl geliştirileceği sorusu kritik öneme sahiptir. Çin Sağlık ve Emeklilik Boylamsal Çalışması'ndan (CHARLS) elde edilen verilere dayanan bu makale, yaşlıların konut tercihlerini detaylandırmakta ve eğitim düzeyi, sağlık durumu ve gelir düzeyinin konut tercihleri üzerindeki etkisini analiz etmek için çok terimli bir lojistik regresyon modeli kullanmaktadır. Çin'deki yaşlıların sayısı. Araştırmanın sonuçları şu şekildedir: Mekansal açıdan bakıldığında “birlikte yaşama” şeklindeki konut tercihi kuzeydoğudan güneybatıya doğru giderek artmaktadır. “Huzurevi” tercihinin gelince, özellikle kuzeydoğuda kuzeyliler güneylilere göre huzurevlerinde yaşamayı daha çok tercih ediyor. Konut tercihlerini önemli ölçüde etkileyen eğitim düzeyi, sağlık durumu, gelir düzeyi vb. birçok kişisel faktör vardır. Sosyalleştirilmiş yaşlı bakım kurumlarının

geliştirilmesinde yaşlıların tercihleri tam olarak dikkate alınmalıdır. Farklı bölge ve şehirlerde konut tercihlerinde büyük farklılıklar mevcut olduğundan yaşlı bakım hizmetlerinin geliştirilmesinin yerel koşullara uyarlanması gerekmektedir.

- Konut pazarlaması içerisinde de mal ve hizmet pazarlama stratejilerinin planlama süreçleri gerçekleşmektedir. Su ve Kaplan (2017)'nin belirttiği üzere konut pazarlamasında kullanılacak ya da takip edilecek pazarlama stratejileri önemlidir. Tüketici tercihlerinde sosyo-demografik özellikler değişken bir rol oynamaktadır. Dolayısıyla, konut pazarlaması için geliştirilecek stratejilerin sosyo-demografik özelliklere göre tasarlanması daha başarılı sonuçlar verebilir (Su ve Kaplan, 2017).
- İçli ve Vural (2011) çalışmalarında, şehirde yaşayan kişiler ile birlikte, yeni gelecek kişiler için mekan pazarlamasının önemine dikkat çekmişlerdir. Konut tercihleri açısından düşünüldüğünde mekan ya da şehir pazarlamasının da önemli bir konu olduğu söylenebilir. Konut piyasası üzerine geliştirilecek politikalar içerisinde mekan pazarlama faaliyetleri de yer almalıdır.
- Kim (2020), araştırma, anket yönteminin uygulandığı niceliksel bir çalışmadır. Analitik hiyerarşi süreci (AHP) yöntemi, anket tasarımının temelini oluşturarak genç yetişkinlerin birden fazla konut özelliği arasındaki seçim kararlarını gözlemlemeye olanak tanır. Toplam 767 yanıt toplanmış ve geçerli tutarlılık oranına (CR) sahip yanıtlar seçici olarak analizde kullanılmıştır. Sonuç, genç yetişkinlerin konut kararında 'düşük fiyat', 'toplu ulaşım yakınlık', 'balkon', 'güvenlik hissi' ve 'işe veya okula yakınlık' seçeneklerini yüksek tercih ettiklerini göstermektedir. Tam tersine çok az şey gösteriyorlar. Genç yetişkinler, daha büyük yaş gruplarıyla karşılaştırıldığında, bir apartman dairesinin yakınlığı ve bulaşık makinesinin bulunmasını daha fazla tercih ediyor; ancak 'temizlik', 'yeşil alan' ve 'ayrı mutfak' tercihleri eski kuşağa göre daha düşük.

3.2. Verilerin Analizi

Çalışmada birincil kaynaktan veriler elde edilmiştir. Anket uygulaması ile toplamda 300 katılımcının anketleri değerlendirilmeye uygun görülmüştür. Anket verilerinin değerlendirilmesi için SPSS programından yardım alınmıştır. Çeşitli grafik ve tablo göstergeleri yardımıyla anket verilerine ait analiz ve bulgu sonuçları aşağıda sırasıyla verilmiştir.

Anket uygulamasında sağlıklı olarak elde edilen 300 anket formu analiz edilmiş ve aşağıda bulgular verilmiştir.

3.2.1. Demografik Değişkenlere ilişkin Bilgiler

Konut tercihlerinin demografik değişkenlere göre değişebildiği söylenebilir. Literatür incelendiğinde demografik değişkenlerin konut tercihi incelemede yoğun olarak kullanıldığı görülmüştür. Bu bölümde ilk olarak demografik değişkenlerine ilişkin istatistiki sonuçlar incelenecektir.

Çalışmada ilk ele alınan demografik değişken cinsiyettir. Konut tercihlerinin belirlenmesi için yapılan anket uygulamasına katılan kadın ve erkek katılımcıların frekans ve yüzde bilgileri Tablo 3.1’de gösterilmiştir.

Tablo 3.1:Cinsiyet Değişkeni

Cinsiyet					
		Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif Yüzde
Geçerli	Kadın	49	16,3	16,3	16,3
	Erkek	251	83,4	83,7	100,0

Tablo 3.1’e göre Ankete 49 kadın ve 251 erkek katılımcı cevap vermiştir. Yüzde olarak katılımcıların %84’i erkek ve %16’si kadındır.

Tablo 3.2: Yaş Değişkeni

Yaş					
		Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif Yüzde
Geçerli	18-24	43	14,3	14,3	14,3
	25-34	202	67,1	67,3	81,7
	35-44	36	12,0	12,0	93,7
	45-54	14	4,7	4,7	98,3
	55 ve üzeri	5	1,7	1,7	100,0

Tablo 3.2'ye göre Ankete katılanların yaş bilgileri şu şekildedir:

- 18 ve 24 yaş arası katılımcılar 43 kişidir.
- 25 ve 34 yaş arası katılımcılar 202 kişidir.
- 35 ve 44 yaş arası katılımcılar 36 kişidir.
- 45 ve 54 yaş arası katılımcılar 14 kişidir.
- 55 yaş ve üzeri katılımcılar 5 kişidir.

Katılımcıların yüzde 67'si ve çoğunluğu 25-34 yaş arası kişilerden oluşmaktadır.

Tablo 3.3: Eğitim Değişkeni

Eğitim					
		Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif Yüzde
Geçerli	İlköğretim	1	,3	,3	,3
	Ortaöğretim	4	1,3	1,3	1,7
	Lise	66	21,9	22,0	23,7
	Üniversite	198	65,8	66,0	89,7
	Yükseklisans	25	8,3	8,3	98,0
	Doktora	6	2,0	2,0	100,0

Tablo 3.3'e göre Ankete katılanların eğitim bilgileri şu şekildedir ;

- İlköğretim mezunu katılımcılar 1 kişidir.

- Ortaöğretim mezunu katılımcılar 4 kişidir.
- Lise mezunu katılımcılar 66 kişidir.
- Üniversite mezunu katılımcılar 198 kişidir.
- Yüksek lisans mezunu katılımcılar 25 kişidir.
- Doktora mezunu katılımcılar 6 kişidir.

Katılımcıların yüzde 65,8'i ve çoğunluğu Üniversite mezunu kişilerden oluşmaktadır.

Tablo 3.4: Gelir Değişkeni

Aylık Gelir				
	Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif Yüzde
Asgari ücretin altında	16	5,3	5,5	5,5
Asgari ücret	9	3,0	3,1	8,5
Asgari ücret üzerinde	268	89,0	91,5	100,0

Tablo 3.4'e göre Ankete katılanların gelir bilgileri şu şekildedir;

- Asgari ücretin altında ki katılımcılar 16 kişidir.
- Asgari ücret olan katılımcılar 9 kişidir.
- Asgari ücretin üzerinde ki katılımcılar 268 kişidir.

Katılımcıların yüzde 89'n gelir bilgileri asgari ücretin üzerinde olan kişilerden oluşmaktadır.

Tablo 3.5: Çalışma Durumu Değişkeni

Çalışma Durumu					
		Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif Yüzde
Geçerli	Özel Sektör	29	9,6	9,7	9,7
	Kamu	236	78,4	78,7	88,3
	Çalışmıyorum	14	4,7	4,7	93,0
	Öğrenci	15	5,0	5,0	98,0
	Emekli	1	,3	,3	98,3
	Diğer	5	1,7	1,7	100,0

Tablo 3.5'e göre Ankete katılanların çalışma durumu şu şekildedir:

- Özel sektöründe olan katılımcılar 29 kişidir.
- kamu sektöründe olan katılımcılar 236 kişidir.
- Çalışmayan katılımcılar 14 kişidir.
- Öğrenci olan katılımcılar 15 kişidir.
- Emekli olan katılımcılar 1 kişidir.
- Diğer katılımcılar ise 5 kişidir.
- Katılımcıların yüzde 78'i ve çoğunluğu kamuda çalışan kişilerden oluşmaktadır.

