T.C.
HALİÇ ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI
MİMARLIK YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

KONUT SEÇİMİNDE ETKİLİ PARAMETRELERİN TÜKETİCİ TERCİHLERİ KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ; ÇORUM, MERKEZ ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Hazırlayan
Hasan TOPAKKAYA

Danışman
Dr. Öğr. Üyesi Eda SELÇUK

İstanbul 2021

T.C.
HALİÇ ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI
MİMARLIK YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

KONUT SEÇİMİNDE ETKİLİ PARAMETRELERİN TÜKETİCİ TERCİHLERİ KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ; ÇORUM, MERKEZ ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Hazırlayan
Hasan TOPAKKAYA

Danışman
Dr. Öğr. Üyesi Eda SELÇUK

İstanbul 2021

LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ'NE

Mimarlık Anabilim/~~Anasanat~~ Dalı Yüksek Lisans Programı Öğrencisi Hasan Topakkaya tarafından hazırlanan "Konut Seçiminde Etkili Parametrelerin Tüketici Tercihleri Kapsamında Değerlendirilmesi: Gorum, Merkez Örneği" konulu çalışması jürimizce Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir. Tez Savunma Tarihi: 21.09.2021

Jüri Üyesinin Ünvanı, Adı, Soyadı ve Kurumu: İmzası

Jüri Üyesi : (Tez Danışmanın Ünvanı, Adı, Soyadı)
(Bağlı Olduğu Kurum)

Dr. öğr. üyesi Ede Selçuk
Haliç üni / Mimarlık

Jüri Üyesi : (Jüri Üyesinin Ünvanı, Adı, Soyadı)
(Bağlı Olduğu Kurum)

Prof. Dr. Selin Gündeş
MSGSÜ / Mimarlık

Jüri Üyesi : (Jüri Üyesinin Ünvanı, Adı, Soyadı)
(Bağlı Olduğu Kurum)

Dr. öğr üyesi Tuğba Erdil Polat
Haliç üni / Mimarlık

Bu tez yukarıdaki jüri üyeleri tarafından uygun görülmüş ve Enstitü Yönetim Kurulu'nun kararıyla kabul edilmiştir.

(Enstitü Müdürünün Ünvanı, Adı, Soyadı)
Vekil Müdür

Doküman Görüntüleyici

Turnitin Orijinallik Raporu

Dr. öğr. üyesi Ede Selçuk

İşleme Konu: 21-Eyl-2021 15:29 +03
NUMARA: 1653794358
Kelime Sayısı: 35579
Gönderildi: 1

TÜKETİCİ-KONUT TERCİHİ Hasan Topakkaya tarafından

Benzerlik Endeksi	Kaynağa göre Benzerlik
%10	İnternet Sources %9 Yayınlar: %4 Öğrenci Ödevleri %4

alıntıları çıkar | bibliyografyayı çıkar | küçük eşleşmeleri çıkar | mod: raporu hızlı görüntüle (klasik) | Change mode
yazdır | yenile | İndir

<1% match (28-Tem-2021 tarihli internet)
https://www.acarindex.com/pdfler/acarindex-c61e08f1-68ee.pdf

<1% match (03-Nis-2021 tarihli internet)
https://www.acarindex.com/dogu-cografya-dergisi/ulke-i-ci-goclarde-eski-sehi-r-i-li-ni-n-yen-112802

<1% match (28-Tem-2021 tarihli internet)
https://www.acarindex.com/pdfler/acarindex-8d4e3807-cb72.pdf

<1% match (26-Tem-2021 tarihli internet)
https://www.acarindex.com/idealkent/guvenlikli-yerlesimler-konut-kullanicilarinin-yasam-tercihlerindeki-degisim-44187

<1% match (02-Eyl-2021 tarihli internet)
https://www.acarindex.com/pdfler/acarindex-e0731338-6ef1.pdf

<1% match (13-Eyl-2021 tarihli internet)
https://www.acarindex.com/pdfler/acarindex-0dc73c9d-ebb8.pdf

<1% match (14-Nis-2021 tarihli internet)
https://www.acarindex.com/pdfler/acarindex-d238Sdb3-96ba.pdf

<1% match (29-Oca-2020 tarihli öğrenci ödevleri)
Submitted to The Scientific & Technological Research Council of Turkey (TUBITAK) on 2020-01-29

<1% match (10-Haz-2021 tarihli öğrenci ödevleri)
Submitted to The Scientific & Technological Research Council of Turkey (TUBITAK) on 2021-06-10

<1% match (21-Tem-2020 tarihli öğrenci ödevleri)
Submitted to The Scientific & Technological Research Council of Turkey (TUBITAK) on 2020-07-21

<1% match (08-Tem-2019 tarihli öğrenci ödevleri)
Submitted to The Scientific & Technological Research Council of Turkey (TUBITAK) on 2019-07-08

<1% match (26-Eyl-2019 tarihli öğrenci ödevleri)
Submitted to The Scientific & Technological Research Council of Turkey (TUBITAK) on 2019-09-26

<1% match (06-Haz-2021 tarihli öğrenci ödevleri)
Submitted to The Scientific & Technological Research Council of Turkey (TUBITAK) on 2021-06-06

<1% match (23-Haz-2021 tarihli öğrenci ödevleri)
Submitted to The Scientific & Technological Research Council of Turkey (TUBITAK) on 2021-06-23

<1% match (19-Kas-2018 tarihli öğrenci ödevleri)
Submitted to The Scientific & Technological Research Council of Turkey (TUBITAK) on 2018-11-19

<1% match (20-Oca-2021 tarihli internet)
https://dergipark.org.tr/tr/pub/gazimmfd/issue/33091/369540

<1% match (30-Ara-2020 tarihli internet)
https://dergipark.org.tr/tr/download/issue-full-file/56949

<1% match (06-Oca-2021 tarihli internet)
https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/927785

<1% match (06-Oca-2021 tarihli internet)
https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/315480

<1% match (05-Oca-2021 tarihli internet)
https://dergipark.org.tr/en/pub/azd/issue/55635/702106

<1% match (04-Oca-2021 tarihli internet)
https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/617114

<1% match (08-Kas-2020 tarihli internet)
https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/1212649

<1% match (08-Haz-2021 tarihli internet)
https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/767856

<1% match ()
Mazıcıoğlu, Emine. "Konut ve konut çevresi seçiminde etkili parametrelerin kentsel yaşam kalitesi bağlamında incelenmesi: Gaziantep örneği", Hasan Kalyoncu Üniversitesi, 2018

<1% match ()

21/09/2021

TEZ ETİK BEYANI

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum "Konut Seçiminde Etkili Parametrelerin Tüketici Tercihleri Kapsamında Değerlendirilmesi; Çorum, Merkez Örneği" başlıklı bu çalışmayı baştan sona kadar danışmanım Dr. Öğr. Üyesi Eda SELÇUK'un sorumluluğunda tamamladığımı, verileri/örnekleri kendim topladığımı, deneyleri/analizleri ilgili laboratuvarlarda yaptığımı/yaptırdığımı, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallara uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul ettiğimi beyan ederim.

Hasan TOPAKKAYA

ÖNSÖZ

Bu çalışmayı hazırlamamda bana yön gösteren gerekli bilgi akışını sağlayarak konu hakkında ilgi duymamı sağlayan ve bilgi sahibi olmamda katkısı ve emeği çok büyük olan kıymetli danışman hocam Dr. Öğr. Üyesi Eda SELÇUK hocama, lisans ve yüksek lisans eğitimim boyunca yardımlarını, bilgi ve hoşgörülerini bizden hiçbir zaman esirgemeyen ve bizlere bilgi ve birikimleriyle her zaman ışık tutan, destek olan değerli tüm hocalarıma ve maddi manevi destekleriyle her zaman yanımda olan aileme teşekkürlerimi sunarım.

Eylül, 2021 Hasan TOPAKKAYA

İÇİNDEKİLER

Sayfa No

TEZ ETİK BEYANI ..... **i**
ÖNSÖZ ..... **ii**
İÇİNDEKİLER ..... **iii**
KISALTMALAR ..... **vi**
SEMBOLLER ..... **vii**
ŞEKİLLER ..... **viii**
ÇİZELGELER ..... **ix**
ÖZET ..... **x**
ABSTRACT ..... **xi**
1. GİRİŞ **1**
2. LİTERATÜR ARAŞTIRMASI **6**
2.1. Konut Kavramı 6
2.1.1. Konut Kavramı Kapsamında Fiziksel Perspektif 7
2.1.2. Konut Kavramı Kapsamında Sosyo-Kültürel Perspektif 8
2.1.3. Konut Kavramı Kapsamında Sosyo-Ekonomik Perspektif 9
2.1.4. Konut Kavramı ile Maslow Gereksinim Piramidi Etkileşimi .. 10
2.1.5. Konut Kavramı ile Mimarlık Etkileşimi 12
2.2. Tüketici Tercihi ve Tüketici Tercihi Kavramı 14
2.3. Türkiye'de Konut Sektörünün Genel Yapısı 15
2.3.1. Türkiye'de Konut Talebini Etkileyen Parametreler 21
2.3.1.1. Türkiye'de Hanehalkı Büyüklüğü 21
2.3.1.2. Türkiye'de Nüfus Artışı ve Değişkenliği 23
2.3.1.3.Türkiye'de Kentleşme, Göç Olgusu ve Gecekondulaşma 26
2.3.1.4. Türkiye'de Hanehalkı Gelir Düzeyi 27
2.3.1.5. Türkiye'de Konut Fiyatları 29
2.3.1.6. Türkiye'de Konut Yatırımı ve Getiri Beklentisi 31

2.3.1.7. Türkiye'de Konut Finansmanları 31
2.3.2. Türkiye'de Konut Arzını Etkileyen Parametreler 32
2.3.2.1. Türkiye'de Konut Talebi Düzeyi 32
2.3.2.2. Türkiye'de Yapım Maliyetleri 33
2.3.2.3. Türkiye'de Mevcut Ekonomik Durum 34
2.3.2.4. Türkiye'de Kredi ve Konut Politikaları 35
2.4. Konut Tercihinde Tüketici Kararlarına Etki Eden Olası Konut ve Konut Çevresi Parametreleri 37
2.4.1. Yapısal Özellikler 39
2.4.1.1. Yapının Güvenirliliği ve Konut Yaşı 40
2.4.1.2. Yapının Kat Sayısı ve Konutun Yapıdaki Konumu 41
2.4.2. Yapı Donatıları ve Dış Cephe Özellikleri 42
2.4.2.1. Güvenlik Donatıları 42
2.4.2.2. Özel Otopark 42
2.4.2.3. Dış Cephe Özellikleri 43
2.4.3. İç Mekân Özellikleri 44
2.4.3.1. Ortak Yaşam Alanı 47
2.4.3.2. Hizmet Alanı 49
2.4.3.3. Mahremiyet Alanı 51
2.4.3.4. Güneş ve Yeterli Doğal Aydınlatma 53
2.4.4. Konut Çevresi Özellikleri 54
2.4.4.1. Peyzaj ve Yeşil Alanlar 55
2.4.4.2. Alışveriş ve Sosyal Birimler 56
2.4.4.3. Ulaşım Olanakları ve Erişilebilirlik 57
2.4.4.4. Çevresel Güvenlik 59
2.4.4.5. Çevre Kirliliği Düzeyi 60
2.5. Çorum İliyle İlgili Genel Bilgiler ve Konut Sektörü 61
2.5.1. Çorum İlinin Lokasyonu ve Genel Özellikleri 61
2.5.2. Çorum İlinin Çevre ve Jeolojik Yapısı 62
2.5.3. Çorum İlinin Sosyo-Ekonomik Yapısı 65

2.5.4. Çorum İli Nüfusu ve Demografik Yapısı 68
2.5.4.1. Nüfus ve Cinsiyet Dağılımı 68
2.5.4.2. Yaş Dağılımı ve Eğitim Durumu 70
2.5.4.3. Medeni Durum ve Hanehalkı Büyüklüğü 72
2.5.5. Çorum İli Göç Olgusu ve Kentleşme 74
2.5.6. Çorum İli Konut Sektörü 77
3. GEREÇ VE YÖNTEM 80
3.1. Araştırmanın Amacı 80
3.2. Araştırmanın Evreni ve Örneklemi 80
3.3. Araştırma Yöntemi 82
4. BULGULAR 86
4.1. Katılımcıların Demografik Özelliklerine İlişkin Bulgular 86
4.2. Konut Satın Alma İçin Tercih Edilen Özelliklere ve Finansmana İlişkin Bulgular 88
4.3. Tüketici Tercihlerini Etkileyen Konut ve Konut Çevresi Parametrelerine İlişkin Bulgular 91
5. TARTIŞMA 99
6. SONUÇLAR 106
7. KAYNAKLAR 111
8. EKLER 119
9. ÖZGEÇMİŞ 124

KISALTMALAR

AFAD	: T.C. İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı
DOKAP	: T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Dokap Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı
GSYH	: Gayri Safi Yurtiçi Hasıladaki Payı
HCSP	: Haut Conseil de la Santé Publique
Min.	: Minimum
Max.	: Maksimum
OKA	: Orta Karadeniz Kalkınma Ajansı
SEGE	: Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik
Ss.	: Standart Sapma
TCMB	: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TUİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
vb.	: ve benzeri

SEMBOLLER

$\bar{X}$	: Aritmetik Ortalama
TL	: Türk lirası
M²	: Metrekare
n	: (Bulgular) Frekans
%	: Yüzde Oranı
α	: Cronbach's Alpha Güvenirliliği
N	: (Örnekleme Tablosu) Hedef kitledeki birey sayısı
n	: Örnekleme alınacak birey sayısı
p	: İncelenen olayın görülüş sıklığı
q	: İncelenen olayın görülmeyiş sıklığı
d	: Olayın görülüş sıklığına göre kabul edilen örnekleme hatası
t	: Belirli bir anlamlılık düzeyinde, t tablosuna göre bulunan teorik değer

ŞEKİLLER

Sayfa No

Şekil 2.1. Maslow Gereksinim Hiyerarşisi Piramidi 11
Şekil 2.2. GSYH ve İnşaat Sektörü Büyümesi 18
Şekil 2.3. Türkiye'de Konut Satışları 20
Şekil 2.4. Yıllara Göre Türkiye'de Hanehalkı Büyüklüğü 22
Şekil 2.5. Türkiye'de Yıllara Göre Nüfus Göstergeleri 25
Şekil 2.6. Türkiye'de Evlenme ve Boşanma İstatistikleri 26
Şekil 2.7. Türkiye'de Yıllık Ortalama Hanehalkı Geliri ve Konut Harcamaları 29
Şekil 2.8. Türkiye Konut Fiyat Endeksi 30
Şekil 2.9. Türkiye İnşaat Maliyet Endeksi 34
Şekil 2.10. Bankalarca Açılan Konut Kredilerine Uygulanan Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranları 36
Şekil 2.11. Aylık İpotekli Konut Satışları ve Bankalarca Açılan Konut Kredilerine Uygulanan Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranları 37
Şekil 2.12. Konut Tercihini Etkileyen Faktörler 38
Şekil 2.13. Konut Parametreleri 39
Şekil 2.14. Pingusson Konut Fonksiyon Şeması 46
Şekil 2.15. Pingusson Ayrıntılı Konut Fonksiyon Şeması 47
Şekil 2.16. Konut Çevresi Parametreleri 55
Şekil 2.17. Araştırma Alanının Lokasyon Haritası 61
Şekil 2.18. Çorum İli Sayısal Yükselti Modeli 62
Şekil 2.19. Çorum İli Jeoloji Haritası 63
Şekil 2.20. AFAD, 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası 64
Şekil 2.21. Çorum İli Öncelikli Sektörler 65
Şekil 2.22. Çorum İli Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması 66
Şekil 2.23. Çorum Merkez İlçesi Yıllara Göre Nüfusu 69
Şekil 2.24. Çorum Şehri Uydu Görüntüsü 75
Şekil 3.1. Örneklem Büyüklüğü Tablosu 80

ÇİZELGELER

Sayfa No

Çizelge 2.1. Türkiye'de İnşaat Sektörünün Gayri Safi Yurtiçi Hasıladaki Payı 17
Çizelge 2.2. Türkiye'de İnşaat Sektörü ve Toplam İstihdam Verileri 19
Çizelge 2.3. Hanehalkı Tiplerine ve Büyüklüklerine Göre Hanehalkı Sayısı 23
Çizelge 2.4. Çorum İli Yıllara Göre Nüfus Artış Hızı ve Nüfus Yoğunluğu Verileri 68
Çizelge 2.5. Çorum İli Yıllara Göre Cinsiyet Dağılımı 68
Çizelge 2.6. Çorum İli Nüfus Yaş Dağılımı 70
Çizelge 2.7. Çorum İli Eğitim Düzeyi Dağılımı 70
Çizelge 2.8. Çorum İli Yıllara Göre Ortalama İlk Evlenme Yaşı 71
Çizelge 2.9. Çorum İli Yıllara Göre Evlenme ve Boşanmaya İlişkin Veriler 72
Çizelge 2.10. Çorum İli Cinsiyet Ayrımına Göre Medeni Durum Verileri 72
Çizelge 2.11. Çorum İli Yıllara Göre Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü 73
Çizelge 2.12. Çorum İli Yıllara Göre Şehir ve Kır Nüfus Dağılımı 74
Çizelge 2.13. Çorum İli Yıllara Göre Göç Verileri 75
Çizelge 2.14. Çorum İli Yıllara Göre Konut Satışları 76
Çizelge 2.15. Çorum İli Mülkiyet Durumu 77
Çizelge 2.16. Çorum İli Konut Piyasası Verileri 77
Çizelge 2.17. Çorum İli Bina İnşa Yılı 78
Çizelge 2.18. Çorum İli Konut Nitelikleri 78
Çizelge 3.1. Konut Tercihine Etki Eden Faktörler ile İlgili Yapılan Çalışmalar 81
Çizelge 3.2. Konut ve Konut Çevresi Parametrelerin Sınıflandırılması 83
Çizelge 3.3. Konut ve Konut Çevresi Parametrelerine İlişkin Normal Dağılım ve Güvenilirlik Testleri 84
Çizelge 4.1. Katılımcıların Sosyo-Demografik Özelliklerine İlişkin Bulgular 86
Çizelge 4.2. Katılımcıların Konut Seçiminde Tercih Ettikleri Finansman ve Özelliklere İlişkin Bulgular 89
Çizelge 4.3. Konut ve Konut Çevresi Parametrelerine İlişkin Bulgular 92

ÖZET

KONUT SEÇİMİNDE ETKİLİ PARAMETRELERİN TÜKETİCİ TERCİHLERİ KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ; ÇORUM, MERKEZ ÖRNEĞİ

Günümüzde konut, yaşamının önemli bir kısmını evde geçiren birey için oldukça önem taşımaktadır. Kişi, yaşayacağı konutta yalnız veya ailesiyle beraber vakit geçirecek, sosyalleşme imkânları bulacak, aynı zamanda; yeme, içme ve dinlenme ihtiyaçlarını giderecek, dolayısıyla bu mekânda temel gereksinimlerini karşılayacaktır. Bu neticede, hayatının büyük bir bölümünü evde geçirecek olan kişi, konut seçerken de kendi gereksinimlerini ve önceliklerini gözetmesiyle, kendisine en uygun konut ve konut çevresi parametrelerini seçmelidir.

Literatür araştırması kapsamında; konut kavramı, tüketici tercihi kavramı, Türkiye'de konut sektörünün genel yapısı, konut tercihinde tüketici kararlarına etki eden olası konut ve konut çevresi parametreleri ve son olarak Çorum iliyle ilgili genel bilgiler ve konut sektörü konuları araştırılmıştır.

Çorum ilinde son yıllarda nüfusun kırsal alanlardan il merkezine doğru göç ettiği, dolayısıyla nüfus artışına ve çarpık kentleşmeye yol açtığı görülmüştür. Ayrıca, deprem bölgesinde konumlanan Çorum ili, çarpık kentleşmesi ve mevcut eski binaları bakımından oldukça riskli bir bölge olarak değerlendirilmektedir. Bu bakımdan, Çorum il merkezinde yaşayan ve tüketicilerin konut tercihine etki eden konut ve konut çevresi parametrelerinin tespiti bakımından önem taşımaktadır.

Tüketicilerin konut tercihine etki eden parametrelerin belirlenmesi amacıyla anket çalışması gerçekleştirilmiştir. Tez süreci kapsamında, anket çalışmasının Çorum il merkezinde düzenlenmesi planlanmıştır. Ülkemizde ve dünyada var olan Covid-19 pandemi koşulları nedeniyle, sağlık risklerinin azaltılması amacıyla 448 kişiye e-anket yöntemi uygulanmıştır. Anket formunda yer alan sorular; Çorum il merkezinde yer alan mevcut konutlar ve inşaatlardan yapılan gözlemlerden ve literatür taramasından faydalanılarak hazırlanmıştır.

Elde edilen anket verileri SPSS 25 paket ve Microsoft Office programları yardımıyla derlenmiş ve analizlere tabi tutulmuştur. Anket formunun birinci ve ikinci bölümlerdeki soruların değerlendirilmesinde frekans analizi yöntemi kullanılmış, üçüncü bölümde ise Cronbach's Alpha, çarpıklık ve basıklık testleri uygulanmıştır. Devamında, 5'li Likert tipi sorulardan elde edilen verilerin yüzdesel dağılımları, aritmetik ortalamaları ve standart sapmaları değerlendirmeye tabi tutulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Çorum, Konut, Konut Sektörü, Konut Tercihi

ABSTRACT

EVALUATION OF EFFECTIVE PARAMETERS IN HOUSING SELECTION WITHIN THE SCOPE OF CONSUMER PREFERENCES; ÇORUM, CENTER EXAMPLE

Nowadays, housing is very important for the person who spends a significant part of his life at home. The person will spend time alone or with his family in the house where he will live, find opportunities to socialize, and at the same time; will meet their eating, drinking and resting needs, therefore they will meet their basic needs in this place. As a result, the person who will spend most of his life at home should choose the most suitable housing and residential environment parameters for himself, by taking into account his own needs and priorities when choosing a house.

Within the scope of literature research; The concept of housing, the concept of consumer preference, the general structure of the housing sector in Turkey, possible housing and housing environment parameters that affect consumer decisions in housing preference, and finally general information about the province of Çorum and the housing sector issues have been researched.

In the province of Çorum, it has been observed that the population has migrated from rural areas to the city center in recent years, thus causing population growth and unplanned urbanization. In addition, Çorum province, which is located in the earthquake zone, is considered as a very risky region in terms of unplanned urbanization and existing old buildings. In this respect, it is important in terms of determining the parameters of housing and housing environment that affect the housing preference of consumers living in Çorum city center.

A survey study was conducted in order to determine the parameters affecting the housing preference of the consumers. Within the scope of the thesis process, it was planned to organize the survey study in the city center of Çorum, but due to the Covid-19 pandemic conditions in our country and in the world, the e-survey method was applied to 448 people in order to reduce their health risks. The questions in the survey form have been prepared by making use of the literature review and the observations of existing houses and constructions in the city center of Çorum.

Obtained survey data were compiled and analyzed with the help of SPSS 25 package and Microsoft Office programs. Frequency analysis method was used in the evaluation of the questions in the first and second sections of the questionnaire, and Cronbach's Alpha, Skewness and Kurtosis tests were applied in the third section. Afterwards, percentage and number distributions, arithmetic averages and standard deviations of the data obtained from 5-point Likert type questions were evaluated.

Keywords: Çorum, Housing, Housing Sector, Housing Preference

1. GİRİŞ

İnsanoğlunun hayatında önemli bir yere sahip olan konut, yaşamının temel bir gereksinimi konumundadır. Hayatın önemli bir kısmını konutlarda geçiren bireyler, olumsuz dış etkenlerden ve tehlikelerden güvenli bir biçimde hayatlarını sürdürebilmeleri bakımından konutlara önem atfederler. Bu bakımdan birey, sağlıklı bir biçimde yaşamını sürdürebilmesi için temel gereksinimleri karşılayabilecek ve yeterli donanıma sahip konutlara ihtiyaç duymaktadır.

Tarihin en eski dönemlerinden itibaren insanoğlu, günün sonunda kendisine biraz rahatlık sağlayacak ve sığınacak bir yer bulma ihtiyacını hissetmiştir (Meliouh ve Aoul, 2001). Bireyin temel gereksinimlerinden biri olan konut, ilk çağlardan günümüze kadar çevrenin ve insanoğlunun gelişimine paralel olarak devamlı geliştirilmiş mekânsal bir çözüm olmuştur (Nalçakan, 2013). Tarihin ilk barınakları, insanoğlunu olumsuz dış etkenlerden korunma, dinlenme ve beslenme gibi olanaklar sağlarken (Arslantaş, 2014), günümüzdeki barınaklar ise barınma, beslenme ve dinlenme gibi fiziksel fonksiyonların yanı sıra; eğlenme ve mahremiyet imkânları sağlayan, aynı zamanda kimlik yansıtma ve bir yatırım aracı olma gibi sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel işlevlere sahip mekânlar halini almıştır (Tosun ve Fırat, 2012).

Teknolojinin ve iletişimin devamlı gelişmesi ve değişmesi, bireyleri doğrudan etkilemektedir. Dolayısıyla bu gelişmeler, bireylerin isteklerini paralel şekilde sürekli değiştirmektedir. İhtiyaçlar ve istekler doğrultusunda kişiye faydalı olan bir olgu, başka bir kişiye aynı düzeyde fayda sağlamayabilir. Buna göre; bilinçsiz bir biçimde uygulanan değişiklikler ve yanlış yapılan yatırımlar yalnızca tüketicileri değil, aynı zamanda çevredeki canlıları ve doğayı da etkilemektedir. Konut tasarımı; insan ve çevre olmak üzere, iki varlıkla bağlantılı olarak çeşitli faktörlerin ve gereksinimlerin belirlenmesiyle birlikte oluşturulmaktadır (Meliouh ve Aoul, 2001). Konut ve konut çevresi; kişinin ve çevre sakinlerinin yaşadıkları ortamda istekleri doğrultusunda

ihtiyaçları karşılayabilecekleri bir yaşam bölgesidir. Yaşam bölgesinin barındırdığı fiziksel ve sosyo-kültürel çevreler; konut kullanıcılarının genel sağlığını, konforunu, mutluluğunu, isteklerini ve ihtiyaçlarını doğrudan etkileyen problemler doğurmaktadır (Mazıcıoğlu, 2018). Yaşanılan konutun konforu, gürültü ve hava kirliliği düzeyi; mahalledeki vandalizm eylemlerinin sıklığı gibi parametreler, hanelerin yaşam kalitesini etkilemektedir. Söz konusu parametreler, kentsel alanlarda hanelerin yaşam kalitesini etkilemesinin yanı sıra konut seçiminde önemli kriterler olarak sayılmaktadır (Martin-Houssard ve Rizk, 2002).

Türkiye'de, 2000'li yılların başlarında konut sektörü faaliyetlerinde önemli bir artış yaşanmıştır (Karayalçın, 2010). Türkiye'de konut sektörü hem ülke ekonomisine hem de kişilere katkı sağlamasıyla birlikte yatırımcılarına uzun vadede getiri imkânı sağlayan bir yatırım aracı özelliklerine sahiptir (Selçuk ve Kıasıf, 2019). Alım-satım ve kiraya verme gibi işlevleri bakımından bir yatırım aracı olma özelliği taşıyan konut hem kârlı hem de güvenilir özelliklere sahip, aynı zamanda borsa ve döviz gibi diğer yatırım araçlarına nazaran uzmanlık gerektirmeyen ve daha basit işlevlere sahiptir (Özlük, 2019). Türkiye'de konut talebini etkileyen unsurlar kapsamında demografik etkenler, konut talebi üzerinde belirleyici bir rol oynamaktadır. Nüfus artışı, kentleşme, göç, hanehalkı özellikleri, evlenme ve boşanmalar gibi demografik unsurlar, konut talebini etkilemektedir (Özlük, 2019). Diğer yandan; hanehalkı gelir düzeyi, konut fiyatları, kredi faiz oranları ve yatırım gibi ekonomik unsurlar da konut talebini etkilemektedir (Tekman, 2015). Tanımlamalara göre konut arzı; inşa sürecinde olan yeni konutları, aynı zamanda konut stokları bakımından; geliştirme, dönüştürme ve yıpranma paylarını da içermektedir (Duvarcı, 2016). Türkiye'de konut arzı cephesinde; konut talebinde meydana gelen artışlar ve düşüşler, ülkenin genel ekonomik durumu, konut politikaları ve yapım maliyetleri gibi unsurlar, konut arzını etkilemektedir (Çakır, 2014).

Çorum ilinde, nüfusun son yıllarda köylerden ve kırsal alanlardan il merkezine doğru göç ettiği, dolayısıyla bu durumun Çorum il merkezinde nüfus artışına yol açtığı görülmüştür. Ayrıca, Çorum ilinde kaba evlenme hızının Türkiye ortalamasına nazaran daha yüksek olduğu, kaba boşanma hızının ise Türkiye ortalamasına göre daha düşük olduğu tespit edilmiştir. Bu etkenler bakımından, Çorum il merkezinde yüksek bir konut talebi olduğu düşünülmektedir. Çorum ilinde

yaklaşık her yıl 8.000 ila 10.000 arasında konut satışı gerçekleşmektedir. Çorum il merkezine doğru gerçekleşen göçlerin ve artan nüfusun konut arzı ve talebi açısından dengesizlikler meydana getirdiği, bu durumun ise şehir merkezinde çarpık kentleşmeye yol açtığı görülmüştür. Deprem bölgesinde konumlanan Çorum ili, çarpık kentleşmesi ve mevcut eski binaları bakımından oldukça riskli bir bölge olarak değerlendirilmektedir. Sözü edilen etkenler ve problemler, Çorum il merkezinde yaşayan ve tüketicilerin konut tercihine etki eden konut ve konut çevresi parametrelerinin tespiti bakımından önem taşımaktadır.

Amaç

Çorum il merkezinde konut sektörü ve konut tercihleriyle ilgili sınırlı sayıda bilimsel araştırmalar yapılmıştır. Çalışma kapsamında alan çalışmasıyla ilgili tespit edilen sorunlar neticesinde oluşan tüketici konut tercihleri, tartışma bölümünde diğer araştırmalar ile karşılaştırılacak, buna istinaden sonuçlar çıkarılacaktır. Bu doğrultuda, Çorum il merkezinde yaşayan tüketicilerin konut seçimine etki eden parametreler ile ilgili elde edilen bulguların değerlendirilmesiyle birlikte bu çalışmanın; tüketicilerin konut seçimi safhasında, müteahhit firmaların karar verme süreçlerinde, mimari uygulamalarda ve imar planlamalarında katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Yöntem

Tez çalışmasının aşamaları aşağıda sıralanmıştır:

- Çalışma alanı olarak seçilen Çorum il merkezinde coğrafik, fizyolojik ve konut sektöründe mevcut sorunların belirlenmesi.
- Literatür araştırması kapsamında konut kavramı, tüketici tercihi kavramı, Türkiye'de konut sektörünün genel yapısı, konut tercihinde tüketici kararlarına etki eden olası konut ve konut çevresi parametreleri, son olarak Çorum iliyle ilgili genel bilgiler ve konut sektörü konularının araştırılması.
- Alan çalışmasında düzenlenecek anket sorularının hazırlanmasında uygun tekniğin seçilmesi.
- Çorum il merkezinde yaşayan tüketicilerin konut tercihlerine etki eden parametrelerin değerlendirilmesi ve sonuçların çıkartılması.

- Literatür araştırması kapsamında ilk olarak konut kavramı ele alınmıştır. Konut kavramının incelemesinde, konunun farklı perspektiflerde değerlendirildiği saptanmıştır. Buna göre, konut kavramı kapsamında sosyo-kültürel, sosyo-ekonomik ve fiziksel perspektifler de araştırılmıştır. Bununla birlikte, konut kavramı araştırmalarında mimarlığın önemi ve Maslow gereksinim hiyerarşisinin de ele alındığı görülmüş, dolayısıyla bu konulara da yer verilmiştir. Devamında, literatür araştırması kapsamında tüketici tercihi kavramı konusu araştırılmıştır. Daha sonra, Türkiye'de konut sektörünün genel yapısı ile ilgili incelemeler yapılmıştır. Bu konu kapsamında Türkiye'de konut arzını ve talebini etkileyen faktörler araştırılmıştır. Söz konusu konuları takiben, literatür araştırması kapsamında, konut tercihinde tüketici kararlarına etki eden olası konut ve konut çevresi parametreleri araştırılmıştır. Literatür araştırmasının son konusunda, Çorum iliyle ilgili genel bilgiler ve konut sektörü araştırılmıştır. Tezin son aşamasında ise, Çorum il merkezinde yaşayan tüketicilerin konut tercihine etki eden parametrelerin belirlenmesine yönelik anket yapılmıştır. Tez çalışması için hazırlanan anket soruları, literatür araştırmasından elde edilen bilgilerden ve alan çalışmasında mevcut konutlar ve inşaatlarda yapılan gözlemlerden yararlanılarak hazırlanmıştır. Elde edilen anket verileri SPSS 25 paket ve Microsoft Office programları yardımıyla derlenmiş ve analizlere tabi tutulmuştur.
- Anket formunun ilk bölümü (1-8 sorular), katılımcıların demografik bilgilerinin belirlenmesi için cinsiyet, yaş, medeni durum, çocuk sayısı, eğitim durumu, gelir düzeyi, ikamet durumu ve aile yapılarının tespitine yönelik soruları içermektedir. Soruların değerlendirilmesinde frekans analizi yöntemi kullanılmıştır.
- Formunun ikinci bölümü (9-14 sorular), tüketicilerin konut satın almada tercih ettikleri özellikler ve finansmanla ilişkili durumlarının tespit edilmesine yönelik soruları içermektedir. Soruların değerlendirilmesinde frekans analizi yöntemi kullanılmıştır.
- Formunun üçüncü bölümü (A1.1 – A4.5 sorular) ise tüketicilerin konut tercihlerine yönelik parametrelerin belirlenmesine yönelik soruları içermektedir. Bu bölümde olumlu ifadelerden meydana gelen toplam 31 soru bulunmaktadır. İlk olarak her bir parametre grubuna ilişkin elde edilen verilere Cronbach's Alpha (güvenirlilik) testi ve normal dağılım kapsamında Skewness (çarpıklık) ile Kurtosis (basıklık) analizleri uygulanmıştır. Bu neticede, verilerin karşılaştırılması için aritmetik ortalama ve standart sapma gibi parametrik testlerin kullanılmasının uygun

olduğu görülmüştür. Soruların değerlendirilmesinde tüketicilerin yanıtlayacakları cevaplar için beşli Likert ölçeği kullanılmıştır. Tüketicilerin cevaplamış oldukları sorular; [1 = Çok Önemli"], [2 = "Önemli"], [3 = "Ne önemli ne önemsiz"], [4 = "Önemsiz"] ve [5 = "Hiç önemli değil"] şeklinde bir puanlama biçimiyle göz önüne alınmıştır. Elde edilen verilerin değerlendirilmesinde; yüzdesel dağılım, aritmetik ortalama ve standart sapma değerleri göz önünde bulundurulmuştur.

Sınırlılıklar

Tez süreci kapsamında, anket çalışmasının Çorum il merkezinde düzenlenmesi planlanmış ve 400 kişiye soruların yüz yüze yapılması düşünülmüştür. Fakat ülkemizde ve dünyada var olan Covid-19 pandemi koşulları nedeniyle, sağlık risklerinin azaltılması amacıyla e-anket yöntemi kullanılmıştır. Örneklem büyüklüğünün belirlenmesi amacıyla örneklem tablosundan ve formüllerden faydalanılmıştır (Yazıcıoğlu ve Erdoğan, 2004). Çorum il merkezinde düzenlenecek anket için ulaşılması gereken kişi sayısı en az 383 olduğu tespit edilmiştir (Şekil 3.1, s. 80). Anket çalışması, Çorum il merkezinde 01.04.2021 ila 01.05.2021 tarihleri arasında gerçekleştirilmiş ve 448 kişiye uygulanmıştır.

Tezin Organizasyonu

Tez çalışmasının 1. bölümü olan "Giriş" bölümünde, problemler tanımlanmış, çalışmanın amacına, kapsamına ve kullanılan yönteme yer verilmiştir. Tez çalışmasının 2. bölümü olan "Literatür Araştırması" kapsamında, konut kavramı, tüketici tercihi kavramı, Türkiye'de konut sektörünün genel yapısı, konut tercihinde tüketici kararlarına etki eden olası konut ve konut çevresi parametreleri, son olarak da Çorum iliyle ilgili genel bilgiler ve konut sektörü konuları araştırılmıştır. Tez çalışmasının 3. bölümünde, anket çalışması için örneklem büyüklüğünün hesaplanması ve belirlenmesi, anket formunun oluşturulması ve içeriğiyle ilgili bilgilerin sağlanması, son olarak da anket çalışmasında elde edilen verilerin değerlendirilmesi ve kullanılan yöntem ile ilgili bilgilerin sağlanmasına yer verilmiştir. Tez çalışmasının 4. bölümünde elde edilen bulgular değerlendirilmiştir. 5. bölümde bulgular tartışılmış, 6. bölümde ise genel bir değerlendirme yapılarak ulaşılan sonuçlara yer verilmiştir.

2. LİTERATÜR ARAŞTIRMASI

Bu bölümde, tez konusu doğrultusunda; konut kavramı, tüketici tercihi kavramı, Türkiye'de konut sektörünün genel yapısı, konut tercihinde tüketici kararlarına etki eden olası konut ve konut çevresi parametreleri, son olarak da Çorum iliyle ilgili genel bilgiler ve konut sektörü ele alınmıştır.

2.1. Konut Kavramı

Literatürde, konut kavramıyla ilgili pek çok çalışma yapılmış ve konunun fiziksel, sosyo-kültürel ve ekonomik perspektifler çerçevesinde ele alındığı görülmüştür (Berköz ve Kellekçi, 2006; Özlük, 2019; Nalçakan, 2013; Larceneux, 2010; Zorlu ve Sağsöz, 2010; Tosun ve Fırat, 2012; Selçuk ve Kıasıf, 2019).

Doğada, yapılan araştırmalarda ve tarihsel rastlantılar sonucunda, insanoğlu tarafından kullanılmış mekân örnekleri bulunmuştur (Demirarslan, 2004). Söz konusu mekânların; ilk çağlarda mağara ve ağaç kovuklarından oluşan doğal yaşam alanları olduğu görülmüştür. Günümüzde ise barınma; mağara ve ağaç kovuklarından modern ve teknolojik konutlara kadar süregelen bir barınma serüveni olarak karşımıza çıkmaktadır (Asaoğlu, 2013). İnsanoğlunun varoluşundan günümüze kadar varlığını sürdürmüş olan barınak, kişinin ve aile fertlerinin yaşamında temel bir gereksinim olarak yer almaktadır (Üstün, 2004).

İnsanlık tarihinin ilk dönemlerinde bireyler; doğada hazır bir biçimde barınak imkânı sunmuş mağaralar gibi mekânlarda yaşamını sürdürmüş, daha sonra çevrede bulabildikleri ham veya yarı işlenmiş yapı malzemeleriyle geçici barınaklar inşa etmiştir (Demirarslan, 2004). Bu barınaklar; bireylerin avlanma ve diğer günlük aktiviteleri sonucunda hem rahatlama hem de dinlenme gibi imkânlar sağlayan, aynı zamanda kendilerini tehlikelerden ve olumsuz dış hava koşullarından koruyan mekânlar olmuştur (Meliouh ve Aoul, 2001). İlerleyen süreçlerde ve insanoğlunun gelişimiyle beraber, bireyler topluluk halinde yaşamlarını sürdürmüştür. Topluluk

halinde yaşam biçimine geçen bireylerin, barınaklarını tehlikelere karşı korumak amacıyla duvar ve çit gibi unsurlarla çevirdikleri tarih araştırmalarla ortaya çıkmıştır (Nalçakan, 2013). İnsanoğlunun gelişimi, tarımsal faaliyetlerinin etkin kullanılmasına yol açmıştır. Buna istinaden konutlar geçici olmaktan çıkarak; kerpiç ve işlenmiş taş gibi kalıcı ve sağlam yapı malzemeleriyle inşa edilmesi, aynı zamanda yiyecekleri muhafaza etmek amacıyla depoların oluşumuna yol açmıştır (Louboutin, 2011). Buna göre, insanlık tarihinin en eski konsepti olan konut; doğadan ve çevreden etkilenerek zaman ve mekân ilişkilerinde süregelmiş, dolayısıyla dönemin yaşam koşullarına göre değişkenlik göstererek tarihten günümüze kadar süregelmiş bir serüven olarak karşımıza çıkmaktadır (Meliouh ve Aoul, 2001).

2.1.1. Konut Kavramı Kapsamında Fiziksel Perspektif

İlk Çağ zamanlarında barınaklar geçici olup, işlevsel açıdan insanoğluna yalnızca korunma ve dinlenme imkânları sağlamakta, dolayısıyla fiziksel işlevler ile kısıtlı kalmaktaydı. Söz konusu dönemde bireyler; yiyecek kaynaklarına ve hava koşullarına bağlı geçici bir süreliğine hayvan postları, çalı ve çırpı gibi hafif malzemeler aracılığıyla inşa edilmiş, aynı zamanda yalıtımın sağlanması amacıyla toprak ile örtülen ilkel barınaklarda yaşamlarını sürdürmüşlerdir (Arslantaş, 2014). Buna göre, fiziksel açıdan bireyin barınma ve korunma ihtiyaçlarını karşılayan konut, ilk çağlardan günümüze kadar devamlı geliştirilmiş mekânsal bir çözüm olmuştur (Nalçakan, 2013). Günümüzde, İlk Çağ döneminde yer almış ilkel barınaklarda olduğu gibi, çevrenin olumsuz etkilerine karşı insanoğlunu koruyan (Özlük, 2019), dolayısıyla güvenli bir yaşam olanağı sunan konut, kişinin en temel gereksinimleri arasında yer almaktadır (Aksoy ve Şiranlı, 2011).

Berköz ve Kellekçi (2006), Gür (1996) ve Haut Conseil de la Santé Publique (HCSP) (2019) tarafından yapılan çalışmalarda; konut kavramında fiziksel perspektif bakımından konfor, dinlenme ve sağlık gereksinimleri araştırılmıştır (Berköz ve Kellekçi, 2006; Gür, 1996; HCSP, 2019).

HCSP'a (2019) göre kişi, konutta; fizyolojik, psikolojik ve konfor gibi temel gereksinimlerini karşılayabilmelidir. Ayrıca, yaşanılan konutta, kişinin sağlığı ve güvenliği hiçbir şekilde tehdit altında olmamalıdır (HCSP, 2019). Gür'e (1996) göre fiziksel mekân; hızlı ve basit bir biçimde düzenlenebilen, aynı zamanda duvarları ve iç donatıları kolayca değişebilen esnek özelliklere sahip olması açısından,

kullanıcısına hem çeşitli hem de elverişli bir kullanım olanağı tanımakta, dolayısıyla kişinin istekleri ve tercihleri doğrultusunda kullanım olanağı tanımaktadır (Gür, 1996). İşlevsel açıdan konut, günümüzde; donanımlı ve rahat hem fiziksel hem de zihinsel olarak kullanıcının sağlığına ve konforuna uygun olmalıdır (HCSP, 2019). Bireyin yaşadığı konutta; uygun koşullarda çocuklarını yetiştirebileceği, rahatlayabileceği ve dinlenebileceği, dolayısıyla sağlıklı bir biçimde yaşamını sürdürebilmesi için; mimar tarafından iyi tasarlanmış, hava ve gürültü kirliliğinden, kalabalıktan, stresten, çevre kirliliği ve diğer negatif unsurlarından uzak bir yaşam alanı sağlanmalıdır (Berköz ve Kellekçi, 2006). Bu bağlamda konut; kişinin gereksinimlerini karşılayabilmeli hem dinlendirici hem de huzur verici, aynı zamanda aile fertlerinin sığınabileceği ve bir araya gelebileceği bir yer olmalıdır (Yörükân, 2005).

2.1.2. Konut Kavramı Kapsamında Sosyo-Kültürel Perspektif

Larceneux (2010), Zorlu ve Sağsöz (2010) ve Tosun ve Fırat (2012) tarafından yapılan çalışmalarda, sosyo-kültürel bakımından konut kavramı araştırılmıştır. Buna göre, yaşanılan konutta bireyin; sosyal statüsü, kültürü ve yaşam tarzı gibi dizgelerin ele alındığı görülmüştür (Zorlu ve Sağsöz, 2010; Larceneux, 2010; Tosun ve Fırat, 2012).