Tablo 3.6: Medeni Durum Değişkeni

Medeni Durum					
		Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif Yüzde
Geçerli	Bekar	106	35,2	35,3	35,3
	Evli	194	64,5	64,7	100,0

Tablo 3.6'ya göre Ankete katılanların Medeni durumu şu şekildedir:

- Bekar olan katılımcılar 106 kişidir.
- Evli olan katılımcılar 194 kişidir.

Katılımcıların yüzde 64.5'i ve çoğunluğu evli olan kişilerden oluşmaktadır.

Tablo 3.7: Çocuk Sayısı Değişkeni

Cocuk					
		Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif Yüzde
Geçerli	Çocuğum yok	129	42,9	47,6	47,6
	1-2	124	41,2	45,8	93,4
	3 ve üzeri	18	6,0	6,6	100,0

Tablo 3.7'ye göre Ankete katılanların çocuk sayısı durumu şu şekildedir:

- Çocuğu olmayan katılımcılar 129 kişidir.
- 1-2 çocuğu olan katılımcılar 124 kişidir.
- 3ve üzeri çocuğu olan katılımcılar 18 kişidir.

Katılımcıların yüzde 42.9'u ve çoğunluğu çocuğu olmayan kişilerden oluşmaktadır.

3.2.2 Konut Sahipliğine İlişkin Temel Bilgiler

Katılımcıların konut sahipliği için bazı bilgiler aşağıda verilmiştir.

Tablo 3.8: Konum Bilgileri

Konum					
		Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif Yüzde
Geçerli	Şehir merkezi	175	58,1	58,5	58,5
	İlçe	124	41,2	41,5	100,0

Tablo 3.8'e göre Ankete katılanların Konum durumu şu şekildedir:

- Şehir merkezinde olan katılımcılar 175 kişidir.
- İlçede olan katılımcılar 124 kişidir.

Katılımcıların yüzde 58.1'i ve çoğunluğu şehir merkezinde olan kişilerden oluşmaktadır

Tablo 3.9: Konut Sahipliği Bilgisi

Konut Sahipliği					
		Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif Yüzde
Geçerli	Ev sahibi	73	24,3	24,3	24,3
	Kiracı	227	75,4	75,7	100,0

Tablo 3.9'u göre Ankete katılanların Konut durumu şu şekildedir:

- Ev sahibi olan katılımcılar 73 kişidir.
- Kiracı olan katılımcılar 227 kişidir.

Katılımcıların yüzde 75.4'i ve çoğunluğu kiracı olan kişilerden oluşmaktadır.

Tablo 3.10: Konut Aitlik Bilgisi

Size mi Ait					
		Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif Yüzde
Geçerli	Evet	177	58,8	59,2	59,2
	Hayır	122	40,5	40,8	100,0

Tablo 3.10'a göre Ankete katılanların Konut aitlik durumu şu şekildedir:

- Konutu olan katılımcılar 177 kişidir.
- Konutu olmayan katılımcılar 122 kişidir.

Katılımcıların yüzde 58.8'i ve çoğunluğu konutu olan kişilerden oluşmaktadır.

Tablo 3.11: Oturulan Konut Türü Bilgisi

Konut Tanımı					
		Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif Yüzde
Geçerli	Apartman	74	24,6	24,7	24,7
	Müstakil ev	226	75,1	75,3	100,0

Tablo 3.11'e göre Ankete katılanların Konut türü durumu şu şekildedir:

- Apartman oturan katılımcılar 74 kişidir.
- Müstakil evi olan katılımcılar 194 kişidir.

Katılımcıların yüzde 74.1'i ve çoğunluğu Müstakil evi olan kişilerden oluşmaktadır.

Tablo 3.12:Konut Tercihinde Öncelikli Konut Türü Bilgilerine Göre Apartman

Apartman Dairesi					
		Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif Yüzde
Geçerli	1. sırada	212	70,4	70,7	70,7
	2. sırada	32	10,6	10,7	81,3
	3. sırada	43	14,3	14,3	95,7
	4. sırada	3	1,0	1,0	96,7

Tablo 3.12'ye göre, katılımcıların yaklaşık %70'i birinci sırada konu tercihini apartman olarak değerlendirmiştir.

Tablo 3.13:Konut Tercihinde Öncelikli Konut Türü Bilgilerine Göre Müstakil Ev

Müstakil Ev					
		Frekans	Yüzde	Yüzde	Kümülatif Yüzde
	1. sırada	134	44,5	68,4	68,4
	2. sırada	16	5,3	8,2	76,5
	3. sırada	30	10,0	15,3	91,8
	4. sırada	16	5,3	8,2	100,0

Tablo 3.13'e göre, katılımcıların yaklaşık %68'i birinci sırada konu tercihini Müstakil ev olarak değerlendirmiştir

Tablo 3.14: Konut Tercihinde Öncelikli Konut Türü Bilgilerine Göre Site İçinde Apartman, Daire ya da Villa

Site içinde Apartman Daire ya da Villa					
		Frekans	Yüzde	Yüzde	Kümülatif Yüzde
	1. sırada	14	4,7	13,1	13,1
	2. sırada	61	20,3	57,0	70,1
	3. sırada	16	5,3	15,0	85,0
	4. sırada	16	5,3	15,0	100,0

Tablo 3.14'e göre, katılımcıların yaklaşık %57'i ikinci sırada konut tercihini site içerisinde apartman, daire ya da villa olarak değerlendirmiştir.

Tablo 3.15: Konut Tercihinde Öncelikli Konut Türü Bilgilerine Göre Villa

Villa					
		Frekans	Yüzde	Yüzde	Kümülatif Yüzde
	1. sırada	30	10,0	39,0	39,0
	2. sırada	16	5,3	20,8	59,7
	3. sırada	31	10,3	40,3	100,0

Tablo 3.15'e göre, katılımcıların yaklaşık %39'u birinci sırada konu tercihini Villa olarak değerlendirmiştir.

Tablo 3.16: Konut Tercihinde Önemli İmkânlarla İlişkin Bilgilerde İşyerine Yakınlık

İşyerine Yakınlık				
	Frekans	Yüzde	Yüzde	Kümülatif Yüzde

	1. sırada	122	40,5	100,0	100,0
--	-----------	-----	------	-------	-------

Tablo 3.16'ya göre, katılımcıların yaklaşık %40'ı birinci sırada konut tercihini işyerine yakınlık olarak değerlendirmiştir.

Tablo 3.17: Konut Tercihinde Önemli İmkânlarla İlişkin Bilgilerde Okula/Üniversiteye Yakınlık

Okula/Üniversiteye yakınlık				
	Frekans	Yüzde	Yüzde	Kümülatif Yüzde
1. sırada	247	82,1	100,0	100,0

Tablo 3.17'ye göre, katılımcıların yaklaşık %82'si birinci sırada konut tercihini okula veya üniversiteye yakınlık olarak değerlendirmiştir.

Tablo 3.18: Konut Tercihinde Önemli İmkanlara İlişkin Bilgilerde Market ve Pazar Yerlerine Yakınlık

Market ve Pazar yerlerine yakınlık					
		Frekans	Yüzde	Yüzde	Kümülatif Yüzde
	1. sırada	52	17,3	25,2	25,2
	2. sırada	154	51,2	74,8	100,0

Tablo 3.18'e göre, katılımcıların yaklaşık %74'ü ikinci sırada konu tercihini market ve Pazar yerlerine yakınlık olarak değerlendirmiştir.

Tablo 3.19: Konut Tercihinde Önemli İmkanlara İlişkin Bilgilerde Alışveriş Merkezi ve Eğlence Merkezlerinin Yakın Olması

Alışveriş merkezi ve eğlence merkezlerinin yakın olması					
		Frekans	Yüzde	Yüzde	Kümülatif Yüzde
	1. sırada	1	,3	,5	,5

	2. sırada	32	10,6	17,1	17,6
	3. sırada	154	51,2	82,4	100,0

Tablo 3.19'a göre, katılımcıların yaklaşık %82'i üçüncü sırada konu tercihini ve alışveriş merkezi ve eğlence merkezlerinin yakın olması olarak değerlendirmiştir.

Tablo 3.20: Konut Tercihinde Önemli İmkânlara İlişkin Bilgilerde Hastane vb. Sağlık Merkezlerine Yakın Olması

Hastane vb. sağlık merkezlerine yakın olması					
		Frekans	Yüzde	Yüzde	Kümülatif Yüzde
	3. sırada	32	10,6	17,2	17,2
	4. sırada	154	51,2	82,8	100,0

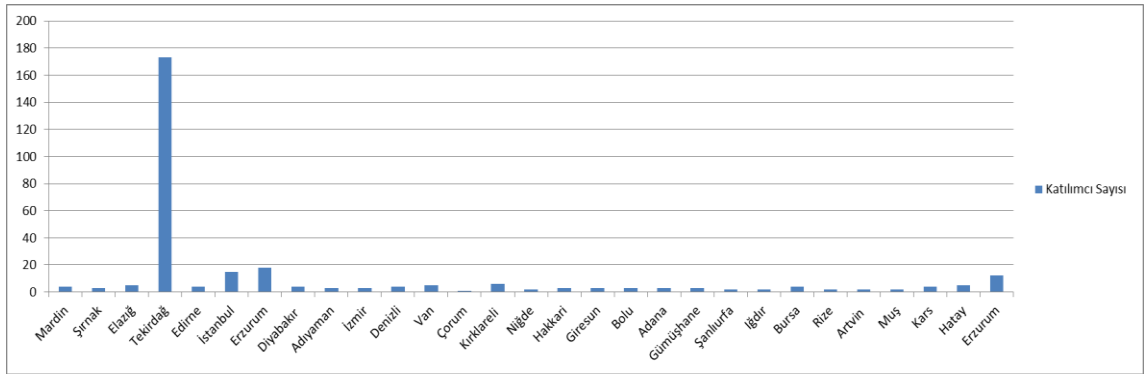
Tablo 3.20'a göre, katılımcıların yaklaşık %82'i dördüncü sırada konu tercihini Hastane vb. sağlık merkezlerine yakın olması olarak değerlendirmiştir.

Tablo 3.21: Katılımcıların Şehirlere Göre Dağılımı

Şehirler	Katılımcı Sayısı
Mardin	4
Şırnak	3
Elazığ	5
Tekirdağ	173
Edirne	4
İstanbul	15
Erzurum	18
Diyarbakır	4
Adıyaman	3
İzmir	3
Denizli	4
Van	5
Çorum	1
Kırklareli	6

Niğde	2
Hakkari	3
Giresun	3
Bolu	3
Adana	3
Gümüşhane	3
Şanlıurfa	2
Iğdır	2
Bursa	4
Rize	2
Artvin	2
Muş	2
Kars	4
Hatay	5
Erzurum	12
toplam	300

Şekil 3.1: Katılımcı Sayısı ve Şehirler



Şekil 3.1'e göre, katılımcıların yaklaşık %57.6'ı Tekirdağ da ikamet değerlendirilmiştir.

Tablo 3.22: Konut Tercihinde Etkili Bilgi Kaynaklarında Aile ve Akraba Çevresi

Aile ve akraba çevresi					
		Frekans	Yüzde	Yüzde	Kümülatif Yüzde
	1. sırada	4	1,3	1,4	1,4
	2. sırada	289	96,0	98,6	100,0

Tablo 3.22’ a göre, katılımcıların yaklaşık %98’ i ikinci sırada konut tercihinin aile ve akraba çevresine yakın olması olarak değerlendirmiştir.

Tablo 3.23: Konut Tercihinde Etkili Bilgi Kaynaklarında İnternet

İnternet					
		Frekans	Yüzde	Yüzde	Kümülatif Yüzde
	1. sırada	292	97,0	99,0	99,0
	2. sırada	3	1,0	1,0	100,0

Tablo 3.23’ e göre, katılımcıların yaklaşık %97’ si ikinci sırada konut tercihinde internet merkezlerine yakın olması olarak değerlendirmiştir.

Tablo 3.24: Konut Tercihinde Etkili Bilgi Kaynaklarından Gazete İlanı

Gazete ilan					
		Frekans	Yüzde	Yüzde	Kümülatif Yüzde
	1. sırada	4	1,3	1,4	1,4
	3. sırada	290	96,3	98,6	100,0

Tablo 3.24’ e göre, katılımcıların yaklaşık %96’ sı ikinci sırada konut tercihinin gazete ve ilan merkezlerine yakın olması olarak değerlendirmiştir.

3.2.3. Konut Tercihini Etkileyen Faktörlere İlişkin Temel Bilgiler

Tablo 3.25: “Konut Tercih Ederken Şehir Merkezinde Olmasına Dikkat Ederim” İfadesine Yönelik Bilgiler

Konut tercih ederken şehir merkezinde olmasına dikkat ederim					
		Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif Yüzde
Geçerli	Kesinlikle katılmıyorum	23	7,6	8,0	8,0
	Katılmıyorum	14	4,7	4,9	12,8
	Kararsızım	40	13,3	13,9	26,7
	Katılıyorum	100	33,2	34,7	61,5
	Kesinlikle katılıyorum	111	36,9	38,5	100,0

Tablo 3.25’e göre katılımcıların “Konut tercih ederken şehir merkezinde olmasına dikkat ederim” ifadesi için %70.1 ile çoğunlukla katılım gösterdikleri söylenebilir. Katılımcıların %12.4’ni bu ifadeye çoğunlukla katılım göstermediği söylenebilir.

Tablo 3.26:“Konut Tercihimde Mahallenin Güvenli Olması Benim İçin Önemlidir” İfadesine Yönelik Bilgiler

Konut tercihimde mahallenin güvenli olması benim için önemlidir				
	Frekans	Yüzde	Yüzde	Kümülatif Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	21	7,0	7,2	7,2
Katılmıyorum	10	3,3	3,4	10,7
Kararsızım	19	6,3	6,5	17,2
Katılıyorum	102	33,9	35,1	52,2
Kesinlikle katılıyorum	139	46,2	47,8	100,0
Toplam	481	100,0		

Tablo 3.26’ya göre katılımcıların “Konut tercih ederken mahallerin güvenli olmasına dikkat ederim” ifadesi için %80.1 ile çoğunlukla katılım gösterdikleri söylenebilir. Katılımcıların %10.3’ü de bu ifadeye çoğunlukla katılım göstermediği söylenebilir.

Tablo 3.27:“Konut Tercihimde Konutun Fiyatı Çok Önemlidir” İfadesine Yönelik Bilgiler

Konut tercihimde konutun fiyatı çok önemlidir					
		Frekans	Yüzde	Yüzde	Kümülatif Yüzde
	Kesinlikle katılmıyorum	17	5,6	5,9	5,9
	Katılmıyorum	11	3,7	3,8	9,7
	Kararsızım	17	5,6	5,9	15,5
	Katılıyorum	72	23,9	24,8	40,3
	Kesinlikle katılıyorum	173	57,5	59,7	100,0

Tablo 3.27’ye göre katılımcıların “Konut tercih ederken konut fiyatına dikkat ederim” ifadesi için %81.4 ile çoğunlukla katılım gösterdikleri söylenebilir. Katılımcıların %9.3’ü bu ifadeye çoğunlukla katılım göstermediği söylenebilir.

Tablo 3.28:“Konut Tercihimde Düşük Fiyatlı Olması Benim İçin Yeterlidir” İfadesine Yönelik Bilgiler

Konut tercihimde düşük fiyatlı olması benim için yeterlidir					
		Frekans	Yüzde	Yüzde	Kümülatif Yüzde
	Kesinlikle katılmıyorum	16	5,3	5,5	5,5
	Katılmıyorum	17	5,6	5,9	11,4
	Kararsızım	43	14,3	14,8	26,2
	Katılıyorum	94	31,2	32,4	58,6
	Kesinlikle katılıyorum	120	39,9	41,4	100,0

Tablo 3.28’e göre katılımcıların “Konut tercih ederken düşük fiyatlı olmasına dikkat ederim” ifadesi için %45.8 ile çoğunlukla katılım gösterdikleri söylenebilir. Katılımcıların %11.4’ü bu ifadeye çoğunlukla katılım göstermediği söylenebilir.

Tablo 3.29:“Konut Tercihimde Satın Alma Durumlarında Kredi İmkânları Etkiler” İfadesine Yönelik Bilgiler

Konut tercihimde satın alma durumlarında kredi imkânları etkiler					
		Frekans	Yüzde	Yüzde	Kümülatif Yüzde
	Kesinlikle katılmıyorum	63	20,9	22,1	22,1
	Katılmıyorum	56	18,6	19,6	41,8
	Kararsızım	71	23,6	24,9	66,7
	Katılıyorum	59	19,6	20,7	87,4
	Kesinlikle katılıyorum	36	12,0	12,6	100,0

Tablo 3.29’a göre katılımcıların “Konut tercih ederken satın alma durumunda kredi imkânların olmasına dikkat ederim” ifadesi için %21.5 ile katılım gösterdikleri söylenebilir. Katılımcıların %40.5’i bu ifadeye çoğunlukla katılım göstermediği söylenebilir.