Kişinin hayatında önemli bir yere sahip olan konut, günümüzde; konfor, güvenlik ve bireysellik gibi günlük gereksinimlerini karşılamasına olanak tanımaktadır (Zorlu ve Sağsöz, 2010). Diğer yandan hem yaşam tarzını hem de sosyal statüsünü yansıtan, bu bağlamda ilkel barınak tanımını aşmış çoklu fonksiyonlara sahip olmaya başlamıştır (Tosun ve Fırat, 2012). Konut, barınma işlevi dışında bir yaşam alanına dönüşmesiyle birlikte, çevresel ve sosyal yapısı itibariyle bireyler arasında bir sosyal etkileşim imkânı sağlamaktadır (Şensoy ve Karadağ, 2012). Tognoli' ye (1987) göre, kişinin çocukluk zamanlarının geçtiği ve geçmişiyle olan bir bağlantı sağlayan konut ve yaşam bölgesi; bireysellik, özgürlük ve mahremiyet gibi anlamlar taşıyan bir yerdir (Berköz ve Kellekçi, 2006). Şüphesiz ki konut; yemek yeme ve dinlenme işlevleri dışında, kişisel bakım, sosyalleşme, evde çalışma ve eğlence etkinlikleri gibi fonksiyonlara sahip bir yer olarak da karşımıza çıkmaktadır (Nalçakan, 2013). Bu doğrultuda, fiziksel olduğu kadar sosyo-kültürel perspektiften de önem taşıyan konut; toplum kültürü ve yaşam tarzı gibi önemli bilgiler aktarmasıyla birlikte kültürden kültüre, yöreden yöreye değişkenlik gösteren,

aynı zamanda bireyler arası ilişkiler, gereksinimler ve pek çok faaliyetleri de kapsamaktadır (Zorlu ve Sağsöz, 2010). Rapoport'a (1969) göre, konutun bulunduğu bölge, çevresel ve sosyo-kültürel ortamından etkilenen ve kendi ruhunu yansıtan bir fenomendir (Üstün, 2004).

Sosyo-kültürel açıdan konut, aynı zamanda aile ilişkilerinin ve olaylarının geçtiği bir mekân olmasıyla birlikte, toplumun temel yapı taşı olan ve aileyi bir arada tutan bir mekân olarak da anlam taşımaktadır (Tosun ve Fırat, 2012). Fijalkow'e (2011) göre konut hem kullanım hem de değişim değerine sahip bir mekân, aynı zamanda kişinin sosyal statüsünü yansıtma ve aile fertlerini koruma gibi sosyo-kültürel işlevlere sahip bir mekândır (Kesteman, 2013). Larceneux'a (2010) göre konut; kullanıcının bireyselliğini ifade etmesine olanak sağlamasıyla birlikte, ailesiyle vakit geçirmek, mahremiyet gereksinimi karşılamak, dış ortamdan bir süre bağlantıyı koparmak, dinlenmek ve kendini iyi hissetmek gibi çok yönlü anlamlar ve işlevler barındıran bir yapı türüdür (Larceneux, 2010). Kişinin yaşadığı konutta özel bir alana sahip olmasıyla birlikte; fiziksel ve sosyal çevre ile ilişkilerini kesme, toplumdan ayrı kalma, dolayısıyla kendini uzaklaştırma isteklerini karşılayabilecektir. Ayrıca kişi, yaşadığı konutta; yalnız başına veya ailesiyle birlikte yaşayacak, arkadaşlarını veya akrabalarını karşılayacak ve çevresiyle kuracağı ilişkiyi seçerek yaşamını sürdürme imkânını bulacaktır (Larceneux, 2010). Bu bakımdan, Tognoli'ye (1987) göre konut; bireyin hayatında önemli olayların geçtiği bir yer olarak kişiyi kendisine bağlı kılan bir yaşam merkezi haline getirdiğini ifade etmektedir (Berköz ve Kellekçi, 2006).

2.1.3. Konut Kavramı Kapsamında Sosyo-Ekonomik Perspektif

Selçuk ve Kıasıf (2019), Tosun ve Fırat (2012), Özlük (2019) tarafından yapılan çalışmalarda, sosyo-ekonomik bakımından konut kavramı ele alınmıştır. Yapılan çalışmalarda, konutun tüketiciler açısından bir yatırım aracı olarak algılandığı değerlendirilmiştir (Selçuk ve Kıasıf, 2019; Tosun ve Fırat, 2012; Özlük, 2019). Çubukçu ve Girginer'in (2006) birey ve konut ilişkileri konusunda yaptıkları araştırmalarda, batı literatüründe genel olarak barınma işlevinin ön planda olmasıyla beraber, konunun öncelikle ekonomik perspektif, daha sonra ise fiziksel ve sosyo-kültürel perspektiflerde ele alındığı görülmektedir (Çubukçu ve Girginer, 2006).

Gür'e (1996) göre konut; bireyin doğduğu andan itibaren kendini içinde bulduğu, yetiştiği, evlendiği, çocuk yetiştirdiği, yaşlandığı ve yaşamını yitirdiği bir

serüven olup, bireyin yaptığı harcamalar ve yaşadığı konut ile kendisi arasında bir sosyo-ekonomik bağlantı söz konusudur (Gür, 1996). Bu çerçevede, kişinin hayatında sosyo-ekonomik sisteminin bir parçası olarak etkin bir biçimde yer alan konut, kendi yaşamıyla özdeşleşmektedir (Selçuk ve Kıasıf, 2019).

Bir mülkiyet hakkına sahip olan konut; kişinin hem sosyal yapısına hem de ekonomik açıdan kendisine fayda sağlayan pek çok önemli fonksiyonlara sahiptir (Memiş, 2018). Günümüzde, toplumsal bünyede bir statü göstergesi olan ve ekonomik güvence sağlayan konut, bir yatırım aracı olarak dikkat çekmektedir (Sudaş ve Özeltürkay, 2016). Kişi, sahip olduğu veya ikamet ettiği konut aracılığıyla; topluma ve çevresine kimliğiyle ilgili ipuçları sağlayacak, aynı zamanda yaşam tarzını yansıtacaktır. Konutun ekonomik değeri buna bağlı olarak, sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik bakımdan birbirleriyle ilişkili olmaktadır (Tosun ve Fırat, 2012).

Tüketim ilişkilerinin değişmesiyle birlikte konut hem üretim hem de tüketim özelliklerine sahip olan, aynı zamanda getiri imkânı olan bir araç olarak bireye ekonomik açısından güvence ve yarar sağlamaktadır (Selçuk ve Kıasıf, 2019). Özlük'e (2019) göre konut; sosyo-ekonomik bakımından alım-satım ve kiraya verme gibi işlevlere sahip olan, dolayısıyla hem kârlı hem de güvenilir bir getiri aracı özellikleri taşımaktadır. Ayrıca, yatırım açısından konut; borsa, döviz ve menkul kıymetler gibi diğer yatırım araçlarına göre daha basit ve uzmanlık gerektirmeyen somut bir varlık olarak, kişiye getiri ve güvence sağlamaktadır (Özlük, 2019). Yatırım aracı olarak kullanılmasının yanı sıra, ikamet amaçlı kullanılan konut, kişinin gelecek için kendisine bir güvence sağlamakta olup kötü ve zor zamanlarda dahi bireydeki kararlılık, özgüven ve iyimserlik duygularını pekiştirmektedir (Larceneux, 2010). Özlük'e (2019) göre ikamet amaçlı olarak sahiplenilen konutlar dahi gizli bir biçimde yatırım güdüsü pekiştirmesiyle hem servet koruma hem de rant sağlayabilen bir araç özelliklerine sahip olmaktadır (Özlük, 2019).

2.1.4. Konut Kavramı ile Maslow Gereksinim Piramidi Etkileşimi

1943 yılında Abaraham Maslow tarafından oluşturulan Maslow gereksinim hiyerarşisi, bireylerin istekleri ve motivasyonlarıyla ilgili oluşturulmuş bir öncelik kuralıdır (Henden Şolt, 2018). Maslow'un öncelik kuralı, günümüzde piramit şeklinde sunulmakta ve toplam beş aşama olmak üzere kişilerin fiziksel, güvenlik, ait olma, benlik saygısı ve son olarak da kendini gerçekleştirme gereksinimleriyle sınıflandırılmaktadır (Şekil 2.1). Andriamasinoro'ya (2003) göre, Maslow

gereksinim hiyerarşisinin piramit şeklinde sınıflandırılmasının amacı; sıralama dışında sağlamlık ile ilişkilendirildiğini, dolayısıyla piramit seçiminin doğru bir karar olduğunu düşünmektedir (Andriamasinoro, 2003). Bu bağlamda, bir piramidin düzgün ve ayakta durması bakımından sağlam bir temele sahip olması oldukça önem arz etmektedir. Bilakis, temelin zayıf olması veya hatalı yapılması, bütünün çökmesine neden olacaktır.



Şekil 2.1. Maslow Gereksinim Hiyerarşisi Piramidi
Kaynak: Andriamasinoro, 2003'ten uyarlanmıştır

Şekil 2.1'e göre, piramidin ilk iki basamağı olan fiziksel ve güvenlik gereksinimleri, kişinin temel ve bireysel ihtiyaçlarını içermektedir. Piramidin üçüncü ve dördüncü aşamaları olan "ait olma ve saygı gereksinimi" ile "benlik saygısı gereksinimi", kişinin psiko-sosyal gereksinimlerini içermektedir. Piramidin son aşaması olan "kendini gerçekleştirme gereksinimi", kişinin temel ve bireysel ihtiyaçları ile psiko-sosyal gereksinimlerini karşılaması ve gerçekleştirmesi neticesinde, hedefleyebileceği aşama olarak yer almaktadır (Andriamasinoro 2003).

1. Fiziksel gereksinimler: Piramidin temel ve ilk aşaması; bireyin yaşamını sürdürmesine imkân verecek yemek yeme, barınma, dinlenme, üreme vb. temel ihtiyaçları içermektedir.

2. Güvenlik gereksinimi: Piramidin ikinci aşaması; kişinin tehlikelerden uzak durması, aynı zamanda kendini fiziksel, psikolojik ve ekonomik saldırılara karşı koruması gibi gereksinimleri kapsamaktadır.

3. Ait olma ve sevgi gereksinimi: Piramidin üçüncü aşaması; kişinin yalnızlıktan korkmaması bakımından arkadaş edinmek, toplumsal etkileşiminde bulunmak, başkaları tarafından sevilmek ve bir gruba ait olmak gibi sosyalleşme ile alakalı gereksinimleri kapsamaktadır.

4. Benlik saygısı gereksinimi: Piramidin dördüncü aşaması; kişinin kendisini yararlı ve değerli olma duygusuna, öz beğeniye ve saygıya sahip olma ihtiyacını kapsamaktadır.

5. Kendini gerçekleştirme gereksinimi: Piramidin son aşamasında; kişi, kendi yaratıcılık potansiyelini ortaya çıkarmak amacıyla, aynı zamanda bilgi düzeyini geliştirmesiyle bağlantılı olarak, kendini gerçekleştirmeye çalışacaktır (Andriamasinoro, 2003). Bu bağlamda Maslow (1943)'e göre birey, ancak fiziksel ve güvenlik gereksinimleri olan alt seviyedeki aşamaları karşıladıktan sonra, üst seviyeleri hedeflemeye başlayabilir. Aşamaların en temel ihtiyacı olan "fiziksel gereksinimler" bireyin yaşamında, kendi davranışlarına yön verecektir (Henden Şolt, 2018).

Andriamasinoro (2003) ve Henden Şolt'un (2018) yaptıkları araştırmalara ve şekil 2.1'e dayanarak, Maslow gereksinim hiyerarşisinin konut kavramıyla doğrudan etkileşim halinde olduğu görülmektedir. Bu çerçevede, Şekil 2.1'de piramidin ilk iki aşamaları olan "fiziksel gereksinimi" ve "güvenlik gereksinimi" aşamaları, kişinin temel ihtiyaçlarını baz almaktadır. Bu doğrultuda, piramidin üst aşamalarına ulaşmadan önce kişi, fiziksel ve güvenlik gereksinimlerini ancak konut aracılıyla gerçekleştirebilecektir. Buna göre yaşadığı konutta kişi; barınma, konfor, yemek yeme, giyinme, dinlenme ve güvende olma gibi temel gereksinimleri gerçekleştirme imkanına sahip olacaktır. Söz konusu gereksinimlerin karşılanması sonucunda kişi, üst aşamalara geçmesiyle beraber, psiko-sosyal ihtiyaçlar olan "ait olma ve sevgi gereksinimi", "benlik saygısı gereksinimini" karşılayabilir, son olarak da "kendini gerçekleştirme gereksinimi" aşamasını hedefleyebilir (Şekil 2.1).

2.1.5. Konut Kavramı ile Mimarlık Etkileşimi

Konut kavramı kapsamında tasarım ve inşa etme eylemleri, insanlık tarihi boyunca faaliyet göstermiş ve günümüze kadar süregelmiş birer olgular olarak yer almaktadır (Pekdemir, 2010). Modern insanlığın gelişimiyle örtüşen konut tasarımı hem kültür hem de mimarlık kavramlarıyla etkileşim halinde olmuştur. Ayrıca,

birbirleriyle bağ oluşturan; insan, kültür ve mimarlık kavramları, nicel ve nitel ilişkileri kapsamında bilgiler aktaran birer dizgeler halindedir (Asaoğlu, 2013). Le Corbusier'e (1957) göre mimarlık; şehir dokusu ve konut estetiği gibi dizgelerin ona bağlı kaldığını, dolayısıyla şehrin kaderini ve gelişimini yöneten bir kavramdır (Yörükân, 2005). Söz konusu dizgeler ile bağ oluşturan mimarlık; halka hizmet eden bir araç, dolayısıyla bireylerin ihtiyaçlarını karşılama ve ülkede ekonomik bir boyut olması dışında, bir sanat eseri olarak da değerlendirilmektedir (Asasoğlu, 2013).

Güney ve Yürekli (2004) tarafından yapılan bir çalışmada, mimarlığın Arapça ve Latince kelime kökeni üzerinde birtakım araştırmalar gerçekleştirilmiştir. Bu araştırmalara göre, mimarlık kelimesi Arap dilinde "umr" fiilinden türediği, dolayısıyla geliştirme ve mamur haline getirme anlamları taşıdığı saptanmıştır. Latin dilinde ise "architectonice" olarak bilinen bilgili ve donanımlı, dolayısıyla usta bir birey tarafından tasarımlarının ele alındığı bir fiil olarak anlam taşımaktadır (Güney ve Yürekli, 2004). Bu çerçevede, mimarlık kavramı yalnızca konut inşa etme eylemiyle sınırlanmamakta, aynı zamanda gelişim, medeniyet ve düzen dizgelerini de içerisine barındırmaktadır (Pekdemir, 2010).

Mimarın üstlenmekte olduğu konut tasarımı ülkeden ülkeye, şehirden şehre değişkenlik gösteren imar planlarının koşullarına ve yerel yönetimlerin ilgili birimlerine bağlı kalmaktadır. Dolayısıyla, konut tasarımının yapılması ancak yasal düzenlemeler neticesinde gerçekleştirmesi mümkündür (Nalçakan, 2013). Mesleği gereği yasalar ve yönetmelikler ile uyum içerisinde çalışan mimar; müşterilerinin isteklerini ve çıkarlarını tarafsız bir biçimde korumalıdır (Pekdemir, 2010).

Mimari plan; konutun temelini oluşturan bir teknik uygulama olarak mekânların organizasyonu hakkında bilgiler aktaran teknik bir uygulamadır. Mimari planı kapsamında aktarılan bilgiler arasında; mekânların büyüklüğü, kullanılan malzemeler, odaların tanımları ve ölçüler gibi bilgileri içeren bir anlatım aracıdır (Pinson, 2003). Konutun esas oluşumunu ve tasarımını ele alan mimari plan, kişinin ve aile fertlerinin ev ortamında konforlu bir yaşam sürdürmelerine imkân sağlayacak mekân organizasyonu, kullanım alanlarının tanımlandığı ve ölçülerin yer aldığı teknik bir uygulamadır (Pinson, 2003). Aile odaklı konut planı tasarımında mimar, aile fertlerinin mahremiyet ihtiyaçlarını karşılamalıdır. Dolayısıyla mimar, mimari planı aile için kutsal bir yer haline getirecek biçimde organize etmeli, aynı zamanda

aile duygusunun yansıdığı bir mekân haline getirmesiyle beraber, fertlerin mutlu bir şekilde yaşamalarına olanak sağlamalıdır (Yörükân, 2005).

Konut projesi öncesinde müşterinin istek ve gereksinimlerinin saptanması, mimar açısından konut tasarımı safhasında fikir üretmesine ve kullanıcı odaklı bir tasarım gerçekleştirmesine imkân sağlayacaktır. Buna göre, müşteri hakkında zevk, yaşam tarzı ve ihtiyaçları gibi olgularıyla ilgili elde edilen bilgiler, mimari tasarım sürecini doğrudan etkilemektedir (Habert ve diğ., 2012).

Le Corbusier'e (1957) göre, konut tasarımı sürecinde mimar, konutun konumuna bağlı en uygun manzarayı, güneşin konumu ve rüzgârın yönü gibi parametreleri hesaba katacak şekilde, kullanıcıya estetik duygusunu yansıtacak ve sağlıklı bir yaşam sürdürmesine imkân verecek şekilde tasarlamalıdır (Yörükân, 2005). Doğru tasarlanmış bir konut planı, bireye; mekân yeterliliği, mahremiyet gereksinimlerini karşılayabilecek alanların varlığı, doğal veya yapay havalandırma ve aydınlatma gereçleri gibi olguları barındırmalıdır (Selçuk ve Kıasıf, 2019). Bilakis; konut sakinleri bakımından kişi başına düşen oturulabilir alanların yetersizliği, doğal ışıktan faydalanamayan ve güneş göremeyen odalar, yapının yıpranmış olması ve genel olarak kötü tasarlanmış olması gibi olumsuz nedenlerin sağlıksız bir bütün oluşturmasıyla birlikte, bireyler için birer sefalet yuvasına dönüşmektedir (Yörükân, 2005). Yaşayacağı mekânda kişi, temel ihtiyaçlarının yanı sıra; özgürlük, mahremiyet ve konfor gibi pek çok gereksiniminin karşılanmasını da arzu edecektir. Dolayısıyla iç mekân organizasyonu, bireyin konforlu bir yaşam sürdürmesine olanak verecek şekilde tasarlamalı, aynı zamanda insan gereksinimlerini ele alacak şekilde tasarlanmalıdır (Demirarslan, 2004). Mimari plan kapsamında iç mekân organizasyonu, farklı sosyal ilişkileri ve farklı yakınlık düzeyleri olan fertlerin fiziksel bedenlerinin evrimine imkân tanıyacak veya tanımayacak alanların tahsisine adanmıştır (Pinson, 2003).

2.2. Tüketici Tercihi ve Tüketici Tercihi Kavramı

Bir tüketici olarak değerlendirilen birey, hayatını sürdürebilmek amacıyla devamlı tüketim çerçevesinde bulunmaktadır. Barınma ve yemek yeme gibi temel gereksinimlerinin yanı sıra, isteği doğrultusunda gezmek ve sinemaya gitmek gibi sosyo-kültürel aktiviteler gerçekleştirebilmektedir (Demir, 2018). Tüketim ilişkilerinin değişmesiyle birlikte, temel işlevi olan barınmanın yanı sıra konut;

üretilen bir mal, bir getiri aracı, aynı zamanda kişiye ekonomik güvence sağlayan bir tüketim aracı olarak işlev görmektedir. Bu bakımdan konut; bireyin yaşam sürecinde sosyo-ekonomik sisteminin bir parçası olarak yer almaktadır (Selçuk ve Kıasıf, 2019). Değişen tüketim ilişkileri ve özellikle küreselleşmenin etkisiyle beraber, birçok üründe olduğu gibi tüketicilerin konut satın alımlarında da tercih edilen özellikler değişkenlik göstermektedir (Tosun ve Fırat, 2012).

Müşteri ve tüketici kavramları arasındaki fark, satın alma davranışında oluşmaktadır. Müşteri, bir mal veya hizmeti şahsına veya başka bir kişiye tüketim veya kullanım amaçlı bedel ödemesi sonucunda, satın alımı gerçekleştiren kişi olarak tanımlanmaktadır. Tüketici ise; ürünü kendine üretmesi, satın alması veya almaması sonucunda tüketen veya kullanan kişi olarak tanımlanmaktadır (Memiş, 2018). Mal ve hizmet konusunda tüketici; şahsi kararı veya aile fertlerinin istek ve ihtiyaçları doğrultusunda, gereksinimlerini satın alma gücüyle karşılayabilmektedir (Aytaç, 2019). İstekleri doğrultusunda gereksinimlerini karşılamak adına kişinin; kendine faydalı bulduğu mal ve hizmetleri satın alması veya kendisi için üretip kullanması gibi davranışlar, tüketici olmanın temel özelliği olarak yer almaktadır (Demir, 2018).

Konut tercihleri kapsamında tüketicileri etkileyen parametrelerde, ekonomi açısından; satın alma gücü, gelir ve getiri gibi unsurlar etkiliyken, demografik açısından; nüfus artışı, göç, kentleşme ve gecekondulaşma gibi unsurlar etkilidir (Selçuk ve Kıasıf, 2019). Konut ve konut çevresi özellikleri, konut satın alma tercihlerinde önemli bir rol oynamaktadır. Bu özellikler; tasarım, yaşam alanları, estetik görüntü, aile ve akrabalara yakınlık, ulaşılabilirlik ve erişilebilirlik gibi unsurlar, tüketicilerin konut tercihini etkileyen parametreler arasında bulunmaktadır (Sudaş ve Özeltürkay, 2016).

2.3. Türkiye'de Konut Sektörünün Genel Yapısı

Konut, alım-satım ve kiraya verme gibi işlevleri bakımından bir yatırım aracı olma özelliği taşımaktadır. Dolayısıyla hem kârlı hem de güvenilir olan konut, borsa ve döviz gibi diğer yatırım araçlarına nazaran uzmanlık gerektirmeyen ve daha basit işlevlere sahip olan bir yatırım aracıdır (Özlük, 2019). Bu kapsamda, Türkiye'de konut sektörü hem ülke ekonomisine hem de bireylere katkı sağlayan bir sektör konumundadır. Yatırım aracı özelliği taşıyan konut, yatırımcılarına uzun vadede getiri imkânı sağlamaktadır (Selçuk ve Kıasıf, 2019). Türkiye'de, 2000'li yılların

başlarında konut sektörü faaliyetlerinde önemli bir artış yaşanmıştır (Karayalçın, 2010). Söz konusu dönemde artış gösteren konut sektörü faaliyetlerini takiben, inşaatlarda "Yapı Denetim Kanunu ve Deprem Yönetmeliği'nin" zorunlu hale getirilmesiyle birlikte, konutların hem nitelikli hem de daha güvenilir olması sağlanmıştır (Özlük, 2019).

Konut sektörünün ülke ekonomisine olan olumlu katkılarının yanı sıra, olumsuz yönleri de bulunmaktadır. Geçmiş yıllarda ve günümüzde, dünya ekonomilerinde yaşanan gelişmeler göstermiştir ki konut sektörün hem iktisadi hem de toplumsal yönlerinin yanı sıra mali yönden de oldukça önem taşımaktadır (Karayalçın, 2010). Türkiye'de yıllardır devam eden ekonominin istikrarsızlığı, yüksek faiz seviyeleri ve enflasyon sebeplerinden dolayı, bireylerin gelir dağılımı ve konut sektörü olumsuz etkilenmektedir (Tekman, 2015).

Literatür araştırması kapsamında, inşaat sektörünün Türkiye ekonomisi üzerindeki önemi vurgulanmıştır. Alt kısımda yer alan tablo ve grafikler aracılığıyla veriler değerlendirilecektir. Söz konusu tablo ve grafiklerde yer alan verilerin erişimi; "Türkiye İstatistik Kurumu" (TÜİK) ve "Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası" (TCMB) internet siteleri üzerinde sağlanmış ve buralarda yer alan resmi veriler aracılığıyla tablo ve grafikler oluşturulmuştur (URL-1; URL-2).

2010 ila 2019 yılları arasında Türkiye'de inşaat sektörünün Gayri Safi Yurtiçi Hasıladaki Payı (GSYH) verilerine bakıldığında, inşaat sektörünün ülke ekonomisinde önemli bir ağırlık oluşturduğu görülmektedir. Çizelge 2.1'e göre, Türkiye'nin toplam GSYH ve inşaat sektörü rakamlarının her yıl bir yükseliş trendinde olduğu görülmektedir. Çizelgede yer alan inşaat sektörü rakamları, 2010-2018 yılları arasında yükseliş trendinin olduğu, ancak 2018 yılında ülkede yaşanan ekonomik kriz sonucunda bir yavaşlama yaşandığı, 2019 yılında ise bir önceki yıla nazaran bir daralmanın meydana geldiği görülmektedir. Türkiye'de inşaat sektörünün GSYH'deki payına bakıldığında, 2010 yılında %6,1 seviyesinde olduğu ve 2017 yılına kadar devamlı artış kaydettiği görülmektedir. Ancak, 2018 yılında bu rakamlar %7,2 ve 2019 yılında %5,4'e kadar gerilemesiyle birlikte sert bir düşüş meydana gelmiştir. İnşaat sektörünün krizlerde olumsuz bir biçimde etkilenmesine ve çalkantılı bir büyüme sarf etmesine rağmen, 2010 ila 2019 yılları arasında GSYH'deki payı hesaplandığında, ortalama %7,5'lik bir oran ile ülke ekonomisine önemli bir katkı sağlamıştır (Çizelge 2.1).

Çizelge 2.1. Türkiye'de İnşaat Sektörünün Gayri Safi Yurtiçi Hasıladaki Payı **Kaynak:** URL-1, erişim: 13.02.2021

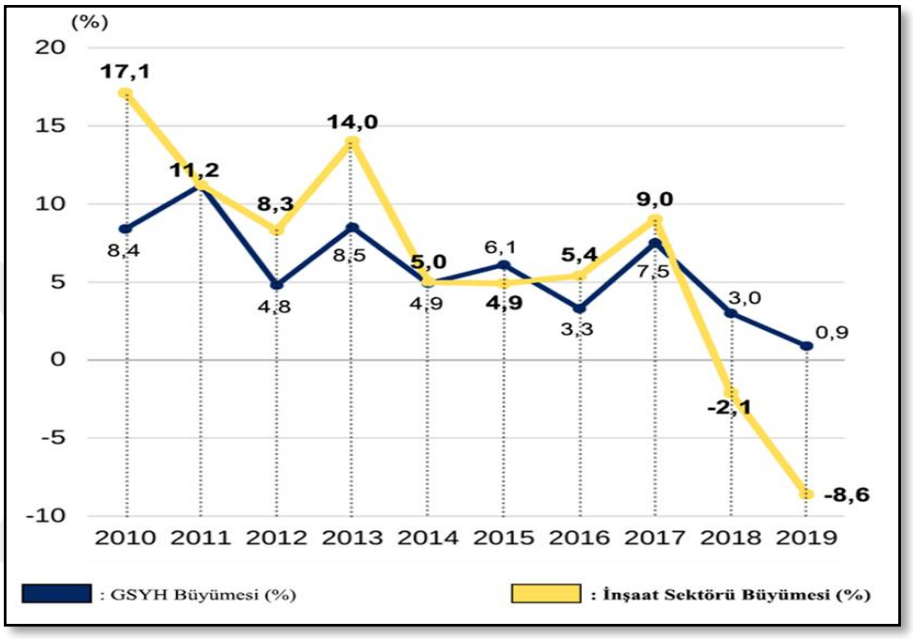
Yıl	Toplam GSYH	İnşaat Sektörü	İnşaat Sektörünün GSYH'deki Payı (%)
2010	1.167.664.479	71.227.533	**6,1**
2011	1.404.927.615	101.154.788	**7,2**
2012	1.581.479.251	118.610.943	**7,5**
2013	1.823.427.315	147.697.612	**8,1**
2014	2.054.897.828	166.446.724	**8,1**
2015	2.350.941.343	192.777.190	**8,2**
2016	2.626.559.710	225.884.135	**8,6**
2017	3.133.704.267	269.498.566	**8,6**
2018	3.758.315.621	270.598.724	**7,2**
2019	4.320.191.227	233.290.326	**5,4**

(Bin TL ve Cari Fiyatlarla)

Konut sektörüyle ilgili yapılan genel bir araştırmada, gelişmekte olan ülkelerde bir konut üretiminde yaklaşık 150 farklı meslek kolu ile etkileşim halinde olan 23 bin parça olduğu vurgulanmıştır. Dolayısıyla konut sektörü; ülke ekonomisini doğrudan etkileyen ve kalkınma gücü yaratma potansiyeline sahip vazgeçilmez bir sektör olarak konumlandırılmıştır (Özlük, 2019). Türkiye'de olduğu gibi genel anlamda konut sektörünün canlı olması; girdi-çıktı ilişkileri kuvvetli bulunan konut sektörünün bağlantılı diğer sektörlere talep yaratmasıyla birlikte, sektörde ve ülkede bir canlanma ve hareketlenme yaşanacaktır (Öztürk ve Fitöz, 2009). Bu doğrultuda, konut inşaatı ve diğer meslekler arasında oluşan bağlantı, sektörlerde hem canlanma hem de durgunlaşmaya yol açma potansiyeline sahiptir. Dolayısıyla konut sektörünün canlanması; girdi sağlayan diğer sektörlerin canlanmasına yol açarken, tam aksine konut sektöründe bir durgunluk yaşanması durumunda; diğer sektörleri de etkilemesiyle durgunluğa sebebiyet verecektir (İlhan, 2008).

2010 ila 2020 yılları arasında, Türkiye'nin GSYH ve inşaat sektörü büyüme rakamlarının bir düşüş trendinde olduğu, özellikle 2017 yılı sonrasında bir daralma yaşandığı görülmüştür. Şekil 2.2'de yer alan çizgi grafiği incelendiğinde, 2010 ila 2019 yılları arasında Türkiye'de inşaat sektörü ve GSYH'nin birbirleriyle bağlantılı bir hareket içerisinde olduğu dikkat çekmektedir. 2010 yılında; GSYH %8,4, inşaat sektörü ise %17,1 büyüme kaydetmiş, 2019 yılında; GSYH %0,9 büyüme, inşaat sektörü ise %-8,6 daralma yaşamıştır. Dolayısıyla 2010 yılı verileriyle 2019 yılı verilerinde oluşan büyük fark dikkat çekmekle birlikte, genel olarak bakıldığında, GSYH ve inşaat sektörünün 2010 ila 2019 yılları arasındaki çizgi hareketlerinin

düşüş trendinde olduğu görülmektedir. 2010 ila 2019 yılları arasında inşaat sektörü; 2010, 2011 ve 2013 yıllarında çift haneli rakamlarla büyümüş, öte yandan 2018 yılında yaşanan ekonomik kriz sonucunda aynı yıl %-2,1 ve 2019 yılında %-8,6 bir daralma kaydetmiştir. Grafikte yer alan inşaat sektörünün çizgi hareketi, 2010 ila 2017 yılları arasında istikrarsız bir seyir izlerken, 2018 yılında yaşanan ekonomik kriz neticesinde büyük bir düşüş yaşandığı, dolayısıyla sektörün daralmasına yol açtığı görülmektedir (URL-1, Erişim: 11.02.2021) (Şekil 2.2).



Şekil 2.2. GSYH ve İnşaat Sektörü Büyümesi
Kaynak: URL-1, erişim: 11.02.2021

İstihdam verileri bakımında Türkiye'de, 2010 ila 2017 yılları arasında inşaat sektörü istihdamının her geçen yıl arttığı, 2017 yılı sonrasında ise bir düşüş trendine girdiği görülmektedir. Çizelge 2.2.'de yer alan verilere göre, 2010 ila 2019 yılları arasında inşaat sektörü istihdamının toplam istihdamdaki payı ortalama %7 olarak hesaplanmıştır. Çizelgede yer alan verilere göre inşaat sektörü her yıl yaklaşık 1,5 ila 2 milyon arasında kişiye istihdam sağlamaktadır. İnşaat sektörü istihdam rakamları 2010 yılında yaklaşık 1,4 milyon kişiden oluşurken, 2017 yılında bu rakam 2 milyonu aşmıştır. İnşaat sektörü istihdam verilerinin yıllara göre gelişimi incelendiğinde ise 2010 ila 2017 yılları arasında devamlı artış yaşandığı görülmektedir. 2018 yılında yaşanan ekonomik kriz sonucunda; çizelge 2.1 ve şekil 2.2'de yapılan değerlendirmelerde olduğu gibi, istihdam rakamlarının da aynı şekilde olumsuz etkilendiği dikkat çekmektedir. İnşaat sektörünün istihdam rakamları 2010

ila 2017 yılları arasında düzenli olarak artmasına karşın, 2018 ve 2019 yıllarında düşüşe geçmiştir (URL-1, Erişim: 15.02.2021) (Çizelge 2.2).

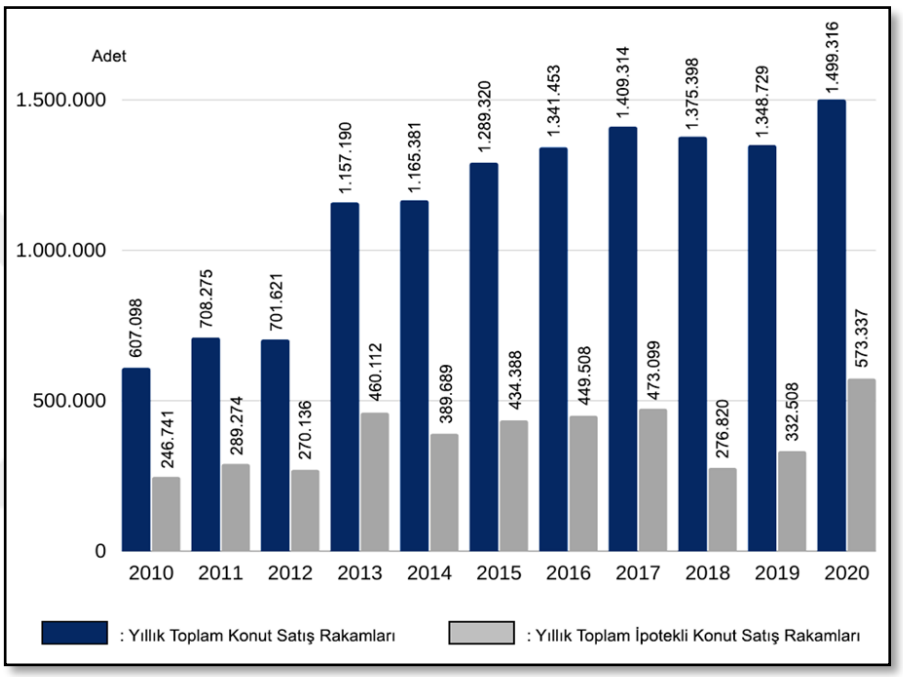
Çizelge 2.2. Türkiye'de İnşaat Sektörü ve Toplam İstihdam Verileri
Kaynak: URL-1, erişim: 15.02.2021

Yıl	Toplam İstihdam (1.000 Kişi)	İnşaat Sektörü İstihdamı (1.000 Kişi)	İnşaat Sektörü İstihdamı / Toplam İstihdam (%)
2010	21.858	1.434	**6,6**
2011	23.266	1.680	**7,2**
2012	23.937	1.717	**7,2**
2013	24.601	1.768	**7,2**
2014	25.933	1.912	**7,4**
2015	26.621	1.914	**7,2**
2016	27.205	1.987	**7,3**
2017	28.189	2.095	**7,4**
2018	28.738	1.992	**6,9**
2019	28.080	1.550	**5,5**

Emek-yoğun özelliğine sahip inşaat sektörü, istihdam açısından önemli sayılan, özellikle gelişmekte olan ülkelerde öne çıkan bir sektör olarak dikkat çekmektedir (Öztürk ve Fitöz, 2009). Konut sektörü; hem vatandaşların barınma gereksinimlerine yanıt vererek hem de farklı sektörler ile etkileşim halinde olarak istihdam olanakları sağlamaktadır. Gelişmekte olan bir ülke olan Türkiye, ekonomisine avantajlar sağlayan konut sektörüne oldukça önem vermektedir (Tekman, 2015). Ülkede konut sektörünün; yerli endüstriyle iş birliği halinde olması, imalat sanayisi ve diğer sektörler arasında girdi-çıktı bağlantılarının sağlanması, aynı zamanda yurt dışı faaliyetlerinin döviz girdisi sağlaması gibi faaliyetler ülke ekonomisine ve istihdama önemli katkılar sağlamaktadır (İlhan, 2008). Türkiye ekonomisinin lokomotifi olarak nitelendirilen inşaat sektörü, taşınmaz mal özelliğini taşıyan gayrimenkuller aracılığıyla ekonomi piyasasında ağırlık oluşturan bir sektör olarak günümüzde faaliyet göstermektedir (Nalçakan, 2013).

Konut satışları bakımından, 2010 ila 2020 yılları arasında Türkiye'de yıllara göre gerçekleşen toplam konut satışlarıyla birlikte ipotekli konut satışlarında bir yükseliş yaşandığı görülmektedir. Şekil 2.3'te yer alan TCMB verilerine göre; 2010 ila 2020 yılları arasında Türkiye'de gerçekleşen yıllık toplam konut satışının belirgin bir yükseliş trendinde olduğu görülmektedir. Öyle ki 2010 yılında Türkiye'de 607.098 adet konut satışı gerçekleşirken, bu rakam 2020 yılında 1.499.316 adete ulaşmıştır. Buna göre, 10 yıllık zaman diliminde toplam konut satışı yaklaşık %150 artış kaydetmiştir. 2018 yılında yaşanan ekonomik kriz sonucunda, aynı yıl ve 2019

yılında toplam konut satışlarında küçük bir düşüş yaşanmıştır. İpotekli konut satışları cephesinde ise 2010 ila 2020 yılları arasında, istikrarsız bir yükseliş yaşanmıştır. 2010 yılında 246.741 adet ipotekli konut satışı gerçekleşirken 2020 yılında bu sayı 573.337 adet olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılında yaşanan ekonomik kriz sonucunda, aynı yıl ve 2019 yılında ipotekli konut satışlarında sert bir düşüş yaşanmıştır. 2020 yılında ise bu rakamın tekrar yükselişe geçmesiyle beraber, 10 yıllık zaman diliminde ilk kez 500.000 adetin üzerinde satış gerçekleştiği görülmektedir (URL-2, Erişim: 10.02.2021) (Şekil 2.3).



Şekil 2.3. Türkiye'de Konut Satışları
Kaynak: URL-2, erişim: 10.02.2021

Bu konu altında yapılan literatür taramasında ve verilerin değerlendirilmesinde, Türkiye ekonomisinin lokomotifi olarak değerlendirilen inşaat sektörünün ülkede önemli bir rol oynadığı görülmüştür. İnşaat sektörünün etkileşim halinde olduğu diğer sektörlere girdi-çıktı sağlamakta, dolayısıyla hem istihdam hem de ülke ekonomisi konusunda katkılar sunmaktadır. Öte yandan, 2018 yılında yaşanan ekonomik kriz döneminde; inşaat sektörünün GSYH'deki payı, inşaat sektörü istihdam rakamları ve ipotekli konut satış rakamları olumsuz etkilenmiştir (Çizelge 2.1, s. 17; Şekil 2.2, s. 18; Çizelge 2.2, s. 19, Şekil 2.3, s. 23). Dolayısıyla Türkiye'nin ekonomisine olan faydalarının yanı sıra inşaat sektörünün, oluşan ve oluşabilecek krizlerde oldukça kırılgan bir sektör olduğu değerlendirilmiştir. Bu

bağlamda Türkiye'de konut sektörünün hem olumlu hem de olumsuz yönleri bulunmaktadır.

2.3.1. Türkiye'de Konut Talebini Etkileyen Parametreler

Konut sektörüyle ilgili yapılan çalışmalarda, iki çeşit talepten bahsedildiği görülmektedir. Bu bağlamda bir yandan tüketim amaçlı konut talebi, diğer yandan ise kişinin getiri hedeflediği, dolayısıyla yatırım amaçlı konut talebinden söz edilmektedir (Öztürk ve Fitöz, 2009). Kişinin konut edinme arzusu ve satın alma gücünün birleşimiyle ortaya çıkan konut talebi hem tüketim hem de getiri amaçlı olarak gerçekleşebilmektedir (Tekman, 2015). Kavramsal açıdan ekonomik niteliklere sahip olan konut talebi; kişinin konut ihtiyacının karşılanması adına, konutun belli bir fiyatını veya kirasını ödemeyi arzu etmesiyle birlikte satın alma gücünün bulunması halinde gerçekleşmesi mümkün olacaktır (Tosun ve Fırat, 2012). Bu doğrultuda, konut talebini etkileyen demografik etkenler fark etmeksizin, konut talebinin ekonomik faktörler ile desteklenmediği takdirde, gerçekleşmesi mümkün olamayacaktır. Buna göre; talep edilen konut, ancak satın alma gücüyle desteklendiği takdirde gerçekleşmesi mümkündür, aksi durumda yalnızca istek düzeyinde kalacaktır (Özlük, 2019).

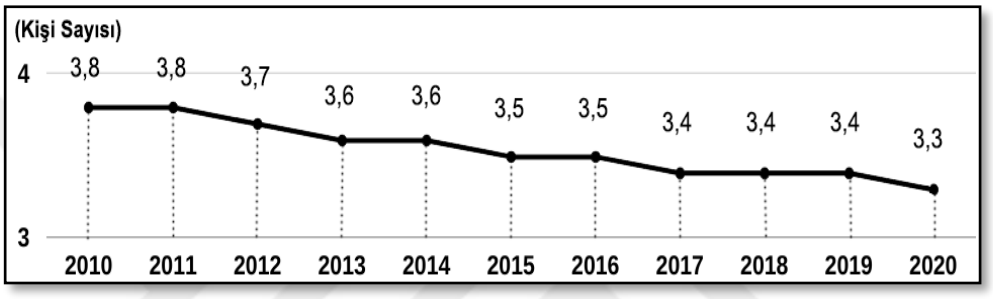
Konut talebini etkileyen unsurları, demografik ve ekonomik parametreler şeklinde değerlendirmek mümkündür. Konut talebini etkileyen ekonomik unsurlar kısa dönemde etkili olan, konut talebini etkileyen demografik unsurlar ise uzun dönemde etkili olan etkenlerdir (Tosun ve Fırat, 2012). Türkiye'de demografik etkenler, konut talebi üzerinde belirleyici bir rol oynamakta olup nüfus artışı, kentleşme, göç, hanehalkı özellikleri, evlenme ve boşanmalar gibi konut talebi üzerinde etki gösteren demografik unsurlar olarak bulunmaktadır (Özlük, 2019). Konut talebi üzerinde etkili olan ekonomik faktörler ise; hanehalkı gelir düzeyi, konut fiyatları, kredi faiz oranları ve yatırım gibi çeşitli unsurlar şeklinde yer almaktadır (Tekman, 2015).

2.3.1.1. Türkiye'de Hanehalkı Büyüklüğü

Geçmiş zamanlarda, geleneklerden kaynaklı olarak, çoğu hanehalkı birçok nesil ile birlikte yaşamaktaydı. Günümüzde ise, eş ve çocuk kompozisyonundan oluşan çekirdek aile kavramı yaygınlaşmıştır. Buna göre; toplum yapısının zamanla değişime uğraması, günümüz hanehalkı kompozisyonunu doğrudan etkilemiştir

(Güneş, 2009). Geçmişte hanehalkı kompozisyonu; büyükanne-büyükbaba, oğullar ve torunlardan oluşurken, günümüzde hanehalkı yapısının küçülmesiyle birlikte, yalnızca ebeveyn ve çocuklardan ibaret olup çekirdek aile kavramı karşımıza çıkmaktadır (Duvarcı, 2016).

Türkiye'de hanehalkı büyüklüğü bakımından ortalama kişi sayısının 2010 ila 2020 yılları arasında devamlı düştüğü görülmektedir. Şekil 2.4'te yer alan TÜİK verilerine göre, Türkiye'de 2010 yılında hanehalkı büyüklüğü ortalama 3,8 kişiden oluşurken bu sayının 2020 yılında ortalama 3,3 kişiye kadar gerilediği görülmektedir (URL-1, Erişim: 10.02.2021) (Şekil 2.4).



(Ortalama kişi sayısı)

Şekil 2.4. Yıllara Göre Türkiye'de Hanehalkı Büyüklüğü
Kaynak: URL-1, erişim: 10.02.2021

Ebeveyn ve çocuklardan ibaret olan çekirdek aile, zamanla çocukların büyümeleri ve evlenmeleri gibi gelişmelere bağlı olarak hanehalkının büyümesine yol açmaktadır. Dolayısıyla aile yapısında değişikliklerin meydana gelmesiyle beraber, konutlara talep artmaktadır (Çakır, 2014). Özellikle hanehalkı bünyesinde barınan genç fertlerin yaşadıkları değişiklikler arasında; eğitim, iş hayatı ve evlenme gibi nedenlerden dolayı aileden ayrı bir konutta yaşamayı arzu etmeleri veya buna zorunda kalmaları nedeniyle konut talebinde artışlar gerçekleşmektedir (Güneş, 2009). Geçmişe nazaran daha az yaygın olan geleneksel toplumlar; aile fertlerinin bekârlık dönemleri takibinde, evlilik ile süregelen beraberlik ve aileye bağlılık duygularıyla beraber, hanehalkı büyüklüğünün artmasına neden olmaktadır. Dolayısıyla sözü edilen aile tipi kompozisyonu, konut talebi konusunda kısıtlayıcı durumdadır (Duvarcı, 2016).

Hanehalkı büyüklük düzeyi; hanede yaşayan fertlerin yaşam konforunu etkilemektedir. Dolayısıyla hanehalkı büyüklüğünün azaldığı durumlarda, fertlerin konfor ve yaşam kalitesi artmaktadır. Öte yandan, hanehalkı kompozisyonunun

büyümesi, fertleri olumsuz etkilemektedir (Özlük, 2019). Bu neticede, hanehalkı büyüklüğü ne kadar fazla olursa aile fertlerinin konforu bakımından birer bağımsız konuta sahip olma isteğinin tetiklenmesiyle birlikte, konut talebinde de artışlara yol açacaktır (Duvarcı, 2016).

Hanehalkı tipi ve büyüklüğü bakımından, 2020 yılında en çok tek kişilik çekirdek aileden oluşan hanehalkı tipinin (2 kişi) olduğu tespit edilmiştir. Çizelge 2.3'te yer alan 2020 yılı rakamlarına göre; Türkiye'de "Tek kişilik hanehalkı", "Tek çekirdek aileden oluşan hanehalkı", "En az bir çekirdek aile ve diğer kişilerden oluşan hanehalkı" ve "Çekirdek aile bulunmayan birden fazla kişiden oluşan hanehalkı" olmak üzere, toplamda 24.604.086 hanehalkı sayısı bulunmaktadır. "Tek kişilik hanehalkı" sayısı 4.404.997 olmak üzere, toplam hanehalkı sayısının yaklaşık %18'ini kapsamaktadır. Dikkat çeken diğer önemli hanehalkı grubu "Tek çekirdek aileden oluşan hanehalkı" 16.050.444 sayısıyla, toplam hanehalkı sayısının yaklaşık %65'ini kapsamaktadır (Çizelge 2.3).

Çizelge 2.3. Hanehalkı Tiplerine ve Büyüklüklerine Göre Hanehalkı Sayısı
Kaynak: URL-1, erişim: 24.03.2021

2020 Yılı	Tek Kişilik Hanehalkı	Tek Çekirdek Aileden Oluşan Hanehalkı	En Az Bir Çekirdek Aile ve Diğer Kişilerden Oluşan Hanehalkı	Çekirdek Aile Bulunmayan Birden Fazla Kişiden Oluşan Hanehalkı	Toplam
Hanehalkı Sayısı	4.404.997	16.050.444	3.456.651	691.994	**24.604.086**
1 kişi	4.404.997				**4.404.997**
2 kişi		4.705.351	-	481.517	**5.186.868**
3 kişi		4.261.670	459.161	100.852	**4.821.683**
4 kişi		4.216.300	652.860	42.107	**4.911.267**
5 kişi		1.872.358	755.684	26.066	**2.654.108**
6 kişi		620.079	626.797	15.960	**1.262.836**
7 ve Üzeri		374.686	962.149	25.492	**1.362.327**

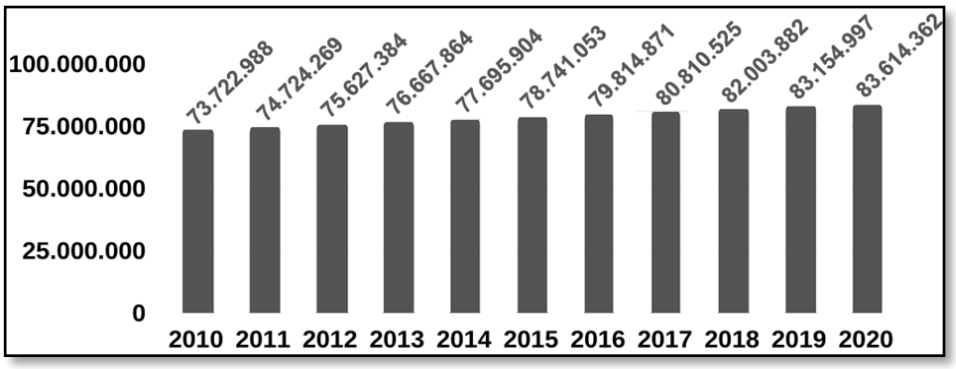
Bu veriler; hanehalkı tiplerine ve büyüklüklerine ilişkin potansiyel konut talebi ve ihtiyaç duyulan konut büyüklüğü hakkında ipuçları sağladığı düşünülmektedir.

2.3.1.2. Türkiye'de Nüfus Artışı ve Değişkenliği

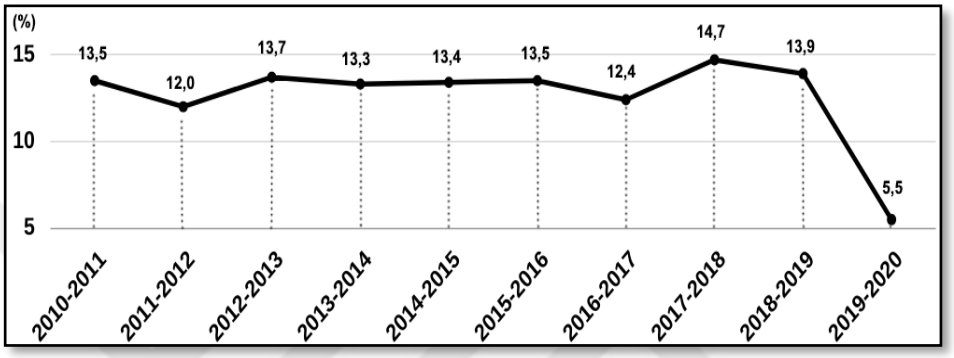
Tıpkı mal ve hizmetler bölümünde olduğu gibi talep artışına yol açan nüfus artışı faktörü, konut sektöründe de etkisini göstermesiyle beraber, talebi artırmaktadır (Öztürk ve Fitöz, 2009). Genel olarak, nüfus göstergesinde meydana gelen bir artış veya düşüş; konut talebini aynı yönde etkilemekte, dolayısıyla nüfus hareketliliği,

konut talebiyle bağlantılı olmaktadır (Tekman, 2015). Gelişmekte olan ülkelerin nüfus göstergelerinde genelde hızlı bir artış yaşanmaktadır. Buna göre, gelişmekte olan ülke konumunda yer alan Türkiye'nin nüfus göstergesinde de hızlı bir artış yaşanmış ve yaşanmaya devam etmektedir (Tekman, 2015). Nüfus artışının konut talebi üzerinde pozitif bir etki yaratmasının yanı sıra olumsuz etkileri de bulunmaktadır. Nüfus artışı nedeniyle artan konut talebi, konut üretiminin çoğalmasına sebebiyet vermekle birlikte; plansız ve düzensiz kentleşme, fiziksel çevrenin bozulması, sosyo-ekonomik ve çevresel sorunlar gibi kişinin yaşam kalitesinin düşmesine yol açacak unsurları da beraberinde getirmektedir (Mazıcıoğlu, 2018). Nüfus artışı unsuru bir ülkede ekonomik anlamda desteklenemez ise aile fertleri aynı mekânları paylaşmak zorunda kalacak, dolayısıyla hanehalkı yapısında bir artış yaşanmasıyla birlikte, konut arzı-talebi dengesinin bozulmasına neden olacaktır (Özlük, 2019).

Türkiye'de 2010 ila 2020 yılları arasında nüfus devamlı artış göstermiştir. Nüfus artış hızı açısından 2010 ila 2019 yılları arasında çift haneler kaydeden Türkiye'nin, 2019 ila 2020 yılları arasında nüfus artış hızı %5,5'e kadar gerilemiştir. Şekil 2.5'te yer alan verilere göre, 2010 yılında Türkiye'de nüfus sayısı 73.722.988 kişiden oluşurken, 2020 yılında 83.614.362 kişi olarak kaydedilmiştir. Söz konusu verilere göre, Türkiye'de 2010 ila 2020 yılları arasında, nüfus yaklaşık 1 milyon kişi artmıştır. Yıllık nüfus artış hızı verileri incelendiğinde, Türkiye'de 2010 ila 2019 yılları arasında her yıl ortalama %13,37 oranında bir artış hızı söz konusu olup 2019 ila 2020 yılları arasında ise %5,5 oranında yıllık nüfus artış hızı yaşanmıştır ve önceki yıllara nazaran oldukça düşük bir seviyede gerçekleşmiştir. Veriler ve değerlendirmeler kapsamında, Türkiye'de yaşanan nüfus artışının ve hanehalkı büyüklüğünün küçülmesi, konut talebinde artışlar meydana getireceğini, dolayısıyla olumlu yönde yansıma sağlayacağını göstermektedir (URL-1, Erişim: 01.03.2021) (Şekil 2.5).



a) Türkiye'de Yıllık Nüfus Sayısı

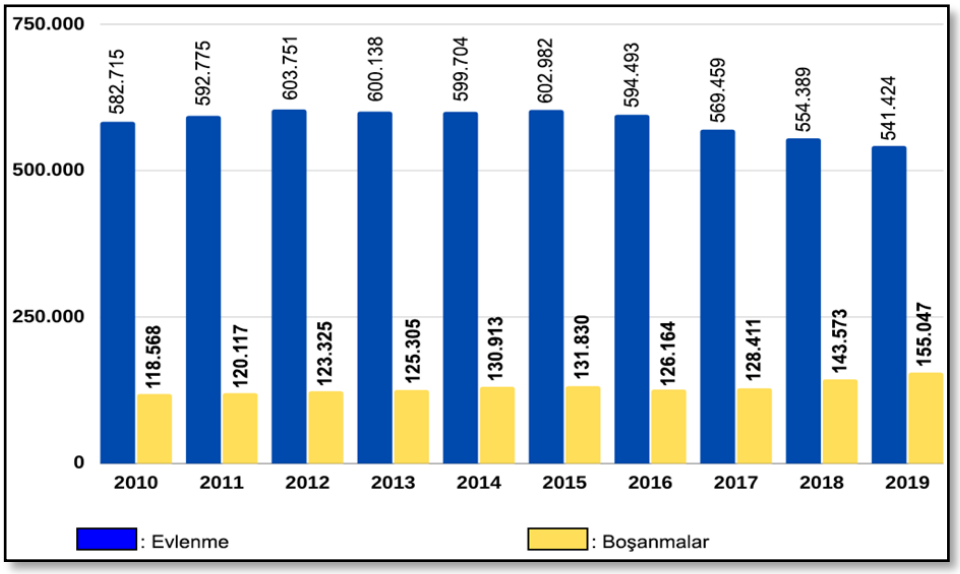


b) Türkiye'de Yıllık Nüfus Artış Hızı (%)

Şekil 2.5. Türkiye'de Yıllara Göre Nüfus Göstergeleri
Kaynak: URL-1, erişim: 01.03.2021

Bir ülkede genç nüfus oranının yüksek olması, konut talebine pozitif yansımaktadır. Yaşlı nüfus oranının genç nüfus oranına göre daha yoğun olması durumunda ise konut talebi o ülkede daha düşük düzeyde gerçekleşecektir (Duvarcı, 2016). Özellikle genç nüfusun evlenme ve boşanma olayları sırasında ilk ihtiyaçlarından biri konumunda olan konut, talep konusunda olumlu bir role sahiptir. Bu açıdan; evlenme ve boşanma faktörü, konut talebini etkileyen önemli demografik parametrelerinden biri olarak yer almaktadır (Özlük, 2019).

Evlenme ve boşanma rakamları kapsamında, 2010 ila 2019 yılları arasında Türkiye'de evlenme rakamlarında hafif bir gerileme söz konusu iken, boşanma rakamlarında hafif bir yükseliş gerçekleşmiştir. Şekil 2.6'da yer alan TÜİK verilerine göre, 2010 ila 2019 yılları arasında, yaklaşık her yıl ortalama 584.000 evlenme ve 130.000 boşanma gerçekleşmiştir. Buna göre; her evlenen ve boşanan çiftin konut talebinde bulunduğu varsayılmasıyla her yıl yaklaşık 500.000 ila 700.000 adet konut talep edildiği tahmin edilmektedir (URL-1, Erişim: 01.03.2021) (Şekil 2.6).



(TÜİK verilerinden yararlanılarak hazırlanmıştır)

Şekil 2.6. Türkiye'de Evlenme ve Boşanma İstatistikleri
Kaynak: URL-1, erişim: 01.03.2021

Şekilde açıklanan verilere göre, ilerleyen yıllarda belirgin bir değişiklik veya oynaklık olmadığı, az da olsa evlenme rakamlarında bir düşüş yaşandığı, boşanma rakamlarında ise hafif bir yükseliş olduğu görülmektedir. Buna göre, her yıl evlenen ve boşanan çiftlerin; alım-satım, kiralama veya yatırım aracı olarak kullandıkları konutlar sektörde bir canlılık yaratmakta ve konut talebini doğrudan etkilemektedir.

2.3.1.3. Türkiye'de Kentleşme, Göç Olgusu ve Gecekondulaşma

Mekânsal ve toplumsal yaşam üzerinde oluşturduğu değişimi ifade eden kentleşme olgusu hem sanayileşme hem de modernleşme süreçleri sonucunda meydana gelmektedir. Bu çerçevede, mekânsal ve toplumsal boyutlarının yanında kentleşme; ekonomik, politik ve sosyo-kültürel gibi dizgeleri içeren bir olgu olarak karşımıza çıkmaktadır (Özlük, 2019). Göç olgusu ise bireylerin kişisel veya toplumsal bir biçimde, sürekli veya geçici olarak gerçekleştirdikleri yer değişimi olarak tanımlanmaktadır. Bireylerin mevcut yaşam alanlarında; istek ve ihtiyaçlarının karşılanamaması sorunları, göçün temel nedenleri arasında bulunmaktadır (Güneş 2009). Kentleşme olgusu hem köyden şehre hem de şehirden şehre gerçekleşebilmektedir. Kentleşmenin ve göç olgusunun temel nedenleri arasında; ekonomik gelişmeler, politikalar, sanayileşme, iş olanakları ve güvenlik düzeyleri gibi sorunlar yer almaktadır (Öztürk ve Fitöz, 2009). Geçmiş dönemlerde, sanayileşmedeki gelişmeler öngörülemediğinden dolayı, Türkiye'de 20. yüzyılın başlarından itibaren, kentleşme ve göç hareketlerinde büyük bir artış yaşanmıştır.

Kırsal alanlardan kent merkezlerine doğru gerçekleşen göçler, günümüzde büyük şehirlerde nüfus yoğunluğuna sebebiyet vermekle beraber, konut arz ve talep düzeyinde dengesizliklere yol açmaktadır (Üçışık, 2006).

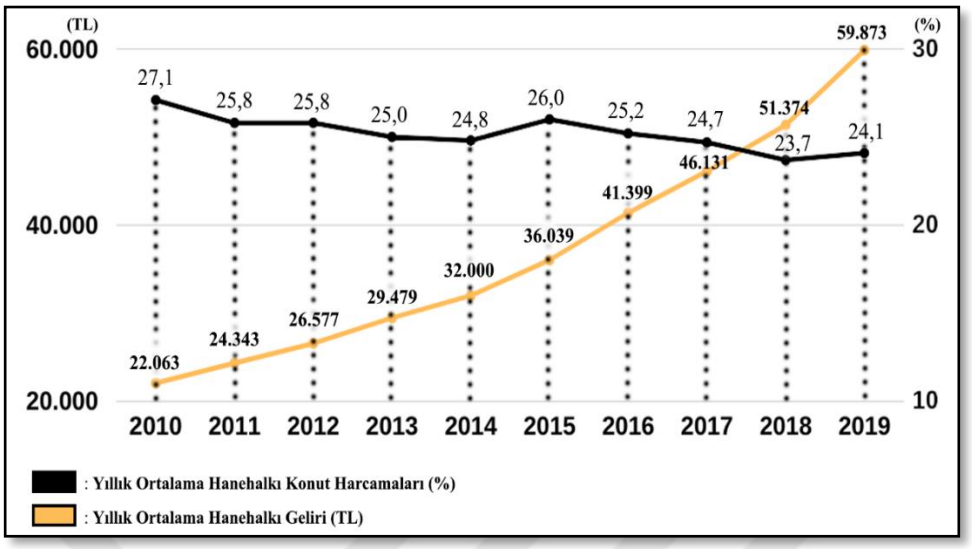
Günümüzde hem iletişimde hem de ulaşımda yaşanan gelişmeler neticesinde sağlanan kolaylık ve erişilebilirlik imkânları, kırsal alanlardan kent merkezlerine doğru yoğun göçlere sebebiyet vermektedir (Tosun ve Fırat, 2012). Köyden kente gerçekleşen göçler nüfus artışına yol açmasıyla beraber konut talebini de artırmaktadır. Bu doğrultuda; göç olgusu ve kentleşme parametreleri, kentlerde konut talebi göstergelerinin büyük bir kısmını belirlemektedir (Güneş 2009). Türkiye'de, özellikle 1950'li yıllarda başlayan hızlı nüfus artışı ve kentleşme olayları neticesinde, büyük kentlerde yığılmalara sebebiyet vermiştir. Yaşanan bu olaylar sonucunda kentlerde; konut talebinde önemli artışlar meydana gelmiş, aynı zamanda kaçak yapılaşmaya ve gecekondulaşmaya yol açmıştır (Selçuk ve Kıasıf, 2019). Buna göre; kentleşme ve göç sorununun beraberinde getirdiği büyük kent merkezlerindeki yığılmalar; konut talebinin ve ihtiyacının önemli düzeyde artmasına yol açmış, aynı zamanda artan taleplere ve ihtiyaçlara karşın konut arzının yetersiz kalmasıyla beraber, çözüm olarak toplu konut modeli ortaya çıkmıştır (Bostancı ve diğ., 2017). Türkiye'de 1950'li yıllarda yaşanan kentleşme sürecinde, konut ihtiyacı gecekondu türünde yapılar aracılığıyla karşılanmaya çalışılmıştır. Gecekonduların bir bölümü göç edenler tarafından inşa edilmiş, diğer bölümü ise hazır ve yap-satçılar tarafından arz edilmiştir (Özlük, 2019). Günümüzde, mevcut ekonomik koşullar nedeniyle fakir ve dar gelirli bireylerin nitelikli konutlara sahip olmaları imkânsız düzeye ulaşmıştır. Bununla birlikte, nitelikli konutlara erişemeyen ve imkânı olmayan vatandaşlar, plansız ve kaçak yapılaşmaya yönlenmek zorunda kalmıştır (Yörükân, 2005).

2.3.1.4. Türkiye'de Hanehalkı Gelir Düzeyi

Gelir kavramı genel anlamda; bir mal veya hizmetin talebini etkileyen önemli unsurlardan birisi olmasının yanı sıra kişilerin yaşam biçimlerini ve ödeme gücünü belirleyen önemli bir parametredir (Özlük, 2019). Hanehalkının bütçesinde önemli bir paya sahip olan konut satın alma veya kira ödeme gibi konut harcamaları, hanehalkı gelir düzeyine bağlı gerçekleşmektedir (Genç, 2020). Bu bağlamda, hanehalkı gelir düzeyi, konut talebi üzerinde önemli bir role sahip olmakla birlikte konut talebi gelir düzeyine bağlı olarak da değişkenlik göstermektedir (Çakır, 2014). Bir ülkede, hanehalkı gelir düzeyinde gerçekleşen artışlar, paralel biçimde konut

sahipliği düzeyine de yansımakta, böylece iki cephede de artışlar meydana gelmektedir (Tekman, 2015). Gelir düzeyi düşük olan hanehalkı kiralık konutlara yönelirken yüksek gelir düzeyine sahip hanehalkının ise konut satın alımına yönelik taleplerde bulunduğu görülmektedir (Güneş, 2009). Bu çerçevede, lüks konutların tercihi ve talebi, daha çok gelir düzeyi yüksek seviyelerde olan hanehalkı tarafından gerçekleşmektedir (Yüksel Yıldız, 2006). Gelir düzeyi artışının yanı sıra; hanehalkının konut harcamaları, konut finansmanları, inşaat malzemeleri fiyatları ve nüfus yapısında yaşanan değişkenlik unsurları, konut piyasasını etkilemektedir (Tekman, 2015).

Şekil 2.7'de yer alan TÜİK verilerine göre, 2010 ila 2019 yılları arasında, Türkiye'de yıllık ortalama hanehalkı gelirinin belirgin bir şekilde yükseldiği görülmektedir. 2010 yılında yıllık ortalama hanehalkı geliri 22.063,00 TL düzeyinde iken, bu rakam 2019 yılında 59.873,00 TL seviyesine ulaşmış, dolayısıyla 2010 yılına nazaran yaklaşık olarak 2,7 katı kadar artmıştır. Hanehalkı tüketim harcamaları kapsamında konut harcamaları, 2010 ila 2019 yılları arasında bir düşüş trendi içerisinde bulunmuştur. 2010 yılında %27,1 olarak açıklanan konut harcamaları oranı, bu rakam 2019 yılında %24,1'e kadar gerilemiştir. Buna göre; 2010 yılında 22.063,00 TL olan hanehalkı yıllık ortalama gelirinin yaklaşık 6.000 TL'lik kısmı, konut harcamalarından oluşmaktadır. 2019 yılında ise, ortalama 59.873,00 TL olarak açıklanan yıllık ortalama hanehalkı gelirinin yaklaşık 14.500,00 TL'lik kısmı, konut harcamalarından oluşmaktadır. Şekile göre, 2010 ila 2019 yılları arasında Türkiye'de yıllık ortalama hanehalkı geliri artış göstermesine rağmen, hanehalkı kapsamında konut harcamaları oranında bir gerileme söz konusu olmuştur. Ayrıca, 2010 ila 2019 yılları arasında, hanehalkı yıllık konut harcamalarının yıllık ortalama hanehalkı gelirine nazaran %30'un altında olduğu ve devamlı düştüğü görülmektedir (URL-1, Erişim: 25.03.2021) (Şekil 2.7).



Şekil 2.7. Türkiye'de Yıllık Ortalama Hanehalkı Geliri ve Konut Harcamaları
Kaynak: URL-1, erişim: 25.03.2021

Özlük'e (2019) göre hanehalkı tüketim harcamaları kapsamında konut ve kira harcamaları hanehalkı yıllık gelirinin %30'unu geçmemelidir. Konut ve kira harcamaları hanehalkı gelirinin %30'undan fazla olan aileler mağdur olarak değerlendirilmektedir (Özlük, 2019). 2010 ila 2019 yılları arasında, hanehalkı yıllık konut harcamalarının, yıllık ortalama hanehalkı gelirine nazaran %30'un altında olduğu görülmektedir. Ayrıca Türkiye'de yıllık ortalama hanehalkı geliri cephesinde bir artış söz konusuyken, öbür taraftan hanehalkı tüketim harcamaları cephesinde konut harcamalarında bir düşüş görülmektedir.

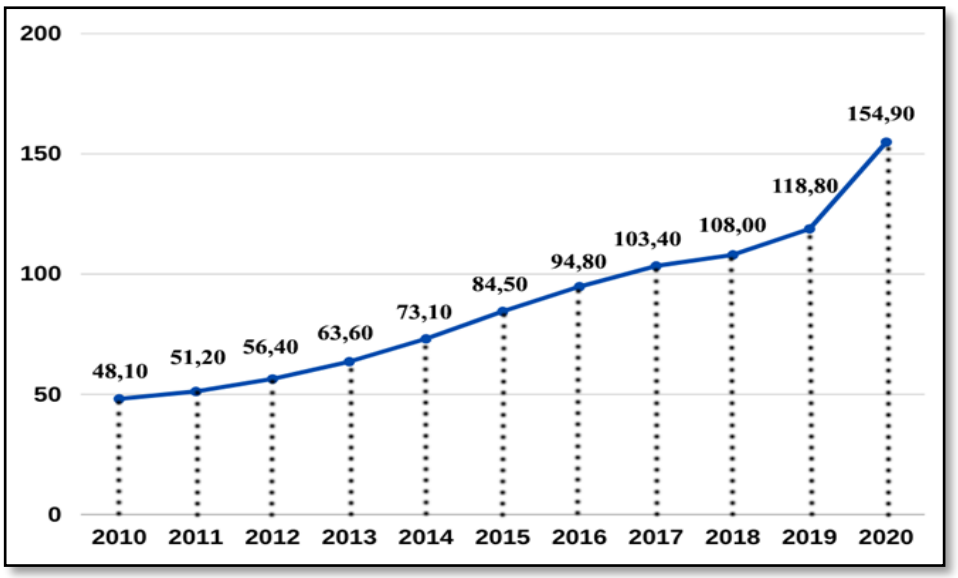
2.3.1.5. Türkiye'de Konut Fiyatları

Fiyat unsuru; mal ve hizmetler talebinde en büyük etken olarak yer almaktadır. Buna göre; bir üründe meydana gelen fiyat artışı talebi düşürürken fiyatlarda meydana gelen düşüşün yaşanmasıyla birlikte, talepte olumlu bir yansıma söz konusu olacaktır. Bu doğrultuda, fiyat unsuru; arz-talep dengesinde önemli bir role sahiptir (Tekman, 2015). Konut fiyatları, konum özelliklerine göre değişkenlik göstermektedir. Konum özelliklerinin yanı sıra konutun büyüklüğü, kullanılan malzemeler, işçilik kalitesi, yapım maliyetleri ve diğer konut özellikleri, konut fiyatlarını doğrudan etkilemektedir (Altun, 2017).

Konut sektöründe; kiralık konut fiyatları ve satılık konut fiyatlarının artış göstermesinin temel nedenleri arasında; enflasyon ve faiz oranları başta gelmektedir.

Bu çerçevede, gelecekteki enflasyon beklentisi konut talebini farklı yönlerde etkilemektedir. Bu doğrultuda, konut fiyatlarında artış beklentisi; konut talebini artırırken, öte yandan fiyatlarda düşüş beklentisi; konut talebini aynı şekilde azaltacaktır (Öztürk ve Fitöz, 2009). Buna göre; mal ve hizmet talebinde olduğu gibi, konut fiyatlarında yaşanan artışlar; talebi düşürürken, konut fiyatlarında meydana gelen düşüşler ise; konut talebini canlandırmaktadır. Dolayısıyla konut fiyatları ile konut talebinin birbirleriyle ilişkili olduğu görülmektedir (Duvarcı, 2016).

2010 ila 2020 yılları arasında Türkiye'de konut fiyatlarında ciddi bir yükseliş söz konusu olmuştur. Şekil 2.8'de yer alan TCMB verilerine göre, Türkiye'de 2010 ila 2020 yılları arasında konut fiyat endeksinde belirgin bir yükseliş yaşandığı görülmektedir. 2010 yılında konut fiyat endeksi 48,10 düzeylerinde iken, bu sayı 2020 yılında 154,90 seviyesine kadar ulaşmıştır. Buna göre; 2020 yılında, konut fiyat endeksi hesaplandığında 2010 yılına göre yaklaşık olarak 3 kat artış göstermiştir. Bu bölümde yapılan literatür araştırmasında belirtildiği üzere, konut fiyatlarının artış göstermesinin temel nedeni ülkenin enflasyon ve faiz rakamlarının olumsuz etkileridir. Konut fiyatlarının gelecekte devamlı artış göstereceği beklentisiyle beraber, artan konut fiyatlarına rağmen bireyler konut talebine devam etmektedir (URL-2, Erişim: 24.03.2021) (Şekil 2.8).



Şekil 2.8. Türkiye Konut Fiyat Endeksi
Kaynak: URL-2, Erişim: 24.03.2021

2.3.1.6. Türkiye'de Konut Yatırımı ve Getiri Beklentisi

Konut sektörü; ülke ekonomisinde önemli bir ağırlık oluşturan ve katkı sağlayan bir sektördür. Bir yatırım aracı olarak kullanılan konut, yatırımcısına uzun dönemde getiri sağlamaktadır (Selçuk ve Kıasıf, 2019). Önemli bir kısmı yatırım amaçlı taleplerden oluşan konut talebi; ekonomik açıdan bireye güvence sağlayan, aynı zamanda hem kullanım hem de değişim değerine sahip bir yatırım aracı özelliklerine sahiptir (Tosun ve Fırat, 2012). Bu doğrultuda; konut fiyatlarında yaşanan artışlar talebi düşürmeyip bunun aksine artışa neden olmaktadır. Bu bağlamda konut fiyatlarında uzun dönemdeki artış beklentisi talep cephesine olumlu yansımaktadır (Özlük, 2019).

Talep edilen konutların bir bölümü; konut ihtiyacı taleplerinden ileri gelmekte ise de tasarrufları değerlendirmek üzere yatırımı amaçlı talepler hâkim konumdadır. Bu çerçevede, belli bir düzeyde birikimi bulunan bireylerin konut ihtiyacından ziyade tasarruflarını konut yatırımı amaçlı taleplere yönlendirmektedir (Yüksel Yıldız, 2006). Yatırım aracı bakımından konut; alım-satım işlevinin yanı sıra kiraya verme işlevine de sahip olup hem kârlı hem de güvenilir bir getiri aracı özelliklerine sahiptir (Özlük, 2019). Borsa ve hisse senetleri gibi yatırım araçların getiri düzeyi düşük seviyelerde bulunması durumunda, yatırımcılar alternatif olarak konut sektörüne yöneleceklerdir. Aksi takdirde, borsa ve hisse senetleri gibi yatırım araçları getiri düzeyinin konut yatırımlarına nazaran daha cazip bulunması halinde, konut talebi cephesinde düşüşler beklenecektir (Çakır, 2014).

2.3.1.7. Türkiye'de Konut Finansmanları

Konut finansmanları; kişilerin konut talebinde ihtiyaç duydukları veya kurumlar tarafından icraat edilen konut projelerinde ihtiyaç duyulan fonların sağlanmasında kullanılmaktadır (Altun, 2017). Bu bağlamda, konut finansmanları, konut talebinin gerçekleşmesinde önemli bir rol oynamasıyla birlikte hem finansal piyasaların hem de konut sektörünün canlı tutulmasına katkı sağlamaktadır. Ayrıca, dünyada çeşitli finansman araçlarının geliştirilmesiyle birlikte, konut sahipliği açısından kişilere çeşitli olanaklar tanınmaktadır (Özlük, 2019).

Konut talebi kapsamında, finansman aracı kullanacak olan kişinin uygun bir şekilde geri ödeme koşullarını yerine getirebilmesi neticesinde, ekonomik birimler tarafından sunulan krediler sağlanacaktır. Kişilere sağlanan bu krediler, ekonomik

birimler tarafından uzun vadede getiri şeklinde geri temin edilmektedir (Güneş, 2009).

Türkiye'de, finansman kaynakları hem kurumlar tarafından hem de bireysel yöntemler ile temin edilebilmektedir. Kurumsal olan finansman kaynakları arasında; merkezi yönetim kurumları, sosyal güvenlik kurumları, yerel yönetimler (TOKİ vb.), bankalar ve konut kooperatifleri yer alırken, kurumsal olmayan kaynaklar arasında ise; bireysel tasarruflar, yakın çevreden sağlanan fonlar ve müteahhit firmalarından sağlan fonlar yer almaktadır (Güler, 2007). Dünya çapında uygulanmakta olan ve en çok bilinen finansman araçları arasında, Mortgage sistemleri bulunmaktadır. Mortgage sistemi; tüketicinin aylık bütçelerinin üçte birini geçmeyecek şeklinde uzun vadede kredi taksitleri aracılığıyla konut ediniminde hem sabit hem de değişken faizli şeklinde finansman sağlamaktadır (Özlük, 2019). Konut satışlarında kullanılan diğer finansman türleri arasında; peşin satışlar, peşin ödemeli iskontolu satışlar, peşin fiyatına taksitli satışlar, üretici firma kredisiyle satışlar, banka kredisiyle satışlar ve Mortgage sistemleri piyasada yer almaktadır (Altun, 2017).

2.3.2. Türkiye'de Konut Arzını Etkileyen Parametreler

Yapılan araştırmalarda, konut arzı; yüklenici firma, müteahhit veya gerçek kişilerin envanterlerinde yer alan mevcut konutlarının, talepte bulunan kişilere fiilen bir fiyat karşılığı satışa sundukları miktar olarak ifade edilmektedir (Güneş, 2009). Türkiye'de sunulan konutlar ve konut sektöründe faaliyet gösteren arz biçimleri hem devlet hem de özel sektör aracılığıyla gerçekleştirilmektedir. Konut sektöründe arz biçimleri; bireysel, yap-satçı, kooperatifler ve toplu konut inşaat firmaları tarafından gerçekleştirilmektedir (Genç, 2020). Konut arzı; inşa sürecinde olan yeni konutları, aynı zamanda konut stokları kapsamında; geliştirme, dönüştürme ve yıpranma paylarını da içermektedir (Duvarcı, 2016). Türkiye'de konut arzını etkileyen unsurlar arasında; konut talebinde meydana gelen artışlar ve düşüşler, ülkenin genel ekonomik durumu, konut politikaları ve yapım maliyetleri olarak yer almaktadır (Çakır, 2014).

2.3.2.1. Türkiye'de Konut Talebi Düzeyi

Türkiye'de olduğu gibi, dünyada gelişmekte olan ülkelerde hızlı kentleşme ve nüfus artışı unsurlarından dolayı konut talebinde artışlar meydana gelmektedir. Konut talebinde yaşanan artışlar ise konut arzını doğrudan etkilemektedir (Güneş,

2009). Yapısal özellikler açısından konut; uzun ömürlü ve dayanıklı mal niteliklerine sahip olmasıyla birlikte, tüketicinin barınma gereksinimi karşılayan ve uzun vadeli bir kullanım imkânı tanımaktadır. Bu nedenle konut arzı ve konut talebi birbirleriyle ilişki halindedir (Tekman, 2015).

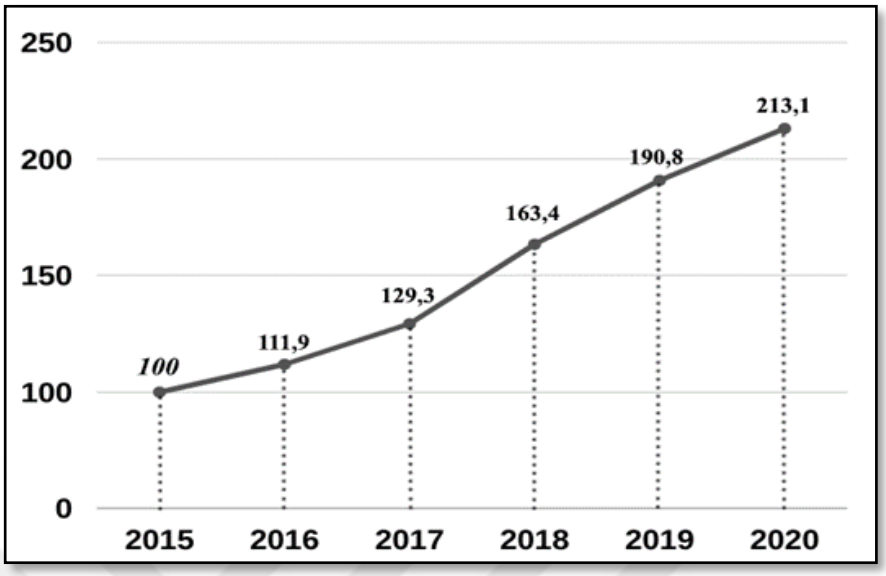
Konut sektörü kapsamında, yapım maliyetlerinin yüksek düzeylerde olması ve konut satışlarında belirsizliğin hâkim olması nedeniyle konut inşaatının başlangıcından önce talep ortamının var olup olmadığı konusunda analiz yapılmadan ve emin olunmadan inşaat sürecine başlamak mümkün değildir. Dolayısıyla talep ortamında uygun koşulların bulunmaması durumunda, konut inşaatından vazgeçilebilir veya süreç ertelenebilir (Duvarcı, 2016).

2.3.2.2. Türkiye'de Yapım Maliyetleri

Maliyet unsuru, tüketim mallarında olduğu gibi, konut arzını etkilemektedir. Bu çerçevede, yapı malzemeleri fiyatlarında meydana gelen artışlar; konut inşaatı maliyetlerini paralel olarak artırmakta, dolayısıyla konut arzında düşüşlere sebebiyet vermektedir (Duvarcı, 2016). Konut inşaatı kapsamında, yapım maliyetleri ile konut arzı arasında zıt yönlü bir ilişki söz konusudur. Buna göre; konut yapımı safhasında tüm girdilerin maliyetlerinde meydana gelen yükselişler, konut arzında düşüşlere sebebiyet vermektedir (Güneş, 2009). Konut inşaatı kapsamında, kaba ve ince yapım safhasında kullanılan; taş, toprak, beton, ahşap ve metal gibi yapı malzemelerinin bedelleri ve masrafları, inşaatın hammadde girdilerini oluşturmaktadır. Bu neticede; konut sektörü kapsamında hammadde giderleri, konut arzını etkileyen faktörler arasında yer almaktadır (Yüksel Yıldız, 2006). Konut yapım maliyetleri kapsamında, konut arzını etkileyen diğer unsurlar arasında arsa fiyatları da bulunmaktadır. Konut üretiminde maliyet açısından en büyük paya sahip olan arsa fiyatları, konut satış fiyatlarında belirleyici bir rol oynamaktadır (Güneş, 2009). Her türlü insan çabası olarak nitelendirilen emek unsurunun inşaat giderleri kapsamında yer alması, konut arzını etkileyen diğer unsurlar arasında yer almaktadır. İnşaat yapımı aşamasında nitelikli ve niteliksiz emek faktörü için ödenen ücret inşaat giderlerine yansıdığından dolayı konut arzı cephesinde olumsuz etkiye neden olmaktadır (Yüksel Yıldız, 2006).

Türkiye'de 2015 ila 2020 yılları arasında, inşaat maliyeti cephesinde ciddi bir yükseliş söz konusu olmuştur. Şekil 2.9'a göre, Türkiye'de 2015 ila 2020 yılları arasında inşaat maliyet endeksinde belirgin bir yükseliş yaşanmıştır. 100 olarak baz

alınan 2015 yılı endeksi, 2020 yılında 213,1 seviyesine ulaşmış, dolayısıyla yaklaşık 2 kat kadar artmıştır (URL-1, Erişim: 29.03.2021) (Şekil 2.9).



[2015=100]

Şekil 2.9. Türkiye İnşaat Maliyet Endeksi
Kaynak: URL-1, erişim: 29.03.2021

Her yıl artış kaydeden inşaat maliyeti, müteahhit veya yüklenici firmanın giderleri kapsamında artışlara sebebiyet vermekte, dolayısıyla konut arzı cephesinde zorlaştırıcı bir etken olarak yer almaktadır. Buna göre, devamlı artan inşaat maliyeti hem konut arzına hem de konut fiyatlarına olumsuz yansımaktadır.

2.3.2.3. Türkiye'de Mevcut Ekonomik Durum

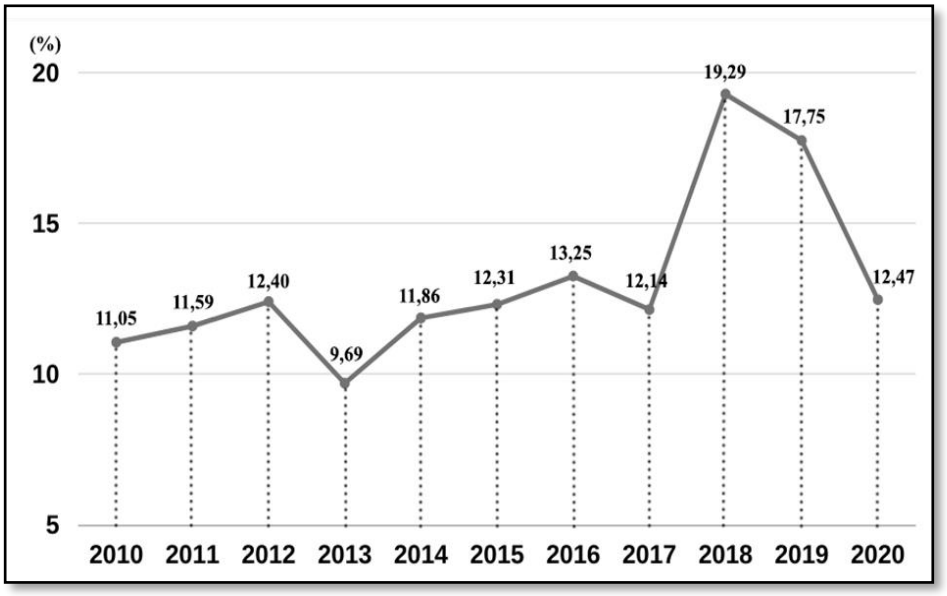
Ülkedeki mevcut ekonomik durum, konut arzını etkileyen ve yön veren unsurlar arasında yer almaktadır. Ülkedeki ekonomik koşullar ise vatandaşların gelir düzeylerini doğrudan etkilemesi neticesinde konut arzı cephesinde dengesizliklere sebebiyet vermektedir (Çakır, 2014). Ekonomik koşullara bağlı olarak toplumda tasarrufların azalması; ülkede yatırım düzeyinin düşmesine neden olurken, öte yandan faizlerin yükselmesine yol açacaktır. Bu sorunların bir ülkede var olması, konut arzı cephesine olumsuz etki edecektir (Güneş, 2009). Ülke ekonomisinin belirleyici unsurları arasında yer alan; faiz oranları, işsizlik düzeyi, gayri safi milli hâsıla, yatırımlar, tasarruflar ve enflasyon rakamları gibi değişkenler, konut arzını etkilemektedir (Yüksel Yıldız, 2006). Ayrıca, ülke ekonomisi kapsamında sıkı para politikası uygulamaları sonucunda çeşitli sorunları beraberinde getirebilmektedir. Bunlar; faizlerin yükselmesi, para arzının daralması, toplumda tasarrufların azalması

ve yatırım düzeylerinde düşüşlerin meydana gelmesi gibi etkenler olup bunların neticesinde konut arzında daralma meydana gelmektedir (Çakır, 2014). Sonuç olarak, bir ülkenin mevcut ekonomik durumu, kişileri doğrudan etkilemektedir. Ekonomi politikalarının düzgün ve iyi uygulanması neticesinde, vatandaşların yaşam kalitelerine ve refah seviyelerine olumlu bir etki sağlayacak, aynı zamanda hem konut talebinde hem de konut arzında artışlara yol açacaktır (Güneş, 2009).

2.3.2.4. Türkiye'de Kredi ve Konut Politikaları

Konut politikası genel anlamda; önceliği insancıl yaklaşımı olan, aynı zamanda ülkenin bölge planlama politikaları ve ulusal kalkınma planları ile uyumlu bir biçimde bulunması gereken kurallar çerçevesi olarak tanımlanabilir (Özlük, 2019). Türkiye'de; Sosyal Güvenlik Kurumu, Ordu Yardımlaşma Kurumu, çeşitli bankalar ve kurumlar tarafından konut kredilerinin sağlanmasının amaçlarından birisi, konut üretimini artırmaktır (Çakır, 2014). Türkiye'de faaliyet gösteren bankalar ve çeşitli kurumlar tarafından sağlanan konut kredileri, konut arzını artırmaktadır. Sağlanan konut kredileri olanakları hem konut talep edenler hem de sektörde konut arzı gerçekleştirenler için bir finansman ve koruyucu önlem olarak katkı sağlamaktadır (Güneş, 2009). Kredi politikaları; konut ihtiyacının talebe dönüştürülmesi açısından yeterli tasarrufu bulunmayan bireylere olanaklar tanımaktadır. Konut arzı bakımında önemli bir rol oynayan kredi politikaları, konut üretimini artırma amacının yanı sıra, konutları sosyo-ekonomik standartlarda üretilmesine katkı sağlamaktadır. Buna göre, konut kredileri hem konut talebini hem de konut arzını pozitif yönde etkilemektedir (Yüksel Yıldız, 2006).