Tablo 3.30: “Konut Tercihlerimi Gelir Durumuma Göre Yaparım” İfadesine Yönelik Bilgiler

Konut tercihlerimi gelir durumuma göre yaparım					
		Frekans	Yüzde	Yüzde	Kümülatif Yüzde
	Kesinlikle katılmıyorum	32	10,6	11,1	11,1
	Katılmıyorum	26	8,6	9,1	20,2
	Kararsızım	49	16,3	17,1	37,3
	Katılıyorum	83	27,6	28,9	66,2
	Kesinlikle katılıyorum	97	32,2	33,8	100,0

Tablo 3.30’a göre katılımcıların “Konut tercih ederken gelir durumunun olmasına dikkat ederim” ifadesi için %61.7 ile çoğunlukla katılım gösterdikleri söylenebilir. Katılımcıların %20.2’si bu ifadeye çoğunlukla katılım göstermediği söylenebilir.

Tablo 3.31: “Konut Tercihimde Satın Alma Durumlarında Konutun Gelecekte Değerlenmesi Benim İçin Çok Önemlidir” İfadesine Yönelik Bilgiler

Konut tercihimde satın alma durumlarında konutun gelecekte değerlendirilmesi benim için çok önemlidir				
	Frekans	Yüzde	Yüzde	Kümülatif Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	20	6,6	7,0	7,0
Katılmıyorum	11	3,7	3,9	10,9
Kararsızım	26	8,6	9,1	20,0
Katılıyorum	109	36,2	38,2	58,2
Kesinlikle katılıyorum	119	39,5	41,8	100,0

Tablo 3.31’e göre katılımcıların “Konut tercih ederken konutun gelecekte değerlendirilmesi önemi olmasına dikkat ederim” ifadesi için %75.7 ile çoğunlukla katılım gösterdikleri söylenebilir. Katılımcıların %11’i bu ifadeye çoğunlukla katılım göstermediği söylenebilir.

Tablo 3.32: “Kiralarmın Düşük Olduğu Mahalleler Konut Tercihimde Önceliklidir” İfadesine Yönelik Bilgiler

Kiralarmın düşük olduğu mahalleler konut tercihimde önceliklidir				
	Frekans	Yüzde	Yüzde	Kümülatif Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	21	7,0	7,4	7,4
Katılmıyorum	16	5,3	5,6	13,0
Kararsızım	35	11,6	12,3	25,4
Katılıyorum	87	28,9	30,6	56,0
Kesinlikle katılıyorum	125	41,5	44,0	100,0

Tablo 3.32’ye göre katılımcıların “Konut tercih ederken kiralarmın düşük olduğu mahallelerin olmasına dikkat ederim” ifadesi için %71.3 ile çoğunlukla katılım gösterdikleri söylenebilir. Katılımcıların %13’ü bu ifadeye çoğunlukla katılım göstermediği söylenebilir.

Tablo 3.33: “Konut Tercihimde Yatırım Amaçlı Satın Alabileceğim Konutlar Benim İçin Önceliklidir” İfadesine Yönelik Bilgiler

Konut tercihimde yatırım amaçlı satın alabileceğim konutlar benim için önceliklidir				
	Frekans	Yüzde	Yüzde	Kümülatif Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	61	20,3	21,9	21,9
Katılmıyorum	66	21,9	23,7	45,5
Kararsızım	57	18,9	20,4	65,9
Katılıyorum	63	20,9	22,6	88,5
Kesinlikle katılıyorum	32	10,6	11,5	100,0

Tablo 3.33’e göre katılımcıların “Konut tercih ederken yatırım amaçlı olmasına dikkat ederim” ifadesi için %31.5 ile çoğunlukla katılım gösterdikleri söylenebilir. Katılımcıların %42.2’nin bu ifadeye çoğunlukla katılım göstermediği söylenebilir.

Tablo 3.34: “Gelecekte Konut Tercihim Satın Almak Odaklıdır” İfadesine Yönelik Bilgiler

Gelecekte Konut tercihim satın almak odaklıdır				
	Frekans	Yüzde	Yüzde	Kümülatif Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	32	6,7	7,0	7,0
Katılmıyorum	18	6,0	6,3	6,3
Kararsızım	31	10,3	10,9	17,2
Katılıyorum	54	17,9	18,9	36,1
Kesinlikle katılıyorum	98	32,6	34,4	70,5

Tablo 3.34’e göre katılımcıların “Konut tercih ederken gelecekte satın almak odaklı olmasına dikkat ederim” ifadesi için %51.5 ile çoğunlukla katılım gösterdikleri söylenebilir. Katılımcıların %12.7’si bu ifadeye çoğunlukla katılım göstermediği söylenebilir.

Tablo 3.35: “Gelecekte Konut Tercihim Kiralamak Odaklıdır” İfadesine Yönelik Bilgiler

Gelecekte Konut tercihim kiralamak odaklıdır				
	Frekans	Yüzde	Yüzde	Kümülatif Yüzde
Kesinlikle katılmıyorum	21	7,0	7,4	7,4
Katılmıyorum	19	6,3	6,7	14,0
Kararsızım	45	15,0	15,8	29,8
Katılıyorum	95	31,6	33,3	63,2
Kesinlikle katılıyorum	105	34,9	36,8	100,0

Tablo 3.35’e göre katılımcıların “Konut tercih ederken kiralamak odaklıdır olmasına dikkat ederim” ifadesi için %71.4 ile çoğunlukla katılım gösterdikleri söylenebilir. Katılımcıların %13.3’ni bu ifadeye çoğunlukla katılım göstermediği söylenebilir.

Tablo 3.36: “Konut Tercihim Yaşadığım Şehre Göre Farklılık Gösterebilir” İfadesine Yönelik Bilgiler

Konut tercihim yaşadığım şehre göre farklılık gösterebilir					
		Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif Yüzde
Geçerli	Kesinlikle katılmıyorum	79	26,2	27,9	27,9
	Katılmıyorum	48	15,9	17,0	44,9
	Kararsızım	76	25,2	26,9	71,7
	Katılıyorum	54	17,9	19,1	90,8
	Kesinlikle katılıyorum	26	8,6	9,2	100,0

Tablo 3.36’a göre katılımcıların “Konut tercih ederken şehre göre farklılık olmasına dikkat ederim” ifadesi için %26.5 ile çoğunlukla katılım gösterdikleri söylenebilir. Katılımcıların %46.1’ni bu ifadeye çoğunlukla katılım göstermediği söylenebilir.

Tablo 3.37: Konut Tercihini Etkileyen Faktörlere İlişkin Güven Analizi

Reliability Statistics		
Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
,910	,916	13

Güvenirlilik analizi için konut tercihinde etkili olan faktörlerin belirlenmesinde ele alınan 13 maddeye Cronbach' salpha testi uygulanmış ve sonucunda 0.910 değeri elde edilmiştir. Buna göre ele alınan maddelerin güvenilir olduğu söylenebilir.

Tablo 3.38: Konut Tercihlerine İlişkin Ortalama ve Standart Sapma

	Ortalama	Std. Sapma
Konut tercih ederken şehir merkezinde olmasına dikkat ederim	3,9491	1,16720
Konut tercih ederken ulaşım imkanlarına dikkat ederim	3,9491	1,16720
Konut tercihimde mahallenin güvenli olması benim için önemlidir	4,1818	1,10887
Konut tercihimde konutun fiyatı çok önemlidir	4,3200	1,09718
Konut tercihimde düşük fiyatlı olması benim için yeterlidir	3,9818	1,15086
Konut tercihimde satın alma durumlarında kredi imkanları etkiler	2,8364	1,33131
Konut tercihlerimi gelir durumuma göre yaparım	3,6800	1,32610
Konut tercihimde satın alma durumlarında konutun gelecekte değerlendirilmesi benim için çok önemlidir	4,0691	1,12647

Kiraların düşük olduğu mahalleler konut tercihimde önceliklidir	4,0073	1,19608
Konut tercihimde yatırım amaçlı satın alabileceğim konutlar benim için önceliklidir	2,7709	1,31605
Gelecekte Konut tercihim satın almak odaklıdır	3,7127	1,17502
Gelecekte Konut tercihim kiralamak odaklıdır	3,8836	1,18117
Konut tercihim yaşadığım şehre göre farklılık gösterebilir	2,6582	1,32062

Tablo 3.38’de konut tercihinde etkili faktörler için ortalama ve standart sapma bilgileri verilmiştir. Buna göre, katılımcıların şehir merkezinde konut tercih etmeleri; ulaşım imkanlarına dikkat etme; mahallenin güvenli olması; konutun fiyatı; düşük fiyatlı konut olması; gelir durumu; konutun gelecekte değeri artması; düşük kirali mahalleler açısından ifadeye çoğunlukla katılım gösterdikleri görülmektedir. Katılımcılar satın alma ve kiralama konusunda katılım göstermekle birlikte; yatırım amaçlı konut satın alma, şehre göre konutun farklılık göstermesi ve kredi imkanlarına çok fazla önem vermemişlerdir.

SONUÇ ve ÖNERİLER

Teorik olarak, tecrit emirlerinin mülk satın alma davranışlarını ve emlak acenteleri gibi yüz yüze etkileşimler içeren işletmeleri etkilemesi gerekir. Sokağa çıkma yasağı emirleri kaçınılmaz olarak mülk alıcılarının arama süreçlerini kesintiye uğratacak ve ardından satış tamamlama sürelerini uzatacaktır. COVID-19 ile ilgili faktörler aynı zamanda eşleştirme sürecinde piyasa sürtüşmelerine neden olacak ve işlem gören fiyatları ve likiditeyi olumsuz etkileyecektir. Bu nedenle sezgisel olarak, COVID-19'un bulaşma oranının ve ardından gelen kapanmaların konut piyasalarını olumsuz etkileyeceği varsayılabilir. Ancak bu yaygın inanışın aksine neredeyse tüm ülkelerde konut fiyatları yükselişe geçti. Pandemi salgını sonrasında çeşitli merkez bankalarının faiz oranlarını (tarihi en düşük seviyelere) indirmesi gibi senkronize konjonktür karşıtı önlemler, COVID-19'un konut fiyatları üzerindeki gerçek etkilerini gizledi (Cheung vd., 2021).

DiLiddo ve diğerleri (2023) bir çalışma yaparak Covid-19 dönemindeki konut piyasasına ilişkin literatürdeki çalışmaları incelemişlerdir. Özellikle, 102 araştırma makalesinin analiz sonuçlarına göre aşağıdaki durumlar tespit edilmiştir (DiLiddo vd., 2023):

- Konut segmenti, satış ve kiralama fiyatlarındaki değişimler, işlem sayısı ve bazı mülk özelliklerinin değerlemesindeki değişiklikler açısından gayrimenkul sektörü içinde en çok incelenen segment olmuştur;
- Mevcut ofis ortamı konfigürasyonları ve bunların pandemi sonrası dönemde talepleri karşılayacak şekilde uyarlanma kapasiteleri yeniden tartışılarak, daha etkili çalışma alanları için çözümler önerilerek ofis segmenti, uzaktan çalışmanın yaygınlaşmasından güçlü bir şekilde etkilendi;
- Ticari segment, kiralama ve satış fiyatlarında genel bir düşüş gösterdi ancak yine de e-ticaretin varlığı ve yayılması yoluyla dijitalleşmenin hızlanması, sektörün toparlanması için önemli bir fırsatı temsil etti;
- Küresel emlak piyasasının incelenmesi, COVID-19'un gayrimenkul üzerindeki etkileri ile finansal piyasalardaki ana eğilimler arasında var olan güçlü ilişkiyi ortaya çıkardı. Ayrıca, yerel yönetimlerin toparlanmayı başlatmak için takip

etmesi gereken en iyi ekonomik stratejilere ilişkin tartışma, yerel sosyo-ekonomik koşulları temsil ettiği için emlak piyasasının incelenmesine merkezi bir rol atfetmiştir;

- En çok uygulanan metodoloji, bazı spesifik mülk özelliklerine yönelik piyasa talebindeki değişiklikleri tanımlamayı ve ölçmeyi amaçlayan ekonometrik yöntemdir (hedonik model). Ayrıca, farklar arasındaki fark yönteminin de sıklıkla kullanıldığı görülmektedir.
- Gayrimenkul dinamiklerindeki değişimlere bakıldığında asıl dönüşümler konut segmentinde gözlemlendi. Özellikle yeşil alanların varlığı, balkon veya terasın bulunması, uzaktan çalışma için kullanılacak odaların bulunması, toplu taşıma duraklarına yakınlığı gibi mülkiyet özellikleri, alıcı ve satıcıların tercih mekanizmalarında daha fazla önem kazanmıştır.

Konut pazarına yönelik ilginin Covid-19 döneminde daha fazla arttığı söylenebilir. Bu çalışma içerisinde de başta Covid-19 dönemine yönelik Türkiye'deki konut pazarına ilişkin temel göstergeler incelenmiş ve anket uygulaması ile kişilerin konut tercihleri incelenmiştir.

Konut piyasası bütün Dünya'da olduğu gibi Türkiye'de de yükselen bir piyasadır. Özellikle yabancı konut satışları anlamında Türkiye uluslararası ölçekte de bir konut pazarına sahiptir. TÜİK'ten alınan verilere göre Covid-19 öncesi, Covid-19 dönemi ve Covid-19 dönemi sonrası konut pazarında bazı farklılıklar bulunmaktadır. Buna göre;

- Covid-19 öncesi döneme bakıldığında yabancı uyruklulara yapılan satışlarda İran ve Irak ülkeleri önde gelen ülkelerdir.
- Yabancılar yapılan satışlarda Covid-19 döneminde en çok konut satışı yapılan il İstanbul olarak görülürken; Covid-19 itibarıyla Antalya ön sıralara geçmiştir.
- Covid-19 dönemi sonrası, Ukrayna savaşı etkisiyle olduğu düşünülen bir başka değişim de yabancı uyruklulara yapılan satışlarda gerçekleşmiştir. Rusya Federasyonu, İran ve Irak ülkelerine göre daha fazla Türkiye'den konut satın almıştır.
- Covid-19 dönemi sonrası en fazla yabancıların tercih ettiği iller Antalya, Mersin, İstanbul olarak görülmektedir.

- Covid-19 dönemlerine göre konut satışında kadın-erkek oranlarında bir değişim görülmemiştir. Erkekler, kadınlara göre daha fazla konut satın almıştır.
- Covid-19'un başladığı dönem ve krizin en çok hissedildiği Aralık 2019-Aralık 2020 dönemlerinde konut satışları önceki yıllara göre daha düşük kalmıştır.

Çalışmada çevrimiçi anket ile 300 kişiden sağlıklı anket formu elde edilmiş ve istatistiki programlar ile analiz edilmiştir. Analiz sonucu elde edilen temel istatistiki veriler şu şekilde yorumlanmıştır:

- Demografik değişkenler açısından katılımcılar incelendiğinde çoğunlukla erkeklerin (n=251) ankete katılım gösterdiği görülmüştür.
- Demografik değişkenler açısından katılımcılar incelendiğinde çoğunlukla yaş aralığı 25-34 (n=202) olan kişilerin ankete katılım gösterdiği görülmüştür.
- Demografik değişkenler açısından katılımcılar incelendiğinde çoğunlukla üniversite eğitime sahip olan kişilerin (n=198) ve lise eğitime sahip olan kişilerin (n=66) katılım gösterdiği görülmüştür.
- Demografik değişkenler açısından katılımcılar incelendiğinde ankete katılım gösteren kişilerin çoğunlukla asgari ücret üzeri gelir durumuna sahip kişiler (n=268) olduğu görülmüştür.
- Demografik değişkenler açısından katılımcılar incelendiğinde ankete katılım gösteren kişiler çoğunlukla kamu sektöründe çalıştıkları (n=236) görülmüştür.
- Demografik değişkenler açısından ankete katılım gösteren kişiler çoğunlukla evli kişilerdir (n=194).
- Demografik değişkenler açısından ankete katılım gösteren kişiler çocuksuz (n=129) yada 1-2 çocuk sahibi kişiler (n=124) olarak görülmüştür.
- Konutta oturma açısından ankete katılım gösteren kişilerin %58'i (n=175) şehir merkezinde iken %41'i (n=124) ilçede oturmaktadır.
- Ankete katılım gösteren kişiler çoğunlukla kiracıdır (n=227).
- Müstakil evde oturan kişiler çoğunlukta olup (n=226); konut tercihlerinde de kişiler apartman dairesi ve müstakil ev tercihleri çoğunlukta olmuştur.
- Konut tercih ederken, kişiler için öncelikli olarak iş yerine yakınlık, okul ve üniversiteye yakınlık diğer alanlara göre öncelikli tercih edilmiştir.