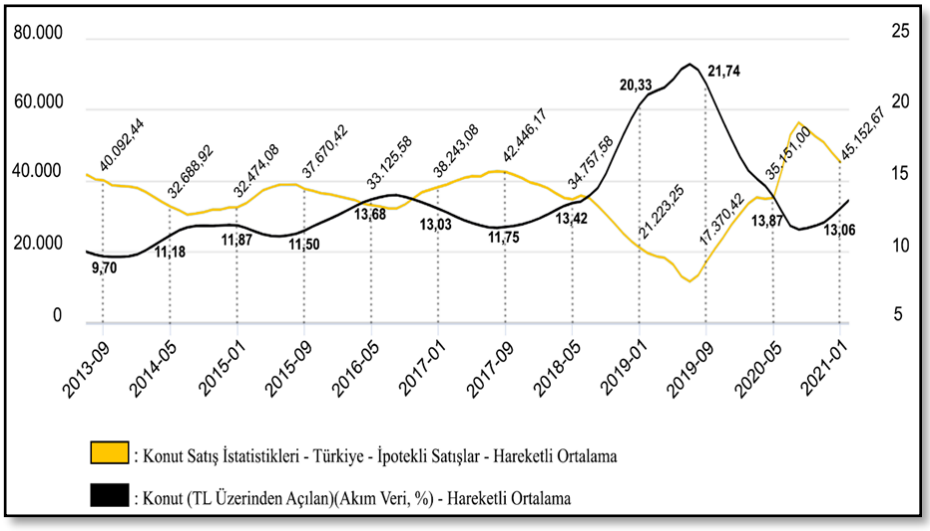
2010 ila 2020 yılları arasında Türkiye'de bankalarca açılan konut kredilerine uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları çift hanelere ulaşmasına karşın bu yıllar arasında istikrarsız bir seyir sergilemiştir. Şekil 2.10'a göre, Türkiye'de 2010 ila 2020 yılları arasında bankalarca açılan konut kredilerine uygulanan ağırlıklı ortalama faizleri oynak bir seyir göstermiştir. Konut faiz oranları bu yıllar arasında genel olarak 2 haneli rakamlar düzeyinde bulunmuştur. 2010 yılında, ortalama konut faiz oranları %11,05 seviyesinde iken, 2020 yılında bu rakam %12,47'ye ulaşmıştır. Şekile göre, 2010 ila 2020 yılları arasında gerçekleşen en düşük ortalama faiz oranı, %9,69 ile 2013 yılında gerçekleşmiştir. Sözü edilen aralıkta, bankalarca açılan konut kredilerine uygulanan en yüksek ağırlıklı ortalama faizler 2018 yılına ait olup bu oran %19,29 olarak açıklanmıştır (URL-2, Erişim: 28.03.2021) (Şekil 2.10).



Şekil 2.10. Bankalarca Açılan Konut Kredilerine Uygulanan Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranları
Kaynak: URL-2, erişim: 28.03.2021)

Değerlendirmeler neticesinde; inşaat sektörü istihdamı ve konut satışlarında olduğu gibi, 2018 yılında meydana gelen ekonomik krizin, bankalarca açılan konut kredilerine uygulanan ağırlıklı ortalama faizleri olumsuz etkilediği, dolayısıyla ülkenin ekonomik durumuna bağlı olarak hareket ettiği görülmektedir

Türkiye'de, 2013 ile 2021 yılları arasında ipotekli konut satışlarının konut kredi faiz oranlarına bağlı hareket ettiği, dolayısıyla birbirleriyle ilişkili oldukları görülmektedir. Şekil 2.11'de yer alan grafik hareketine göre, konut kredi faiz oranlarında bir düşüşün meydana geldiği durumlarda; ipotekli konut satışlarında bir artış söz konusu olduğu, aksine faizler yükseldiği durumlarda ise; ipotekli konut satışlarında bir gerileme yaşandığı görülmektedir (URL-1 ve URL-2, Erişim: 29.03.2021) (Şekil 2.11).



Şekil 2.11. Aylık İpotekli Konut Satışları ve Bankalarca Açılan Konut Kredilerine Uygulanan Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranları
Kaynak: URL-1 ve URL-2, erişim: 29.03.2021

Şekil 2.11'de yer alan verilere göre, 2018 yılında yaşanan ekonomik kriz sonucunda, faiz oranlarında ciddi bir artış söz konusu olduğu, buna bağlı olarak da Şekil 2.10'da aynı yıl, ipotekli konut satışlarında ciddi bir gerileme yaşandığı değerlendirilmiştir.

Konut politikaları kapsamında konut arzını etkileyen diğer unsurlar arasında; konut destek programları, yerel yönetim imar planları, altyapı yatırımları ve kentsel dönüşüm programları da yer almaktadır (Özlük, 2019).

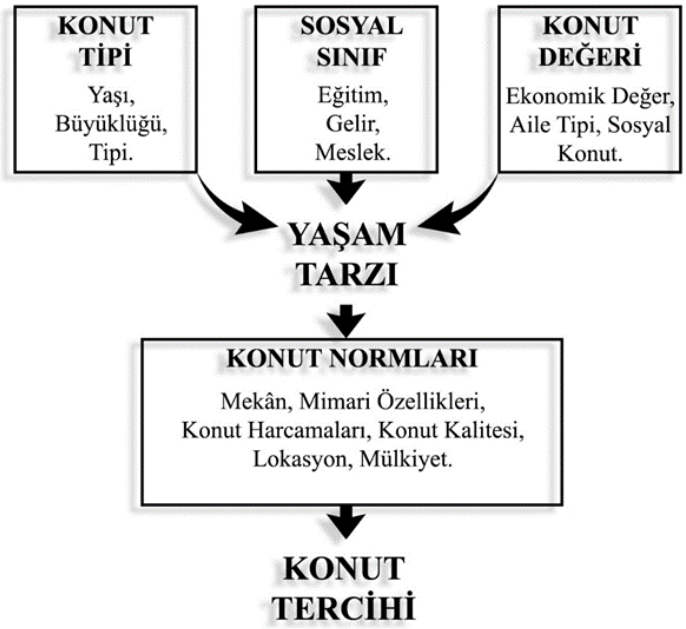
Vergi ve harçlarda uygulanan politikalar, konut arzını etkileyen diğer unsurlar arasında bulunmaktadır. Konut inşaatı başlangıcından itibaren ödenmeye başlanan vergiler ve harçlar, konut üreticilerin giderleri kapsamında ekstra bir yük olarak yansımaktadır (Çakır, 2014). Gayrimenkul piyasası kapsamında; vergi ve harçlar, emlak vergisi, gelir ve gider vergisi, veraset ve intikal vergisi, damga vergisi, tapu ve kadastro harçları ve diğer ödemeler konut arzını olumsuz yönde etkilemektedir (Yüksel Yıldız, 2006).

2.4. Konut Tercihinde Tüketici Kararlarına Etki Eden Olası Konut ve Konut Çevresi Parametreleri

Konut tasarımı; çevrenin ve bireyin çeşitli parametreleri ve gereksinimlerinin belirlenmesiyle birlikte oluşturulmaktadır. Çeşitli istekleri olan birey; benzersiz ve basmakalıp olmayan bir insan olarak, kendisine bağımlılık yaratan bu konseptin tam da oluşturucusudur. Çevre ise insanın bir birey olarak evrimleştiği, doğal ve sosyo-

kültürel çevreyi barındıran ekosistemin tamamını kapsayan bir olgu olarak tanımlanmaktadır (Meliouh ve Aoul, 2001). Günümüzde konut hem görsel hem de fonksiyonel özellikler açısından, pek çok özelliklere sahip bir mekân haline gelmiştir. Birbirinden farklı özelliklere sahip olan konutlar, tüketicilerin zevk ve tercihlerine bağlı, aynı zamanda ihtiyaçlar doğrultusunda seçilmektedir. Bu doğrultuda, konut seçimi safhasında, tüketici tercihlerine etki eden olası konut parametrelerinin tespiti, bu çalışma için önem arz etmektedir.

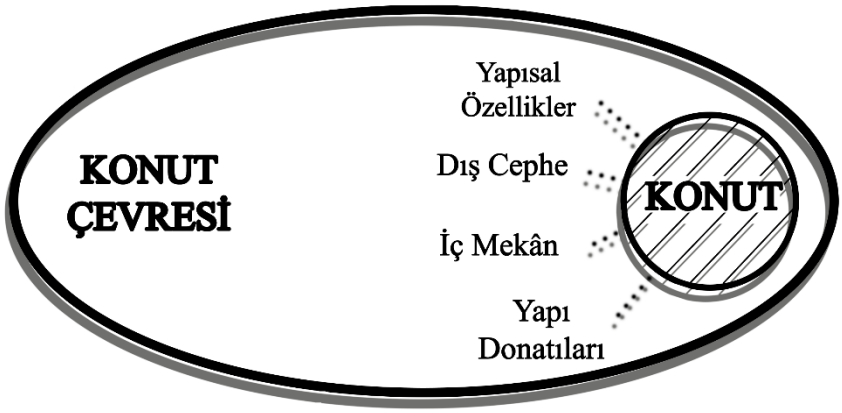
Beamish ve diğerlerinin (2001) konut tercihiyle ilgili yaptıkları çalışmada, tüketicileri etkileyen parametreleri sınıflandırmışlardır (Şekil 2.12). Sınıflandırmaya göre, yaşam tarzının konut tercihine etkisi bakımından; konut tipi, sosyal sınıf ve konut değeri olarak üç gruba ayrılmıştır (Beamish ve diğ., 2001). Beamish ve diğerlerinin (2001) konut tercihini etkileyen parametrelerle ilgili oluşturdukları sınıflandırma, literatürde pek çok kez kullanılmış ve kabul görmüştür (Selçuk ve Kıasıf, 2019). Şekil 2.12'ye göre, yaşam tarzının konut tercihine etkisi kapsamında, yapının yaşı ve büyüklüğü gibi faktörler; konut tipi grubu, kişinin eğitimi ve mesleği gibi faktörler; sosyal sınıf grubu, konutun ekonomik değeri ve aile tipi gibi faktörler; konut değeri grubu olmak üzere üç gruba ayrılmıştır. Kişinin yaşam tarzı ise konut tercihini etkileyen mimari özellikleri, kalitesi ve lokasyonu gibi unsurları kapsamaktadır (Beamish ve diğ., 2001) (Şekil 2.12).



Şekil 2.12. Konut Tercihini Etkileyen Faktörler
Kaynak: Beamish ve diğ., 2001'den uyarlanmıştır

Tüketicilerin konut tercihine etki eden konut parametreleriyle ilgili yapılan literatür araştırmasına göre;

- Yapısal özellikler (Abayhan, 2009; Yankaya ve Çelik, 2005; Arpacı, 2011; Güler, 2007; Yüksel Yıldız, 2006; Şiranlı ve diğ., 2015; Özus ve Dökmeci, 2006; Aydın Gök, 2010; Altun, 2017),
- Yapı donatıları ve dış cephe özellikleri (Yüksel Yıldız, 2006; Aydın Gök, 2010; Mazıcıoğlu, 2018; Altun, 2017; Çakır, 2014; Zülkadiroğlu, 2013; Şenyiğit, 2010; Zorlu ve Sağsöz, 2010; Güler, 2007),
- İç mekân özellikleri (Küreli ve Uzun, 2007; Arpacı, 2011; Edgü ve Ünlü, 2003; Aydın Gök, 2010; Mazıcıoğlu, 2018; Yüksel Yıldız, 2006; Çakır, 2014; Duvarcı, 2016; Keleş ve Atabeyli, 2018; Tosun ve Fırat, 2012; Güremen, 2016; Korur ve diğ., 2006; Zorlu, 2010; Güler, 2007; Siret, 2012; HCSP, 2019; Yörükân, 2005) olmak üzere, dört ana parametrenin etkili olduğu tespit edilmiştir (Şekil 2.13).



Şekil 2.13. Konut Parametreleri

2.4.1. Yapısal Özellikler

Yapısal özellikler kapsamında yapının güvenirliliği, yapının sahip olduğu kat adeti, yapının yaşı ve konutun bulunduğu kat gibi genel özellikler, tüketicilere hem konfor hem de güvenlik açısından olumlu yansımakta, dolayısıyla tüketicilerin konut tercihine etki eden olası konut parametreleri arasında dikkat edilen ve önem verilen parametreler arasında yer almaktadır (Yüksel Yıldız, 2006; Aydın Gök, 2010; Abayhan, 2009; Altun, 2017; Özus ve Dökmeci, 2006).

2.4.1.1. Yapının Güvenirliliği ve Konut Yaşı

Genel anlamda kaliteli ürün, ürünü kullanan tüketicinin beklentilerini karşılamasının yanı sıra kullanıcıya güven de sağlamalıdır. Bu durum, yapılarda da geçerlidir. Dolayısıyla yapının kullanımı sırasında kullanıcıya belirli bir güven vermesi gerekir ve görevlerini yerine getirebilme güvencesi sağlamalıdır. Sağlık, mal ve can emniyeti açısından ise; yapının sağlamlığı, kullanılan malzemelerin dayanıklılığı ve insan sağlığına uygunluğu kullanıcıya güven sağlamalıdır (Şiranlı ve diğ., 2015). Yapının dayanıklılığı kalite kavramında önemli bir yere sahiptir. İnşaat safhasında kullanılan yapı elemanlarının ve malzemelerinin uzun vadede performanslarını korumaları, güven açısından oldukça önemli bir unsurdur. Kısa vadede yıpranan, tamirat ya da değişim gerektiren malzemeler ve yapı elemanları, yapının kalitesiz olarak algılanmasına ve değerlendirilmesine sebebiyet verecektir (Şiranlı ve diğ., 2015).

Türkiye'de müteahhit firma güvenilirliği faktörü, konut seçiminde oldukça önem verilen bir unsurdur. Deprem gibi doğal afetlere sıkça maruz kalan ülkemizde, denetimsiz yapılaşma sürecinin büyük sorunlara yol açabileceği, 1999 yılında gerçekleşen "Doğu Marmara Depremi" ile kanıtlanmıştır. Depremde yıkılan binalar sonucunda, halk arasında müteahhitlere karşı büyük bir tepki oluşmuştur. Buna istinaden, depremden etkilenen halk tarafından genelde çok saygın kuruluşlarca imal veya kontrol edilmiş konutlara bir yönelme söz konusu olmuştur (Yüksel Yıldız, 2006).

- Güler'in (2007) konut talebiyle ilgili yaptığı çalışmada, konut satın almada depreme dayanıklılığın önemi konusunda tüketicilerin %67,3'ü son derece önemli ve %31,1'i önemli olduğunu aktarmışlardır (Güler, 2007).
- Arpacı'nın (2011) konut kalitesine ilişkin Ankara ilinde gerçekleştirdiği çalışmada, tüketicilerin %15,8'inin 5 yıllık veya daha genç, %44,5'inin 6 ila 15 yıllık, %28'inin 16 ila 25 yıllık, %11,7'sinin ise 26 yıllık veya üzeri yapılarda ikamet ettikleri saptanmıştır (Arpacı, 2011).
- Yankaya ve Çelik'in (2005) İzmir ilinde konut fiyatlarıyla ilgili yaptıkları çalışmada yapılarda meydana gelen bir yıllık artışın, konutun fiyatını yaklaşık olarak 200 dolar düşürdüğünü aktarmıştır. Dolayısıyla konut yaşının, fiyat ile negatif ilişkili olduğu sonucuna varılmıştır. Ayrıca, yüksek katlı yapılarda yer alan apartman

dairelerinin satış fiyatlarının daha yüksek olduğu tespit edilmiştir (Yankaya ve Çelik, 2005).

- Abayhan'ın (2009) İzmir ili Buca ilçesinde yaptığı tez çalışması sonucunda, konutun yaşı ile fiyatı arasında doğru orantı olduğu tespit etmiştir. Buna göre, konutun eskimesi ile birlikte fiyatının arttığı neticesi ortaya konulmuştur. Abayhan'ın (2009) aktardıklarına göre, Clark ve Herrin (2000) ile Kain ve Quigley (1970) tarafından gerçekleştirilen konut araştırmalarında, yapının yaşı ile konu fiyatı arasında ters ilişkinin söz konusu olduğu sonucuna varılmıştır. Bu sonucun nedenleri arasında, eski binaların daha fazla tamirat ve masraf gerektirmesi, elektrik ve mekanik sistemler gibi kullanılabilirliğinin azalması ve zamanla yeni konut özelliklerinin değişmiş olması yer almaktadır (Abayhan, 2009).

2.4.1.2. Yapının Kat Sayısı ve Konutun Yapıdaki Konumu

Özus ve Dökmeci'nin (2006) konut fiyatlarıyla ilgili yaptıkları çalışmada, yapının sahip olduğu kat sayısı ve manzara gibi faktörlerin, konut satış fiyatlarında etkili olduğu sonucuna varılmıştır. Bölgenin sahip olduğu manzara avantajından üst katlardaki konutların daha büyük pay almaları, bu sonuçta etkilidir. Ayrıca, müstakil evlerin satış fiyatlarının, apartman tipi yapılarda bulunan konutların satış fiyatlarına göre daha yüksek olduğu tespit edilmiştir. Apartman tipi yapılarda bulunan üst katlardaki konutların, alt katlardakilere nazaran daha yüksek satış fiyatlarına sahip oldukları saptanmıştır (Özus ve Dökmeci, 2006).

- Güler'in (2007) konut talebiyle ilgili yaptığı çalışmada, konut satın alma için kat mevkiinin önemi bakımından tüketicilerin %34'ü son derece önemli olduğunu ve %56,9'u önemli olduğunu ifade etmişlerdir (Güler, 2007).
- Aydın Gök'ün (2010) konut ediniminde kullanıcı kararlarını etkileyen faktörler ile ilgili İstanbul ilinde yaptığı çalışmada, konutun bulunduğu yapının kat adeti bakımından tüketicilerin %11'i binanın sahip olduğu kat adedini çok önemli, %63'ü ise önemli bulduklarını aktarmış, konutun konumlandığı kat ve manzara açısından ise tüketicilerin %32'si çok önemli, %63'ü ise önemli bulduklarını belirtmişlerdir (Aydın Gök, 2010).
- Altun'un (2017) konut seçimini etkileyen unsurlarla ilgili Karaman ilinde yaptığı anket çalışmasında, kat adeti konusunda katılımcıların %80,5'i konut tercihinde konutun sahip olduğu kat adedinin etkili olduğunu, %2,3'ü ise etkili olmadığını aktarmıştır (Altun, 2017).

2.4.2. Yapı Donatıları ve Dış Cephe Özellikleri

Yangın merdiveni, özel otopark ve güvenlik kameralarının bulunması gibi yapı donatıları, aynı zamanda yapının kat adeti, yapının yaşı ve konutun bulunduğu kat gibi genel özellikler, tüketicilere hem konfor hem de güvenlik açısından olumlu yansımakta olup tüketicilerin konut tercihine etki eden olası konut parametreleri arasında dikkat edilen ve önem verilen parametreler arasında yer almaktadır (Yüksel Yıldız, 2006; Aydın Gök, 2010; Çakır, 2004; Altun, 2017). Konutta kullanılan yapı malzemelerinin yeterli ölçüde kaliteli olması, kullanışlı donatılarının varlığı, fertlerin hayatını kolaylaştıracaktır (Tosun ve Fırat, 2012).

2.4.2.1. Güvenlik Donatıları

Yapılan literatür araştırmasında, konut tercihinde yapıda güvenlik sistemleri ve yangın merdiveni gibi güvenlik donatılarının bulunması konusunda tüketiciler tarafından önemsendiği görülmüştür (Yüksel Yıldız, 2006; Aydın Gök, 2010).

- Yüksel Yıldız'ın (2006) hanehalkının konut tercihine etki eden faktörlerle ilgili Bolu ilinde yaptığı anket çalışmasında, yapıda güvenlik sistemlerinin bulunması konusunda, tüketicilerin %32'sinin konutun bulunduğu yapıda güvenlik sistemlerinin bulunmasını çok fazla önemsemediği, %46'sının fazla önemli bulduğu, %16'sının ise ne çok ne az önemsedikleri bulgusuna ulaşılmıştır (Yüksel Yıldız, 2006).
- Aydın Gök'ün (2010) konut ediniminde kullanıcı kararlarını etkileyen faktörler ile ilgili İstanbul ilinde yaptığı çalışmada, konut tercihlerinde tüketicilerin %60'ının yangın merdivenlerinin bulunması ve gerekli özelliklere sahip olmasını önemli, %36'sının ise çok önemli gördüğü bulgusuna ulaşılmıştır (Aydın Gök, 2010).

2.4.2.2. Özel Otopark

Tüketicilere özel otopark tahsisinin olması, konut bölgesinde ikamet eden bireylerin konfor seviyesinin üst düzeyde olduğunun göstergesidir. Tüketiciler belirli bir ekonomik seviyeye sahip olması dolayısıyla günlük seyahatlerini kendi araçları ile yapmaktadırlar. Bu durum, konut bölgesi için otopark alanlarının yeterli sayıda olması gerekliliğini ortaya çıkarmaktadır (Mazıcıoğlu, 2018).

- Mazıcıoğlu'nun (2018) Gaziantep ilinde konut ve konut çevresi seçiminde etkili parametrelerinin belirlenmesine yönelik gerçekleştirdiği çalışmada, otopark

yeterliliği bakımından tüketicilerin %29'unun çok iyi, %26'sının ise iyi olduğunu ifade ettikleri görülmüştür (Mazıcıoğlu, 2018).

- Yüksel Yıldız'ın (2006) hanehalkının konut tercihine etki eden faktörlerle ilgili Bolu ilinde yaptığı anket çalışmasında, katılımcıların %32'sinin yapıda açık veya kapalı otoparkın bulunmasını çok fazla önemsediği, %46'sının fazla önemsedikleri, %16'sının ise ne çok ne az önemsediklerini saptanmıştır (Yüksel Yıldız, 2006).
- Altun'un (2017) konut seçimini etkileyen unsurlarla ilgili Karaman ilinde yaptığı anket çalışmasında, bireylerin %77'si yapıda açık veya kapalı otopark alanının bulunmasının konut seçiminde etkili bir unsur olduğunu aktarmıştır.
- Çakır'ın (2014) konut talebini etkileyen faktörlere yönelik Ordu ilinde uyguladığı anket çalışmasında tüketicilerin %53'ünün otopark alanının ve %52'sinin güvenlik sisteminin yapıda yer alması gerektiğini belirttikleri saptanmıştır (Çakır, 2014).

2.4.2.3. Dış Cephe Özellikleri

İkamet edilen çevrede yer alan yapıların cepheleri ve görünüşleri, bireyler ve çevre sakinleri tarafından dikkat edilmektedir. Yapının kabuğu olarak nitelendirilen cephe, estetik açıdan şehrin dokusunu oluşturmasının yanı sıra malzeme açısından koruyucu bir unsur olarak da işlev görmektedir. Dış cephe unsuru aynı zamanda kişinin sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel kimliğiyle alakalı ipuçları sağlayabilmektedir. Bu bakımdan, konut dış cephe elemanı, konut seçiminde etkili bir unsur olarak yer almaktadır. Mimari cephe, yapı bütünün ayrılmaz bir parçasıdır. Bireyin yaşam alanında koruyucu bir bariyer oluşturarak, iç ve dış dünya arasında ayırıcı bir işlev görmekte olup dolayısıyla temel fonksiyon olarak bireyi olumsuz dış etkenlerden koruyarak kendisine kapalı ve güvenli bir yaşam alanı sağlamaktadır (Zülkadiroğlu, 2013).

Bireyin ikamet edeceği kırsal alan, köy, şehir merkezi vb. coğrafik bölge seçiminde, aynı zamanda şehir ve bölgenin iklim yapısı gibi özellikler, konut mimarisine etki eden birer kriter olarak yer almaktadır (Tosun ve Fırat, 2012). Konut çevresi bağlamında renk, doku, kullanılan malzemeler ve maliyetler gibi faktörler, cephe tasarımını doğrudan etkilemektedir. Buna göre, konut cephesi; kentin ve mahallenin dokusunu oluşturma ve aynı zamanda bireylerin algılarını etkilemede önemli bir rol oynamaktadır (Zülkadiroğlu, 2013).

Fiziksel ve kültürel dizgelerin bileşimleriyle form bulan konut cephesi; mimari stili ve üzerinde barındırdığı semboller aracılıyla bireylerin yaşadıkları konut çevresiyle alakalı sosyo-kültürel anlamlar ve kimlik yansıtması gibi zengin özelliklere sahiptir. Bu bağlamda konut yapısının önemli bir unsuru olan mimari cephe, tüketici açısından iç mekân kadar önemsenmektedir (Şenyiğit, 2010). Sosyo-kültürel açıdan oldukça zengin işlevleri barındıran konut kavramı, mimari cephenin görüntüsü, şekli ve estetiği doğrultusunda kişinin sosyal kimliği hakkında ipuçları aktarmakta, dolayısıyla konut seçiminde önemli bir etken olarak yer almaktadır (Zorlu ve Sağsöz, 2010). Buna göre estetik açıdan cephe; çevre sakinlerinin ve çevre kullanıcılarının izledikleri, gördükleri ve görsel değere sahip olan bir araç olarak bireyler ile etkileşim halinde olan, dolayısıyla taşıdığı anlamlar doğrultusunda kentin dilini oluşturan bir unsurdur (Şenyiğit, 2010).

- Zorlu ve Sağsöz'ün (2010) konut tercihiyle ilgili Trabzon ilinde yaptıkları anket çalışmasına göre, bireylerin %76'sı konut sitesinin veya konut bölgesinin cephe tasarımının birbirleriyle aynı olmasını tercih ettiklerini, estetik açıdan bir bütün sağladığını ve görsel olarak daha hoş duracağını ifade etmişlerdir. Diğer taraftan bireylerin %24'ü cephelerin birbirinden farklı olmasını tercih ederek, bunun sosyal konut imajını yansıtmayacağını, sıkıcı ve ruhsuz bir görüntü sağlamayacağını, aynı zamanda tüketicilerin zevkleri ve tercihlerine göre bir konut tasarımı bulma fırsatının daha olanaklı olduğunu dile getirmişlerdir (Zorlu ve Sağsöz, 2010).
- Aydın Gök'ün (2010) yaptığı anket çalışmasında bireyler, binanın formu, estetiği ve kalitesini %24 oranında çok önemsediklerini, %73 oranında ise önemli bulduklarını belirtmişlerdir (Aydın Gök, 2010).
- Güler'in (2007) konut talebiyle ilgili yaptığı çalışmada, konut satın alma için cephenin önemi konusunda tüketicilerin %47,2'si son derece önemli, %48,4'ü ise önemli olduğunu aktarmışlardır (Güler, 2007).

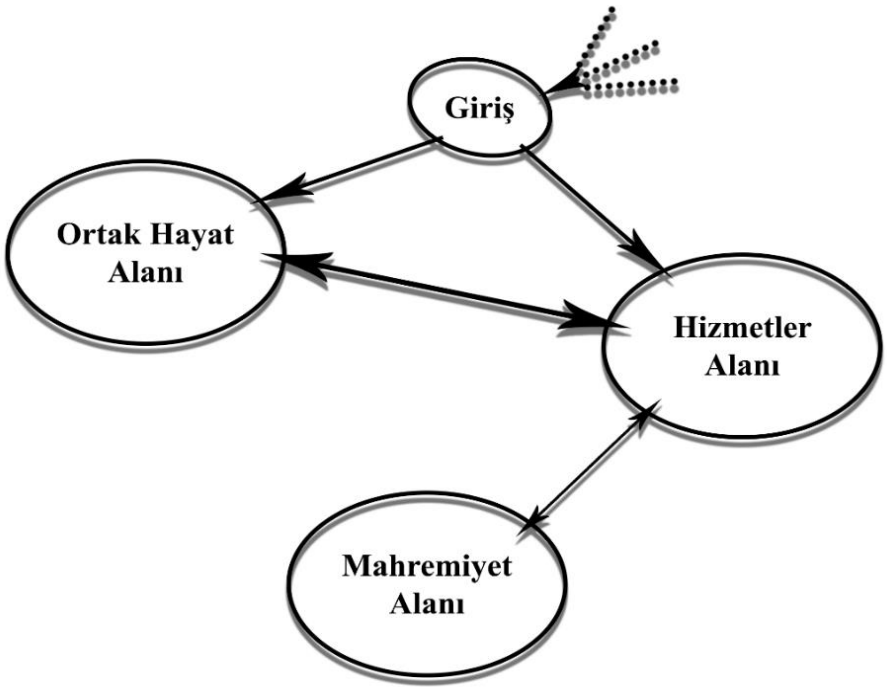
2.4.3. İç Mekân Özellikleri

Günlük yaşamımızın önemli bir bölümünün geçtiği konutlarda dinlenme, yemek yeme ve sosyalleşme gibi aktiviteler gerçekleştirilmektedir. Bu mekânlar hayatımızın önemli bir parçası olarak yer almaktadır. Hem tek başına hem de kalabalık aile fertleriyle beraber yaşamaya imkân veren konut, bizleri olumsuz dış etkenlerden koruyan ve güven sağlayan bir mekân olarak işlev görmektedir. Doğru tasarlanmış bir konutun iç mekânı; bireye ve aile fertlerine konforlu ve sağlıklı bir

yaşam imkânı sağlamalıdır. Yanlış tasarlanmış bir konutun iç mekânında yaşayan kişi sağlığı bakımından bu durumdan olumsuz etkilenebilecektir. Bu bağlamda konutun iç mekân organizasyonu; sağlık ve konfor açısından, birey ve aile fertleri için oldukça önem teşkil etmektedir.

Şüphesiz konut, yemek yeme ve dinlenme gibi temel işlevlerin yanı sıra; günümüzde kişisel bakım, sosyalleşme, evde çalışma ve eğlenme gibi kişisel ihtiyaçları karşılamaya olanak veren bir mekân olarak dikkat çekmektedir (Nalçakan, 2013). 20. yüzyılın önemli Fransız mimarlarından Robert Wogensky'ye göre, konut tasarımında konutun yalnızca güzel gözükmesinin yeterli olmadığını, dolayısıyla konutun tüketiciye bir hürlük ve serbestlik duygusu iletmesi gerektiğini belirtmiştir. Ayrıca tasarım kapsamında, mekânın iç açıcı olması gerektiğini, kısaca konutun tüketicinin ruhunu yükseltecek şekilde oluşturulması gerektiğini dile getirmiştir (Yörükân, 2005). Hayatının büyük bir bölümünü konutta geçiren kişi, bu mekânda konfor, güvenlik ve bireysellik gibi günlük ihtiyaçlarının karşılanmasına olanaklar bulacaktır (Zorlu ve Sağsöz, 2010). Optimum bir konfor düzeyini sağlayacak doğru tasarlanmış bir iç mekân organizasyonu, tüketici açısından önemsenen özellikler arasında yer almaktadır (Tosun ve Fırat, 2012). İç mekân organizasyonu genellikle en açık alanlardan en mahrem alanlara doğru organize edilir. İşlevsel açıdan; yemek hazırlama, yemek yeme, oturma odasında sosyalleşme ve yatak odasında uyuma ve dinlenme gibi aktiviteler gerçekleştirilebilir (Larceneux, 2010).

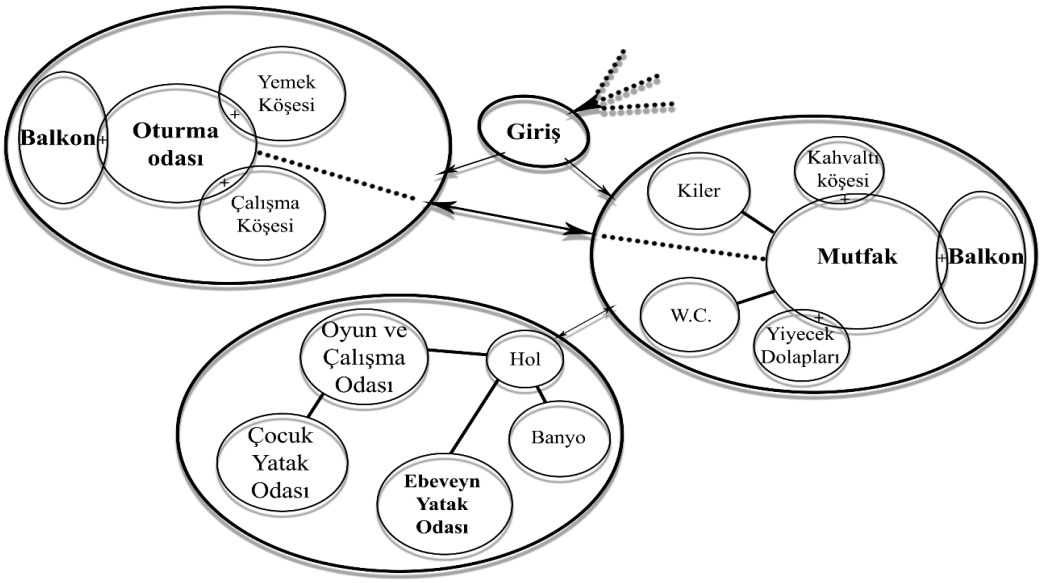
Şekil 2.14'e göre, konut iç mekân organizasyonunun üç temel bölümden oluştuğu görülmektedir. Bu bölümler; ortak yaşam, hizmet ve mahremiyet alanı şeklinde yer almaktadır. İç mekân kapsamında; bireyin ve aile fertlerinin beraber oturmasına ve dinlenmesine olanak verecek bir ortak alanın varlığı, yemek yeme ve hazırlama işlevlerini görecek bir hizmet alanı, aynı zamanda kendilerinin tek başlarına kalabilecekleri ve dinlenebilecekleri ayrı odaların bulunduğu bir mahrem alanı, temel konfor gereksinimlerinin karşılanmasına katkı sağlayacaktır (Şekil 2.14).



Şekil 2.14. Pingusson Konut Fonksiyon Şeması
Kaynak: Yörükân, 2005'ten uyarlanmıştır

Bu doğrultuda, ortak yaşam, hizmet ve mahremiyet alanlarının yeterli bir düzeyde ve düzgün tasarlanmasıyla, fertlerin birbirleriyle sosyalleşme imkânları ve ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri alanlara sahip olmalarının yanı sıra hem birbirleriyle etkileşim halinde olmaları hem de gerekli zamanlarda ayrı kalabilecekleri alanlara sahip olmaları sağlanacaktır.

Pingusson'un tasarlamış olduğu konut fonksiyon şemasının ayrıntılı şekli doğrultusunda, alanların kapsamış olduğu unsurların ayrıntılarının meydana gelmesinin yanı sıra odalar arası bağlantılar aracılığıyla iç mekân organizasyonu hakkında ipuçları aktarılmaktadır (Şekil 2.15).



Şekil 2.15. Pingusson Ayrıntılı Konut Fonksiyon Şeması
Kaynak: Yörükân, 2005'ten uyarlanmıştır

Şekil 2.14 ve Şekil 2.15'te iç mekân organizasyonu kapsamında odalar arası bağlantılar ve ilişkiler incelendiğinde, oturma odasının konut girişine yakın bir vaziyette konumlandığı, aynı zamanda misafir kabul etme, aile fertlerinin buluşabilecekleri ve birbirleriyle temas kurabilecekleri bir ortak yaşam alanının yer aldığı görülmektedir. Yine girişe yakın olarak yer alan fakat mahremiyet düzeyinin önemsendiği bir hizmet alanı olarak, bireyin yiyecek depolayabileceği, yemek hazırlayabileceği, aynı zamanda yemek yiyebileceği bir alan işlev görmektedir. Mahremiyet düzeyinin önemli bir düzeyde olduğu mahrem alanı, bir hol aracılığıyla mekânlar arasında ayrım görevi görerek, temizlik gereksinimlerini karşılayabilecekleri bir banyo, fertlerin dinlenebilecekleri yatak odaları ve çocukların çalışabilecekleri ve oynayabilecekleri bir oda bulunmaktadır (Şekil 2.15).

2.4.3.1. Ortak Yaşam Alanı

Ortak yaşam alanı, ev ortamında bireyin ve aile fertlerinin günlük aktivitelerini gerçekleştirebilecekleri bir alan olarak yer almaktadır. Şekil 2.14.'te yer alan konut fonksiyon şemasında gösterildiği üzere, ortak yaşam alanı, erişilebilirlik, mahremiyet düzeyinin düşük olması ve gün içerisinde en çok vakit geçirilen bir alan olması açısından girişe yakın konumlandırılmıştır. Şekil 2.15.'te yer alan ayrıntılı konut fonksiyon şemasına göre ise bireyler ve aile fertlerinin ortak yaşam alanı; oturma odası, yemek yeme köşesi, balkon ve çalışma köşesi gibi ev ortamında

günlük aktiviteleri gerçekleştirebilecekleri bir alan olarak faaliyet göstermektedir (Şekil 2.14, s. 46 ve Şekil 2.15, s. 47).

Salon ve/veya oturma odası alanları

Sosyo-kültürel işlevlere sahip olan salon mekânı, tüketiciler arasında kullanım farklılıkları gösterebilmektedir. Apartman konutlarında genelde toplam alanın üçte biri büyüklüğüne sahip olan salon mekânı, yalnızca misafir için ayrılabilmekte, aynı zamanda tüm aile fertlerinin günlük yaşamı oturma odası olarak seçilen küçük odalardan birine sıkıştırılabilmektedir (Küreli ve Uzun, 2007).

- Arpacı'nın (2011) konut kalitesine ilişkin Ankara ilinde gerçekleştirdiği çalışmada, tüketicilerin konutta en çok kullandıkları mekânlar arasında %46,4 oranda oturma odası ve %41,6 oranda salon yer almaktadır (Arpacı, 2011). Dolayısıyla ev ortamında en çok vakit geçirdiğimiz alanlar olarak belirlenen salon/oturma odası mekânları, konut tercihinde önemli bir faktör olarak değerlendirilmektedir.
- Edgü ve Ünlü'nün (2003) yaptıkları çalışmaya göre, "L" tipi salonlar, kare veya dikdörtgen tipi salonlara nazaran daha elverişli bir organizasyon ve eşya düzeni sağlamaktadır. Buna karşın, görsel alan düzeyi kare veya dikdörtgen tipi salonlara göre daha az olduğundan dolayı bireylerin sosyalleşme olanaklarını da azaltmaktadır (Edgü ve Ünlü, 2003).
- Küreli ve Uzun'un (2007) konut iç mekân büyüklüğü ile ilgili yaptıkları çalışmada, salon büyüklüğü 23,5 m² olan konutlarda ikamet eden tüketicilerin, 18 m² konut salonlarında ikamet eden tüketicilere göre mobilyalarının boyut ve miktarının salonla daha uyumlu olduğu saptanmıştır. Bu kapsamda, daha geniş salonlarda aile fertleri sayısıyla salondaki mobilya sayısının daha uyumlu olduğu, aynı zamanda mobilyaların salon içerisindeki farklı düzenlemelere daha fazla olanak sağladığı ve daha fazla açık sirkülasyon alanının kaldığı belirlenmiştir (Küreli ve Uzun, 2007).

Balkon ve/veya teras alanları

Yapılan literatür araştırmasına göre, konutlarda en az bir balkon bulunması bakımından tüketiciler tarafından oldukça önemsendiği, balkonların cam/camekânla kapatılabilir olması konusunda ise önemsenmediği saptanmıştır. İhtiyaç olmaksızın tatminsizlik neticesinde de balkonların camekân ile kapatıldığı görülebilir. Yüksek katlı konut yapılarda tüketicilerin birbirinden bağımsız olarak tercih ettikleri

malzemelerle balkonların kapatılması, çevresel kaliteyi olumsuz etkilenmekte ve yapılarda görsel bütünlüğü bozmaktadır (Korur ve diğ., 2006).

- Duvarcı'nın (2016) konut tercihiyle ilgili yapmış olduğu anket çalışmasında bireylerin %15'i konut balkonlarının geniş ve birden fazla olmasını çok fazla önemsediklerini, %30'u ise çok önemli bulduklarını aktarmışlardır (Duvarcı, 2016).
- Aydın Gök'ün (2010) konut ediniminde kullanıcı kararlarını etkileyen faktörler ile ilgili İstanbul ilinde yaptığı çalışmada, tüketiciler en az bir balkon bulunması konusunda örneklem bütününde %51 çoğunlukla önemli ve %41 oranında çok önemli bulduklarını ifade etmişlerdir. Balkonların camla/camekânla açılıp kapatılabilir olması bakımından %41,5 çoğunlukla önemsiz ve %30 oranında önemli bulduklarını, %18 oranında ise kararsız kaldıklarını ifade etmişlerdir (Aydın Gök, 2010).
- Mazıcıoğlu'nun (2018) Gaziantep ilinde konut ve konut çevresi seçiminde etkili parametrelerinin belirlenmesine yönelik gerçekleştirdiği çalışmada, konutlarındaki balkon büyüklüğü ve kullanışlılığından genel olarak memnun olduklarını aktarmışlardır. Öyle ki tüketicilerin %24'ü çok iyi ve %40'ı iyi, %26'sı ise kısmen iyi olarak değerlendirmişlerdir (Mazıcıoğlu, 2018).
- Yüksel Yıldız'ın (2006) hanehalkının konut tercihine etki eden faktörlerle ilgili Bolu ilinde gerçekleştirdiği anket çalışmasında, balkonların genişliği ve birden fazla olması konusunda tüketicilerin %15'i çok fazla önemli bulduklarını, %30,6'sı çok önemli bulduklarını, %37,8'iyse bu faktörü ne çok ne az önemli bulduklarını aktarmışlardır (Yüksel Yıldız, 2006).
- Çakır'ın (2014) konut talebini etkileyen faktörlere yönelik Ordu ilinde gerçekleştirdiği anket çalışmasında, konut tercihinde balkon genişliğini tüketicilerin %56,4'ünün çok fazla önemsediklerini, %25,2'sinin çok önemsediklerini, %11,2'sinin ise ne çok ne de az önemsediklerini ifade ettikleri görülmüştür (Çakır, 2014).
- Keleş ve Atabeyli'nin (2018) konut ve hedonik fiyat ile ilgili yaptıkları anket çalışmasında geniş balkon faktörünün daha çok erkek bireyler tarafından önemsendiği sonucuna varılmıştır (Keleş ve Atabeyli, 2018).

2.4.3.2. Hizmet Alanı

Şekil 2.14'e göre hizmet alanı, iç mekân organizasyonu kapsamında girişe yakın konumlandırılmıştır. Hizmet alanının konumu itibariyle hem girişe hem de

ortak yaşam alanına yakın bulunmasıyla birlikte erişilebilirlik açısından kolaylık sağlamaktadır (Şekil 2.14, s. 46). Şekil 2.15'te yer alan ayrıntılı konut fonksiyon şemasına göre hizmet alanı, mutfak ile birlikte kiler, yiyecek depoları, balkon ve yemek yeme köşesi gibi alanları içermektedir (Şekil 2.15, s. 47).

Mutfak alanı

Mekânsal açıdan mutfağa verilen önem bireyler arasında değişkenlik gösterebilir. Örnek olarak, çalışmayan bir ev kadını için mutfak, oldukça önem taşıyan bir mekân olurken, bu mekânı daha az kullanan bir erkek için önem düzeyi daha düşük olabilir (Aydın Gök, 2010). Pingusson'a göre mutfak; genel olarak yemek pişirilen, yoğun kokuların biriktiği bir koku ve buhar deposu olarak diğer alanlara doğru koku sızdıran bir alandır. Dolayısıyla mutfak; iç mekân organizasyonundan iyice ayrılması gereken bir laboratuvar olarak nitelendirilmektedir. (Yörükân, 2005).

- Mazıcıoğlu'nun (2018) Gaziantep ilinde konut ve konut çevresi seçiminde etkili parametrelerinin belirlenmesine yönelik yaptığı çalışmada tüketiciler, konutlarındaki mutfak mekânının organizasyonu ve kullanışlılığından genel olarak memnun olduklarını aktarmışlardır. Öyle ki tüketicilerin %28'i çok iyi ve %44'ü iyi, %23'ü ise kısmen memnun olduklarını ifade etmişlerdir (Mazıcıoğlu, 2018).
- Tosun ve Fırat'ın (2012) konut tercihiyle ilgili yaptıkları çalışmada, kadın katılımcıların %56'sının konutun geniş bir mutfağa sahip olmasına dikkat ettikleri belirtilmiştir (Tosun ve Fırat, 2012).
- Aydın Gök'ün (2010) konut ediniminde kullanıcı kararlarını etkileyen faktörler ile ilgili İstanbul ilinde yaptığı çalışmada katılımcılar, örneklem bütününde %51 oranında mutfağın geniş ve kullanışlı olmasına çok önem verdiklerini, %46'sı ise önemli bulduklarını ifade etmişlerdir (Aydın Gök, 2010).
- Çakır'ın (2014) konut talebini etkileyen faktörlere yönelik Ordu ilinde gerçekleştirdiği anket çalışmasında, mutfak genişliğini tüketicilerin %68,2'sinin çok fazla önemsedikleri ve %21,2'sinin çok önemsedikleri, %5,8'ininse ne çok ne de az önemsedikleri görülmüştür (Çakır, 2014).
- Güremen'in (2016) konut memnuniyeti konusunda Amasya ilinde yaptığı anket çalışmasında bireyler; mutfağın işlevsel, ferah ve çok amaçlı olmasını arzuladıklarını aktarmışlardır. Memnuniyet açısından ise mevcut mutfak tezgâhının yetersiz olduğunu, çok amaçlı kullanım açısından kısıtlı bir alan olduğunu,

dolayısıyla mevcut mutfağın yeterli düzeyde ihtiyaçlarını karşılamadığını belirtmişlerdir. Bireyler ayrıca iç mekân organizasyonunda mutfak-giriş ve salon-mutfak ilişkilerinden memnun kalmadıklarını aktarmışlardır (Güremen, 2016).

Kiler ve/veya depo alanları

Tüketiciler, yaşadıkları konutlarda mevcut mekânlarının yanı sıra depolama bölümlerine de ihtiyaç duymaktadırlar. Mevcut konutlarda kiler/depolama hacmi bulunmuyorsa bu gereksinime çözüm bulabilmek için genelde konut içinde bir bölüm oluşturmakta veya camekânla balkon kapatmayı tercih etmektedirler. Tüketicilerin yaşadıkları mevcut konutlarda bulunmayan kiler/depolama alanlarına çözüm olarak, balkona dolap konulması ya da dolap konulmaksızın depolama hacmi olarak kullanılması sonucunda bu durum dışa yansımakta, dolayısıyla cephenin siluetini olumsuz etkilemektedir (Korur ve diğ., 2006).