- Katılımcılar Türkiye'nin farklı şehirlerinden gelen kişilerdir. Buna göre katılımcıların bulundukları şehirler şu şekildedir;

- Mardin
- Şırnak
- Elazığ
- Tekirdağ
- Edirne
- İstanbul
- Erzurum
- Diyarbakır
- Adıyaman
- İzmir
- Denizli
- Van
- Çorum
- Kırklareli
- Niğde
- Hakkari
- Giresun
- Bolu
- Adana
- Gümüşhane
- Şanlıurfa
- Iğdır
- Bursa
- Rize
- Artvin
- Muş
- Kars
- Hatay

Anket formunda araştırmacı tarafından konut tercihi için sorulan bazı maddelere katılım oranları incelenmiştir. 13 tane madde belirlenmiş ve katılımcılar için önemlilik dereceleri belirlenmiştir. Buna göre;

- “Konut tercih ederken şehir merkezinde olmasına dikkat ederim” ifadesine katılımcıların kararsızlık ile katılıyorum arasında daha çok yanıt verdikleri görülmüştür. Katılımcıların verdikleri yanıtların ortalaması 3.94 olarak tespit edilmiştir. 3.94’n katılıyorum (4) yanıtına yakın olması nedeniyle, katılımcılar için konut tercih ederken şehir merkezine yakınlık önemli bir faktördür.
- “Konut tercih ederken ulaşım imkanlarına dikkat ederim” ifadesine katılımcıların kararsızlık ile katılıyorum arasında daha çok yanıt verdikleri görülmüştür. Katılımcıların verdikleri yanıtların ortalaması 3.98 olarak tespit edilmiştir. 3.98’in katılıyorum (4) yanıtına yakın olması nedeniyle, katılımcılar için konut tercih ederken ulaşım imkanları önemli bir faktördür.
- “Konut tercihimde mahallenin güvenli olması benim için önemlidir” ifadesine katılımcıların katılıyorum ile kesinlikle arasında daha çok yanıt verdikleri görülmüştür. Katılımcıların verdikleri yanıtların ortalaması 4.32 olarak tespit edilmiştir. 4.32’nin katılıyorum (4) yanıtına yakın olması nedeniyle, katılımcılar için konutun fiyatı önemli bir faktördür.
- “Konut tercihimde konutun fiyatı çok önemlidir” ifadesine katılımcıların katılıyorum ile kararsızım arasında daha çok yanıt verdikleri görülmüştür. Katılımcıların verdikleri yanıtların ortalaması 3.98 olarak tespit edilmiştir. 3.98’nin katılıyorum (4) yanıtına yakın olması nedeniyle, katılımcılar için konutun düşük fiyatlı olması önemli bir faktördür.
- “Konut tercihimde düşük fiyatlı olması benim için yeterlidir” ifadesine katılımcıların katılıyorum ile kararsızım arasında daha çok yanıt verdikleri görülmüştür. Katılımcıların verdikleri yanıtların ortalaması 3.98 olarak tespit edilmiştir. 3.98’in katılıyorum (4) yanıtına yakın olması nedeniyle, katılımcılar için düşük fiyatlı konut önemlidir.

- “Konut tercihimde satın alma durumlarında kredi imkanları etkiler” ifadesine katılımcıların katılmıyorum ile kararsızım arasında daha çok yanıt verdikleri görülmüştür. Katılımcıların verdikleri yanıtların ortalaması 2.83 olarak tespit edilmiştir. 2.83’ün kararsızım (3) yanıtına yakın olması nedeniyle, katılımcılar için konutun kredi imkanları durumu açısından kararsız kalmışlardır.
- “Konut tercihlerimi gelir durumuma göre yaparım” ifadesine katılımcıların katılıyorum ile kararsızım arasında daha çok yanıt verdikleri görülmüştür. Katılımcıların verdikleri yanıtların ortalaması 3.48 olarak tespit edilmiştir. 3.48’in kararsızım (3) yanıtına yakın olması nedeniyle, katılımcılar için gelir durumu ve konut tercihi ilişkisi açısından kararsız kalmışlardır.
- “Konut tercihimde satın alma durumlarında konutun gelecekte değerlendirilmesi benim için çok önemlidir” ifadesine katılımcıların katılıyorum ile kesinlikle katılıyorum arasında daha çok yanıt verdikleri görülmüştür. Katılımcıların verdikleri yanıtların ortalaması 4.06 olarak tespit edilmiştir. 4.06’nın katılıyorum (4) yanıtına yakın olması nedeniyle, katılımcılar için konutun gelecekte değerlendirilmesi önemlidir.
- “Kiraların düşük olduğu mahalleler konut tercihimde önceliklidir” ifadesine katılımcıların katılıyorum şeklinde yanıt verdikleri görülmüştür. Katılımcıların verdikleri yanıtların ortalaması 4.00 olarak tespit edilmiştir. Katılımcılar için kiraların düşük olduğu mahalleler konut tercihinde önemlidir.
- “Konut tercihimde yatırım amaçlı satın alabileceğim konutlar benim için önceliklidir” ifadesine katılımcıların katılmıyorum ile kararsızım arasında daha çok yanıt verdikleri görülmüştür. Katılımcıların verdikleri yanıtların ortalaması 2.77 olarak tespit edilmiştir. 2.77’nin kararsızım (3) yanıtına yakın olması nedeniyle, katılımcılar için konutun yatırım amaçlı olması konusunda kararsız kalmışlardır.
- “Gelecekte Konut tercihim satın almak odaklıdır” ifadesine katılımcıların katılıyorum ile kararsızım arasında daha çok yanıt verdikleri görülmüştür. Katılımcıların verdikleri yanıtların ortalaması 3.71 olarak tespit edilmiştir. 3.71’in katılıyorum (4) yanıtına yakın olması nedeniyle, katılımcılar için satın almak önemlidir.

- “Gelecekte Konut tercihim kiralamak odaklıdır” ifadesine katılımcıların katılıyorum ile kararsızım arasında daha çok yanıt verdikleri görülmüştür. Katılımcıların verdikleri yanıtların ortalaması 3.88 olarak tespit edilmiştir. 3.88’in katılıyorum (4) yanıtına yakın olması nedeniyle, katılımcılar için kiralamak önemlidir.
- “Konut tercihim yaşadığım şehre göre farklılık gösterebilir” ifadesine katılımcıların katılmıyorum ile kararsızım arasında daha çok yanıt verdikleri görülmüştür. Katılımcıların verdikleri yanıtların ortalaması 2.65 olarak tespit edilmiştir. 2.65’nin kararsızım (3) yanıtına yakın olması nedeniyle, katılımcılar için şehir farklılığı konut tercihini değiştirmemektedir.

Çalışmanın bazı kısıtlamaları mevcuttur. Öncelikle çalışmada Covid-19 dönem için Türkiye’deki konut pazarına odaklanılmıştır. İkinci olarak, TÜİK’teki göstergeler yardımıyla Türkiye’deki konut pazarındaki trendler yorumlanmıştır. Üçüncüsü, anket uygulamasına katılım gösteren 300 kişiden alınan bilgiler sadece geçerli olarak düşünülebilir. Bu noktada, gelecek çalışmalarda farklı yöntem, örneklem ve bilgi toplama araçları sonucunda farklı bulgular elde edilecektir.

Türkiye’de gayrimenkul ve emlak piyasasının COVID-19 dönemi sonrası hızlı bir yükselişe geçtiği söylenebilir. COVID-19 dönemi öncesi de önemli bir sektör olan emlak piyasasında faaliyet gösteren işletmelerin marka olması ve daha başarılı konutlar üretmelerinde tüketici tercihleri belirleyici olacaktır. Dolayısıyla, sektöre yönelik stratejilerin başarısı için mutlaka talep analizi yapılmalı ve tüketici tercihlerinden başlanmalıdır (Çengel, 2006) .

Çalışma sonuçlarına göre bazı öneriler getirilebilir. Bu öneriler şu şekilde sıralanabilir:

- Covid-19 döneminde Türkiye’deki yabancı satın alımlarında artış olduğu görülmüştür. Bu durumda emlak piyasasında uluslararası faaliyetler öne çıkmaktadır.
- Covid-19 dönemi ile birlikte Türkiye’deki emlak pazarında satın alma yapan yabancıların ülkeler açısından farklılaştığı görülmüştür. Farklı ülke vatandaşlarını tercihleri incelenebilir.

- Covid-19 döneminin yarattığı yüksek fiyat konut piyasasındaki kiralama ve satın alma tercihlerini değiştirmiş olabilir. Küresel olarak konut pazarlarında değişimler görülmektedir. Türkiye, diğer ülkelere göre daha tercih edilebilir bir konut pazarı sunabilir.
- Konut tercihlerinde ulaşım imkanları önemlidir. Konut tercihlerini olumluya çevirmek için ulaşım imkanları çeşitlendirilebilir, okul, üniversite, işyerlerine ulaşım araçlarına erişim kolaylaştırılabilir.
- Konutlarda apartman daireleri ve müstakil evler öne çıkmaktadır. Buna göre emlak ve konut piyasası yeniden düzenlenebilir.
- Kamu sektörü çalışanları için kredi olanakları çeşitlendirilebilir ve erişim kolaylığı sağlanabilir.
- Kişiler çocuksuz yada az çocuklu olmaları durumunda ev ve konut planlamaları bu doğrultuda yapılabilir.