- Zorlu'nun (2010) Trabzon ilinde müstakil konut sitelerinde kullanıcı tercihleriyle ilgili yaptığı çalışmada, tüketicilerin konutlarından genel olarak memnun kaldıkları, ancak kilerin olmamasından rahatsızlık oldukları dile getirilmiştir (Zorlu, 2010).

2.4.3.3. Mahremiyet Alanı

Mahremiyet alanı; konutta birey ve aile fertleri için oldukça önem arz eden bir gereksinim olarak yer almaktadır. Şekil 2.14.'te konut fonksiyon şemasında gösterildiği üzere, mahremiyet alanı, hizmet alanı ve ortak yaşam alanından izole edilmiş bulunmaktadır. Kişisel bakım, sessizlik, görsel mahremiyet, özel hayat gibi pek çok ihtiyacın karşılanmasına olanak veren mahremiyet alanı genelde hol kapısı ile diğer alanlardan ayrılmaktadır (Şekil 2.14, s. 46). Şekil 2.15.'te yer alan ayrıntılı konut fonksiyon şemasına göre mahremiyet alanı; banyo, ebeveyn yatak odası ve çocuk yatak odaları gibi mahremiyet gerektiren odaları kapsamaktadır (Şekil 2.15, s. 47). İç mekân organizasyonu; bireyin ve aile fertlerinin mahremiyet gereksinimlerini karşılayacak şekilde tasarlanmış olmalıdır. Bu doğrultuda, düzgün tasarlanmış bir plan, ev ortamında her ferde tek başına kalabilme ve özel hayatlarını yaşayabilme olanağı tanımalıdır (Yörükân, 2005).

Yatak Odaları alanları

Görsel açıdan yatak odası ve banyo gibi mahremiyet gerektiren alanlarının hizmet ve ortak yaşam alanları tarafından görülmesi memnuniyetsizliğe sebebiyet

vermektedir. Yanlış tasarlanan giriş holü, işitsel mahremiyet açısından, ortak yaşam ve hizmet alanlarında meydana gelen arka plan gürültüsünün mahremiyet alanında işitilmesine neden olmaktadır. Güremen'in (2016) konut memnuniyeti konusunda Amasya ilinde yaptığı anket çalışmasında katılımcılar, giriş holünün yanlış veya yetersiz işlevi konusunda memnuniyetsizliklerini dile getirmişlerdir (Güremen, 2016). Ebeveyn yatak odası, konutlarda en mahrem alandır. Konutların planlanmasında, yatak odalarının konumlanışı, mahremiyet açısından büyük bir öneme sahiptir. Mahremiyet bakımında öneme sahip diğer mekânlar arasında banyo da yer almaktadır. Söz konusu banyo, varsa ebeveyn banyosu veya genel banyodur (Zorlu, 2010). Yatak odası gibi mekân boyutlarının, mobilyaların işlevsel yerleştirmelerine imkân verecek şekilde ayarlanması tüketiciler tarafından oldukça önemsenen bir unsurdur. Mekân boyutları, yalnızca belirli bir metrekareyi sağlamanın yanı sıra, günümüz donatılarının işlevsel kullanımına imkân sağlayacak şekilde oluşturulmalıdır (Zorlu, 2010).

- Mazıcıoğlu'nun (2018) Gaziantep ilinde konut ve konut çevresi seçiminde etkili parametrelerinin belirlenmesine yönelik gerçekleştirdiği çalışmada, örneklem alanı içerisinde yer alan konutların oda sayılarının %46'sının 3+1, %29'unun ise 4+1 tipi konutlardan meydana geldiği saptanmıştır. Konutlardaki odaların büyüklüğü ve kullanışlılığı bakımından ise, tüketicilerin %46'sı iyi, %26'sı çok iyi ve %19'u kısmen memnun kaldıklarını ifade etmişlerdir (Mazıcıoğlu, 2018).
- Çakır'ın (2014) konut talebini etkileyen faktörlere yönelik Ordu ilinde gerçekleştirdiği çalışmada, hanehalkının %49'u 3+1, %20,5'i 4+1, %23,2'si 2+1 ve %2,2'si 1+1 tipi konutlarda ikamet etmektedir (Çakır, 2014).
- Güler'in (2007) konut talebiyle ilgili yaptığı çalışmada, konut satın almada oda sayısının önemi konusunda tüketicilerin %53,6'sı önemli, %29,3'ü son derece önemli ve %10,8'i ne önemli ne de önemsiz olduğunu aktarmışlardır (Güler, 2007).

Banyo alanı

- Mazıcıoğlu'nun (2018) Gaziantep ilinde konut ve konut çevresi seçiminde etkili parametrelerinin belirlenmesine yönelik gerçekleştirdiği çalışmada, tüketiciler konutlarındaki banyo mekânlarının büyüklük ve kullanışlılığını genel olarak yeterli bulduklarını aktarmışlardır. Öyle ki tüketicilerin %41'i iyi ve %23'ü çok iyi, %24'ü ise kısmen yeterli bulduklarını belirtmişlerdir (Mazıcıoğlu, 2018).

- Çakır'ın (2014) konut talebini etkileyen faktörlere yönelik Ordu ilinde uyguladığı anket çalışmasında, banyo genişliğini tüketicilerin %59'unun çok fazla önemsedikleri, %21,2'sinin çok önemsedikleri ve %14'ünün ise ne çok ne az önemsedikleri ifade edilmiştir (Çakır, 2014).

2.4.3.4. Güneş ve Yeterli Doğal Aydınlatma

Konutun iç mekânında yeterli doğal aydınlatmanın iletilmesi konusunda sağlık üzerindeki olumlu etkileri özellikle 19. yüzyılda keşfedilmiştir. Söz konusu dönemde, tarihin önemli mikrobiyoloğu olarak bilinen Louis Pasteur ve hekim Robert Koch'un tıp alanında yaptıkları keşifler sonucunda, güneşin ve temiz havanın mikrop öldürücü faktörler olduğu kanıtlanmıştır (Siret, 2012). Doğal ışık unsuru birey için önemli bir fizyolojik ihtiyaç olup aynı zamanda biyolojik ritimlerin senkronizasyonuna ve dış dünya ile temas halinde olan bir parametredir (HCSP, 2019). Bireyin metabolik ve immünolojik sistemleriyle etkileşim halinde olan doğal ışık unsuru, ev ortamında bireyin ruh halini ve beden sağlığını doğrudan etkilemektedir (HCSP, 2019). Tıp alanında güneş unsurunun bireye sağladığı faydaların kanıtlanmasını takiben, sağlıksız konut koşulları kınanmıştır. Bu bağlamda, günümüzde güneş faktörü; mimarlık ve şehircilik planlamasında önemli bir kriter olarak yer almaktadır (Siret, 2012). Le Corbusier'e (1957) göre güneş, her konutun faydalanması gereken, gün içerisinde gelişmelere yön veren ve sağlık açıdan herkesin faydalanması gerekli olan bir unsur olarak önem taşımaktadır (Yörükân, 2005). Konut tasarımı kapsamında açıklıkların optimize edilmiş bir yönelime sahip olması konusunda; iç mekânların doğal aydınlatma düzeyini ve iletkenliğini uygun bir şekilde teşvik etmektedir. Bu doğrultuda, güneye yönlendirilmiş açıklıklar; kış mevsiminde dahi iç mekânda önemli bir doğal aydınlanma avantajı sağlamasına karşın, yaz mevsiminde bunaltıcı sıcaklıklara sebebiyet verebilir (HCSP, 2019). Cephe tasarımına bağlı olarak iç mekâna yansıma düzeyi ve iletkenliği açısından doğal aydınlatma, konuttan konuta değişkenlik göstermektedir. Bu bağlamda, iç mekânlarda gün boyunca yeterli doğal aydınlatmanın sağlanması açısından, pencere açıklık düzeylerinin yeterli düzeyde olması ve doğru konumlandırılması oldukça önem teşkil etmektedir (Güremen, 2016). İç mekânda yer alan duvarlar ve yüzeylerin renkleri, doğal aydınlatma düzeyini etkilemektedir. Duvar renklerinin; beyaz ve bej gibi açık renklere sahip olması halinde, iç mekânda doğal ışık düzeyinin daha etkili olmasını sağlamaktadır. Aksine, gri veya mavi gibi koyu renklere sahip

olan duvarlar ve yüzeyler; doğal aydınlatmayı zayıf bir düzeyde etkin bırakacaktır (HCSP, 2019). Bireyin fizyolojik, psikolojik ve ruhsal sağlığı kriterleri üzerinde önemli bir etkene sahip olan doğal ışık unsurunun konut tasarımı sürecinde doğru kullanılması, mimarın önemli görevlerinden biri olarak yer almaktadır (Yörükhân, 2005).

- Edgü ve Ünlü (2003) İstanbul Ataşehir bölgesinde, mekân tercihleriyle ilgili yaptıkları araştırmada; bireylerin konut seçiminde mekân büyüklüğünden çok, mekânların doğal ışık alma düzeyini önemsediklerini aktarmışlardır (Edgü ve Ünlü, 2003).
- Aydın Gök'ün (2010) konut ediniminde kullanıcı kararlarını etkileyen faktörler ile ilgili İstanbul ilinde yaptığı çalışmada; katılımcıların %68'i konutun aydınlık ve ferah olmasını önemli bulurken, %31'i ise çok önemli bulduklarını aktarmışlardır. Buna göre, konutun aydınlık olması ve güneş görmesi, konut tercihinde etkili bir unsur olarak yer almaktadır (Aydın Gök, 2010).

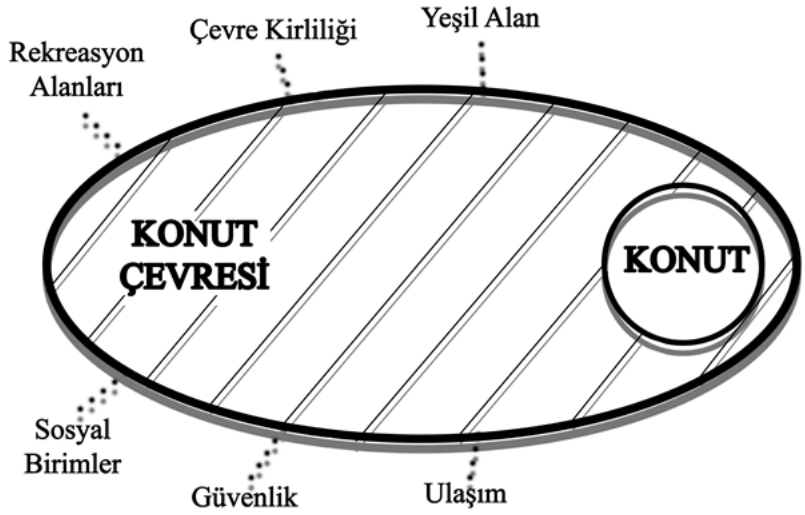
2.4.4. Konut Çevresi Özellikleri

Konut çevresinde yer alan sosyal alanlar; konut ile kamusal alanlar arasında bir bağlantı sağlayan, aynı zamanda konut çevresinde bireyin sosyalleşmesini sağlayacak ve ihtiyaçlarını karşılayabilecek sosyal donatıların varlığını kapsamaktadır. Konut; hacimler açısından bir dizi nitelik, kullanılan malzemelerin kaliteli olması, dış cephenin imajı ve ışığın niteliği gibi özellikleri barındırmalıdır (Pinson, 2003).

Kavramsal açıdan konut çevresi; konutu ve toplumsal çevreyi kapsayan, aynı zamanda bireyin çevresindeki kompleks ve karmaşık dünyası ile fiziksel ve sosyal ilişki bağlantısı olarak tanımlanmaktadır (Berköz ve Kellekçi, 2006). Konut çevresi hem konutu hem de toplumsal çevreyi kapsayan temel bir yaşam bölgesidir. İşlevsel açıdan konut çevresi, çevre sakinlerinin ihtiyaçlarının karşılanmasına ve refah içerisinde yaşamlarını sürdürebilmelerine olanak tanımalıdır (Şensoy ve Karadağ, 2012). Rapoport (1969) konutun, yer aldığı bölgeden ayrı ve izole edilmiş bir şekilde düşünülmeyeceğini, tersine bireyler, çevre sakinleri ve çevrede yer alan imkânların konut çevresini oluşturduğunu belirtmiştir (Berköz ve Kellekçi, 2006). Konut çevresinde meydana gelen sorunların doğurduğu ihtiyaçlar, bireyin ve çevre sakinlerinin davranışlarını doğrudan etkilemekle birlikte, refah, mutluluk ve genel sağlık bakımından da tesir etmektedir (Şensoy ve Karadağ, 2012). Konut çevresi,

birey ve çevre sakinlerinin memnuniyeti açısından, rekreasyon alanlarının ve sosyal donatıların varlığı ve yakın olması, erişilebilirlik, ulaşım olanakları ve çevresel güvenlik gibi parametreleri ve ihtiyaçları karşılamalıdır (Güremen, 2016).

Literatür araştırması kapsamında tüketicilerin konut tercihini etkileyen olası konut çevresi özelliklerinin etkili olduğu tespit edilmiştir (Gueymard, 2006; HCSP, 2019; Berköz, 2012; Zorlu ve Sağsoz, 2010; Memiş, 2018; Şensoy ve Karadağ, 2012; Karadağ ve diğ., 2019; Thomas ve diğ., 2019; Lejeune ve diğ., 2012; Nalçakan, 2013; Duvarcı, 2016; HCSP, 2019; Thomas ve Pattaroni, 2012; Martin-Houssard ve Rizk, 2002).



Şekil 2.16. Konut Çevresi Parametreleri

Konut tercihinde tüketicileri etkileyen olası konut çevresi parametreleri kapsamında; peyzaj ve yeşil alanlar, alışveriş ve sosyal birimler, ulaşım olanakları ve erişilebilirlik, çevresel güvenlik ve çevre kirliliği düzeyi unsurlarının etkili olduğu saptanmıştır (Şekil 2.16).

2.4.4.1. Peyzaj ve Yeşil Alanlar

Konut çevresinde peyzaj düzeninin ve rekreasyon alanlarının, konut seçiminde tüketici tercihlerini etkileyen bir faktör olduğu düşünülmektedir. Bireylerin yaşamakta oldukları konutun çevresinde yer alan ağaçlar, oyun parkları ve yürüyüş alanları gibi unsurlar sosyalleşme imkânları sunmasının yanı sıra memnuniyet açısından da tüketiciyi tatmin etmektedir. Bu bağlamda peyzaj ve yeşil alanlar, konut seçiminde etki eden olası konut çevresi parametreleri arasında bulunmaktadır. Kentsel alanlarda bireylerin değer verdikleri çevresel bileşenler

arasında yeşil alanlar yer almaktadır. Hanehalkı tarafından tercih edilen yeşil alanlar, kaliteli bir çevreyi sembolize etmesiyle beraber hem sosyal hem de rekreasyonel açısından günlük yaşam ortamında birçok ihtiyaca cevap vermektedir (Gueymard, 2006).

- HCSP'ye (2019) göre konut çevresi kapsamında yeşil alanların bireylere ve çevre sakinlerine sağladığı faydalar arasında; fiziksel aktiviteleri ve sosyal etkileşimi kolaylaştırma, hava ve gürültü kirliliğini azaltma, aynı zamanda sıcak günlerde ferahlatma gibi işlevlere de sahiptir (HCSP, 2019).
- Berköz'e (2012) göre peyzaj özellikleri kapsamında konut çevresinde aydınlatma araç ve gereçlerinin yer alması ve bunu yeterli düzeyde olması, açık alanlarının ve yeşil alanlarının sıkça bakım yapılması gibi hususlar, kaliteli bir konut çevresi için önem arz etmektedir (Berköz, 2012).
- Zorlu ve Sağsöz'ün (2010) konut tercihiyle ilgili Trabzon ilinde yaptıkları anket çalışmasında katılımcılar, konutun yer aldığı çevrede topoğrafyanın, iklimin ve bitki örtüsünün oldukça etkili parametreler olduğunu belirtmişlerdir (Zorlu ve Sağsöz, 2010).

2.4.4.2. Alışveriş ve Sosyal Birimler

Günlük gereksinimler kapsamında yemek yeme, sosyalleşme ve yürüyüş gibi aktiviteleri gerçekleştirmek için alışveriş ve sosyal birimlere ihtiyaç duyulmaktadır. Yapılan literatür araştırmasında, söz konusu birimlerin konut çevresinde bulunması ve yakın olması bakımından konut tercihine olumlu yansıdığı tespit edilmiştir (Güremen, 2016; Memiş, 2018; Şensoy ve Karadağ, 2012; Berköz, 2012; Duvarcı, 2016; Berköz ve Kellekçi, 2006; Memiş, 2006; Karadağ ve diğ., 2019).

Konut çevresinde bulunan alışveriş ve sosyal birimleri, bireylerin ve çevre sakinlerinin istekleri ve zorunlu ihtiyaçları karşılayabilecekleri birimler olarak işlev görmektedir (Güremen 2016). Dolayısıyla, konut çevresinde; kreşler, alışveriş birimleri, spor salonları ve eğitim merkezleri gibi birimlerin bulunması konut tercihini olumlu yönde etkilemektedir (Memiş, 2018). Konut çevresinde rekreasyon alanlarının varlığı da önem taşımaktadır. Buna göre; ruhsal sağlık açısından moral yükseltme, bireyler arası etkileşim, temiz hava alma ve yürüyüş gibi pek çok aktiviteye olanak tanımasıyla birlikte, konut seçiminde olumlu etkilediği düşünülmektedir (Berköz, 2012).

- Berköz ve Kellekçi'ye (2006) göre, yürüyüş ve dinlenme alanları, spor alanları, çocuk oyun alanları, eğlence alanları ve sosyal etkinlikler, konut tercihinde etki eden olası rekreasyon alanları olarak sıralanabilir (Berköz ve Kellekçi, 2006).
- Memiş'in (2006) konut tercihiyle ilgili Giresun ilinde uyguladığı anket çalışmasında tüketiciler, konut çevresinin bakımlı olması, spor alanları ve çocuk oyun alanları gibi unsurların sosyalleşme gereksinimlerini karşılayacağını aktarmışlardır (Memiş, 2018).
- Berköz ve Kellekkçi'nin (2006) konut ve çevresel kalite memnuniyetiyle ilgili yaptıkları çalışmada, konut çevresinde yer alan parkların ve yeşil alanların bakımlı olması, çevre sakinlerine olumlu yansımasının yanı sıra hem pozitif bir imaj yansıtmakta hem de çevre kalitesini ve memnuniyet düzeyini artırmaktadır (Berköz ve Kellekçi, 2006).
- Karadağ ve diğerlerinin (2019) konut seçimiyle ilgili yaptıkları çalışmaya göre, konut çevresinde yeşil alanların; çocuk oyun parklarının, bisiklet ve yürüyüş yollarının bulunması, konut seçimine olumlu yansıyan unsurlar arasında yer almaktadır (Karadağ ve diğ., 2019).

Erişilebilirlik açısından eğitim kurumları, marketler, yürüyüş alanları, spor birimleri, sağlık kurumları ve alışveriş merkezlerine yakınlık, konut tercihinde oldukça etkilidir (Berköz, 2012). Mahalle düzeyinde sosyal birimlerin çoğaltılması ve geliştirilmesi, bireyin ve çevre sakinlerinin erişilebilirlik açısından yürüme mesafesinde ihtiyaçlarını karşılamaya imkân sağlayacaktır (Şensoy ve Karadağ, 2012).

- Duvarcı'nın (2016) konut tercihiyle ilgili yaptığı anket çalışmasında bireylerin %42'ü konutun alışveriş merkezlerine ve şehir merkezine yakınlığının çok fazla önemli olduğunu, %43'ü ise fazla önemli olduğunu aktarmışlardır (Duvarcı, 2016).

2.4.4.3. Ulaşım Olanakları ve Erişilebilirlik

Konut çevresi kapsamında ulaşım olanaklarının bulunması, bireyin ihtiyaçlarını ve isteklerini karşılaması adına önem arz eden bir faktör olarak bulunmaktadır. Konutun bulunduğu bölge itibariyle erişilebilir olması ve ulaşım olanaklarının bulunması, konut seçimine etki eden olası parametreler arasında yer almaktadır (Thomas ve diğ., 2015; Berköz, 2012; Şensoy ve Karadağ, 2012; Nalçakan, 2013; Lejeune ve diğ, 2012; Duvarcı, 2016).

Konut çevresinde sunulan hizmetlere yakınlık, aynı zamanda bireyin ihtiyaçlarına ve isteklerine erişimi açısından, konutun bölgedeki konumu ve lokasyonu önemli bir rol oynamaktadır. Dolayısıyla az hizmet sunan yaşam yerleri, mekânsal dağılımı ve çevre sakinlerinin hareketliliğini zorlaştırmasının yanı sıra ekstra maliyetlere yol açmaktadır (Thomas ve diğ., 2015). Konut çevresi kapsamında otopark, rekreasyon, spor, dinlenme, eğlence ve eğitim alanlarına erişilebilirliğin yanı sıra iş, hastane, alışveriş merkezleri, okullar, sağlık ocakları, çarşı ve günlük ihtiyaçların sağlandığı marketler gibi temel fonksiyonlara erişilebilirlik; bireyin ve çevre sakinlerinin ihtiyaçlarını ve isteklerini gerçekleştirebilmek açısından önemli olduğundan bu olanakların konuta yakınlığı ve kolayca ulaşılabilirliği konut seçimine olumlu yansıyacaktır (Berköz, 2012). Mahalle düzeyinde sözü edilen sosyal donatıların çoğaltılması ve geliştirilmesi; bireylerin ve çevre sakinlerinin yaya olarak ulaşılabilecekleri mesafelerde bulunmasına imkân sağlayacaktır. Böylelikle, hizmetlere ve sosyal donatılara erişilebilirlik ve karşılaşma olasılığı açısından kolaylık sağlayacaktır (Şensoy ve Karadağ, 2012).

Yerleşim alanları çevresinde kara yolu ulaşım hattının yanı sıra toplu taşıma hizmet alanlarının bulunması ve bu olanakların konuta yakın olması, genel olarak tüketiciler için tercih sebebidir (Nalçakan, 2013). Bireysel araçlara alternatif olarak toplu taşımalar, şehrin merkezi semtleri ve yakın çevrelerde daha çok tercih edilmektedir. Tersine, şehir merkezinden uzak ve kırsal alanlarda yaşayan bireyler, bireysel araçlara bağımlı bulunmaktadırlar (Lejeune ve diğ, 2012).

- Lejeune ve diğerlerinin (2012) konut ve konut çevresi tercihiyle ilgili yaptıkları çalışmada, yeterli düzeyde erişim ve ulaşım sağlanamayan yerleşim alanlarında, toplu taşımaların bir alternatif olarak değerlendirildiği aktarılmıştır. Genelde konut çevresinde kolayca erişilebilen toplu taşımalar, bireyin ihtiyaçlarına ve isteklerine ulaşmasına olanak tanımaktadır. Genç, yaşlı, engelli, zengin, fakir gibi özelliklere sahip bireylere hizmet sağlayan toplu taşımalar, oldukça geniş bir kitleye hitap etmektedir (Lejeune ve diğ., 2012).
- Duvarcı'nın (2016) konut tercihini etkileyen unsurlar kapsamında uyguladığı anket çalışmasında bireylerin %36'sı ulaşımın kolay sağlanmasının çok fazla önemli olduğunu, %50'si ise çok önemli bir unsur olduğunu aktarmışlardır (Duvarcı, 2016).

2.4.4.4. Çevresel Güvenlik

Konut çevresi kapsamında çevresel güvenlik; bireylerin ve çevre sakinlerinin güvenli bir yaşam sürdürmelerine imkân tanımalıdır. Çocukların rahatça ve güvenli bir şekilde oyun oynayabilmeleri, parklarda oturma ve yürüyüş gibi aktiviteleri kaza endişesi olmaksızın gerçekleştirebilme ve suç olaylarından uzak bir yaşam çevresi, konut seçiminde etkili bir parametredir. Şekil 2.1'de Maslow gereksinim piramidinde sıralanan bireylerin ihtiyaçları çerçevesinde güvenlik gereksinimleri ikinci sırada yer aldığı görülmüştür. Maslow gereksinim hiyerarşisine göre güvenlik gereksinimi; bireyin baskıdan, korkudan ve tehlikelerden uzak durması, kendini fiziksel, psikolojik ve ekonomik saldırılara karşı koruması gibi ihtiyaçları içermektedir (Şekil 2.1, s. 11).

Koruma ve sığınma gibi temel işlevlere sahip olan konut; bireyi dış etkenlere karşı fiziksel olarak korumasının yanı sıra sakinlerinin güvenliğini sağlamaya yardımcı olmaktadır (HCSP, 2019). Çevre güvenliği genel olarak hanehalkının konut çevresinde; güvende olmasını, doğal afetlere, trafik kazalarına, cinayete, hırsızlığa ve yangına karşı güvenliği sağlama gibi unsurları kapsamaktadır (Berköz ve Kellekçi, 2006). Çevre sakinleri tarafından algılanan güvenlik duygusunun yanı sıra yeşil alanların ve spor tesislerinin varlığına veya yokluğuna bağlı olarak sosyal, kültürel ve fiziksel aktiviteleri teşvik etmesiyle beraber, söz konusu unsurlar toplumun psiko-sosyal ve fiziksel durumunu doğrudan etkilemektedir (HCSP, 2019).

- Thomas ve Pattaroni (2012) yaptıkları çalışmada, bireylerin iyi bir üne sahip, güvenli bir yaşam alanı tercih ettiklerini aktarmışlardır. Bu çerçevede, hanehalkının güvenli bir çevrede yaşamaya verdikleri önem çevreleriyle oldukça muhafazakâr bir ilişki içerisinde olduklarını göstermektedir (Thomas ve Pattaroni, 2012).
- Berköz'e (2012) göre, güvenli yaşam alanı kapsamında; konutların etrafının duvar veya çitlerle çevrilmiş olması, özel güvenlik personelleriyle korunması ve ortak yaşam alanının özelleşmiş olanaklara sahip olması gibi özellikler, kentleşmenin ve yaşam tarzının yeni formu olarak günümüzde yer almaktadır. Bu çerçevede, sözü edilen özellikler kullanıcılara güvenlik, mahremiyet ve konfor sağlamasıyla birlikte, orta ve üst gelir gruplarına daha kaliteli bir yaşam kalitesi sunmaktadır (Berköz, 2012).

2.4.4.5. Çevre Kirliliği Düzeyi

Çevre kirliliği, günlük hayatta etkin olan, sağlık açısından bireye zarar veren bir parametre olarak yer almaktadır. Yapılan literatür araştırmasında; konut çevresinde meydana gelen gürültü ve rahatsız edici sesler, hava kirliliği ve kötü kokular, çevre ve görüntü kirliliği unsurlarının, konut tercihinde olası etki eden parametreler arasında yer aldığı tespit edilmiştir (Martin-Houssard ve Rizk, 2002; Karadağ ve diğ., 2019; HCSP, 2019; Zorlu ve Sağsöz, 2010).

Günlük hayatta konut çevresinde etkin olan kirlilik boyutu, görüntü kirliliği ve meydana gelen gürültü kirliliği faktörleri, hanelerin yaşam koşullarına olumsuz etki etmektedir. Sözü edilen kriterler, özellikle büyük kentsel alanlardaki hanelerin yaşam ortamlarının kalitesini düşürmektedir (Martin-Houssard ve Rizk, 2002). Konut çevresinde faaliyet gösteren belediye hizmetlerinin düzgün yürütülmesi, rahatsız edici kötü kokular, gürültü kirliliği ve hava kirliliği boyutlarının en aşağı seviyelerde bulunması konut tercihinde olumlu etki sağlamaktadır (Karadağ ve diğ., 2019).

Ulaşım araçları, konut çevresinde gürültü kirliliğinin birincil kaynağı olarak belirlenmiştir. Gürültü, kulak çınlaması ve işitme bozuklukları gibi olumsuz sağlık etkilerine, aynı zamanda uyku düzeni bozulması, zihinsel sağlığın bozulması gibi rahatsız edici etkilere sebebiyet verebilir (HCSP, 2019). Hava kirliliği, gürültü kirliliğinden daha az doğrudan hissedilmektedir. Hava kirliliğinin kaynağı genelde ulaşım araçlarından, özellikle karayolu trafiğinden kaynaklanır. Bu çerçevede, konut çevresinin işlek bir yolun yakınında bulunması, kirliliğin etkilerini hissetme olasılığını artırır ve çevre sakinlerinin sağlığı üzerinde olumsuz etkilere sebebiyet verir (Martin-Houssard ve Rizk, 2002). Hava kirliliği, solunum ve serebrovasküler hastalıklardan ve kanserlerden sorumlu olan unsurlar arasında yer almaktadır. Konut çevresinde etkin olan kirlilik boyutları, bireyin kısa veya uzun vadeli kalma süresine bağlı olarak, sağlık üzerinde olumsuz etkilere yol açacaktır (HCSP, 2019).

Şehir bölgesinde ikamet eden özellikle çocuklu aileler, yoğun insan ve araç trafiğinden, gürültü kirliliğinden, hava kirliliğinden ve görüntü kirliliğinden uzaklaşmak, kente yakın bölgelerde genelde müstakil konut tiplerinden oluşan konut alanları tercih etmektedirler (Zorlu ve Sağsöz, 2010).

2.5. Çorum İliyle İlgili Genel Bilgiler ve Konut Sektörü

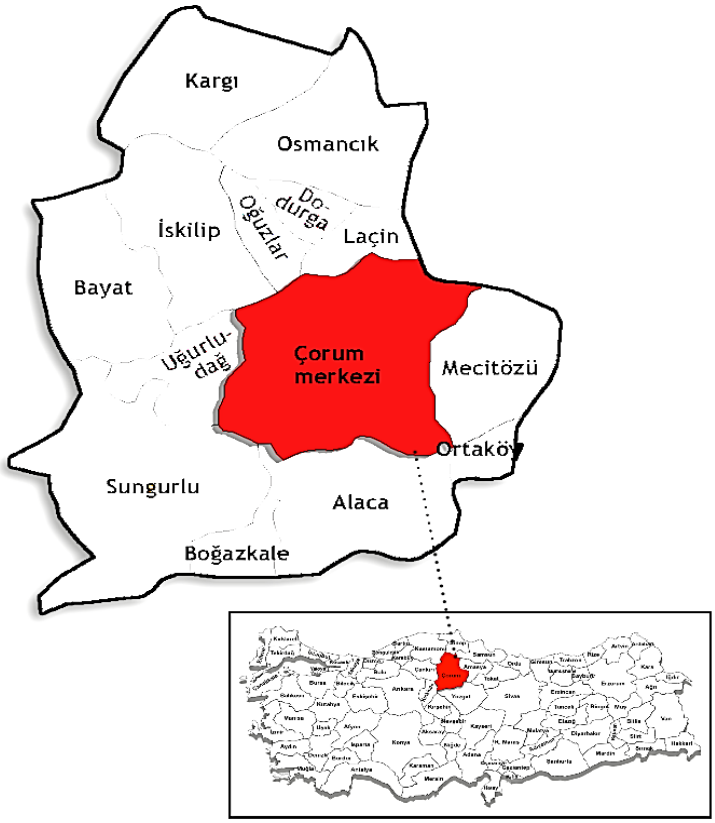
Bu kısımda, Çorum ilinin; jeolojik yapısı, konumu, iklimi ve sosyo-ekonomik yapısı, aynı zamana demografik özellikleri ve konut sektörü ile ilgili araştırmalar yapılmıştır.

2.5.1. Çorum İlinin Lokasyonu ve Genel Özellikleri

Çorum ili, Türkiye'nin başkenti olan Ankara'nın yaklaşık 240 km kuzeybatısında yer almakta olup konumu itibarıyla;

- kuzeyinde Sinop,
- kuzeybatısında Kastamonu,
- batısında Çankırı,
- güneybatısında Kırıkkale,
- güneyinde Yozgat,
- doğusunda Amasya,
- kuzeydoğusunda ise Samsun illeriyle çevrili bulunmaktadır (Tuncel, 2006).

Çorum merkezi, konumu itibarıyla kuzeyde; Oğuzlar, Lâçin, Hamamözü, Gümüşhacıköy, Merzifon; batıda İskilip, Uğurludağ; güneybatıda Sungurlu, güneyde Alaca, güneydoğuda Ortaköy ve doğuda Mecitözü ilçeleriyle çevrili bulunmaktadır (Şekil 2.17).

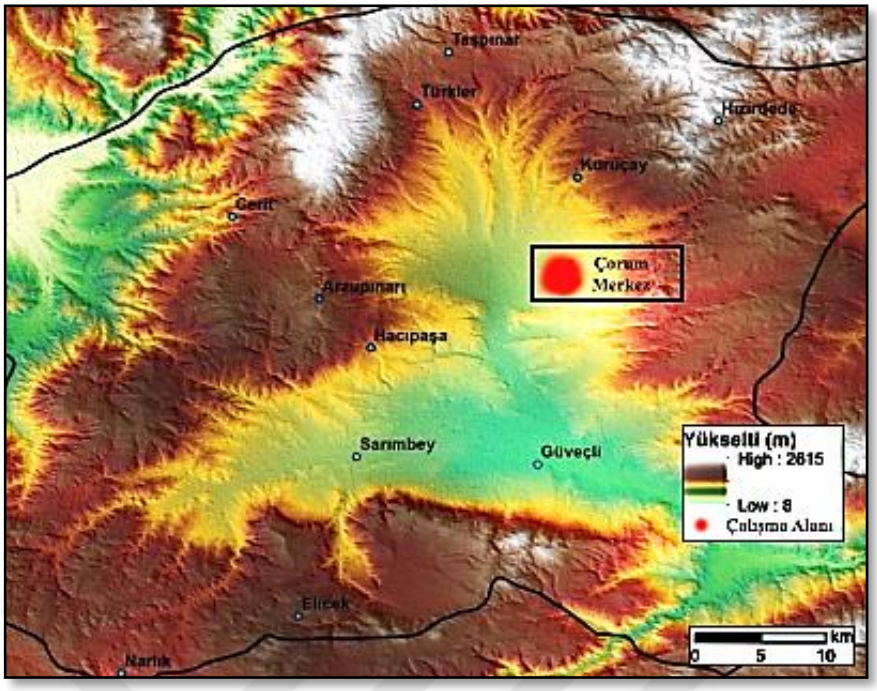


Şekil 2.17. Araştırma Alanının Lokasyon Haritası

Çorum Valiliği resmi internet sitesinde yayınlanan verilere göre, 12.820 km² yüz ölçümüne sahip olan Çorum ilinin, 13 ilçesi, 16 belediyesi ve 759 köyü bulunmaktadır (URL-3, 03.06.2021). Çorum ili, yüz ölçümü bakımından Türkiye'nin 20'nci büyük ili konumunda yer almaktadır (Keskin ve Demirer, 2012). Çorum il merkezi denizden ortalama 820 metre yükseklikte bulunmaktadır. Coğrafik konumu itibarıyla Orta Karadeniz Bölgesi'nin güney kesiminde yer alan Çorum ili, Karadeniz Bölgesi'nin ılıman iklimi ile Orta Anadolu'nun karasal iklimi arasında bir geçişte bulunmaktadır (Tuncel, 2006).

2.5.2. Çorum İlinin Çevre ve Jeolojik Yapısı

Ortalama 500 km²'lik bir alana, yaklaşık 750 m yükseltiye ve doğudan batıya doğru %0-6 eğime sahip olan Çorum Ovası, arazi kullanımı bakımından avantajlara sahip olan bir bölgedir. Çorum Ovası; dağlarla çevrili ve faylarla şekillendirilmiş tektonik bir depresyon görünümünde olan, aynı zamanda Çorum merkezinin de içinde bulunduğu kuzey ovası ile kentin hemen güneyinde yer alan Ovasaray köyü olmak üzere iki seviyeden oluşmaktadır (Gülersoy, 2013) (Şekil 2.18).

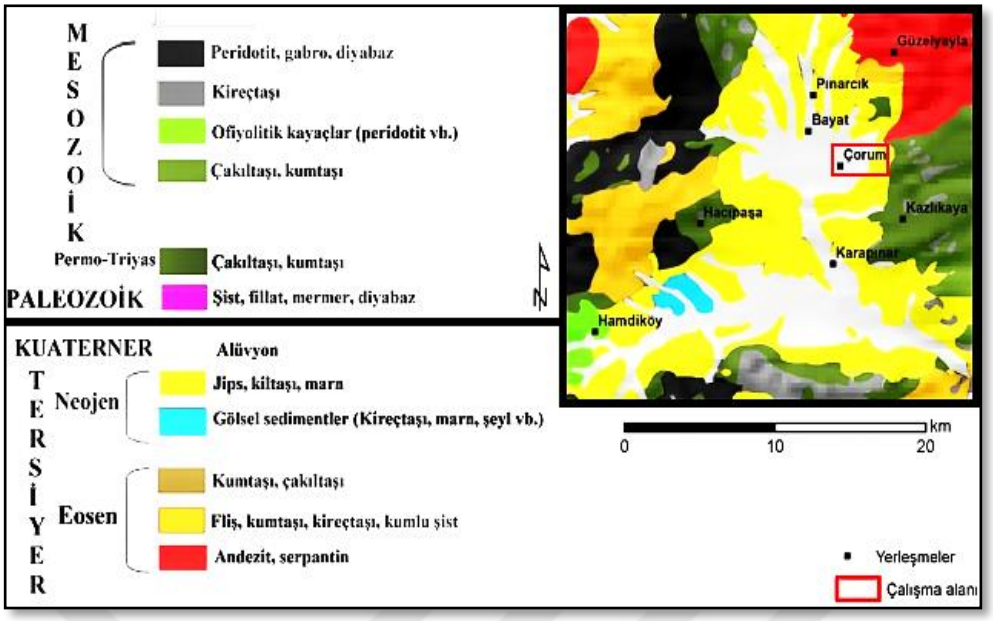


(30m Çözünürlüklü)

Şekil 2.18. Çorum İli Sayısal Yükselti Modeli
Kaynak: Gülersoy, 2013'ten uyarlanmıştır

Çorum şehri, gerisindeki yüksek alandan itibaren genişleyerek ovaya doğru az bir eğimle uzanan birikinti yelpazesi üzerinde kurulmuştur (Şekil 2.18).

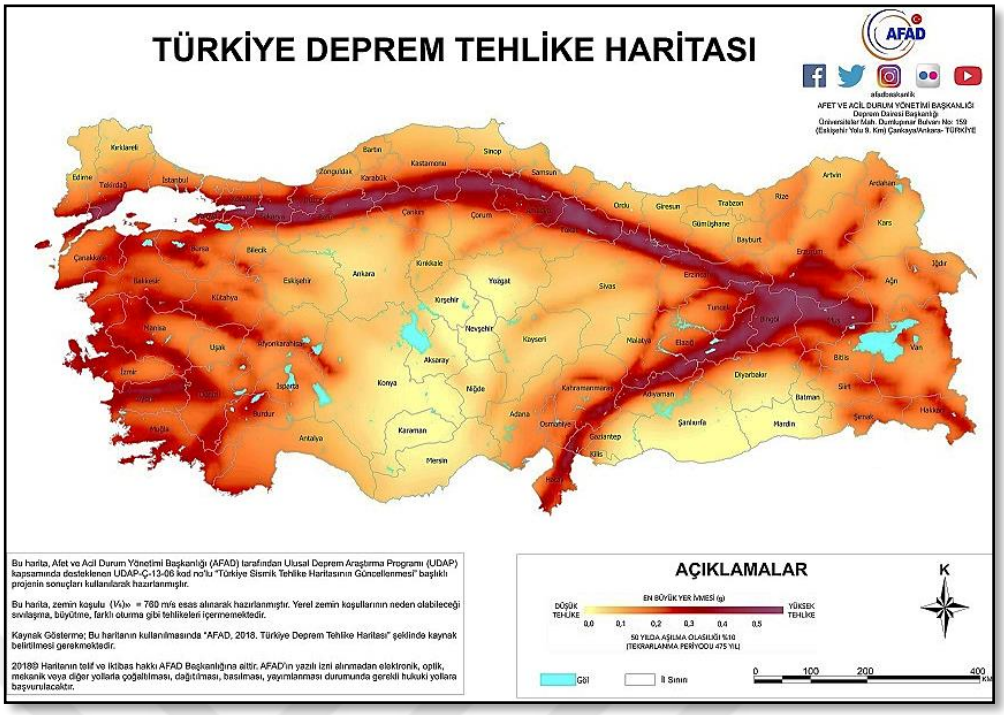
Çorum merkezi, kalınlığı yaklaşık 15 ila 45 metreye kadar varan bir alüvyon tabakası ile kaplı bulunmaktadır. Alüvyonlar; çakıl, kalın ve ince kumlardan oluşan, Çorum Suyu ve kollarının yanı sıra Kızılırmak ve kollarının da meydana getirdiği vadi tabanlarında yer almaktadır (Gülersoy, 2013). Çorum Ovası'nın kuzey, güney ve güney batı kısımları; yığışım halinde çakıl taşı, kumtaşı ve kil taşından oluşan Büyükşeyhefenditepe formasyonunu oluşturmaktadır. Güney kısmında ise Büyükşeyhefenditepe formasyonu ile bozkır formasyonuna ait birimlere rastlanmaktadır. Sözü edilen formasyonların eteklerinden başlayan ve kot açısından düşük ve düzlük kısımları alüvyonal birimler ortaya çıkarmaktadır (Tuncel, 2006) (Şekil 2.19).



Şekil 2.19. Çorum İli Jeoloji Haritası
Kaynak: Gülersoy, 2013'ten uyarlanmıştır

Şekil 2.19 incelendiğinde, Çorum Ovası ve yerleşim alanlarının önemli bir bölümünün (%66) zemin sıvılaşması ve sarsıntı hissedilme ihtimali yüksek olan ova tabanında yer aldığı, dolayısıyla oldukça riskli bir bölge olduğu görülmektedir (Şekil 2.19).

T.C. İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) haritasına göre, Çorum bölgesini etkileyebilecek olası faylar; Mecitözü (20 km uzaklıkta), Hamamözü (25 km uzaklıkta), Ezinepazarı (35 km uzaklıkta), Merzifon (50 km uzaklıkta), Kuzey Anadolu Fayı (75 km uzaklıkta) ve segmentleri olan Salhançayı (kuzey) faylarıdır (Güzelsoy, 2013) (Şekil 2.20).



Şekil 2.20. AFAD, 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası
Kaynak: URL-4, Erişim: 28.05.2021

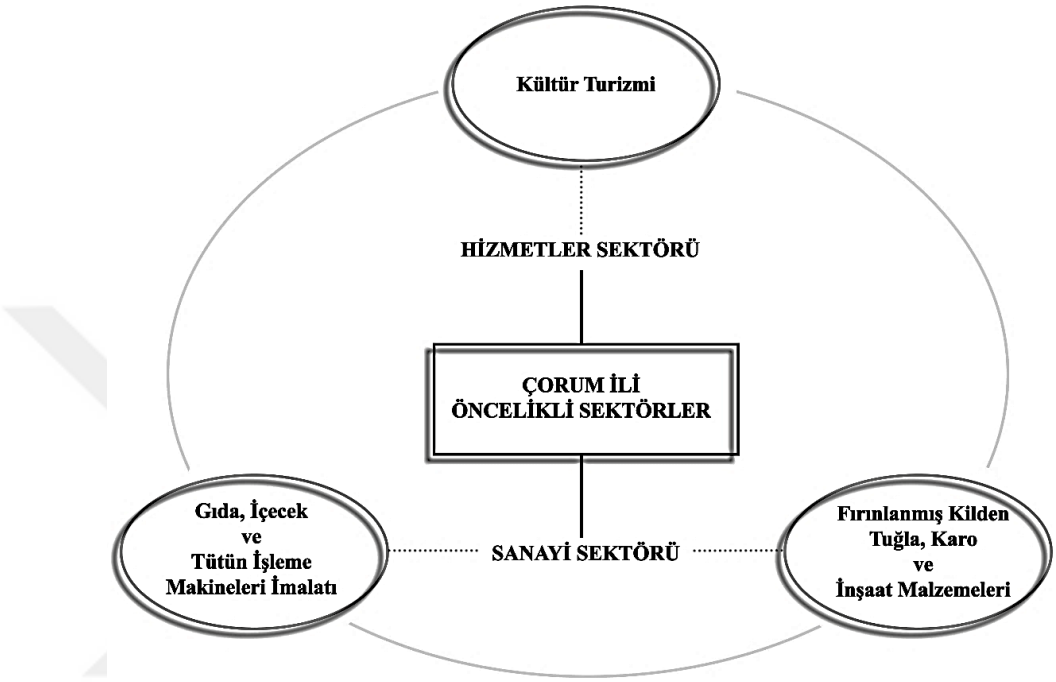
Şekil 2.20'de yer alan AFAD haritasına göre, Orta Karadeniz'de yer alan Çorum ili, Kuzey Anadolu fay hattı üzerinde olup yüksek deprem riski taşımaktadır (URL-4, Erişim: 28.05.2021). Bu doğrultuda, fay hattı üzerinde yer alan mevcut yapıların yaşı; depreme dayanıklılık açısından oldukça önem taşımaktadır (Şekil 2.20).

2.5.3. Çorum İlinin Sosyo-Ekonomik Yapısı

Orta Karadeniz Kalkınma Ajansı'na (OKA) göre, tarihi boyunca pek çok medeniyete ev sahipliği yapmış olan Çorum bölgesi, tarihi, kültürü ve doğası bakımından turizm potansiyeline sahip olması, ilde üniversitenin (Hitit Üniversitesi) olması, lokasyonu itibarıyla bir geçiş noktasında bulunması, dolayısıyla avantajlı bir konuma sahip olması, tarımı ve iklimi bakımından tarımsal ürün üretimi çeşitliliğine sahip olması, uluslararası ihracat yapan firmaların yer alması, sanayi altyapısının iyi bir düzeyde olması gibi güçlü yönleri ve fırsatlarıyla sosyo-ekonomik açısından potansiyele sahip ve gelişmeye açık bir ildir (OKA, 2018).

T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Dokap Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığına (DOKAP) göre güçlü bir sanayi altyapısına sahip olan Çorum ili; gıda, içecek ve tütün işleme makineleri imalatı; fırınlanmış kilden tuğla, karo ve inşaat

malzemeleri imalatı ile ön plana çıkmaktadır. Çorum ili, makine imalatı başta olmak üzere, toprağa dayalı sanayi ve gıda imalatı sektörlerinde hem teknik bilgi hem de hammadde erişimi bakımından avantajlı bir konumda olmasının yanı sıra tarımsal ürünler bakımında da çeşitli ürün üretimi açısından Türkiye sıralamasında ilk 10 il arasında yer almaktadır (DOKAP, 2020) (Şekil 2.21).



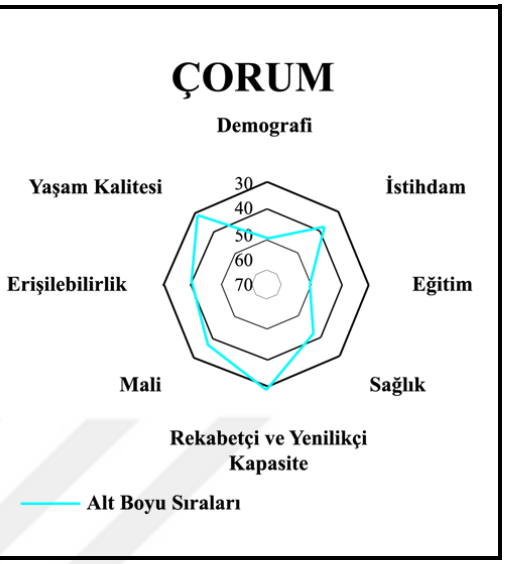
Şekil 2.21. Çorum İli Öncelikli Sektörler
Kaynak: DOKAP, 2020'den uyarlanmıştır

Türkiye'de tarım arazisi bakımından kullanılmaya müsait olan düz ve orta eğimli arazilerin yaklaşık %20'lik bir oranına sahip olan Çorum ili merkezi, büyük bir bölümünü kaplayan Çorum Ovası gibi alanlar ile birlikte ülke ekonomisine katkıda bulunmaktadır (Gülersoy, 2013). İşgücü bağlamında Çorum ili, Türkiye ortalamalarına göre iyi değerlere sahip olmasıyla birlikte işsizlik oranı kapsamında en düşük 8'inci il konumunda olup aynı zamanda işgücü katılma oranı (%52) bağlamında Türkiye ortalamasının (%50,8) üstündedir (Acar ve diğ., 2019).

Çorum ili, 2017 yılı sosyo-ekonomik gelişmişlik (SEGE) sıralaması kapsamında, Türkiye'de 81 il arasında 50'nci sırada bulunmaktadır. Toplam 14 ilçeye sahip olan Çorum ili, ilçelerinin sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında il merkezinin 139'uncu sırada yer aldığı açıklanmıştır (Acar ve diğ., 2019). Toplam 6 gelişmişlik kademesi bulunan sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında, Çorum ili 14 ilin bulunduğu dördünce gelişmişlik kademesinde yer almaktadır. Şekil 2.22'de

yer alan SEGE 2017 yılı verilerine göre, Türkiye'nin 81 ilinin yer aldığı sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında, 50'nci sırada yer alan Çorum ili, diğer illere göre oldukça geride kalmaktadır (Şekil 2.22).

İller	SEGE 2017 Sırası	SEGE 2017 Endeksi
Amasya	38	0,054
Hatay	39	0,017
Nevşehir	40	-0,015
Afyonkarahisar	41	-0,023
Elâzığ	42	-0,061
Kırşehir	43	-0,085
Malatya	44	-0,113
Sivas	45	-0,137
Bartın	46	-0,140
Erzincan	47	-0,150
Kastamonu	48	-0,224
Artvin	49	-0,235
Çorum	**50**	**-0,262**
Aksaray	51	-0,271



Şekil 2.22. Çorum İli Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması
Kaynak: Acar ve diğ., 2019'den uyarlanmıştır

İstihdam, yaşam kalitesi, erişilebilirlik, mali, sağlık, rekabetçi ve yenilikçi kapasite olan alt boyut sıralamalarında iyi düzeyde konumlanan Çorum ili, demografi ve eğitim alt boyut sıralamalarında düşük bir performans kaydetmektedir (Acar ve diğ., 2019).

OKA'ya (2018) göre Çorum Yatırım Destek Ofisinin Çorum ilinde uyguladığı SWOT analizi kapsamında bölgeye ilişkin kuvvetli ve zayıf yönleri, fırsatları ve tehditleri sunulmaktadır (OKA, 2018). Buna göre, Çorum ilinin;

Kuvvetli yönleri:

- Coğrafi lokasyonu avantajıyla, Doğu Karadeniz ve Batı Anadolu Bölgeleri'ne erişilebilen bir yer olması,
- Okuryazarlık ve eğitim düzeyinin yüksek olması,
- Sanayi kültürünün oluşmuş olması,
- Ticaretin iyi organize olmuş olması,
- Yapısı ve iklimi itibarıyla çeşitli tarımsal faaliyete imkân tanıması,
- Zengin bir orman varlığı,
- Sermaye birikiminin varlığı,

Zayıf yönleri:

- Demiryolu ve havayolu bağlantısının bulunmaması,
- Yeraltı kaynaklarının yeterli düzeyde olmaması,
- Kentleşme sorunlarının varlığı
- Sosyo-kültürel hayat ortamının yeterince gelişmemiş olması,

Fırsatları:

- Coğrafi lokasyonu, iklimi ve doğal kaynakların ekonomik gelişmelere uygun olması,
- Proje aşamasında olan yolların, ulaşım açısından kolaylık sağlayacak olması,
- Eğitimin gelişmiş olması ve eğitim ile iş dünyası arasında güçlü bağların kurulması,
- Tarihi ve kültürel değerlerin zenginliğinin, ildeki turizm yatırımları açısından fırsatlar yaratması,

Tehditleri:

- Çevre kirliliği,
- İklim değişikliği,
- Tarım alanlarının yapılaşması,
- Nitelikli işgücünün diğer illere göçü

olarak açıklanmıştır (OKA, 2018).

2.5.4. Çorum İli Nüfusu ve Demografik Yapısı

Bu kısımda, Çorum ilinin demografik yapısını incelemek amacıyla yaş ve cinsiyet dağılımı, hanehalkı büyüklüğü, eğitim durumu ve medeni durum gibi unsurlar araştırılmıştır.

2.5.4.1. Nüfus ve Cinsiyet Dağılımı

2020 yılı verilerine göre Çorum ili toplam nüfusu 530.126 olarak kaydedilmiş olup Türkiye'de illerin nüfus sıralamasına göre 43'üncü sırada yer almaktadır. Türkiye 2010 ila 2020 yılları arasında yıllık nüfus artış rakamları devamlı pozitif ayrışırken, Çorum ili bakımından bu yıllar arasında hem pozitif hem de negatif bir seyir sergilemiştir. Çizelge 2.4'e göre 2010 ila 2020 yılları arasında Çorum il nüfusunda bir azalma söz konusu olmuştur. 2010 yılında il nüfusu 535.405 iken, 2020 yılında 530.126 olarak kaydedilmiştir. Çorum ili açısından yıllık nüfus artış

rakamlarında 2010, 2012, 2014 ve 2019 yıllarında oldukça düşük bir performans sergilerken, 2018 yılında %15,1 artış kaydederek en yüksek performans göstermiştir. Çorum ili nüfus yoğunluğuna bakıldığında, 2010 ila 2020 yılları arasında 41 ve 42 kişi/km² arasında bir seyir göstermiştir (Çizelge 2.4).

Çizelge 2.4. Çorum İli Yıllara Göre Nüfus Artış Hızı ve Nüfus Yoğunluğu Verileri
Kaynak: URL-1, erişim: 28.05.2021

Yıl	Nüfus Sayısı		Nüfus Artış Hızı (‰)		Nüfus Yoğunluğu	
	Çorum	**Türkiye**	Çorum	**Türkiye**	Çorum	**Türkiye**
2010	535.405	**73 722 988**	-9,8	**15,9**	42	**96**
2011	534.578	**74 724 269**	-1,5	**13,5**	42	**97**
2012	529.975	**75 627 384**	-8,6	**12,0**	41	**98**
2013	532.080	**76 667 864**	4,0	**13,7**	42	**100**
2014	527.220	**77 695 904**	-9,2	**13,3**	41	**101**
2015	525.180	**78 741 053**	-3,9	**13,4**	41	**102**
2016	527.863	**79 814 871**	5,1	**13,5**	41	**104**
2017	528.422	**80 810 525**	1,1	**12,4**	41	**105**
2018	536.483	**82 003 882**	15,1	**14,7**	42	**107**
2019	530.864	**83 154 997**	-10,5	**13,9**	41	**108**
2020	530.126	**83 614 362**	-1,4	**5,5**	41	**109**

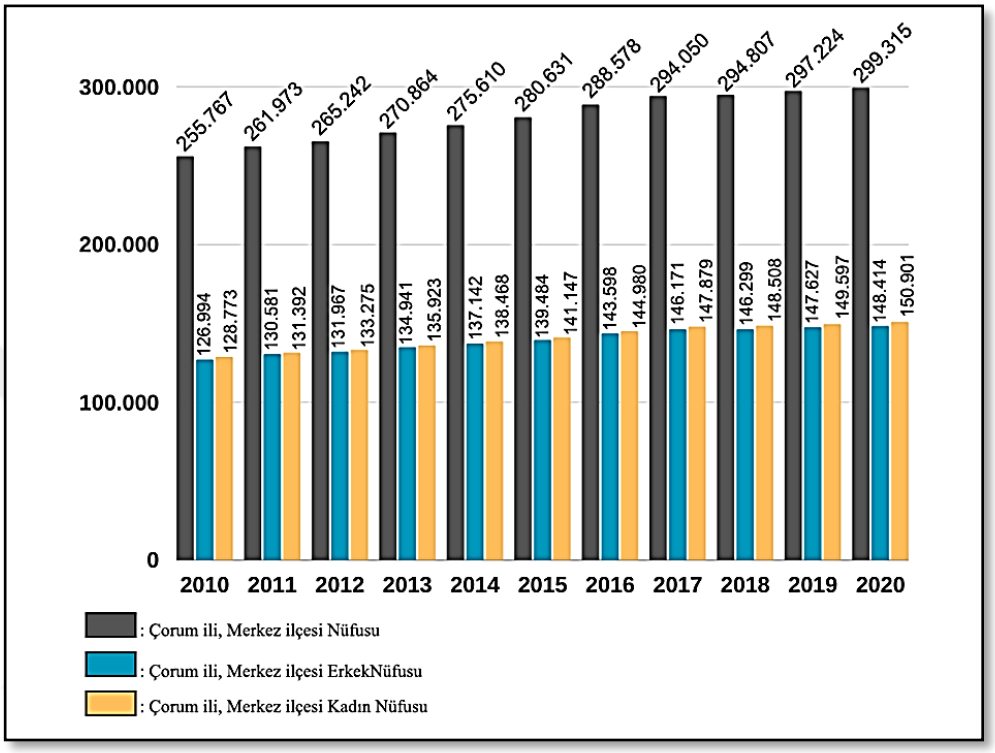
Çizelge 2.5'e göre, Çorum ilinde erkek nüfusu 2010 yılında 264.759 iken, 2020 yılında 262.590 olarak açıklanmıştır. Kadın nüfusu bakımından ise, 2010 yılında 270.646 iken, 2020 yılında bu rakam 267.536 olarak görülmektedir. Ayrıca, Çorum ilinde kadın nüfusu erkek nüfusundan fazla görülmektedir. 2020 yılında erkek nüfusu 262.590 iken, kadın nüfusu 267.536 olarak açıklanmıştır (Çizelge 2.5).

Çizelge 2.5. Çorum İli Yıllara Göre Cinsiyet Dağılımı
Kaynak: URL-1, erişim: 28.05.2021

Yıl	Nüfusun Cinsiyete Göre Dağılımı		
	Erkek	**Kadın**	**Toplam**
2010	264.759	270.646	**535.405**
2011	265.163	269.415	**534.578**
2012	262.155	267.820	**529.975**
2013	263.906	268.174	**532.080**
2014	261.187	266.033	**527.220**
2015	259.993	265.187	**525.180**
2016	261.606	266.257	**527.863**
2017	261.605	266.817	**528.422**
2018	265.678	270.805	**536.483**
2019	263.354	267.510	**530.864**
2020	262.590	267.536	**530.126**

Çalışma alanı olarak belirlenen Çorum il merkezi nüfus verilerine bakıldığında, 2010 ila 2020 yılları arasında devamlı artış göstermektir. Ayrıca ilde kadın nüfusu, erkek nüfusundan fazla bulunmaktadır. Şekil 2.23'e göre, 2010 ila

2020 yılları arasında Çorum il merkezi nüfusu devamlı artış göstermiştir. 2010 yılında Çorum merkez nüfusu 255.767 iken, 2020 yılında bu sayı 299.315 olarak açıklanmıştır. Cinsiyete göre nüfus dağılımı incelendiğinde, kadın nüfusu erkek nüfusundan daha yüksek bulunmaktadır. 2020 yılında erkek nüfusu 148.414, kadın nüfusu ise 150.901 olarak açıklanmıştır (Şekil 2.23).



Şekil 2.23. Çorum Merkez İlçesi Yıllara Göre Nüfusu
Kaynak: URL-1, erişim: 28.05.2021

2.5.4.2. Yaş Dağılımı ve Eğitim Durumu

2020 yılı verilerine göre, Çorum nüfusunun yaşlara göre dağılımına bakıldığında, 0-14 yaş arasındaki bireylerin nüfusun yaklaşık olarak %19,1'ini, 15-64 yaşları arasındaki faal bireylerin nüfusun %65,3'ünü, 65 yaş üstü bireylerin ise nüfusun %15,6'sını oluşturduğu görülmektedir. Çizelge 2.6 incelendiğinde, Çorum ilinde 0-14 yaş arasında ve 15-64 yaş arasında olan bireylerin Türkiye ortalamasının altında olduğu, 65 yaş üzeri bireylerin ise Türkiye ortalamasının üzerinde olduğu görülmektedir. Çorum ilinde yaşayan 15-64 yaş arasında faal nüfus, %65,3 oranıyla il nüfusun yarısında fazlasını oluşturmakta olup en yaygın grup olarak çizelgede yer almaktadır. İlde yaşayan 65 yaş üstü vatandaşlar ise Türkiye ortalamasına göre yüksek bir seviyede bulunmaktadır (Çizelge 2.6).

Çizelge 2.6. Çorum İli Nüfus Yaş Dağılımı
Kaynak: URL-1, erişim: 29.05.2021

Yaş	Çorum		Türkiye	
	Nüfus Sayısı	**Oran (%)**	**Nüfus Sayısı**	**Oran (%)**
0-14	101.006	19,1	19.068.237	22,8
15-64	346.204	65,3	56.592.570	67,7
65+	82.916	15,6	7.953.555	9,5
Toplam	**530.126**	**100**	**83.614.362**	**100**

2020 yılı verilerine göre, Çorum il nüfusunun eğitim düzeyine göre dağılımı incelendiğinde, "okuma yazma bilmeyen", "okuma yazma bilen fakat okul bitiremeyen" özelliklerine sahip, aynı zamanda "ilkokul" ve "ilköğretim" mezun oranları hesaplandığında, nüfusun %51,21'ini oluşturdukları görülmektedir. Bu oran, 2020 yılı Türkiye ortalaması olan %42,76'dan yüksektir. Çizelge 2.7'ye göre, Çorum ili rakamlarında dikkat çeken en yüksek oran "ilkokul" mezunlarıdır. Türkiye'de ilkokul mezunları oranı %22,70 iken, Çorum ilinde bu rakam %27,59 olarak Türkiye ortalamasından yüksektir. Ayrıca, Türkiye genelinde "yüksek lisans 5 veya 6 yıllık fakülteler dâhil" ve "doktora" mezun oranları, Çorum ile aynı şekilde düşük düzeyde bulunmaktadır. Çorum ilinde en yüksek oran sıralamasına göre; %27,59 ilkokul mezunu, %18,15 lise mezunu, %17,15 ortaokul mezunu, %11,64 üniversite mezunu, %10,78 okuma yazma bilen fakat okul bitirmeyen, devamında okuma yazma bilmeyen, yüksek lisans, doktora mezunu ve bilinmeyenlerden oluşmaktadır (Çizelge 2.7).

Çizelge 2.7. Çorum İli Eğitim Düzeyi Dağılımı
Kaynak: URL-1, erişim: 29.05.2021

2020 Yılı	Türkiye		Çorum	
	Nüfus Sayısı	**Oran (%)**	**Nüfus Sayısı**	**Oran (%)**
Okuma yazma Bilmeyen	1.914.783	2,56	19.559	4,05
Okuma Yazma Bilen Fakat Okul Bitiremeyen	7.638.845	10,20	52.131	10,78
İlkokul	17.002.824	22,70	133.367	27,59
İlköğretim	5.468.879	7,30	42.509	8,79
Ortaokul ve Dengi Meslek Okulu	14.077.879	18,79	82.927	17,15
Lise ve Dengi Meslek Okulu	15.773.910	21,06	87.765	18,15
Yüksekokul veya Fakülte	11.006.443	14,69	56.255	11,64
Yüksek Lisans 5 veya 6 Yıllık Fakülteler Dahil	1.125.882	1,50	4.360	0,90
Doktora	221.407	0,30	835	0,17
Bilinmeyen	679.722	0,91	3.751	0,78
Toplam	**74.910.574**	**100**	**483.459**	**100**

2.5.4.3. Medeni Durum ve Hanehalkı Büyüklüğü

Çorum ilinde 2020 yılı verilerine göre, erkek bireylerin ortalama ilk evlenme yaşı 27,1 iken, Türkiye geneli ortalaması 27,9 olarak görülmektedir. Çorum ilinde yaşayan kadın bireylerin ortalama ilk evlenme yaşı 24,4 iken, bu rakam Türkiye genelinde 25,1 olarak açıklanmıştır. Buna göre, Çorum ilinde hem erkek hem de kadın bireylerin ortalama ilk evlenme yaşları, Türkiye genel ortalamasının altında kalmaktadır. Çizelge 2.8'e göre, 2010 ila 2020 yılları arasında, erkek ve kadın bireylerin ortalama ilk evlenme yaşı devamlı yükselmiştir. 2010 yılında erkek bireylerin ortalama ilk evlenme yaşı 25,6 iken, 2020 yılında 27,1'e yükselmiş, aynı şekilde 2010 yılında kadın bireylerin ortalama ilk evlenme yaşı ortalaması 22,0 olarak açıklanırken, 2020 yılında bu sayı 24,4'e kadar yükselmiştir. Ayrıca, Çorum ilinde 2010 ila 2020 yılları arasında ortalama ilk evlenme yaşının yıllar geçtikçe Türkiye ortalamasına yaklaştığı görülmektedir (Çizelge 2.8).

Çizelge 2.8. Çorum İli Yıllara Göre Ortalama İlk Evlenme Yaşı
Kaynak: URL-1, erişim: 29.05.2021

Yıl	Ortalama İlk Evlenme Yaşı = Erkek		Ortalama İlk Evlenme Yaşı = Kadın	
	Çorum	**Türkiye**	Çorum	**Türkiye**
2010	25,6	**27,0**	22,0	**23,7**
2011	25,8	**27,1**	22,4	**23,8**
2012	26,0	**27,2**	22,6	**23,9**
2013	26,1	**27,3**	22,7	**24,1**
2014	26,3	**27,3**	23,0	**24,2**
2015	26,5	**27,5**	23,3	**24,4**
2016	26,7	**27,6**	23,4	**24,5**
2017	26,9	**27,7**	23,9	**24,6**
2018	27,3	**27,8**	24,0	**24,8**
2019	27,2	**27,9**	24,2	**25,0**
2020	27,1	**27,9**	24,4	**25,1**

2010 ila 2020 yılları arasında Çorum ilinde evlenme sayısı ve kaba evlenme rakamları devamlı düşüş kaydetmektedir. İlde boşanma sayısı ve kaba boşanma hızı verileri ise karışık bir seyir sergilemiştir. Çizelge 2.9'a göre, 2010 yılında Çorum ilinde 4766 evlenme gerçekleşirken, bu sayı 2020 yılında 3040'a kadar gerilemiştir. Kaba evlenme hızına bakıldığında Çorum ilinde 2010 yılında 8,86 olarak açıklanmışken, bu sayı devamlı düşüş kaydederek 2020 yılında 5,73'e kadar gerilemiştir. 2010 ila 2020 yılları arasında boşanma sayısı ve kaba boşanma hızı Çorum ilinde karışık bir seyir seyretmiştir. Çorum ilinde kaba boşanma hızının Türkiye ortalamasının altında olduğu görülmektedir (Çizelge 2.9).

Çizelge 2.9. Çorum İli Yıllara Göre Evlenme ve Boşanmaya İlişkin Veriler
Kaynak: URL-1, erişim: 29.05.2021

Yıl	Evlenme Sayısı		Kaba Evlenme Hızı		Boşanma Sayısı		Kaba Boşanma Hızı	
	Çorum	**Türkiye**	Çorum	**Türkiye**	Çorum	**Türkiye**	Çorum	**Türkiye**
2010	4.766	**582.715**	8,86	**7,97**	834	**118.568**	1,55	**1,62**
2011	4.383	**592.775**	8,19	**7,99**	769	**120.117**	1,44	**1,62**
2012	4.322	**603.751**	8,12	**8,03**	649	**123.325**	1,22	**1,64**
2013	4.234	**600.138**	7,97	**7,88**	857	**125.305**	1,61	**1,65**
2014	3.995	**599.704**	7,54	**7,77**	748	**130.913**	1,41	**1,70**
2015	3.979	**602.982**	7,56	**7,71**	875	**131.830**	1,66	**1,69**
2016	3.649	**594.493**	6,93	**7,50**	675	**126.164**	1,28	**1,59**
2017	3.596	**569.459**	6,81	**7,09**	716	**128.411**	1,36	**1,60**
2018	3.589	**554.389**	6,74	**6,81**	739	**143.573**	1,39	**1,76**
2019	3.508	**542.314**	6,57	**6,57**	895	**156.587**	1,68	**1,90**
2020	3.040	**487.270**	5,73	**5,84**	737	**135.022**	1,39	**1,62**

(Kaba Evlenme Hızı = Bin nüfus başına düşen evlenme hızı)
(Kaba Boşanma Hızı = Bin nüfus başına düşen boşanma hızı)

2020 yılı verilerine göre Çorum'da yaşayan bireyler arasında 93.264 kişi hiç evlenmedi, 280.435 kişi evli, 13.685 kişi boşandı ve 34.674 kişinin eşi öldü. Çizelge 2.10'a göre, 2020 yılında Çorum ilinde yaşayan 15 yaş üstü bireylerin medeni durumları bakımından %68,15'i erkek, %64,79'u ise kadın olmak üzere evli kişiler en yüksek orana sahiptir. Hiç evlenmeyen kişiler arasında %25,84'ü erkek, %18,48'i kadınlardan oluşmaktadır. Medeni durumlar arasında yüksek oranlara sahip diğer değişken, eşlerini kaybetmiş kadınlar %13,45 olarak açıklanmıştır. Boşanmış bireyler ve eşlerini kaybetmiş erkek bireyler ise en düşük oranlara sahip bulunmaktadır. Bu doğrultuda, mevcut medeni durumları bakımından evli olmayan bireyler hesaplandığında 141.623 kişi, yani %33,55'i, evli durumunda olan bireyler ise 280.435 yani %66,45'i oluşmaktadır (Çizelge 2.10).

Çizelge 2.10. Çorum İli Cinsiyet Ayrımına Göre Medeni Durum Verileri
Kaynak: URL-1, erişim: 29.05.2021

Medeni Durum	Erkek		Kadın		Toplam
	Sayı	Oranı (%)	Sayı	Oranı (%)	
Hiç Evlenmedi	53.582	25,84	39.682	18,48	**93.264**
Evli	141.299	68,15	139.136	64,79	**280.435**
Boşandı	6.650	3,21	7.035	3,28	**13.685**
Eşi Öldü	5.790	2,79	28.884	13,45	**34.674**
Toplam	**207.321**	**100**	**214.737**	**100**	**422.058**

(2020 Yılı Verileri)

2020 yılı hanehalkı büyüklüğü verilerine göre Çorum ili ortalama 2,9 kişi ile Türkiye ortalaması olan 3,3 kişi sayısının altında kalmaktadır. Çizelge 2.11'e göre 2010 ila 2020 yılları arasında Türkiye'de hanehalkı büyüklüğü devamlı azalmıştır.

Bu durum, Çorum ili rakamlarında da aynı şekilde görülmektedir. 2010 yılında hanehalkı büyüklüğü 3,5 kişiden oluşurken, bu sayı 2020 yılında 2,9'a kadar gerilemiştir (Çizelge 2.11).

Çizelge 2.11. Çorum İli Yıllara Göre Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü
Kaynak: URL-1, erişim: 29.05.2021

Yıl	Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü	
	Çorum	**Türkiye**
2010	3,5	**3,8**
2011	3,4	**3,8**
2012	3,3	**3,7**
2013	3,3	**3,6**
2014	3,2	**3,6**
2015	3,1	**3,5**
2016	3,1	**3,5**
2017	3,0	**3,4**
2018	3,0	**3,4**
2019	3,0	**3,4**
2020	2,9	**3,3**

2.5.5. Çorum İli Göç Olgusu ve Kentleşme

Dünya'da olduğu gibi, Türkiye'de tarımda makineleşmenin artmasıyla birlikte, insan gücüne ihtiyaç giderek azalmış, bu doğrultuda tarım sektörünün aile geçimi için yetersiz kaldığı görülmüştür. Makineleşmenin yanı sıra, meydana gelen afetler, kişilere düşen miraslar sonucu toprakların küçük parçalara bölünmesi gibi pek çok nedenlerden dolayı köyden şehre göçlerin artış göstermesine neden olmuştur (Çakır, 2014). 1980 yılından itibaren kadın nüfusun artış yerine giderek düşüşe geçmesi, göç safhasına kadın bireylerin de yoğun bir şekilde katıldıklarını göstermektedir. Göç eden bireyler yalnızca evin erkeğiyle sınırlanmayarak tüm aile olarak gerçekleşmektedir. Bu doğrultuda, kır nüfusunda yaşanan göçler, mevsimlik veya gurbetçi kesiminden ziyade, şehir merkezlerinde devamlı yaşamak amacıyla gerçekleşen göçler şeklindedir (Çoban, 2016).

Kırsal alanlardan şehir merkezlerine doğru gerçekleşen yoğun iç göçler, plansız kentleşme, düzensiz çevre ve alt yapı, güvenlik ve sağlık sorunları gibi birçok soruna neden olmaktadır. Bu durum, Anadolu bölgesinde, şehirlerin hızlı ve kısa zamanda yapay bir şekilde büyümesinin yanı sıra çarpık kentleşmeye yol açmış ve beraberinde pek çok sorunlar getirmiştir (Çoban, 2016). Çorum ilinde kentleşme süreci belirli bir sisteme göre işlememiş, düzensiz ve planlara aykırı bir şekilde devam etmiş, aynı zamanda açık ve yeşil alanların şehir içindeki dağılımları düzensiz ve yetersiz kalmıştır (Gülersoy, 2013). Çorum Kenti İmar Planı 1977 yılında

yürürlüğe girmiştir. 1985 yılı ve sonrasında, göçlerden dolayı ve doğal olarak artan nüfusa yeterli arsa üretilememiş, buna karşın şehrin kuzey ve güney kısımlarında iki ayrı gecekondu alanı oluşmuştur. Bu soruna karşı 1989 yılında yenilenen imar planı, uygulama planları hazırlanmadığından dolayı hem sağlıklı hem de planlı bir kentsel gelişme gerçekleşememiştir (Gülersoy, 2013).

2010 ila 2020 yılları arasında, Çorum ilinde il ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus giderek artarken, belde ve köylerde yaşayan nüfus giderek azalmıştır. Çizelge 2.12'e göre, 2010 yılında Çorum nüfusunun %66,31'ini oluşturan şehirde yaşayan bireyler, 2020 yılında %74,37'ye yükselmiştir. Öte taraftan, 2010 yılında Çorum nüfusunun %33,69'unu oluşturan kırsal alanda yaşayan bireylerin oranı 2020 yılında %25,63'e kadar gerilemiştir (Çizelge 2.12).

Çizelge 2.12. Çorum İli Yıllara Göre Şehir ve Kır Nüfus Dağılımı
Kaynak: URL-1, erişim: 30.05.2021

Yıl	Şehir		Kır		Toplam
	Kişi	Oran (%)	Kişi	Oran (%)	
2010	355.015	66,31	180.390	33,69	**535.405**
2011	361.244	67,58	173.334	32,42	**534.578**
2012	365.526	68,97	164.449	31,03	**529.975**
2013	369.163	69,38	162.917	30,62	**532.080**
2014	374.976	71,12	152.244	28,88	**527.220**
2015	381.303	72,60	143.877	27,40	**525.180**
2016	388.789	73,65	139.074	26,35	**527.863**
2017	392.654	74,31	135.768	25,69	**528.422**
2018	392.004	73,07	144.479	26,93	**536.483**
2019	393.522	74,13	137.342	25,87	**530.864**
2020	394.250	74,37	135.876	25,63	**530.126**

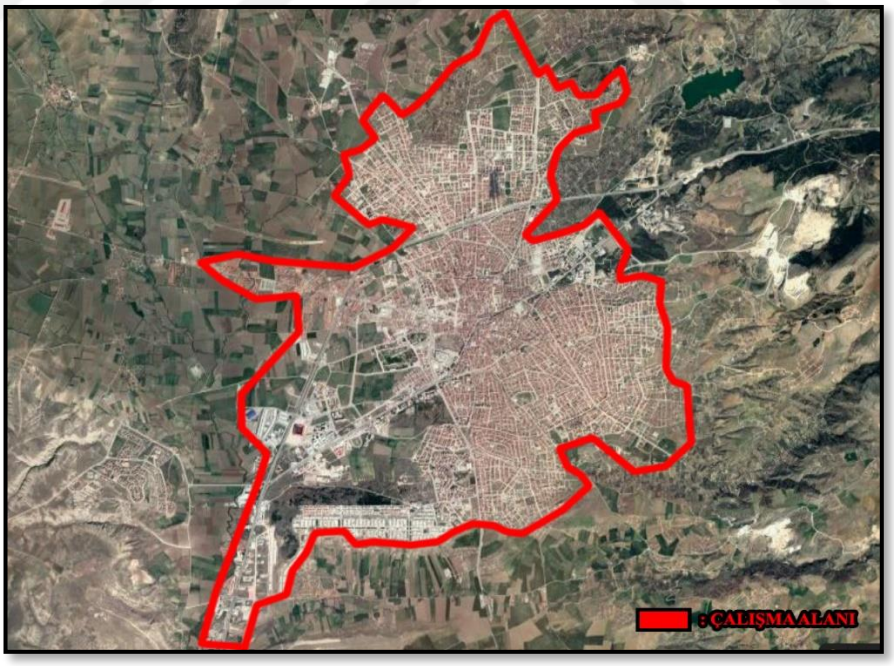
Göç verilerine bakıldığında, 2009 ila 2017 yılları arasında Çorum ilinden diğer illere verilen göç, alınan göçten fazla görülmektedir. Aynı zamanda, ilde 2009 ila 2020 yılları arasında net göç hızı verilerinin, genel itibariyle negatif ayrıştığı görülmektedir. Çizelge 2.13'e göre 2009 yılında Çorum ilinin aldığı göç 14.462 kişi iken, 2020 yılında 15.672 kişi olarak gerçekleşmiş olup dolayısıyla bir artış söz konusu olmuştur. 2009 yılında diğer illere verilen göç 22.860 iken, 2020 yılında bu sayı 15.051 kişi olarak açıklanmış olup dolayısıyla bir düşüş söz konusu olmuştur. Net göç ve net göç hızı bakımından 2009 ila 2020 yılları arasında Çorum ili yalnızca 2017-2018 ve 2019-2020 yılları arasında pozitif ayrışmıştır (Çizelge 2.13).

Çizelge 2.13. Çorum İli Yıllara Göre Göç Verileri
Kaynak: URL-1, erişim: 30.05.2021

Yıl	Toplam Nüfus	Aldığı Göç	Verdiği Göç	Net Göç	Net Göç Hızı
2009-2010	535.405	14.462	22.860	-8.398	-15,6
2010-2011	535.578	15.174	22.441	-7.267	-13,5
2011-2012	529.975	13.289	20.610	-7.321	-13,7
2012-2013	532.080	17.073	21.460	-4.387	-8,2
2013-2014	527.220	15.875	24.652	-8.777	-16,5
2014-2015	525.180	16.286	22.636	-6.350	-12,0
2015-2016	527.863	16.688	20.420	-3.732	-7,0
2016-2017	528.422	17.214	20.880	-3.666	-6,9
2017-2018	536.483	24.363	20.212	4.151	7,8
2018-2019	530.864	16.006	23.425	-7.419	-13,9
2019-2020	530.126	15.672	15.051	6.21	1,2

Tarımda makineleşmenin artmasıyla birlikte Dünya'da olduğu gibi Türkiye'de insan gücüne ihtiyaç giderek azalmış, bunun sonucunda ise köyden şehre doğru iç göçler meydana gelmiştir (Çakır, 2014).

Çorum ilinde kentleşme düzensiz ve planlara aykırı şekilde devam etmiştir. Buna göre 1985 yılı sonrasında gerçekleşen göçler ve doğal nüfus artışından dolayı yeterli arsa üretilemeyerek şehrin kuzey ve güney kısımlarında iki ayrı gecekondu alanı oluşmuştur (Gülersoy, 2013) (Şekil 2.24).



Şekil 2.24. Çorum Şehri Uydu Görüntüsü
Kaynak: URL-5, erişim: 28.05.2021

Şekil 2.24 incelendiğinde, etrafı tarım arazileriyle çevrili olan Çorum ilinde devam eden kentleşmenin etkisiyle konutlar tarım arazilerini tehdit etmektedir. Aynı

zamanda, tarım arazilerine yakın konumlanan sanayi tesisleri; Çorum şehrinin kuzeybatısı ve güneybatısında tarım alanları aleyhine genişlemektedir (Şekil 2.24).

2.5.6. Çorum İli Konut Sektörü

Çorum ilinde yapılan gözlemler sonucunda; konut sektörünün canlı ve kentsel dönüşüm açısından aktif olduğu görülmüştür. Konut yapısı bağlamında Çorum il merkezinde; Gülabibey, Karakeçili ve Ulukavak gibi semtlerde en çok apartman dairesi; Buhara mahallesi, Slimkent mahallesi ve Bahçelievler mahallesi bölgelerinde ise şehirden uzak daha çok müstakil ev ve villaların bulunduğu görülmüştür. Bu başlıkta, Çorum ilinin konut sektörü kapsamında; konut satışları, mülkiyet durumu, piyasa verileri, binaların inşa yılı ve konut niteliklerine ilişkin analizler yapılmıştır.

2013 ila 2020 yılları arasında Çorum ilinde her yıl yaklaşık 8000 adet konut satılırken, bu satışların önemli bir bölümünü ipotekli konut satışları oluşturmaktadır. Çizelge 2.14'e göre, 2013 ila 2020 yılları arasında Çorum ilinde gerçekleşen konut satışları stabil bir seyir sergilemiştir. Bu zaman diliminde, Çorum'da her yıl yaklaşık 8000 adet konut satılmıştır. Gerçekleşen toplam konut satışları arasında önemli bir bölüm oluşturan ipotekli konut satışları da yer almaktadır. Öyle ki her yıl Çorum'da yaklaşık 2500 ila 3500 konut arasında ipotekli konut satışı gerçekleşmiştir. İpotekli konut satışlarının toplam konut satışı oranına bakıldığında ise, Çorum'da bu oranın Türkiye oranından yüksek olduğu görülmektedir. Öyle ki söz konusu oran 2020 yılında Türkiye'de %38,24 iken, Çorum'da %40,47 olarak açıklanmıştır (Çizelge 2.14).

Çizelge 2.14. Çorum İli Yıllara Göre Konut Satışları
Kaynak: URL-1, erişim: 30.05.2021

Yıl	Toplam Konut Satışları		İpotekli Konut Satışları		İpotekli Konut Satışları / Toplam Konut Satışları	
	Çorum	**Türkiye**	Çorum	**Türkiye**	Çorum	**Türkiye**
2013	8.331	**1.157.190**	3.234	**460.112**	38,82	**39,76**
2014	7.765	**1.165.381**	2.690	**389.689**	34,64	**33,44**
2015	8.202	**1.289.320**	2.839	**434.388**	34,61	**33,69**
2016	8.607	**1.341.453**	2.934	**449.508**	34,09	**33,51**
2017	8.601	**1.409.314**	3.160	**473.099**	36,74	**33,57**
2018	8.138	**1.375.398**	1.821	**276.820**	22,38	**20,13**
2019	8.046	**1.348.729**	2.096	**332.508**	26,05	**24,65**
2020	8.805	**1.499.316**	3.563	**573.337**	40,47	**38,24**

TÜİK'in 2011 yılı verilerine göre, Çorum ilinde ev sahibi olan bireylerin, kiracı olan bireylere göre oldukça yüksek oranda olduğu görülmektedir. Çizelge

2.15'e göre, 2011 yılında Çorum'da %73 oranında ev sahibi, %19,7 oranında ise kiracı olduğu görülmektedir. Ayrıca, ev sahibi olan bireyler Türkiye'de %67,3 iken, Çorum'da bu oran %73 ile Türkiye ortalamasından yüksektir (Çizelge 2.15).

Çizelge 2.15. Çorum İli Mülkiyet Durumu
Kaynak: URL-1, erişim: 30.05.2021

Düzey	Mülkiyet Durumu (%)				Toplam
	Ev Sahibi	Kiracı	Lojmanda Oturan	Ev Sahibi Değil Ama Kira Ödemiyor	
Çorum	73,0	19,7	1,4	6,0	100,0
Türkiye	**67,3**	**23,8**	**1,5**	**7,3**	**100,0**

2011 Yılı Verileri

Çorum ilinde konut piyasasında olan konutların ortalama brüt alanları 135m², ortalama bina yaşı 8 ve ortalama konut fiyatı 273.105 TL olarak açıklanmıştır (Çizelge 2.16).

Çizelge 2.16. Çorum İli Konut Piyasası Verileri
Kaynak: URL-6, erişim: 30.05.2021

Konut Tipi	Ortalama Brüt Alan (m²)	Ortalama Fiyat (TL)	Ortalama Bina Yaşı
Apartman Dairesi	135	272.160	8
Müstakil Ev	184	496.484	10

(2021 Yılı Verileri)

Çorum ilinde yer alan mevcut binaların inşa yılı bakımında, deprem bölgesinde konumlandığı göz önünde bulundurarak, 1981 yılı ve öncesinde inşa edilen binaların günümüzde hâlâ fazla sayıda olduğu görülmektedir. TÜİK'in 2011 yılı verilerine göre, Çorum ilinde bireylerin sahip olduğu konut nitelikleri bakımından, bireyler en çok 3 oda ve 1 salon ile 4 oda ve 1 salona sahip konutlarda yaşadıkları görülmektedir. Çizelge 2.17'de yer alan 2011 verileri incelendiğinde, Çorum ilinde yer alan binaların yaşı bakımında, 1960 ve öncesi inşa edilen binaların %4,8'i, 1961 ila 1970 yılları arasında inşa edilen binaların %7,6'sı, 1971 ila 1980 yılları arasında inşa edilen binaların %17,8'i, 1991 ila 2000 yılları arasında inşa edilen binaların %22,8'i, bilinmeyen ise %11,8'i oluşturduğu görülmektedir. Bu doğrultuda, Çorum ilinin deprem bölgesinde konumlandığı göz önünde bulundurarak, mevcut binaların büyük bir kısmının oldukça eski olduğu, 2001 ve sonrasında inşa edilen binaların sadece %22,9'u oluşturduğu tespit edilmiştir (Çizelge 2.17).

Çizelge 2.17. Çorum İli Bina İnşa Yılı
Kaynak: URL-1, erişim: 30.05.2021

Düzey	Bina İnşa Yılı (%)							Toplam
	1960 ve Öncesi	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001 ve Sonrası	Bilinmeyen	
Çorum	4,8	7,6	12,2	17,8	22,8	22,9	11,8	100,0
Türkiye	**4,2**	**5,9**	**13,4**	**18,9**	**24,6**	**21,8**	**11,3**	**100,0**

(2011 Yılı Verileri)

Çizelge 2.18'e göre, 2011 yılında Çorum'da yaşayan bireylerin sahip olduğu konut nitelikleri bakımından %48,1'inin 4 m²'den büyük mutfaklara sahip konutlarda yaşadıkları görülmektedir. Bu oran, Türkiye'de %61,1 olarak açıklanırken, Çorum ortalamasından oldukça yüksek bulunmaktadır. Ayrıca Çorum ilinde bireylerin %50 oranıyla en çok 4 oda ve 1 salon ile %34,6 oranıyla 3 oda 1 salon konutlarda yaşadıkları görülmektedir (Çizelge 2.18).

Çizelge 2.18. Çorum İli Konut Nitelikleri

Düzey	Mutfak Büyüklüğü		Oda Sayısı					
	4 m²'den Büyük Mutfak	4 m²'den Küçük Mutfak	1 Oda + 1 Salon	2 Oda + 1 Salon	3 Oda + 1 Salon	4 Oda + 1 Salon	5 Oda + 1 Salon	6 Oda + 1 Salon ve üzeri
Çorum	48,1	40,4	0,8	7,1	34,6	50,0	5,5	2,0
Türkiye	**61,1**	**32,9**	**1,0**	**7,3**	**39,9**	**45,1**	**4,9**	**1,7**

(2011 Yılı Verileri)

3. GEREÇ VE YÖNTEM

3.1. Araştırmanın Amacı

Çorum ilinde, köy ve kırsal alanlardan kent merkezine doğru gerçekleşen iç göçler ve artan nüfus, paralel olarak konut ihtiyacını da artırmaktadır. Bu neticede, konut arzı ve talebi cephelerinde meydana gelen dengesizlikler, şehir merkezinde çarpık kentleşmeye yol açtığı görülmüştür. Bu etkenler doğrultusunda Çorum ilinin Merkez ilçesinde yaşayan tüketicilerin konut tercihinde etki eden konut ve konut çevresi parametreleri saptanmaya çalışılmıştır. Bu şekilde; mimari ve imar uygulamalarında, aynı zamanda inşaat sektöründe faaliyet gösteren müteahhit firmalarının üretim ve tasarım kararları kapsamında, tüketicileri en iyi şekilde tatmin edecek konutların üretilmesinde ihtiyaç duyulan verilerin tespit edilmesi amaçlanmıştır. Ayrıca bu çalışma, tüketicinin konut tercihi safhasında ihtiyaç duyduğu verilerin ve bilgilerin sağlanmasında katkıda bulunacağı düşünülmektedir.

3.2. Araştırmanın Evreni ve Örneklemi

Tez süreci kapsamında, anket çalışmasının Çorum il merkezinde düzenlenmesi planlanmış ve 400 kişiye soruların yüz yüze yapılması düşünülmüştür. Fakat ülkemizde ve dünyada var olan Covid-19 pandemi koşulları nedeniyle, sağlık risklerinin azaltılması amacıyla e-anket yöntemi kullanılmıştır. Araştırmanın evrenini Çorum il merkezinde yaşayan ve konut satın almayı düşünen tüketiciler oluşturmaktadır. Anket çalışması 01.04.2021 ile 01.05.2021 tarihleri arasında gerçekleştirilmiş ve 448 kişiye uygulanmıştır.