KAYNAKÇA

- Altun, D. (2017). Konut Satın Alma Kararını Belirleyen Faktörler; Karaman İline Yönelik Bir Araştırma, İşletme Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Karamanoğlu Mehmet Bey Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Karaman
- Aras, H.K.B. ve Çelik, G.T. (2021). Tüketicinin Demografik Özelliklerinin Konut Satın Alma Davranışı Üzerindeki Etkileri, Çukurova Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Dergisi, 36(2), ss. 557-569, Haziran 2021
- Best Real Estate Market, (2023). 24 Best Country to Invest in Real Estate in 2024, <https://www.linkedin.com/pulse/24-best-country-invest-real-estate-bestrealestatemarket-hhr1c#:~:text=However%2C%20here%20are%20some%20of,%2C%20Panama%2C%20Brazil%20and%20more> (Erişim Tarihi: 20.01.2024).
- Cheung, K.S.; Yiu, C.Y.; Xiong, C. Housing Market in the Time of Pandemic: A Price Gradient Analysis from the COVID-19 Epicentre in China. J. Risk Financial Manag. 2021, 14, 108. <https://doi.org/10.3390/jrfm14030108>
- COOLEN, H., & HOEKSTRA, J. (2001). Values as determinants of preferences for housing attributes. Journal of Housing and the Built Environment, 16(3/4), 285–306. <http://www.jstor.org/stable/41107184>
- Çengel, Ö. (2006). GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE MODERN PAZARLAMA TEKNİKLERİ VE GÜNCEL UYGULAMALAR. İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi Yıl:5 Sayı:9 Bahar 2006/1 s.125-131
- DiLiddo F, Anelli D, Morano P, Tajani F. The Impacts of COVID-19 on Real Estate Market Dynamics: A Systematic Literature Review of Emerging Trends. Buildings. 2023; 13(9):2334. <https://doi.org/10.3390/buildings13092334>
- Erdem, A. (2019). Üniversite Personelinin Konut Tercihi Ve Talebi: Kütahya Dumlupınar Üniversitesi Örneği, T.C. Kütahya Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Anabilim Dalı, Y1 Tezi, Kütahya
- Gallent, N., & Madeddu, M. (2021). Covid-19 and London's Decentralising Housing Market – What are the Planning Implications? Planning Practice & Research, 36(5), 567–577. <https://doi.org/10.1080/02697459.2021.1964782>
- Gomez, J. (2022). 8 critical factors that influence a home's value, <https://www.opendoor.com/w/blog/factors-that-influence-home-value> (12.10.2022) (Erişim Tarihi: 20/01/2024)
- Gyourko, J. (n.d.). HOUSING SUPPLY, <http://hofinet.org/themes/theme.aspx?tid=4&id=55> (Erişim Tarihi: 20/01/2024)
- Guzel, C., & Sengun, H. I. (2022). KONUT PAZARLAMASI VE DİYARBAKIR HALKININ KONUT TERCİHİNDE ETKİLİ OLAN UNSURLAR. PressAcademia Procedia, 15(1), 21-25. <https://doi.org/10.17261/Pressacademia.2022.1572>
- Hartono, D., Irawan, T., Khoirunurrofik, K., Partama, R., Mujahid, N.W. and Setiadestriati, D. (2022), "Determinant factors of urban housing preferences

- among low-income people in Greater Jakarta", *International Journal of Housing Markets and Analysis*, Vol. 15 No. 5, pp. 1072-1087. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-05-2021-0056>
- HENILANE, I. (20016). HOUSING CONCEPT AND ANALYSIS OF HOUSING CLASSIFICATION, *Baltic Journal of Real Estate Economic sand Construction Management* ISSN: 2255-9671 (online), November 2016, 4, 168–179, <https://intapi.sciendo.com/pdf/10.1515/bjreecm-2016-0013>
- İçli, G. E. (2008). *Konut Pazarlaması*. İstanbul: Beta yayınları
- İçli, G.E., ve Vural, B.B. (2011). KIRKLARELİ İLİNİN SOSYOEKONOMİK KALKINMASINDA MEKAN (ŞEHİR) PAZARLAMASININ ROLÜ. *Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, Haziran 2011 Cilt 13 Sayı 1 (140-154)
- Jain, M. (2023). Housing Demand& Housing Need, [https://frontdesk.co.in/planning/housing-and-environmental-planning/housing-demand-housing-need/#:~:text=Housing%20demand%20refers%20to%20the,grow%20in%20that%20particular%20Area\(Erişim Tarih: 20/01/2024\)](https://frontdesk.co.in/planning/housing-and-environmental-planning/housing-demand-housing-need/#:~:text=Housing%20demand%20refers%20to%20the,grow%20in%20that%20particular%20Area(Erişim Tarih: 20/01/2024))
- Kar Him Mo, Danyang Lei, Jean Woo& Rina Ko (2023) Housing Preference for Ageing-in-Place: Are There Differences among Emerging-Old, Young-Old and Old-Old Adults Living in Hong Kong's Private Housing Estates?,*Journal of Aging and Environment*, DOI: 10.1080/26892618.2023.2291762
- KPMG, (2023). Macroeconomic trends de press global real estate markets, Global realestate market facing uncertainty as macroeconomic crisis createstension, <https://kpmg.com/xx/en/home/insights/2023/10/macro-economic-trends-depress-global-real-estate-markets.html> (Erişim Tarihi: 20.01.2024).
- Kim, M. (2020). Exploring housing preference of young adults – With focus on largest cities in Sweden, *DEGREE PROJECT IN REAL ESTATE AND CONSTRUCTION MANAGEMENT MASTER OF SCIENCE*, 30 CREDITS, SECOND LEVEL STOCKHOLM, SWEDEN 2020, <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1450281/FULLTEXT01.pdf>
- Li H, Duan C, Chunyu MD. A Study of the Factors Influencing the Residential Preferences of the Elderly in China. *Sustainability*. 2021; 13(10):5488. <https://doi.org/10.3390/su13105488>
- Memiş, S. (2018). “Tüketicilerin Konut Seçimini Etkileyen Faktörlerin Belirlenmesine Yönelik Bir Araştırma”, Vol:4, Issue:20; pp:652-665 (ISSN:2149-8598)
- Mahir ÖZTÜRK ve , Kemal YILDIRIM (2023). Konut Büyüklüğü ve Oda Sayısının Kullanıcı Tercihleri Üzerindeki Etkisi, *MODULAR* 2023; 6(1): 34-49
- Mazıcıoğlu, E. & Yenice, M.S. (2019). Konut ve Konut Yerseçiminde Etkili Ölçütlerin Kentsel Yaşam Kalitesi Bağlamında Değerlendirilmesi; *Gaziantep Örneği. Artium*, 7(2): 138-146.
- MordorIntelligence, (2023). Turkey Residential Real Estate Market Size &Share Analysis –Growth Trends&Forecasts (2024 - 2029), The Analysis of Turkey Residential Real Estate Market is Segmented by Type (Condominiumsand Apartments and Villas and Landed Houses) and Key Cities (Istanbul, Bursa,

- Antalya, Fethiye, Bodrum, and Rest of Turkey). The Report Offersthe Market Size and Forecasts forTurkey's Residential Real Estate Market in Value (USD Billion) for all the Above Segments. Source: <https://www.mordorintelligence.com/industry-reports/residential-real-estate-market-in-turkey>(Erişim Tarihi: 20/01/2024)
- Newrez, (2021). The 5 Major Factors That Cause Home Prices to Fluctuate, <https://www.newrez.com/blog/home-buying-selling/5-things-that-influence-home-prices-in-2021/>(12.10.2022) (Erişim Tarihi: 20/01/2024)
- NGUYEN, J. (2021). 4 Key Factors That Drive the Real Estate Market, <https://www.investopedia.com/articles/mortgages-real-estate/11/factors-affectin-g-real-estate-market.asp> (Erişim Tarihi: 12.10.2022)
- OECD, (2022). Housing Taxation in OECD Countries, <https://doi.org/10.1787/03dfe007-en>(Erişim Tarihi: 20/01/2024)
- OKSEL, E.,Kolcu, Z., Yorulmaz, S., Paşaoğlu, ř. (2008). OBEZ BİREYLERDE YAşAM KALİTESİ, Ege Üniversitesi Hemşirelik Yüksek Okulu Dergisi 24 (3) : 115 -123, 2008 , <https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/835449>
- Oxford, E. (2023). Types of Houses | Overview&Examples, <https://study.com/academy/lesson/types-of-housing-overview-examples.html#:~:text=Housing%20comes%20in%20many%20forms,meant%20to%20house%20one%20family>(Erişim Tarihi: 20/01/2024)
- Özdeniz, T.E. (2022). Yaşam Kalitesi Parametrelerinin Kullanıcıların Konut Tercihine Etkisinin Araştırılması: Mersin Örneği, T.C. Bursa Uludağ Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi Yapı Bilgisi Anabilim Dalı, Mersin
- Sakina, B. ve Setiawan, D. (2022). HousingSatisfactionandPreferencesTowardsIndoorQualityRelatedtotheEnvironmentalFactors in theContext of the Covid-19 Pandemic, The 6th International Conference on EcoEngineering Development 2022 (ICEED 2022), IOP Conf. Series: Earth andEnvironmentalScience 1169 (2023) 012076 IOP Publishing, doi:10.1088/1755-1315/1169/1/012076
- Sylvia J.T. Jansen, Henny C.C.H. Coolen, and Roland W. Goetgeluk, (2011). Chapter 1 Introduction, The Measurement and Analysis of Housing Preference and Choice, Springer
- Su, Ö. ve Kaplan, B. (2017). Konut Pazarlamasında Pazarlama Karması Stratejileri Üzerine Bir Araştırma, Bartın Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi Yıl: 2017 Cilt: 8 Sayı: 15, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/326744>
- Thanaraju, P., Khan, P.A. M., HafizahJuhari, N.H., Sivanathan, S., Khair, N. (2019).FACTORS AFFECTING THE HOUSING PREFERENCES OF HOMEBUYERS IN KUALA LUMPUR PLANNING MALAYSIA: Journal of the Malaysian Institute of Planners, VOLUME 17 ISSUE 1 (2019), Page 138 – 148.