Genel olarak, anket çalışmalarından elde edilen bilgileri kullanmak suretiyle örneklem parametreleri hakkında tahmin veya yorum yapmak amacıyla çıkarımsal istatistikler kullanılmaktadır. Yapılacak tahminin veya yorumun doğruluk derecesinin yüksek olması, seçilecek örneklem büyüklüğü iyi temsil etmesi ile

mümkündür. Bu durum, bireylerin rasgele olarak seçilmesi ve örneklem büyüklüğünün yeterli olması ile sağlanabilir (Özbek ve Keskin, 2007). Çorum il merkezinde yapılan araştırmanın örneklem büyüklüğü, "Ana kitle Oranlarına Dayalı Basit Tesadüfi Olasılık Örneklemesi" yöntemiyle belirlenmiştir (Mutlu, 2007). Basit tesadüfi örnekleme kapsamında, evreni oluşturan her elemanın örneğe girme şansı eşit olmasıyla birlikte, hesaplamalarda da her elemana verilecek ağırlık aynı bulunmaktadır (Arıkan, 2004). Anket çalışmasının örneklem rakamının belirlenmesi amacıyla, aşağıdaki alt kısımdaki örneklem tablosundan (%5 hata sayısına göre uygulanmış) yararlanılmıştır (Şekil 3.1).

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

Şekil 3.1. Örneklem Büyüklüğü Tablosu
Kaynak: Yazıcıoğlu ve Erdoğan, 2004

$$n = \frac{N.t^2.p.q}{d^2.(N-1)+t^2.p.q}$$

N: Hedef kitledeki birey sayısı: TÜİK verilerine göre Çorum il merkezi nüfusu 2020 yılında 299.315 olarak kaydedilmiştir (URL-1, 28.05.2021).

n: Örnekleme alınacak birey sayısı

p: İncelenen olayın görülüş sıklığı. Bu araştırmada, incelenen ana kitlede kişiler hakkında ön bilgi bulunmamaktadır. Bu çerçevede, örnek büyüklüğünün olabildiği kadar büyük olmasını sağlamak amacıyla p.(1-p) çarpımında en yüksek değeri verecek olan p değerinin %50 alınması önerilmektedir (Mutlu, 2007).

q: İncelenen olayın görülmeyiş sıklığı (gerçekleşmeme olasılığı)

t: Belirli bir anlamlılık düzeyinde, t tablosuna göre bulunan teorik değer

d: Olayın görülüş sıklığına göre kabul edilen örnekleme hatasıdır %5 güven aralığına göre örnekleme hatası için hesaplanan örneklem büyüklüğü;

$$\mathbf{n=}\ \frac{(299315).(1.96)^2.(0.5).(0.5)}{(0.05)^2.(299315-1)+(1.96)^2.(0.5).(0.5)}\ \mathbf{n=}\ \frac{287462,126}{749,2454} = \mathbf{383}$$

Çorum il merkezinde düzenlenecek anket çalışması için gereken örneklem büyüklüğü 383 kişi olarak hesaplanmıştır. Anket çalışması kapsamında 448 kişiye anket uygulanmıştır.

3.3. Araştırma Yöntemi

Çalışma kapsamında, geniş kitlelere ulaşılabilinmesi, ekonomik olması, kişilerin gizliliği ve kısa zamanda sonuçların elde edilebilmesi için veri toplama yöntemi olarak anket uygulanmıştır. Ankete katılan katılımcılara isimlerinin alınmayacağı, çalışmanın bir yüksek lisans tezi olduğu ve yalnızca bilimsel amaçla kullanılacağı belirtilmiştir. Bu nedenle çalışmada katılımcıların doğru ve güvenilir cevaplar verebileceği sağlıklı ortamların oluşturulması amaçlanmıştır. Anket çalışmasının yüz yüze yapılması planlanmasına karşın, ülkemizde ve dünyada yayılan Covid-19 pandemiden dolayı e-anket yöntemi kullanılmıştır.

Anket formunda yer alan sorular; literatür taraması, Çorum il merkezinde yer alan mevcut konutlar ve inşaatlardan yapılan gözlemlerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Çalışmada konuyla ilgili kaynaklar taranmış ve araştırmacı tarafından tüketicilerin konut ve konut çevresi tercihlerinin belirlenmesine yönelik; yapısal özellikler, yapı donatıları ve dış cephe özellikleri, iç mekân özellikleri ve konut çevresi özellikleri olmak üzere, parametreler 4 başlık şeklinde ayrıştırılmıştır (Çizelge 3.1).

Çizelge 3.1. Konut Tercihine Etki Eden Faktörler ile İlgili Yapılan Çalışmalar

PARAMETRELER	ALT PARAMETRELER	İLGİLİ LİTERATÜR
Yapısal Özellikler	Yapının Güvenilirliği ve Konut Yaşı	Abayhan, 2009; Yankaya ve Çelik, 2005; Arpacı, 2011; Güler, 2007; Şiranlı ve diğ., 2015
	Yapının Kat Sayısı ve Konutun Yapıdaki Konumu	Özus ve Dökmeci, 2006; Güler, 2007; Aydın Gök, 2010; Altun, 2017
Yapı Donatıları ve Dış Cephe Özellikleri	Güvenlik Donatıları	Yüksel Yıldız, 2006; Aydın Gök, 2010
	Özel Otopark	Mazıcıoğlu, 2018; Yüksel Yıldız, 2006; Altun, 2017; Çakır, 2014
	Dış Cephe Özellikleri	Zülkadiroğlu, 2013; Şenyiğit, 2010; Zorlu ve Sağsöz, 2010; Aydın Gök, 2010; Güler, 2007

Çizelge 3.1. Konut Tercihine Etki Eden Faktörler ile İlgili Yapılan Çalışmalar (Devam)

İç Mekân Özellikleri	Ortak Yaşam Alanı	Küreli ve Uzun, 2007; Arpacı, 2011; Edgü ve Ünlü, 2003; Aydın Gök, 2010; Mazıcıoğlu, 2018; Yüksel Yıldız, 2006; Çakır, 2014; Duvarcı, 2016; Keleş ve Atabeyli, 2018
	Hizmet Alanı	Aydın Gök, 2010; Mazıcıoğlu, 2018; Tosun ve Fırat, 2012; Çakır, 2014; Güremen, 2016; Korur ve diğ., 2006; Zorlu, 2010
	Mahremiyet Alanı	Güremen, 2016; Zorlu, 2010; Mazıcıoğlu, 2018; Çakır, 2014; Güler, 2007
	Güneş ve Yeterli Doğal Aydınlatma	Siret, 2012; HCSP, 2019; Yörükân, 2005; Güremen, 2016; Edgü ve Ünlü, 2003; Aydın Gök, 2010
Konut Çevresi Özellikleri	Peyzaj ve Yeşil Alanlar	Gueymard, 2006; HCSP, 2019; Berköz, 2012; Zorlu ve Sağsoz, 2010
	Alışveriş ve Sosyal Birimler	Güremen, 2016; Memiş, 2018; Şensoy ve Karadağ, 2012; Berköz, 2012; Karadağ ve diğ., 2019
	Ulaşım Olanakları ve Erişilebilirlik	Thomas ve diğ., 2019; Berköz, 2012; Şensoy ve Karadağ, 2012; Lejeune ve diğ., 2012; Nalçakan, 2013; Duvarcı, 2016
	Çevresel Güvenlik	HCSP, 2019; Berköz ve Kellekçi, 2006; Thomas ve Pattaroni, 2012; Berköz, 2012
	Çevre Kirliliği Düzeyi	Martin-Houssard ve Rizk, 2002; HCSP, 2019, Karadağ ve diğ., 2019; Zorlu ve Sağsöz, 2010

Anket formunda yer alan sorular (EK-1, s. 122 ve 123) üç bölümden oluşmaktadır. Formda yer alan bu bölümler ve soruların kapsamı:

- Formunun ilk bölümü (1-8 sorular), katılımcıların demografik bilgilerinin belirlenmesi için cinsiyet, yaş, medeni durum, çocuk sayısı, eğitim durumu, gelir düzeyi, ikamet durumu ve aile yapılarının tespitine yönelik soruları içermektedir.
- Formunun ikinci bölümü (9-14 sorular), tüketicilerin konut satın almada tercih ettikleri özellikler ve finansmanla ilişkili durumlarının tespit edilmesine yönelik soruları içermektedir.
- Formunun üçüncü bölümü (A1.1 – A4.5 sorular) ise tüketicilerin konut tercihlerine yönelik parametrelerin belirlenmesine yönelik soruları içermektedir (Çizelge 3.2).

Çizelge 3.2. Konut ve Konut Çevresi Parametrelerin Sınıflandırılması

PARAMETRELER	ALT PARAMETRELER
Yapısal Özellikler	**A1. 1.** Müteahhit firmanın güvenirliliği
	A1. 2. Yapının eski olmaması (20 yıllık ve öncesi yapılar)
	A1. 3. Yapının yüksek katlı olması (10 katlı ve üzeri yapılar)
	A1. 4. Konutun yüksek katlarda bulunması (6'ncı kat ve üzeri)
	A1. 5. Konutun düşük katlarda bulunması (zemin ila 5'inci kat)
Yapı Donatıları ve Dış Cephe Özellikleri	**A2. 1.** Yapının yangın merdivenine sahip olması
	A2. 2. Yapının güvenlik kameralarına sahip olması
	A2. 3. Yapının düşük aidat tutarına sahip olması (200 TL ve altı)
	A2. 4. Yapının özel bir otoparka sahip olması
	A2. 5. Cephenin mimarisi ve estetik görünüşü
	A2. 6. Cephede kullanılan yalıtım malzemelerin özellikleri ve kalitesi
İç Mekân Özellikleri	**A3. 1.** Odaların güneş görmesi ve yeterli doğal aydınlatmaya sahip olması
	A3. 2. Odaların konumu ve işlevselliği (kolon ve kirişlerin konumu)
	A3. 3. Konutun en az bir balkona sahip olması
	A3. 4. Konutun büyük bir balkona sahip olması
	A3. 5. Balkonun katlanır bir camekan sistemine sahip olması
	A3. 6. Kombinin balkonda yer alması
	A3. 7. Konutun büyük bir mutfağa sahip olması (15 m² ve üzeri)
	A3. 8. Mutfak dolaplarının ankastre özelliklerine sahip olması
	A3. 9. Konutun en az bir kilere sahip olması
	A3. 10. Ebeveyn yatak odasının büyük olması (17 m² ve üzeri)
	A3. 11. Çocuk yatak odalarının büyük olması (14 m² ve üzeri)
	A3. 12. Konutun geniş bir banyoya sahip olması (6 m² ve üzeri)
	A3. 13. Konutun banyolu bir ebeveyn yatak odasına sahip olması
	A3. 14. Konutun geniş bir salona sahip olması (24 m² ve üzeri)
	A3. 15. Yatak odaları bölümünün bir hol kapısıyla ayrılması (mahremiyet)
Konut Çevresi Özellikleri	**A4. 1.** Çevrede çocuk oyun alanların, parkların ve yeşil alanların bulunması
	A4. 2. Konutun alışveriş birimlerine yakın bulunması
	A4. 3. Konutun sosyal ve spor birimlerine yakın bulunması
	A4. 4. Konutun okul birimlerine yakın bulunması
	A4. 5. Konutun ulaşım olanaklarına yakın bulunması

Elde edilen anket verileri SPSS 25 paket ve Microsoft Office programları yardımıyla derlenmiş ve analizlere tabi tutulmuştur. Anket formunun birinci ve ikinci bölümlerdeki soruların değerlendirilmesinde frekans analizi yöntemi kullanılmıştır. Frekans analizi, elde edilen verilerin gözlem sıklığını ve yüzdesel dağılımlarını belirleyen bir istatistiksel analiz tekniğidir (URL-7, Erişim: 24.07.2021). Anket formunu oluşturan üçüncü bölümde ise olumlu ifadelerden meydana gelen toplam 31 soru bulunmaktadır. Bu bölümde yer alan her bir parametre grubuna ilişkin elde edilen verilere Cronbach's Alpha (güvenirlilik) testi ve normal dağılım kapsamında Skewness (çarpıklık) ile Kurtosis (basıklık) analizleri uygulanmıştır. Cronbach's Alpha analizi, 5'li Likert ölçeği gibi toplam puanlar üzerine kurulu ölçeklere dayalı araçların güvenirliliğini ortaya koymaya yarayan katsayıları hesaplama yöntemidir

(Terzi, 2019). Çizelge 3.3'te yapılan analizler kapsamında, Cronbach's Alpha değerlerinin güvenilirliği 0,6 ila 0,9 arasında sonuçlanmasıyla beraber, verilerin "kabul edilebilir" ve "iyi" düzeyde olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca, örneklem sayısı büyük olduğundan dolayı normal dağılım analizi kapsamında Skewness ve Kurtosis değerleri incelenmiştir. Bu çalışmada elde edilen verilerin normal dağılması, devamında yapılacak istatistiksel analizinin geçerliliğine ve analiz sonuçlarının güvenirliğine olumlu etkileyecektir (URL-8, Erişim: 28.07.2021). Çizelge 3.3'e göre, Skewness ve Kurtosis değerlerinin +1,5 ile -1,5 aralığında açıklanmasıyla, dağılımın normal dağılımından aşırı derece sapmadığını göstermektedir (Tabachnick ve Fidel, 2013) (Çizelge 3.3). Bu neticede, verilerin karşılaştırılması için aritmetik ortalama ve standart sapma gibi parametrik testlerin kullanılmasının uygun olduğu görülmüştür.

Çizelge 3.3. Konut ve Konut Çevresi Parametrelerine İlişkin Normal Dağılım ve Güvenilirlik Testleri

Parametreler	Skewness (Çarpıklık)	Kurtosis (Basıklık)	Cronbach's Alpha (Güvenirlilik)
A1- Yapısal Özellikler	-0,629	0,601	0,714
A2- Yapı Donatıları ve Dış Cephe Özellikleri	-0,859	1,145	0,646
A3- İç Mekân Özellikleri	-0,621	0,444	0,894
A4- Konut Çevresi Özellikleri	-0,652	1,240	0,773

(Skewness ve Kurtosis analizi referans değerleri; +1.5 ≤ Veri <-1.5 Normal Dağılımın Sağlandığı Göstergesidir).
(Cronbach's Alpha Güvenirlik analizi referans değerleri; ≥0.9, Mükemmel, 0.7≤α<0.9 İyi, 0.6≤α<0.7 Kabul Edilebilir, 0.5≤α<0.6, Zayıf, α<0.5 Kabul Edilemez).

Üçüncü bölümde yer alan konut ve konut çevresi parametreleri soruların değerlendirilmesinde tüketicilerin yanıtlayacakları cevaplar için beşli Likert ölçeği kullanılmıştır. Tüketicilerin cevaplamış oldukları sorular; [1 = Çok Önemli"], [2 = "Önemli"], [3 = "Ne önemli ne önemsiz"], [4 = "Önemsiz"] ve [5 = "Hiç önemli değil"] şeklinde bir puanlama biçimiyle göz önüne alınmıştır. Bilimsel araştırmalarda gerçekleştirilen anket çalışmaların genel amaçlardan birisinin; üzerinde durulan değişkenin diğer özelliklerle olan ilişkisini ve bu özelliğe etkili olan parametreleri saptamaktır. En yaygın olarak kullanılan merkezi eğilim ölçüleri arasında aritmetik otalama (mean), yaygın olarak kullanılan değişim ölçüleri arasında ise standart sapma (standard deviation) istatistikleri yer almaktadır. Aritmetik ortalama kısaca bir çalışma grubundaki değişkenlerin ortalamalarını belirtir, standart sapma ise her bir verinin ortalamaya göre ne kadar uzaklıkta olduğunu tespit etmektedir (Özbek ve Keskin, 2007).

4. BULGULAR

Bu bölümde, çalışma alanı olarak belirlenen Çorum il merkezinde gerçekleştirilen anket çalışmasının verileri yer almaktadır. İlk aşamada, katılımcıların demografik özelliklerine ilişkin bulgular açıklanmıştır. Daha sonrasında katılımcıların konut satın alma için tercih ettikleri özellikler ve finansmana ilişkin bulgular ele alınmıştır. Son olarak da katılımcıları etkileyen konut ve konut çevresi parametreleri konusunda elde edilen bulgular değerlendirilmiştir.

4.1. Katılımcıların Demografik Özelliklerine İlişkin Bulgular

Bu bölümde, frekans analizi yöntemi aracılığıyla, katılımcıların; cinsiyeti, yaşı, medeni durumu, çocuk sayısı, eğitim durumu, gelir düzeyi, ikamet durumu ve aile yapısına ilişkin bulgular yer almaktadır (Çizelge 4.1).

Çizelge 4.1. Katılımcıların Sosyo-Demografik Özelliklerine İlişkin Bulgular

SOSYO-DEMOGRAFİK ÖZELLİKLER		**n**	**%**
Cinsiyet	Kadın	143	31.9
	Erkek	305	68.1
	Toplam	**448**	**100.0**
Yaş	18-29	139	31.0
	30-49	260	58.0
	50-69	49	11.0
	Toplam	**448**	**100.0**
Medeni Durum	Bekar	139	31.0
	Evli	309	69.0
	Toplam	**448**	**100.0**
Çocuk Sayısı	Çocuk yok	136	30.4
	1 Çocuk Sahibi	73	16.3
	2 Çocuk Sahibi	128	28.5
	3 Çocuk Sahibi	87	19.4
	4 ve üzeri Çocuk Sahibi	24	5.4
	Toplam	**448**	**100.0**

Çizelge 4.1. Katılımcıların Sosyo-Demografik Özelliklerine İlişkin Bulgular (Devam)

Eğitim Durumu	Okur-Yazar	1	0.2
	İlköğretim	93	20.8
	Lise	141	31.5
	Üniversite	191	42.6
	Yüksek Lisans	21	4.7
	Doktora	1	0.2
	Toplam	**448**	**100.0**
Gelir Düzeyi	2000 TL'den az	76	17.0
	2.001- 5.000 TL	231	51.6
	5.001- 8.000 TL	79	17.6
	8.001 TL ve üzeri	62	13.8
	Toplam	**448**	**100.0**
İkamet Durumu	Ev Sahibiyim	228	50.9
	Kiracıyım	107	23.9
	Ailemin evinde yaşıyorum	113	25.2
	Toplam	**448**	**100.0**
Aile Yapısı	Yalnız yaşıyorum	24	5.4
	Eşim ve çocuklarım ile birlikte yaşıyorum	286	63.8
	Annem ve babam ile birlikte yaşıyorum	111	24.8
	Anne, baba, eşim ve çocuklarım ile birlikte yaşıyorum	18	4.0
	Akrabalar ile birlikte yaşıyorum	1	0.2
	Diğer	8	1.8
	Toplam	**448**	**100.0**

Çizelge 4.1.'e göre, ankete katılan bireylerin cinsiyet dağılımına ilişkin elde edilen bulgulara bakıldığında; %31,9'u kadın, %68,1'i ise erkek katılımcılardan oluştuğu görülmektedir. Katılımcıların yaş dağılımına ilişkin bulgulara göre; %31 oranında 18 ile 29 yaşları arasında; %58 oranında 30 ile 49 yaşları arasında; %10,9 oranında ise 50 ile 69 yaşları arasındadır. Bu veriler hesaplandığında, katılımcıların; %89 oranında 18 ile 49 yaşları arasında, %11 oranında ise 50 yaş ve üzerinde olanları oluşmaktadır (Çizelge 4.1, s. 86 ve 87).

Katılımcılar medeni durumları açısından ele alındığında %31'inin bekar, %69'u ise evli olduğu görülmektedir. Elde edilen sonuca göre, Çorum il merkezinde ankete katılan bireylerin büyük bir çoğunluğu evli olduğunu söylemek mümkündür. Katılımcıların sahip oldukları çocuk sayısına bakıldığında ise %30,4'nun çocuğunun olmadığı, %16,3'nin 1 çocuk sahibi, %28,6'sının 2 çocuk sahibi; %19,4'nun 3 çocuk sahibi, %5,4'nün 4 ve üzeri sayıda çocuk sahibi oldukları görülmektedir. Buna göre, hiç çocuğu bulunmayan bireyler üstünlük sağlarken, üstünlük sağlayan ikinci grup, 2 çocuk sahibi olan bireylerdir (Çizelge 4.1, s. 86 ve 87).

Eğitim durumu dağılımlarına ilişkin bulgulara bakıldığında, katılımcıların %0,2'sinin okur-yazar fakat okul bitiremeyen, %20,8'inin ilköğretim mezunu, %31,5'inin lise mezunu, %42,6'sının üniversite mezunu, %4,7'sinin yüksek lisans mezunu, %0,2'sinin doktora yapmış olduğu görülmektedir. Buna göre, katılımcıların eğitim durumuna ilişkin en yüksek yüzdelik orandan düşük orana doğru sırasıyla; %42,6 oranıyla üniversite mezunları iken, ikinci sırada %31,5 oranıyla lise mezunları, üçüncü sırada ise ilköğretim mezunlarıdır. Okur-yazar fakat okul bitirmeyen bireyler, yüksek lisans mezunları ve doktora mezunları ise katılımcıların toplam %5,1'ini oluşturmaktadır (Çizelge 4.1, s. 86 ve 87).

Tüketiciler gelir dağılımları bakımından değerlendirildiğinde %17'sinin gelir düzeyinin 2.000 TL'den az, %51,6'sının gelir düzeyinin 2.001-5.000 TL arası, %17,6'sının gelir düzeyinin 5.001-8.000 TL arası ve %13,8'inin gelir düzeyinin 8.001 TL ve üzeri şeklinde olduğu görülmektedir. Bu sonuca göre, Çorum il merkezinde yaşayan katılımcılar, %51,6 oranıyla en çok 2001- 5000 TL gelire sahip olduğu sonucunu çıkarmak mümkündür. İkamet durumuna ilişkin bulgular incelendiğinde, katılımcıların %50,9'unun ev sahibi, %23,9'unun kiracı, %25,2'sinin ise ailesinin evinde kaldığı sonucu elde edilmiştir. Bu nedenle, ev sahibi olan katılımcılar diğer unsurlara göre daha fazla bulunduğu söylenebilir (Çizelge 4.1, s. 86 ve 87).

Aile yapısına ilişkin bulgular incelendiğinde, katılımcıların %5,4'ünün yalnız, %63,8'inin eşi ve çocukları ile birlikte, %24,8'inin ailesi ile birlikte, %4'ü annesi, babası, eşi ve çocukları ile birlikte, %0,2'si akrabaları ile birlikte yaşadığı görülmektedir. Eşi ve çocuklarıyla yaşayan bireyler, dolayısıyla çekirdek aile olan hanehalkı, katılımcıların %63,8'i oluşturmaktadır (Çizelge 4.1, s. 86 ve 87).

4.2. Konut Satın Alma İçin Tercih Edilen Özelliklere ve Finansmana İlişkin Bulgular

Analizin ikinci kısmında, katılımcılardan konut satın almadaki tercih özelliklerinin belirlenmesi amacıyla konut özellikleri ve finansmanla ilgili toplam 6 soruyu değerlendirmeleri istenmiştir (Çizelge 4.2).

Çizelge 4.2. Katılımcıların Konut Seçiminde Tercih Ettikleri Finansman ve Özelliklere İlişkin Bulgular

KONUT SATIN ALMA ÖZELLİKLERİ VE FİNANSMAN TERCİHLERİ		n	%
Yatırım Amaçlı Konut Satın Alma	Hayır	351	78.35
	Evet	97	21.65
	Toplam	**448**	**100.0**
Ödeme Aracı Tercihi	İpotekli Konut Kredisi	220	49.11
	Birikimler Aracılığıyla	190	42.41
	Yakın Çevreden Borç Alma	13	2.90
	Müteahhit Firma Kredisi	10	2.23
	Takas Usulü	11	2.46
	Diğer	4	0.89
	Toplam	**448**	**100.0**
Konut Tipi Tercihi	Apartman Dairesi	293	65.40
	Müstakil Ev	66	14.73
	Rezidans Dairesi	8	1.79
	Villa	34	7.59
	Sitede Daire	40	8.93
	Sitede Villa	7	1.56
	Toplam	**448**	**100.0**
Oda Sayısı Tercihi	1+1 (1 Oda ve 1 Salon)	2	0.45
	2+1 (2 Oda ve 1 Salon)	26	5.80
	3+1 (3 Oda ve 1 Salon)	287	64.06
	4+1 (4 Oda ve 1 Salon)	128	28.57
	5+1 (5 Oda ve 1 Salon)	2	0.45
	6+1 (6 Oda ve 1 Salon)	1	0.22
	6+2 (6 Oda ve 2 Salon)	2	0.45
	Toplam	**448**	**100.0**
Konut Büyüklüğü Tercihi	100 m² ve Altı	10	2.23
	101-140 m²	229	51.12
	141-180 m²	168	37.50
	181 m² ve Üstü	41	9.15
	Toplam	**448**	**100.0**

Çizelge 4.2'ye bakıldığında Çorum il merkezinde yaşayan katılımcıların %78,35'inin ikâmet edilen konutun yanı sıra, yatırım amaçlı konut satın almayı "hayır"; %21,65'inin ise "evet" şeklinde değerlendirdiği görülmektedir. Bu sonuca göre, Çorum il merkezinde yaşayan katılımcılar yatırım amaçlı konut satın almayı tercih etmediklerini söylemek mümkündür (Çizelge 4.2, s. 89).

Konut satın almada tercih edilen ödeme aracına ilişkin bulgulara bakıldığında, katılımcıların; %49,11'i ipotekli konut kredisi, %42,41'i birikimleri aracılığıyla, %2,90'ının yakın çevreden borç alarak, %2,23'ünün müteahhit kredisi, %2,46'sının takas usulü, %0,89'unun diğer yöntemleri tercih ettikleri tespit edilmiştir. Buna göre, konut alırken ödeme için en çok tercih edilen yöntemin

ipotekli konut kredisi olduğu ikinci olarak tercih edilen ödeme şeklinin tüketici birikimleri aracılığıyla olduğu görülmektedir (Çizelge 4.2, s. 89).

Bütçeye ilişkin bulgulara göre, katılımcıların; %27,90'ının 50.000-200.000 TL arası, %58,93'ünün 201.000-500.000 TL arası, %11.16'sının 500.001-800.000 TL arası, %2,01'inin 800.001 TL ve üzeri bütçe ayırdığı görülmektedir. Bu neticede, Çorum il merkezinde yaşayan katılımcıların konut satın alma için en çok 200.001 ile 500.000 TL arası bütçe ayırabildikleri görülmektedir (Çizelge 4.2, s. 89).

Tercih edilen konut tipine ilişkin bulgular incelendiğinde, katılımcıların; %65,40'ının apartman dairesi, %14,73'ünün müstakil ev, %1,79'unun rezidans dairesi, %7.59'unun villa, %8,93'ünün sitede daire, %1,56'sının sitede villa tipi konut tercih ettikleri tespit edilmiştir. Bu sonuca göre, Çorum il merkezinde yaşayan katılımcıların en çok tercih ettikleri konut tipi; apartman dairesi, ikinci sırada ise müstakil ev olduğu görülmektedir (Çizelge 4.2, s. 89).

Tercih edilen oda sayısına ilişkin elde edilen bulgular ise, katılımcıların %0,45'inin 1+1, %5,80'inin 2+1, %64,06'inin 3+1, %28,57'ssnin 4+1, %0.45'inin 5+1, %0,22'sinin 6+1, %0,45'inin 6+2 odaya sahip konutları tercih ettikleri tespit edilmiştir. Bu sonuca göre, Çorum il merkezinde yaşayan katılımcıların en çok tercih ettikleri, 3+1 oda sayısı, takibinde ise konutun 4+1 oda sayısına sahip olduğu görülmektedir (Çizelge 4.2, s. 89).

Tercih edilen konut büyüklüğüne ilişkin Çizelge 4.2 incelendiğinde, katılımcıların %2,23'ünün 100 m^2 ve altı, %51,12'sinin 101-140 m^2 arası, %37,50'si 141-180 m^2 arası, %9,15'i 181 m^2 ve üstü konut büyüklüğü tercihi ettikleri tespit edilmiştir. Bu neticede, Çorum il merkezinde yaşayan katılımcıların en çok tercih ettikleri konut büyüklüğünün 101 ile 140 m^2 arası olduğu görülmektedir (Çizelge 4.2, s. 89).

4.3. Tüketici Tercihlerini Etkileyen Konut ve Konut Çevresi Parametrelerine İlişkin Bulgular

Bu kısımda, 5'li Likert tipi sorulardan oluşan katılımcıların tercihlerini etkileyen konut ve konut çevresi parametrelerine ilişkin verdikleri cevapların yüzdesel ve sayı dağılımları, aritmetik ortalamaları ve standart sapmaları çizelgele aracılığıyla sunulmuştur. Çizelgede yer alan sorular, anket formunda olduğu gibi;

- "Yapısal Özellikler",
- "Yapı Donatıları ve Dış Cephe Özellikleri",
- "İç Mekân Özellikleri" ve
- "Konut Çevresi Özellikleri" 4 başlık şeklinde gruplandırılmıştır (Çizelge 4.3, s. 93 ve 94).

Katılımcıların verdikleri cevapların etki düzeylerinin değerlendirilmesi amacıyla aritmetik ortalama ile standart sapma verileri göz önünde bulundurulmuş, bununla birlikte "Çok Önemli + Önemli" cevaplarının sayısal toplamının yüzdesel oranları baz alınmıştır.

Çizelge 4.3. Konut ve Konut Çevresi Parametrelerine İlişkin Bulgular

	Çok Önemli		Önemli		Ne Önemli Ne Önemsiz		Önemsiz		Hiç Önemli Değil		Mean	
	n	%	*n*	%	*n*	%	*n*	%	*n*	%	$\bar{X}$	Ss.
A1- YAPISAL ÖZELLİKLER												
A1. 1. Müteahhit firmanın güvenirliliği	*355*	79,2	*81*	18,1	*10*	2,3	*1*	0,2	*1*	0,2	**4,76**	0,52
A1. 2. Yapının eski olmaması (20 yıllık ve öncesi yapılar)	*218*	48,7	*166*	37,0	*50*	11,2	*9*	2,0	*5*	1,1	**4,30**	0,83
A1. 3. Yapının yüksek katlı olması (10 katlı ve üzeri yapılar)	*133*	29,7	*124*	27,7	*135*	30,1	*37*	8,3	*19*	4,2	**3,70**	1,11
A1. 4. Konutun yüksek katlarda bulunması (6'ncı kat ve üzeri)	*124*	27,7	*121*	27,0	*127*	28,3	*52*	11,6	*24*	5,4	**3,60**	1,16
A1. 5. Konutun düşük katlarda bulunması (zemin ila 5'inci kat)	*203*	45,3	*154*	34,4	*56*	12,5	*25*	5,6	*10*	2,2	**4,15**	0,99
A2- YAPI DONATILARI VE DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ												
A2. 1. Yapının yangın merdivenine sahip olması	*256*	57,1	*137*	30,6	*42*	9,4	*4*	0,9	*9*	2,0	**4,40**	0,85
A2. 2. Yapının güvenlik kameralarına sahip olması	*273*	60,9	*145*	32,4	*24*	5,4	*1*	0,2	*5*	1,1	**4,52**	0,71
A2. 3. Yapının düşük aidat tutarına sahip olması (200 TL ve altı)	*126*	28,1	*177*	39,5	*108*	24,1	*29*	6,5	*8*	1,8	**3,86**	0,96
A2. 4. Yapının özel bir otoparka sahip olması	*197*	44,0	*171*	38,2	*66*	14,7	*10*	2,2	*4*	0,9	**4,22**	0,84
A2. 5. Cephenin mimarisi ve estetik görünüşü	*210*	46,9	*201*	44,9	*33*	7,3	*3*	0,7	*1*	0,2	**4,38**	0,67
A2. 6. Cephede kullanılan yalıtım malzemelerin özellikleri ve kalitesi	*288*	64,3	*137*	30,6	*19*	4,2	*3*	0,7	*1*	0,2	**4,58**	0,63
A3- İÇ MEKÂN ÖZELLİKLERİ												
A3. 1. Odaların güneş görmesi ve yeterli doğal aydınlatmaya sahip olması	*337*	75,2	*96*	21,4	*10*	2,4	*2*	0,4	*3*	0,7	**4,70**	0,60
A3. 2. Odaların konumu ve işlevselliği (kolon ve kirişlerin konumu)	*299*	66,7	*136*	30,4	*11*	2,5	*0*	0,0	*2*	0,4	**4,63**	0,58
A3. 3. Konutun en az bir balkona sahip olması	*325*	72,5	*108*	24,1	*10*	2,2	*4*	1,0	*1*	0,2	**4,68**	0,59
A3. 4. Konutun büyük bir balkona sahip olması	*259*	57,8	*144*	32,1	*38*	8,5	*4*	0,9	*3*	0,7	**4,46**	0,74
A3. 5. Balkonun katlanır bir camekan sistemine sahip olması	*151*	33,7	*157*	35,0	*115*	25,7	*17*	3,8	*8*	1,8	**3,95**	0,95
A3. 6. Kombinin balkonda yer alması	*136*	30,4	*145*	32,4	*133*	29,7	*23*	5,1	*11*	2,4	**3,83**	1,00
A3. 7. Konutun büyük bir mutfağa sahip olması (15 m² ve üzeri)	*238*	53,1	*180*	40,2	*21*	4,7	*6*	1,3	*3*	0,7	**4,44**	0,71
A3. 8. Mutfak dolaplarının ankastre özelliklerine sahip olması	*164*	36,6	*183*	40,9	*83*	18,5	*9*	2,0	*9*	2,0	**4,08**	0,90
A3. 9. Konutun en az bir kilere sahip olması	*200*	44,6	*192*	42,9	*51*	11,4	*3*	0,7	*2*	0,4	**4,31**	0,76

Çizelge 4.3. Konut ve Konut Çevresi Parametrelerine İlişkin Bulgular (Devam)

	Çok Önemli		Önemli		Ne Önemli Ne Önemsiz		Önemsiz		Hiç Önemli Değil		Mean	
	n	**%**	***n***	**%**	***n***	**%**	***n***	**%**	***n***	**%**	$\bar{X}$	**Ss.**
A3. 10. Ebeveyn yatak odasının büyük olması (17 m² ve üzeri)	*176*	39,3	*213*	47,6	*48*	10,7	*6*	1,3	*5*	1,1	**4,23**	0,78
A3. 11. Çocuk yatak odalarının büyük olması (14 m² ve üzeri)	*124*	27,7	*217*	48,4	*87*	19,4	*15*	3,4	*5*	1,1	**4,07**	0,84
A3. 12. Konutun geniş bir banyoya sahip olması (6 m² ve üzeri)	*131*	29,2	*204*	45,5	*93*	20,8	*13*	2,9	*7*	1,6	**3,98**	0,87
A3. 13. Konutun banyolu bir ebeveyn yatak odasına sahip olması	*170*	38,0	*176*	39,3	*74*	16,5	*18*	4,0	*10*	2,2	**4,07**	0,95
A3. 14. Konutun geniş bir salona sahip olması (24 m² ve üzeri)	*186*	41,5	*209*	46,7	*33*	7,3	*16*	3,6	*4*	0,9	**4,24**	0,81
A3. 15. Yatak odaları bölümünün bir hol kapısıyla ayrılması (mahremiyet)	*182*	40,6	*186*	41,5	*67*	15,0	*10*	2,2	*3*	0,7	**4,19**	0,82
A4- KONUT ÇEVRESİ ÖZELLİKLERİ												
A5. 1. Çevrede çocuk oyun alanların, parkların ve yeşil alanların bulunması	*206*	46,0	*203*	45,3	*36*	8,1	*2*	0,4	*1*	0,2	**4,36**	0,69
A5. 2. Konutun alışveriş birimlerine yakın bulunması	*198*	44,2	*191*	42,6	*46*	10,3	*8*	1,8	*5*	1,1	**4,27**	0,80
A5. 3. Konutun sosyal ve spor birimlerine yakın bulunması	*107*	23,9	*149*	33,2	*147*	32,8	*34*	7,6	*11*	2,5	**3,69**	1,00
A5. 4. Konutun okul birimlerine yakın bulunması	*190*	42,4	*190*	42,4	*57*	12,8	*5*	1,1	*6*	1,3	**4,23**	0,81
A5. 5. Konutun ulaşım olanaklarına yakın bulunması	*189*	42,2	*187*	41,7	*59*	13,2	*7*	1,6	*6*	1,3	**4,22**	0,83

A1- Yapısal Özellikler

Konut tercihi kapsamında yapısal özellikler ile ilgili sorulan soruların yüzdesel dağılımlarına göre, katılımcılar "Çok Önemli + Önemli" cevaplarının sayısal toplamının yüzdesel oranın (%97,3) en fazla "Müteahhit firmanın güvenirliliği"'ne yönelik değerlendirmelerinden yana kullandıkları görülmüştür. Tüketicilerin "Yapının eski olmaması (20 yıllık ve öncesi)"'na yönelik yaptıkları değerlendirmede ise "Çok Önemli + Önemli" cevaplarının sayısal yüzdesel toplamının %85,7 olduğu tespit edilmiştir. Katılımcılar "Konutun düşük katlarda bulunması (zemin ila 5'inci kat arası)"'nı %79,7 oran ile önemli bulduklarını belirtmişlerdir. Tüketicilerin yarısından fazlası (%57,4) "Yapının yüksek katlı olması (10 katlı ve üzeri yapılar)"'na ve (%54,7) "Konutun yüksek katlarda bulunması (6'ncı kat ve üzeri)"'na önem verdikleri görülmüştür (Çizelge 4.3, s. 92 ve 93).

Konut tercihi kapsamında yapısal özellikler ile ilgili sorulan sorularda yüksek değerlere sahip sorular arasında ortalama puan ve standart sapma düzeyleri sırasıyla; ($\overline{X}$= 4,76; SS= 0,52) ile "A1. 1. Müteahhit firmanın güvenirliliği", ortalama puanı ($\overline{X}$= 4,30; SS= 0,83) ile "A1. 2. Yapının eski olmaması (20 yıllık ve öncesi)" ve ortalama puanı ($\overline{X}$= 4,15; SS= 0,99) "A1. 5. Konutun düşük katlarda bulunması (zemin ila 5'inci kat arası)" yer almaktadır (Çizelge 4.3, s. 92 ve 93).

Konut tercihi kapsamında yapısal özellikler ile ilgili sorulan sorularda düşük değerlere sahip olan sorular arasında ise; ortalama puanı ve standart sapma düzeyleri sırasıyla; ($\overline{X}$= 3,70; SS= 1,11) ile "A1. 3. Yapının yüksek katlı olması (10 katlı ve üzeri yapılar)" ve ($\overline{X}$= 3,60; SS= 1,16) ile "A1. 4. Konutun yüksek katlarda konumlanması (6'ncı kat ve üzeri)" parametreleri yer almaktadır (Çizelge 4.3, s. 92 ve 93).

Bu sonuca göre, tüketiciler konut tercihi kapsamında yapısal özellikler bakımından en çok "Müteahhit firmanın güvenirliliği"'ni (%97,3) ve ikinci olarak da "Yapının eski olmaması (20 yıllık ve öncesi)"'na yönelik (%85,7) ön planda tuttukları, "Yapının yüksek katlı olması (10 katlı ve üzeri yapılar)"'nı (%54,7) ve "Konutun yüksek katlarda konumlanması (6'ncı kat ve üzeri)"'nı (%57,4) ise arka planda tuttukları sonucu çıkarılabilir.

A2- Yapı Donatıları ve Dış Cephe Özellikleri

Konut tercihi kapsamında yapı donatıları ve dış cephe özellikleriyle ilgili sorulan soruların yüzdesel dağılımlarına göre, katılımcılar "Çok Önemli + Önemli" cevaplarının sayısal toplamının yüzdesel oranın (%94,9) en fazla "Cephede kullanılan yalıtım malzemelerin özellikleri ve kalitesi"'ne yönelik önem verdikleri tespit edilmiştir. Sırada, katılımcıların "Yapının güvenlik kameralarına sahip olması"'na yönelik verdikleri "Çok Önemli + Önemli" cevapların sayısal yüzdesel toplamının %93,3 olduğu saptanmıştır. Katılımcılar "Cephenin mimarisi ve estetik görünüşü"'ne %91,8, "Yapının yangın merdivenine sahip olması"'na %87,7, "Yapının özel bir otoparka sahip olması"'na %82,2 ve "Yapının düşük aidat tutarına sahip olması (200 TL ve altı)"'na %67,6 oran ile önemli buldukları görülmüştür (Çizelge 4.3, s. 92 ve 93).

Konut tercihi kapsamında yapı donatıları ve dış cephe özellikleriyle ilgili sorulan bir soru hariç, tüm sorular yüksek değer almıştır. Bunlar, ortalama puan ve standart sapma düzeyleri sırasıyla; ($\overline{X}$= 4,58; SS= 0,63) ile "A2. 6. Cephede kullanılan yalıtım malzemelerin özellikleri ve kalitesi", ortalama puanı ($\overline{X}$= 4,52; SS= 0,71) ile "A2. 2. Yapının güvenlik kameralarına sahip olması", ortalama puanı ($\overline{X}$= 4,40; SS= 0,85) ile "A2. 1. Yapının yangın merdivenine sahip olması", ortalama puanı ($\overline{X}$= 4,38; SS= 0,67) ile "A2. 5. Cephenin mimarisi ve estetik görünüşü" ve ortalama puanı ($\overline{X}$= 4,22; SS= 0,84) "A2. 4. Yapının özel bir otoparka sahip olması" bulunmaktadır. Yapı donatıları ve dış cephe özellikleri kapsamında en düşük değer alan soru ortalama puanı ($\overline{X}$= 3,86; SS= 0,96) ile "A2. 3. Yapının düşük aidat tutarına sahip olması (200 TL ve altı)" yer almaktadır (Çizelge 4.3, s. 92 ve 93).

Bu neticede, konut tercihinde yapı donatıları ve dış cephe özellikleri bakımında katılımcılar sırasıyla en çok; "Cephede kullanılan yalıtım malzemelerin özellikleri ve kalitesi"'ni (%94,9), "Yapının güvenlik kameralarına sahip olması"'na (%93,3), "Cephenin mimarisi ve estetik görünüşü"'ne %91,8 ve "Yapının yangın merdivenine sahip olması"'na (%87,7) ön planda tuttukları, "Yapının yüksek aidat tutarına sahip olmaması (200 TL ve altı)"'na (%67,6) ise arka planda tuttukları sonucu çıkarılabilir.

A3- İç Mekân Özellikleri

Konut tercihi kapsamında iç mekân özellikleriyle ilgili sorulan soruların yüzdesel dağılımlarına göre, katılımcılar "Çok Önemli + Önemli" cevaplarının sayısal toplamının yüzdesel oranın (%97,1) "Odaların konumu ve işlevselliği (kolon ve kirişlerin konumu"'na yönelik değerlendirmelerinden yana kullandıkları görülmüştür. Tüketicilerin "Odaların güneş görmesi ve yeterli doğal aydınlatmaya sahip olması"'na yönelik yaptıkları değerlendirmede ise "Çok Önemli + Önemli" cevaplarının sayısal yüzdesel toplamının %96,6 olduğu tespit edilmiştir. Katılımcılar "Odaların konumu ve işlevselliği (kolon ve kirişlerin konumu)"'ne %96,6, "Konutun büyük bir mutfağa sahip olması"'na %93,3, "Konutun büyük bir balkona sahip olması"'na %89,9, "Konutun geniş bir salona sahip olması (24 m² ve üzeri)"'na %88,2, "Konutun en az bir kilere sahip olması"'na %87,5, "Ebeveyn yatak odasının büyük olması (17 m² ve üzeri)"'na %86,9 ve "Yatak odaları bölümünün bir hol kapısıyla ayrılması (mahremiyet)"'na %82,1 oran ile önem verdikleri görülmektedir. Tüketicilerin yarısından fazlası "Mutfak dolaplarının ankastre özelliklerine sahip olması"'na (%77,5), "Konutun banyolu bir ebeveyn yatak odasına sahip olması"'na (%77,3), "Çocuk yatak odalarının büyük olması (14 m² ve üzeri)"'na (%76,1), "Konutun geniş bir banyoya sahip olması (6 m² ve üzeri)"'na (%74,7), "Balkonun katlanır bir camekan sistemine sahip olması"'na (%68,7) ve "Kombinin balkonda yer alması"'na (%62,8) önem verdikleri tespit edilmiştir (Çizelge 4.3, s. 92 ve 93).