- Tan, T.H. (2012). Meeting first-time buyers' housing needs and preferences in greater Kuala Lumpur, Cities, Volume 29, Issue 6, 2012, Pages 389-396, ISSN 0264-2751, <https://doi.org/10.1016/j.cities.2011.11.016>.
- Tanyel ÖzelçiEcerel ve Aysu Uğurlar (2017). Hanehalkı Konut Hareketliliğini Etkileyen Faktörler: Ankara Örneği, Planlama 2017;27(3):347-361 | doi: 10.14744/planlama.2017.83007
- Tosun, E.K. ve Fırat, Z. (2012). Kentsel Mekândaki Değişimler ve Kişilerin Konut Tercihleri: Bursa Örneği, Business and Economics Research Journal Volume 3 Number 1 2012 pp. 173-195
- TUNA, K. (2023). Konutta adil ve etkin vergilendirme. <https://www.gzt.com/z-raporu/konutta-adil-ve-etkin-vergilendirme-3712013> (Erişim Tarihi: 20/01/2024)
- THE INVESTOPEDIA TEAM (2023). How DoesSupplyandDemandAffecttheHousingMarket?,<https://www.investopedia.com/ask/answers/040215/how-does-law-supply-and-demand-affect-housing-market.asp>(Erişim Tarihi: 20/01/2024)
- TÜİK, (2019a). İpotekli ve diğer ayrıntısında illere ve yıllara göre konut satış sayıları, 2017-2018, Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2018, SAYI: 30873, [https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2018-30873\(12.10.2022\)](https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2018-30873(12.10.2022))
- TÜİK, (2019b). Yabancılarla yapılan konut satış sayıları, 2017-2018 ,Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2018, SAYI: 30873, [https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2018-30873\(12.10.2022\)](https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2018-30873(12.10.2022))
- TÜİK, (2019c). Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2018, SAYI: 30873, [https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2018-30873\(12.10.2022\)](https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2018-30873(12.10.2022))
- TÜİK, (2019d). Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2018, SAYI: 30873, [https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2018-30873\(12.10.2022\)](https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2018-30873(12.10.2022))
- TÜİK, (2019e). İllere göre cinsiyet ayrıntısında konut satış sayıları, 2018 Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2018, SAYI: 30873, [https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2018-30873\(12.10.2022\)](https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2018-30873(12.10.2022))
- TÜİK, (2017a). Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2016, SAYI: 24792, [https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2016-24792\(12.10.2022\)](https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2016-24792(12.10.2022))
- TÜİK, (2017b). İpotekli ve diğer ayrıntısında illere ve yıllara göre konut satış sayıları, 2015-2016, Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2016, SAYI: 24792, [https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2016-24792\(12.10.2022\)](https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2016-24792(12.10.2022))
- TÜİK, (2015). Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2014, SAYI: 18551, [https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2014-18551\(12.10.2022\)](https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2014-18551(12.10.2022))

- TÜİK, (2013) Konut Satış Sayıları , Konut Satış İstatistikleri, IV. Çeyrek 2012, SAYI: 13442, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-IV.-Ceyrek-2012-13442>(12.10.2022)
- TÜİK, (2021a), İpotekli ve diğer ayrıntısında illere ve yıllara göre konut satış sayıları, 2019, 2020, Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2020, SAYI: 37464, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2020-37464>(12.10.2022)
- TÜİK, (2021b), Yabancılar yapılan konut satış sayıları, 2019, 2020, Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2020, SAYI: 37464, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2020-37464>(12.10.2022).
- TÜİK, (2021c), Ülke uyruklarına göre yabancılar yapılan konut satış sayıları, 2019, 2020, Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2020, SAYI: 37464, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2020-37464>(12.10.2022).
- TÜİK, (2021d), İllere göre cinsiyet ayrıntısında konut satış sayıları, 2020 , Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2020, SAYI: 37464, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2020-37464>(12.10.2022).
- TÜİK, (2022a). Satış şekline ve satış durumuna göre konut satış sayıları-2022, Konut Satış İstatistikleri, Ağustos 2022, SAYI: 45680 <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Agustos-2022-45680>(12.10.2022)
- TÜİK, (2022b). İllere göre konut satış sayıları, Ağustos 2022, Konut Satış İstatistikleri, Ağustos 2022, SAYI: 45680 <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Agustos-2022-45680>(12.10.2022)
- TÜİK, (2022c). Yabancılar yapılan konut satış sayıları, Ağustos 2022 , Konut Satış İstatistikleri, Ağustos 2022, SAYI: 45680 <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Agustos-2022-45680>(12.10.2022)
- TÜİK, (2022d). Ülke uyruklarına göre yabancılar yapılan konut satış sayıları, Ağustos 2022, Konut Satış İstatistikleri, Ağustos 2022, SAYI: 45680 <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Agustos-2022-45680>(12.10.2022)
- TÜİK, (2022e). İpotekli ve diğer ayrıntısında illere ve yıllara göre konut satış sayıları, Aralık 2021, Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2021, SAYI: 45672, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2021-45672>(12.10.2022)
- TÜİK, (2022f). Yabancılar yapılan konut satış sayıları, Aralık 2021 , Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2021, SAYI: 45672, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2021-45672>(12.10.2022)
- TÜİK, (2022g). Ülke uyruklarına göre yabancılar yapılan konut satış sayıları, Aralık 2021, Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2021, SAYI: 45672, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2021-45672>(12.10.2022)

- tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2021-45672(12.10.2022)
- TÜİK, (2022h). İllere göre cinsiyet ayrıntısında konut satış sayıları, 2021, Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2021, SAYI: 45672, [https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2021-45672\(12.10.2022\)](https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2021-45672(12.10.2022))
- TÜİK, (2021e). Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2020, SAYI: 37464, [https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2020-37464\(12.10.2022\)](https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2020-37464(12.10.2022))
- TÜİK, (2021e), Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2020, SAYI: 37464, [https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2020-37464\(12.10.2022\)](https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2020-37464(12.10.2022))
- TÜİK, (2020). Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2019, SAYI: 33875, [https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2019-33875\(12.10.2022\)](https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2019-33875(12.10.2022))
- VURAL, M., KARADENİZ, G., ADZHYGULOVA, G., OSMONGAZİEVA, S., vd. (2019). Konut Seçiminde Üniversite Gençlerine Etkili Olan Faktörler. MANAS Sosyal Araştırmalar Dergisi, 8(3), 3032-3045. <https://doi.org/10.33206/mjss.552061>
- Yaacob, M.A., Kadapi, I.N.M., Hussin, N.I. (2023). Housing preference among young people: A study from the perspective of university students in Malaysia, Social and Management Research Journal 20(2) 2023, Research Journal 41 – 51
- Yıldırım, S. & Bostancı, S. (2022). Covid-19 Krizi Etkisinde Dijital Ekonomide Yaşanan Gelişmelere Yönelik Nitel Bir Yaklaşım . JOEEP: Journal of Emerging Economies and Policy, 7 (1) , 32-44 . Retrieved from <https://dergipark.org.tr/en/pub/joeep/issue/66260/1052010>
- Yıldız, .M.Y. (2006). Bolu İl Merkezinde Hane Halkının Konut Tercihine Etk Eden Faktörlerin İncelenmesi, T.C Abant İzzet Baysal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Ana Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Bolu
- Yüksel, H. (2014). Konut Maliyet Faktörleri ve Konut Politikaları Kapsamında Türkiye’de Konut Sektörünün Eko-Analizi. Kastamonu Üniversitesi İktisadi Ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 4(2), 16-41.
- Wagner, G.C. (2023). OVERSEAS PROPERTY MAY 22, (2023). Exploring property prices around the globe, (Erişim Tarihi: 20/01/2024) <https://www.currencytransfer.com/blog/expert-analysis/property-prices-compared-globally-2023#:~:text=Known%20for%20its%20luxury%20and,a%20tiny%2017%20square%20metres>