Konut tercihi kapsamında iç mekân özellikleriyle ilgili sorulan sorularda yüksek değerlere sahip sorular arasında ortalama puan ve standart sapma düzeyleri sırasıyla; ortalama puanı ($\overline{X}$= 4,70; SS= 0,60) ile "A3. 1. Odaların güneş görmesi ve yeterli doğal aydınlatmaya sahip olması", ortalama puanı ($\overline{X}$= 4,68; SS= 0,59) "A3. 3. Konutun en az bir balkona sahip olması", ortalama puanı ($\overline{X}$= 4,63; SS= 0,58) ile "A3. 2. Odaların konumu ve işlevselliği (kolon ve kirişlerin konumu)", ortalama puanı ($\overline{X}$= 4,46; SS= 0,74) ile "A3. 4. Konutun büyük bir balkona sahip olması", ortalama puanı ($\overline{X}$= 4,44; SS= 0,71) ile "A3. 7. Konutun büyük bir mutfağa sahip olması", ortalama puanı ($\overline{X}$= 4,31; SS= 0,76) ile "A3. 9. Konutun en az bir kilere sahip olması", ortalama puanı ($\overline{X}$= 4,24; SS= 0,81) ile "A3. 14. Konutun geniş bir salona sahip olması (24 m² ve üzeri)", ortalama puanı ($\overline{X}$= 4,23; SS= 0,78) ile "A3. 10. Ebeveyn yatak odasının büyük olması (17 m² ve üzeri)", ortalama puanı ($\overline{X}$=

4,19; SS= 0,82) ile "A3. 15. Yatak odaları bölümünün bir hol kapısıyla ayrılması (mahremiyet)" yer almaktadır (Çizelge 4.3, s. 92 ve 93).

Konut tercihi kapsamında iç mekân özellikleriyle ilgili sorulan sorularda düşük değerlere sahip sorular arasında ortalama puan ve standart sapma düzeyleri sırasıyla; ortalama puanı ($\overline{X}$= 3,83; SS= 1,00) ile "A3. 6. Kombinin balkonda yer alması", ortalama puanı ($\overline{X}$= 3,95; SS= 0,95) ile "A3. 5. Balkonun katlanır bir camekan sistemine sahip olması", ortalama puanı ($\overline{X}$= 3,98; SS= 0,87) ile "A3. 12. Konutun geniş bir banyoya sahip olması (6 m² ve üzeri)", ortalama puanı ($\overline{X}$= 4,07; SS= 0,84) ile "A3. 11. Çocuk yatak odalarının büyük olması (14 m² ve üzeri)", ortalama puanı ($\overline{X}$= 4,07; SS= 0,95) ile "A3. 13. Konutun banyolu bir ebeveyn yatak odasına sahip olması" ve ortalama puanı ($\overline{X}$= 4,08; SS= 0,90) ile "A3. 8. Mutfak dolaplarının ankastre özelliklerine sahip olması" yer almaktadır (Çizelge 4.3, s. 92 ve 93).

Bu sonuca göre, konut tercihinde iç mekân özellikleri bakımından katılımcılar sırasıyla en çok; "Odaların konumu ve işlevselliği (kolon ve kirişlerin konumu"'na, "Odaların güneş görmesi ve yeterli doğal aydınlatmaya sahip olması"'na, "Odaların konumu ve işlevselliği (kolon ve kirişlerin konumu)"'ne, "Konutun büyük bir mutfağa sahip olması"'na, "Konutun büyük bir balkona sahip olması"'na, "Konutun geniş bir salona sahip olması (24 m² ve üzeri)"'na, "Konutun en az bir kilere sahip olması"'na, "Ebeveyn yatak odasının büyük olması (17 m² ve üzeri)"'na ve "Yatak odaları bölümünün bir hol kapısıyla ayrılması (mahremiyet)"'na ön planda tuttukları söylenebilir. Tüketiciler; "Mutfak dolaplarının ankastre özelliklerine sahip olması"'na, "Konutun banyolu bir ebeveyn yatak odasına sahip olması"'na, "Çocuk yatak odalarının büyük olması (14 m² ve üzeri)"'na, "Konutun geniş bir banyoya sahip olması (6 m² ve üzeri)"'na, "Balkonun katlanır bir camekan sistemine sahip olması"'na ve "Kombinin balkonda yer alması"'na ise arka planda tuttukları sonucu çıkarılabilir.

A4- Konut Çevresi Özellikleri

Konut tercihi kapsamında konut çevresi özellikleriyle ilgili sorulan soruların yüzdesel dağılımlarına göre, katılımcılar "Çok Önemli + Önemli" cevaplarının sayısal toplamının yüzdesel oranın (%91,3) en çok "Çevrede çocuk oyun alanların, parkların ve yeşil alanların bulunması"'na yönelik önem verdikleri saptanmıştır.

Devamında, katılımcıların “Konutun alışveriş birimlerine yakın bulunması”’na yönelik verdikleri “Çok Önemli + Önemli” cevapların sayısal yüzdesel toplamının %86,8 olduğu tespit edilmiştir. Katılımcılar “Konutun okul birimlerine yakın bulunması”’na %84,8, “Konutun ulaşım olanaklarına yakın bulunması”’na %83,9 ve “Konutun sosyal ve spor birimlerine yakın bulunması”’na %57,1 oran ile önem verdikleri görülmektedir (Çizelge 4.3, s. 92 ve 93).

Konut tercihi kapsamında iç mekân özellikleriyle ilgili sorulan sorularda ortalama puan ve standart sapma düzeyleri sırasıyla; ortalama puanı ($\overline{X}$= 4,36; SS= 0,67) ile “A4. 1. Çevrede çocuk oyun alanların, parkların ve yeşil alanların bulunması”, ortalama puanı ($\overline{X}$= 4,27; SS= 0,80) ile “A4. 2. Konutun alışveriş birimlerine yakın bulunması”, ortalama puanı ($\overline{X}$= 4,23; SS= 0,81) ile “A4. 4. Konutun okul birimlerine yakın bulunması”, ortalama puanı ($\overline{X}$= 4,22; SS= 0,83) ile “A4. 5. Konutun ulaşım olanaklarına yakın bulunması” ve ortalama puanı ($\overline{X}$= 3,69; SS= 1,00) ile “A4. 3. Konutun sosyal ve spor birimlerine yakın bulunması” yer almaktadır (Çizelge 4.3, s. 92 ve 93).

Bu sonuca göre, konut tercihinde konut çevresi özellikleri bakımından katılımcılar en çok; “Çevrede çocuk oyun alanların, parkların ve yeşil alanların bulunması”’na, “Konutun alışveriş birimlerine yakın bulunması”’na, “Konutun okul birimlerine yakın bulunması”’na ve “Konutun ulaşım olanaklarına yakın bulunması”’na ön planda tuttukları, “Konutun sosyal ve spor birimlerine yakın bulunması”’na ise arka planda tuttukları sonucu çıkarılabilir.

5. TARTIŞMA

Tartışma bölümü kapsamında ilk aşamada katılımcılara sorulan demografik sorulardan elde edilen bulgular değerlendirilmiştir. Analizlerin ikinci aşamasında, katılımcıların konut satın alma için tercih ettikleri özelliklere ve finansmana ilişkin elde edilen bulgular tartışılmıştır. Analizlerin son aşamasında ise, katılımcıların konut tercihlerinde etkileyen konut ve konut çevresi parametrelerine ilişkin sorulan sorulardan elde edilen bulgular tartışılmıştır.

Katılımcıların eğitim durumları ve gelir düzeylerine ilişkin elde edilen bulgulara göre, katılımcıların; %42,6 oranında üniversite mezunu, %31,4'ü ise lise mezunu oldukları, gelir bakımından katılımcıların %51,6'sı 2001 ile 5000 TL arasında, %31,4'ü ise 5001 ile 8000 TL arasında bir gelire sahip oldukları tespit edilmiştir (Çizelge 4.1, s. 86 ve 87). Yapılan literatür araştırmasında, gelir düzeyinin konut satın alma ve tercihinde belirleyici bir rol oynadığı, bu unsurun da ülkenin ekonomik durumuna ve bireylerin eğitim düzeylerine bağlı olduğu belirtilmiştir (Genç, 2020). 2.001 ile 5.000 TL arasında bir gelir sahibi olan katılımcılar, gelirleri doğrultusunda daha standart konut satın alımlarına, 5.001 ile 8.000 TL arasında gelir sahibi olan katılımcılar ise, konut tercihlerini daha lüks konutlara yönelik yaptıkları düşünülmektedir.

Katılımcıların medeni durumları, çocuk sayıları ve hanehalkı tipi unsurları bakımında elde edilen bulgular incelendiğinde; katılımcıların %69'u evli olduğu, çoğunluğun çocuk sahibi olmayan bireylerden, sırada ise 2 çocuk sahibi olanlardan oluştuğu ve %63,8 oranıyla eşi ve çocuklarıyla yaşayan bireylerden oluştuğu, dolayısıyla çekirdek aile yapısına sahip oldukları saptanmıştır (Çizelge 4.1, s. 86 ve 87). Yapılan literatür araştırmasında, toplum yapısının zamanla değişime uğradığını, dolayısıyla günümüz hanehalkı kompozisyonunu küçültmeye yol açtığı belirtilmiştir. Ayrıca, evlenme ve boşanma gibi olayların hanehalkı büyümesine etki ettiği, bu neticede konutlara talep yarattığı açıklanmıştır (Güneş, 2009; Çakır, 2014).

Çorum ilinde yaşayan hanehalkı büyüklüğünün devamlı düşüş eğiliminde olmaktadır. 2020 yılında bu rakam ortalama 2,9 kişiye kadar gerilediği görülmüştür (Çizelge 2.11, s. 73). Bu etkenler, konut tercihinde konutun büyüklüğü ve oda sayısı gibi parametrelere belirleyici bir rol oynamaktadır.

Konut tercihi kapsamında oda sayısı ve konut büyüklüğü parametrelerine ilişkin elde edilen bulgulara göre, Çorum Merkez ilçesinde yaşayan katılımcıların en çok 3+1, müteakiben 4+1 oda ve 101 ile 140 m^2 arası konut büyüklüğü tercih ettikleri tespit edilmiştir (Çizelge 4.2, s. 89). Literatür araştırması kapsamında, Çorum ilinin nüfusu, demografik yapısı ve mevcut konutlarıyla ilgili yapılan analizlerde, hanehalkının ortalama 3 kişiden oluştuğu (Çizelge 2.11, s. 73) ve 3+1 ile 4+1 oda sayısı konutların yaygın olduğu saptanmıştır (Çizelge 2.18, s. 78). Elde edilen sonuçlara göre, tercih edilen konut büyüklüğü ve oda sayısının, hanehalkı tipi ve büyüklüğü ile bağlantılı olduğu görülmektedir.

Sahip oldukları mevcut konutların yanında, yatırım amaçlı konut satın alma isteğiyle ilgili sorulan soruya göre, katılımcıların büyük bir çoğunluğu çekimser kaldıkları görülmüştür (Çizelge 4.2, s. 89). Tüketim ilişkilerinin değişmesiyle birlikte günümüzde konut hem üretim hem de tüketim özelliklerine sahip olmaktadır. Bu bakımndan, konut yatırımı kişiye ekonomik bakımından güvence ve yarar sağlamaktadır (Selçuk ve Kıasıf, 2019). Özlük'e (2019) göre konut; sosyo-ekonomik bakımından alım-satım ve kiraya verme gibi işlevlere sahip olan, dolayısıyla hem kârlı hem de güvenilir bir getiri aracı özellikleri taşımaktadır (Özlük, 2019). Fakat literatürde belirtildiği üzere, ekonomik belirsizliği açısından ve tüketicilerin gelecek ile ilgili olan kaygılarından dolayı, yatırım iştahının olumsuz etkilendiği düşünülmektedir.

Tercih edilen konut tipi ve satın alma bütçesine ilişkin elde edilen bulgular incelendiğinde, katılımcılar en çok apartman dairesi, müteakiben müstakil ev tercih ettikleri görülmüştür. Konut satın alma bütçelerine ilişkin ise en çok 200.001 ile 500.000 TL arası tercih ettikleri saptanmıştır (Çizelge 4.2, s. 89). Apartman dairesinin daha çok tercih edilmesinin nedenleri arasında, düşük-orta gelire daha çok uygun görülmesi ve fiyat bakımından daha uygun olmasından kaynaklandığı düşünülmektedir. Bu sonuçlara göre, konut tercihi kapsamında oda sayısı, konut büyüklüğü ve konut tipi parametreleri, satın alma bütçesi ve gelir düzeyi etkenleriyle ilişkili olduğu görülmektedir.

A1- Yapısal özellikler ile ilgili sorulan sorular kapsamında, katılımcılar en çok "müteahhit firmanın güvenirliliği" ve "yapının eski olmaması (20 yıllık ve öncesi yapılar)" parametrelerini ön planda tuttukları tespit edilmiştir (Çizelge 4.3, s. 92 ve 93). Yapılan literatür araştırmasında, Çorum il merkezinin ve yerleşim alanlarının Kuzey Anadolu fay hattı üzerinde konumlandığı görülmektedir (Şekil 2.21, s. 65). Ayrıca bu bölgenin önemli bir bölümünün (%66) zemin sıvılaşması ve sarsıntı hissedilme ihtimali yüksek olan ova tabanında yer almasından dolayı, oldukça riskli bir bölge olarak değerlendirilmektedir (Şekil 2.20, s. 64). Literatür araştırması kapsamında; müteahhit firmanın güvenirliliği, yapının dayanıklılığı ve kalitesi gibi unsurların konut tercihinde önemli olduğu vurgulanmıştır (Şiranlı ve diğ., 2015; Yüksel Yıldız, 2006; Güler, 2007). Bu doğrultuda, deprem bölgesinde konumlanması ve zayıf zemini nedeniyle, Çorum il merkezinde yaşayan katılımcılar; inşa edilen yapıların sağlamlığı, kullanılan malzemelerin kaliteli olması, statik ve mimari planlara göre düzenli inşa edilmesi ve malzemelerden kısıtlanmaması konularında oldukça hassas oldukları ve önemsedikleri düşünülmektedir.

Konut tercihi kapsamında yapısal özellikler ile ilgili sorulan sorularda katılımcılar; "yapının yüksek katlı olması (10 katlı ve üzeri yapılar)"'nı ve konutun yüksek katlarda bulunması (6'ncı kat ve üzeri)"'nı konut tercihinde arka planda tuttukları saptanmıştır (Çizelge 4.3, s. 92 ve 93). Literatür araştırması kapsamında, konut tercihinde; konutun mevkii, manzarası ve yapının kat adeti gibi faktörlerin etkili olduğu belirtilmiştir (Güler, 2007; Aydın Gök, 2010; Altun, 2017). Literatür araştırmasında fiyat bakımından konutun yüksek katlarda konumlanması konusunda etkili olduğu görülmesine karşın, Çorum il merkezinde yaşayan katılımcılar için şaşırtıcı bir şekilde fazla önemsenmediği görülmektedir. Ayrıca, dağlarla çevrili il merkezinin, dolayısıyla doğa manzaranın konut tercihinde önemli bir etken olarak düşünülmesine karşın, konutların yüksek katlarda bulunması konusunda katılımcılar tarafından fazla önemsenmediği görülmüştür.

A2- Yapı donatıları ve dış cephe özellikleri kapsamında kişisel güvenlik ile ilgili sorulan sorulara göre, katılımcılar; "yapının yangın merdivenine sahip olması"'nı, "yapının güvenlik kameralarına sahip olması"'nı ve "yapının özel bir otoparka sahip olması"'nı konut tercihinde ön planda tuttukları görülmüştür (Çizelge 4.3, s. 92 ve 93). Yapılan literatür araştırması kapsamında, tüketicilerin konut tercihinde güvenlik donatıların, yangın merdivenin ve özel bir otoparkın bulunması

konusunda çok önem verdikleri görülmüştür (Yüksel Yıldız, 2006; Aydın Gök, 2010; Altun, 2017; Çakır, 2014). Anket çalışmasında elde edilen sonuçlar, literatür araştırmasıyla paralel bir sonuç göstermektedir. Bu doğrultuda, Çorum il merkezinde yaşayan tüketicilerin konut tercihlerinde kişisel güvenliklerine olumlu katkıda bulunacak unsurlara oldukça önem verdiklerinin göstergesidir.

Dış cephe özelliklerine ilişkin elde edilen bulgulara bakıldığında, katılımcılar; "cephenin mimarisi ve estetik görünüşü"'ne ve "cephede kullanılan yalıtım malzemelerin özellikleri ve kalitesi"'ne konut tercihinde ön planda tuttukları tespit edilmiştir (Çizelge 4.3, s. 92 ve 93). Konut cephesi, kentin ve mahallenin dokusunu oluşturma konusunda, aynı zamanda bireylerin algılarını etkilemede önemli bir rol oynamaktadır (Zülkadiroğlu, 2013). Yapılan literatür araştırmasında, tüketicilerin konut tercihi kapsamında dış cephe parametresine oldukça önem verdikleri belirtilmiştir (Zorlu ve Sağsöz, 2010; Aydın Gök, 2010; Güler, 2007). Yapılan literatür araştırması, elde edilen bulgularla paralel sonuçlar göstermektedir.

A3- İç mekân özellikleri kapsamında doğal aydınlatma, odaların işlevselliği ve salon genişliğiyle ilgili elde edilen bulgulara göre, katılımcılar; "odaların güneş görmesi ve yeterli doğal aydınlatmaya sahip olması"'nı, "odaların konumu ve işlevselliği (kolon ve kirişlerin konumu)"'ni ve "konutun geniş bir salona sahip olması"'nı konut tercihinde ön planda tuttukları görülmüştür (Çizelge 4.3, s. 92 ve 93). Le Corbusier (1957)'ye göre güneş, her konutun faydalanması gerektiği ve sağlık açısından herkesin faydalanması gerektiği bir unsur olarak önem taşımaktadır. Konut tasarımı kapsamında açıklıkların optimize edilmiş bir yönelime sahip olması konusunda, iç mekânların doğal aydınlatma düzeyini ve iletkenliği uygun bir biçimde teşvik etmektedir (Yörükân, 2005). Literatür araştırması kapsamında, iç mekânın gündüz yeterli doğal aydınlatmaya sahip olması konusunda, tüketiciler tarafından oldukça önemsendiği görülmüştür (Edgü ve Ünlü, 2003; Aydın Gök, 2010). Optimum bir konfor düzeyini sağlayacak doğru tasarlanmış bir iç mekân organizasyonu, tüketici açısından önem verilen özellikler arasında yer almaktadır (Tosun ve Fırat, 2012). Küreli ve Uzun (2007)'nin konut iç mekân büyüklüğü ile ilgili yaptıkları çalışmada, salon büyüklüğü 23,5 m² olan konutlarda ikamet eden tüketicilerin, 18 m² konut salonlarında ikamet eden tüketicilere göre mobilyalarının boyut ve miktarının salonla daha uyumlu olduğu saptanmıştır. Buna göre, konut tercihinde; odaların yeterli doğal aydınlatmaya sahip olması, odaların işlevselliği ve

salonun geniş olması ile ilgili elde edilen bulgular ve literatür araştırması, paralel sonuçlar göstermektedir.

İç mekân özellikleri kapsamında balkon özellikleriyle ilgili elde edilen bulgulara göre, katılımcılar konut tercihinde; "konutun en az bir balkona sahip olması"'nı ve "konutun büyük bir balkona sahip olması"'nı ön planda tuttukları, "balkonun katlanır bir camekan sistemine sahip olması" ve "kombinin balkonda yer alması" konusunda ise arka planda tuttukları tespit edilmiştir (Çizelge 4.3, s. 92 ve 93). Literatür araştırmasında, konut tercihinde konutun en az bir balkona sahip olması ve geniş olması konusunda tüketiciler tarafından oldukça önemsenen bir unsur olduğu belirtilmiştir (Aydın Gök, 2010; Korur ve diğ., 2006; Mazıcıoğlu, 2018; Yüksel Yıldız, 2006; Çakır, 2014; Duvarcı, 2016; Keleş ve Atabeyli, 2018). Literatür araştırmasında elde edilen bilgiler ve anket çalışmasındaki bulgular paralel sonuçlar göstermektedir. Balkona ve balkon genişliğine verilen öneme karşın, balkonun camekân sistemiyle donatılması konusunda şaşırtıcı bir şekilde önem verilmediği görülmektedir. Ayrıca katılımcılar, mutfak alanının daraltılmaması adına kombinin balkonda yer almasına önem vermedikleri tespit edilmiştir. Çorum il merkezinde yaşayan tüketicilerin balkona verdikleri önemin nedenleri arasında; zengin bir doğal manzaraya sahip olması, balkonun bir dış ortam hissiyatı sağlaması, balkonda aile ile oturmak veya yemek yeme gibi sosyo-kültürel imkanların sağlaması gibi etkenlerin yer aldığı düşünülmektedir.

Konut tercihi kapsamında mutfak özellikleriyle ilgili elde edilen bulgular incelendiğinde, katılımcılar; "konutun büyük bir mutfağa sahip olması"'na ve "konutun en az bir kilere sahip olması"'na yönelik ön planda tuttukları, "mutfak dolaplarının ankastre özelliklerine sahip olması" konusunda ise arka planda tuttukları görülmüştür (Çizelge 4.3, s. 92 ve 93). Literatür araştırmasında, mutfak genişliğinin konut tercihinde oldukça önemsendiği belirtilmiştir (Mazıcıoğlu, 2018; Tosun ve Fırat, 2012; Aydın Gök, 2010; Çakır, 2014). Konut tercihi kapsamında, konutun kilere sahip olmaması bakımından genel olarak tüketiciler tarafından olumsuz karşılanmaktadır (Zorlu, 2010). Katılımcıların çoğunluğu erkek bireylerden oluştuğu göz önünde bulundurarak, erkek bireylerin mutfak büyüklüğü yerine daha çok balkon büyüklüğü tercih ettikleri doğal olarak karşılanabilir. Katılımcıların konut tercihlerinde daha çok "hizmet alanının" büyüklüğü ve işlevsel özelliklerine önem verdikleri, balkonda ise camekan veya kombinin yer alması gibi ek özellikleri daha

az önemsedikleri tespit edilmiştir. Bu neticede, Çorum il merkezinde yaşayan tüketicilerin geniş bir mutfağa ve konutun bir kilere sahip olması, dolayısıyla konforlu ve kullanışlılığı bir mutfak tercih ettiklerinin göstergesidir.

Konut tercihi kapsamında yatak odaları bölümünün bir hol kapısıyla ayrılması, çocuk yatak odaları ve ebeveyn yatak odaları büyüklüğü hakkında sorulan sorulara katılımcılar; "yatak odaları bölümünün bir hol kapısıyla ayrılması (mahremiyet)"'nı, "ebeveyn yatak odasının büyük olması" ve "çocuk yatak odalarının büyük olması (14 m² ve üzeri)" parametrelerini ön planda tuttukları tespit edilmiştir (Çizelge 4.3, s. 92 ve 93). Kişisel bakım, sessizlik, görsel mahremiyet, özel hayat gibi pek çok ihtiyaçlarının karşılanmasına olanak veren mahrem alanı, genelde hol kapısı ile alanları ayırmaktadır. Dolayısıyla, iç mekânda mahrem alanının ayrı bir hol kapısıyla bölünmesi konusunda tüketicilerin önemsedikleri bir unsur olarak yer almaktadır. Ebeveyn yatak odası, konutlarda en mahrem alandır. Konutların planlanmasında, yatak odalarının konumlanışı, mahremiyet açısından büyük bir öneme sahiptir. Yatak odası gibi mekân boyutları, mobilyaların işlevsel yerleştirmelerini imkân verecek şekilde ayarlanması konusunda tüketiciler tarafından oldukça önemsenen bir unsurdur. Mekân boyutları, yalnızca belirli bir metrekareyi sağlamanın yanı sıra, günümüz donatılarının işlevsel kullanımına imkân sağlayacak şekilde oluşturulmalıdır (Zorlu, 2010). Konut tercihiyle ilgili yapılan araştırmalarda, oda sayısının ve büyüklüğünün tüketiciler tarafından önemsendiği görülmüştür (Mazıcıoğlu, 2018; Çakır, 2014; Güler, 2007). Literatür ile paralel sonuç gösteren anket bulgularına göre, Çorum il merkezinde yaşayan tüketicilerin konut tercihinde oda büyüklüğünün ve mahrem alanının ayrı bir hol kapısıyla bölünmesi konusunda önem verdiklerinin göstergesidir.

Banyo özellikleriyle ilgili elde edilen bulgulara göre katılımcılar konut tercihinde; "konutun geniş bir banyoya sahip olması (6 m² ve üzeri)"'nı ve "konutun banyolu bir ebeveyn yatak odasına sahip olması"'nı şaşırtıcı bir şekilde arka planda tuttukları saptanmıştır (Çizelge 4.3, s. 92 ve 93). Konut tercihiyle ilgili yapılan araştırmalarda, banyo genişliğinin önemsendiği belirtilmiştir (Mazıcıoğlu, 2018; Çakır, 2014). Literatürde önem gösterilmesine karşın, Çorum il Merkezinde yaşayan tüketiciler banyo büyüklüğü konusunda diğer unsurlara göre fazla önemsemedikleri görülmektedir.

A4- Konut çevresi özelliklerine ilişkin elde edilen bulgulara göre, katılımcılar konut tercihinde; "çevrede çocuk oyun alanların, parkların ve yeşil alanların bulunması"'nı, "konutun alışveriş birimlerine yakın bulunması"'nı, "konutun okul birimlerine yakın bulunması"'nı ve "konutun ulaşım olanaklarına yakın bulunması"'nı ön planda tuttukları, "konutun sosyal ve spor birimlerine yakın bulunması" konusunda ise arka planda tuttukları tespit edilmiştir (Çizelge 4.3, s. 92 ve 93). Çevre unsurlarının konut tercihine etkisiyle ilgili yapılan araştırmalarda bireyler; peyzaj, çocuk oyun alanları, ağaçlandırma ve yeşil alanların bulunması konusunda önem verdikleri belirtilmiştir (HCSP, 2019; Berköz, 2012; Zorlu ve Sağsöz, 2010). Yapılan literatür araştırmasında, bireyler konut tercihinde konutun alışveriş birimlerine yakın bulunması konusunda da önem verdikleri belirtilmiştir (Güremen 2016; Memiş, 2018; Şensoy ve Karadağ, 2012; Berköz, 2012; Duvarcı, 2016). Konut tercihinde ulaşım olanaklarının yakın bulunması konusunda bireyler tarafından önemsendiği görülmüştür (Nalçakan, 2013; Lejeune ve diğ., 2012; Duvarcı, 2016). Yerleşim alanları çevresinde, kara yolu ulaşım hattının yanı sıra toplu taşıma hizmet alanlarının bulunması ve konuta yakın olması, genel olarak tüketiciler için tercih sebebidir (Nalçakan, 2013). Bireysel araçlara alternatif olarak toplu taşımalar, şehrin merkezi semtleri ve yakın çevrelerde daha çok tercih edilmektedir (Lejeune ve diğ, 2012). Literatür araştırmasında, konut tercihinde spor alanlarının ve sosyal birimlerinin konuta yakın bulunması konusunda tüketiciler tarafından önem verildiği görülmüştür (Memiş, 2018; Berköz ve Kellekçi, 2006; Karadağ ve diğ., 2019). Fakat anket sonuçlarına göre, katılımcılar şaşırtıcı bir şekilde diğer unsurlara göre fazla önemsemedikleri tespit edilmiştir. Nedenler arasında, Çorum il merkezinde yaşayan tüketicilerin spor ve sosyal birimler hariç, günlük gereksinimleri karşılayabilecek unsurlara daha çok önem verdikleri düşünülebilir.

6. SONUÇLAR

Günümüzde konut, yaşamının önemli bir kısmını evde geçiren birey için oldukça önem taşımaktadır. Yaşamımız sürecinde; fiziksel, sosyo-kültürel ve ekonomik gereksinimlerimizi karşılamamıza olanak sağlayan konut, hayatımızın önemli bir parçası olarak yer almaktadır. İlk çağlarda, yalnızca barınma ve korunma gibi temel işlevleriyle sınırlandırılmış olan konut, insanoğlunun gelişimi ve tüketim ilişkilerinin değişmesiyle beraber günümüzde; bir tüketim ve getiri aracı özelliklerine sahip, dolayısıyla kişiye ekonomik açıdan güvence sağlayan somut bir yatırım aracı özelliklerine sahip olmaktadır. Bu bakımdan konut, tüketim açısından günümüzde sosyo-kültürel bir yatırım aracı haline gelmiştir.

Konut sektörü yalnızca tüketicileri ilgilendiren bir sektör olarak sınırlandırılmamış, aynı zamanda ülke ekonomisinde de önemli bir rol oynamaktadır. Öyle ki, ülkemizde ekonomi açısından güçlü verilere sahip olan konut sektörü; ülkede istihdam ve toplam GSYH'deki payı gibi katkıları doğrultusunda Türkiye'de ekonomisinin lokomotifi olarak nitelendirilmektedir. Konut sektörünün ülke ekonomisine olan olumlu yönlerinin yanı sıra, olumsuz yönleri de bulunmaktadır. Buna göre, ülkede yaşanacak bir kriz veya en ufak ekonomik sarsıntı neticesinde konut sektörünü durma noktasına hatta daralmasına yol açabilme potansiyeline sahip bulunmaktadır. Konut sektörü kapsamında oluşan arz ve talep; ülkenin ve vatandaşların sosyo-ekonomik durumlarına, aynı zamanda demografik etkenlere bağlı olmaktadır. Bu bakımdan, Türkiye'de konut talebini etkileyen unsurlar arasında hanehalkı büyüklüğü, nüfus artışı ve değişkenleri, konut fiyatları, gelir düzeyi, kentleşme, göç olgusu ve gecekondulaşma, konut finansmanları, konut yatırımları ve gelir beklentileri faktörleri bulunmaktadır. Türkiye'de; inşaat yapım maliyetleri, ülkenin mevcut ekonomik durumu, konut talebi düzeyi, kredi ve konut politikaları ise

konut arzını etkileyen unsurlar arasındadır. Bu bağlamda, konut kavramının bu denli önemli olduğu bir ortamda meydana gelen sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik gelişmelere ayak uydurmak ve kişilerin taleplerini karşılamak, konut sektörü için önem arz etmektedir.

Dünya'da 20. yüzyılda olduğu gibi, Türkiye'de tarımda makineleşmenin artması neticesinde insan gücüne ihtiyaç giderek azalmıştır. Ayrıca; kişilere düşen miraslar sonucu toprakların küçük parçalara bölünmesi, meydana gelen afetler ve pek çok nedenlerden dolayı, tarım sektörünün aile geçimi için yetersiz kaldığı durum karşısında köylerden şehire doğru göçler gerçekleşmiştir. Kırsal alanlardan kent merkezlerine doğru meydana gelen yoğun iç göçler; plansız ve çarpık kentleşme, düzensiz çevre, güvenlik ve sağlık sorunları gibi pek çok sorunları beraberinde getirmiştir. Çorum'da gerçekleşen kentleşme süreci, belirli bir sisteme göre işlememiştir. Düzensiz ve planlara aykırı bir şekilde ilerlermiş olan kentleşme süreci, göç ve artan nüfus gibi etkenlere karşı yeterli konut arsası üretilememiştir. Ayrıca düzensiz kentleşme süreci, şehrin kuzey ve güney kısımlarında iki ayrı gecekondu alanının oluşmasına yol açmıştır. Jeolojik yapısı bakımından Çorum'un çevresi ve yerleşim alanlarının önemli bir kısmının zemin sıvılaşması ve sarsıntı hissetme ihtimali yüksek olan ova tabanında yer alması ve Kuzey Anadolu Fay hattının üzerinde konumlanması nedeniyle, oldukça riskli bir bölgede bulunmaktadır. Bu bakımdan, çarpık kentleşmesi, zayıf zemini ve deprem bölgesinde konumlanması gibi olumsuz etkenlerden dolayı Çorum il merkezi riskli bir bölge olarak değerlendirilmektedir.

Çorum il merkezinde düzenlenen anket çalışmasında elde edilen verilere göre, katılımcıların büyük bir çoğunluğu evli olanlardan oluştuğu saptanmıştır. Bulgulara göre, katılımcılar en çok çocuk sahibi olmayanlardan, sırada ise 2 çocuk sahibi olanlardan oluşmaktadır. Ayrıca, tüketicilerin büyük bir kısmı eşi ve çocuklarıyla beraber yaşayan bireylerden oluştukları, dolayısıyla çekirdek aile özelliklerine sahip oldukları tespit edilmiştir. Bu sonuçlara göre, aile fertlerinin az sayıda bulunmasıyla beraber, katılımcılar konut tercihlerini genelde 3+1 oda sayısı ve 101 ile 140 m² konut büyüklüğüne yönelik tercih ettikleri tespit edilmiştir. Bununla birlikte, en çok tercih edilen konut tipi apartman olduğu, fiyat bakımından ise 200.001 ile 500.000 TL arasında satın alma düşüncesi olduğu tespit edilmiştir. Bu sonuçlar, yapılan literatür araştırması ve elde edilen bulgularda katılımcıların

gelirleriyle örtüşmektedir. Katılımcıların sınırlı gelirleri doğrultusunda daha çok standart konut tercih ettikleri, ayrıca Çorum iliyle ilgili yapılan konut sektörü analizi kapsamında konut özellikleriyle örtüştüğü ve konut piyasasında yaygın olan konut özelliklerine sahip olduğu görülmektedir.

Çorum il merkezinde yaşayan katılımcıların konut tercihinde yapısal özellikler kapsamında; müteahhit firma güvenirliliği ve yapının eski olmaması ön planda tutulduğu tespit edilmiştir. Yapıda yangın merdivenin bulunması, yapının güvenlik kameralarına sahip olması, yapının özel bir otoparka sahip olması, cephenin mimarisi ve estetik görünüşü, cephede kullanılan malzemelerin özellikleri ve kalitesi unsurlarının konut tercihinde ön planda tutulduğu sonucu çıkarılmıştır. İç mekân özellikleri kapsamında; odaların güneş görmesi ve yeterli doğal aydınlatmaya sahip olması, odaların konumu ve işlevselliği, konutun en az bir balkona sahip olması ve büyük olması, konutun büyük bir mutfağa ve en az bir kilere sahip olması, ebeveyn yatak odaların büyük olması, salonun büyük olması ve mahremiyet açısından odaların bir hol kapısıyla ayrılmasının konut tercihinde önemli olduğu söylenebilir. Konut çevresinde; çocuk oyun alanların, parkların ve yeşil alanların bulunması, konutun alışveriş, okul ve ulaşım birimlerine yakın bulunması unsurlarının konut tercihinde ön planda tutulduğu tespit edilmiştir.

Aksine, yapının yüksek katlı olması, konutun yüksek veya düşük katlarda bulunması, yapının düşük aidat tutarına sahip olması, balkonun katlanır bir camekân sistemine sahip olması, kombinin balkonda yer alması, mutfak dolaplarının ankastre özelliklerine sahip olması, çocuk yatak odalarının büyük olması, konutun geniş bir banyoya sahip olması, konutun banyolu bir ebeveyn yatak odasına sahip olması ve konutun spor ve sosyal birimlerine yakın bulunması konusunda konut tercihinde arka planda tutulduğu sonucu çıkarılmıştır.

Bu sonuçlara göre, Çorum il merkezinde yaşayan tüketicilerin konut tercihinde daha çok yapının dayanıklılığına, kalitesine, estetiğine, iç mekânın konforlu ve işlevsel olmasına, aynı zamanda çevrede okul, ulaşım ve alışveriş birimlerin yakın olması gibi birincil ve temel ihtiyaçları daha çok ön planda tuttukları söylenebilir. COVID-19 pandemi döneminde gerçekleştirilen anket çalışmasının elde edilen sonuçlara ayrı bir etki sağladığı düşünülmektedir. Bu dönem içerisinde sıklıkla çıkma yasağının meydana gelmesi ve tüketicilerin hastalık bulaşması konusunda tedirgin olmalarıyla birlikte, konutlarda ve konut çevrelerinde daha çok vakit

harcadıkları görülmüştür. Bunaltıcı ve sıkıcı olarak değerlendirilen bu dönemde, tüketicilerin ev konforu ve konut çevresi özelliklerine daha çok önem verdikleri düşünülmektedir. Bu bakış açısından, COVID-19 pandemisinin tüketiciler üzerindeki etkileri doğrultusunda; çevrede yeşil alanların ve parkların bulunması, evin konforlu olması, aynı zamanda alışveriş birimlerin, okul ve ulaşım olanakların yakın olması gibi birincil ve temel ihtiyaçları konut tercihlerinde daha çok ön planda tuttukları söylenebilir.

Yapılan literatür araştırması kapsamında araştırılan Maslow Gereksinim Hiyerarşisi Piramidi ile elde edilen bulgular arasında bir ilişki söz konusudur. Maslow gereksinim hiyerarşisi piramidinin ilk aşaması olan "fiziksel gereksinimler", bireyin yaşamını sürdürmesine imkân verecek temel ihtiyaçları içermektedir. Söz konusu temel ihtiyaçlar; yemek yeme, barınma, dinlenme, üreme ve benzeri olayları kapsamaktadır. Buna göre, konutun balkona sahip olması ve büyük olması, konutun güneş görmesi ve gündüz yeterli doğal aydınlatmaya sahip olması, odaların konumu ve işlevselliği, konutun büyüklüğü ve oda sayısı, konutun büyük bir mutfağa ve en az bir kilere sahip olması, yatak odaların büyük olması ve bir hol kapısıyla bölünmesi parametrelerine çok önemsedikleri tespit edilmiştir. Maslow gereksinim hiyerarşisi piramidi kapsamında, ikinci basamakta yer alan "güvenlik gereksinimleri"; kişinin tehlikelerden uzak durması, hırsızlıklara karşı korunması, kendini fiziksel ve psikolojik tehlikelere karşı korunması gibi ihtiyaçları kapsamaktadır. Buna göre, Çorum il Merkezinde yaşayan katılımcılardan elde edilen bulgular incelendiğinde; müteahhit firmanın güvenirliliği, yapının eski olması ve konutun düşük katlarda bulunması konusunda, konut tercihinde önemsendiği saptanmıştır. Maslow gereksinim hiyerarşisi piramidi kapsamında, üçüncü basamakta yer alan "ait olma gereksinimleri" bakımından ise arkadaş edinmek, toplumsal etkileşiminde bulunmak, başkaları tarafından sevilmek ve bir gruba ait olmak gibi sosyalleşme ile alakalı gereksinimleri kapsamaktadır. Çorum il Merkezinde yaşayan katılımcıların; çevrede çocuk oyun alanlarının, parkların ve yeşil alanların bulunması, konutun alışveriş, okul ve ulaşım birimlerine yakın bulunması konusunda da önem verdikleri tespit edilmiştir. Bu neticede, Maslow gereksinim hiyerarşisi piramidiyle ilgili yapılan literatür araştırmasıyla katılımcılardan elde edilen bulgular, birbirleriyle ilişkili olduğu görülmektedir.

Ayrıca, literatürde konut kavramıyla mimarlık etkileşimi hakkında yapılan araştırmaların elde edilen bulgular ile örtüştüğü görülmektedir. Le Corbusier'ye göre, konut tasarımı sürecinde mimar, konutun konumuna bağlı en uygun manzarayı, güneşin konumu ve rüzgârın yönü gibi parametreleri hesaba katacak şekilde, kullanıcıya estetik duygusunu yansıtacak ve sağlıklı bir yaşam sürdürmesine imkân verecek şekilde tasarlamalıdır. Doğru tasarlanmış bir konut planı, bireye; mekân yeterliliği, mahremiyet gereksinimlerini karşılayabilecek alanların varlığı, doğal veya yapay havalandırma ve aydınlatma gereçleri barındırmalıdır. Yaşayacağı mekânda kişi, temel ihtiyaçlarının yanında; özgürlük, mahremiyet ve konfor gibi pek çok gereksinimlerinin karşılanmasını arzu edecektir. Dolayısıyla iç mekân organizasyonu, bireyin konforlu bir yaşam sürdürmesine olanak verecek şekilde tasarlamalı, aynı zamanda insan gereksinimlerini ele alınacak şekilde tasarlanmalıdır. Buna göre, elde edilen bulgulara göre; dış cephe mimarisi ve estetik görünüşü, dış cephede kullanılan malzemelerin özellikleri ve kalitesi, odaların güneş görmesi ve yeterli doğal aydınlatmaya sahip olması, odaların konumu ve işlevselliği, konutun büyük bir mutfağa ve bir kilere sahip olması, ebeveyn yatak odaların büyük olması, konutun geniş bir salona sahip olması ve yatak odaları bölümünün bir hol kapısıyla bölünmesi gibi mimari parametrelere önem verdikleri görülmüştür.

7. KAYNAKLAR

Abayhan A. D., (2009). Manzara Sahipliğinin Konut Fiyatına Etkisi: İzmir İli Buca İlçesi Yedigöller Rekreasyon Alanı Çevresine İlişkin Ampirik Çalışma. Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İzmir, (Danışman: Yrd. Doç. Dr. K. Mert ÇUBUKÇU).

Acar S., Bilen Kazandık L., Meydan M. C., Işık M., (2019). İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması Sege-2017. Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü Yayını, 3, (3): Araştırma Raporu.

Aksoy U. T., Şıranlı Y. T., (2011). Farklı Yapım Yıllarına Göre Konut-Kullanıcı Memnuniyetinin İstatistiksel Değerlendirilmesi: Elâzığ Örneği. e-Journal of New World Sciences Academy, 6, (4): 953-962.

Altun D., (2017). Konut Satın Alma Kararını Belirleyen Faktörler; Karaman İline Yönelik Bir Araştırma. T.C. Karamanoğlu Mehmet Bey Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Karaman, (Danışman: Prof. Dr. Osman ÇEVİK).

Andriamasinoro F., (2003). Proposition D'un Modèle D'agents Hybrides Basé Sur la Motivation Naturelle. Université de La Réunion, Institut de Recherche en Mathématiques et Informatique Appliquées, Doktora Tezi, Reunion Adası, (Danışman: Prof. Pierre MARCENAC).

Arıkan, R., (2004). Araştırma Teknikleri ve Rapor Hazırlama. Asil Yayın Dağıtım, Ankara.

Arpacı, F., (2011). Tüketicilerin Konut Kalitesine İlişkin Görüşlerin İncelenmesi. e-Journal of New World Sciences Academy Vocational Education, 6, (3): 109-119.

Arslantaş Y., (2014). Paleolitik ve Mezolitik (Epi-Paleolitik) Çağ'da Barınma. Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 24, (2): 319-344.

Asasoğlu A., (2013). Konut ve Konut Alanları Örneğinde Mimarlık Serüveni. International Journal of Architecture and Planning 1, (1): 57-65.

Aydın Gök S. F., (2010). Konut Ediniminde Kullanıcı Kararlarını Etkileyen Faktörler; İstanbul İli Toplu Konut Projeleri Örneği. T.C. Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Gebze, (Danışman: Doç. Dr. Nilay COŞGUN).

Aytaç F., (2019). İstanbul'daki Emlak Danışmanlarının Yabancı Turistlerin Konut Satın Alma Karar Sürecine Bakış Açılarının Değerlendirilmesi. T.C. Batman Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Batman, (Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Serkan DEMİRAL).

Beamish, O., Goss, R.C., Emmel, J., (2001). Lifestyle Influences on Housing Preferences, Housing and Society, 28: (1-2): 1-28.

Berköz L., (2012). Güvenlikli Yerleşimler: Konut Kullanıcılarının Yaşam Tercihlerindeki Değişim. İdealkent, 3, (6): 172-189.

Berköz L., Kellekçi Ö. L., (2010). Konut ve Çevresel Kalite Memnuniyetini Yükselten Faktörler. İTÜ Dergisi A: Mimarlık, Planlama, Tasarım, 5, (2): 167-178.

Bostancı B., Yılmaz Bakır N., Doğan U., Koçak Güngör M., (2017). Bulanık Karar Verme Teknikleri ile CBS Destekli Konut Memnuniyeti Araştırması. Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi, 32, (4): 1193-1208.

Çakır E., (2014). Konut Yatırımları ve Konut Talebini Belirleyen Faktörler: Ordu İl Merkezi Hanehalkı Araştırması. T.C. Ordu Üniversitesi, Sosyal Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ordu, (Danışman: Yrd. Doç. Dr. Seval MUTLU ÇAMOĞLU).

Çoban A., (2016). Çorum'un Nüfus Coğrafyası Özellikleri. Marmara Coğrafya Dergisi, 33: 410-438.

Çubukçu A., Akdeniz Girginer S., (2006). Toplu Konut ve Kent Merkezi Konut Yerleşimlerinde Kullanıcı Memnuniyeti. Ege Mimarlık Dergisi, 57, (2): 18-21.

Demir G., (2018). Tüketicilerin Konut Satın Alımını Etkileyen Faktörler Üzerine Bir Araştırma. T.C. Toros Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Mersin, (Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Aslıhan YAVUZALP MARANGOZ).

Demirarslan S., (2004). Türk İnsanı İçin Yapılan Konutlarda Yaşam Kalitesinin Elde Edilebilmesi İçin Gerekli Faktörler. İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi, İstanbul.

DOKAP, (2020). Doğu Karadeniz Projesi (Dokap) Bölge Kalkınma Programı 2021-2023. T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Dokap Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı.

Duvarcı M., (2016). Türkiye Konut Sektörü ve Devletin Konut Sektörüne Müdahalesi. T.C. Abant İzzet Baysal Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Bolu, (Danışman: Doç. Dr. Tarık VURAL).

Edgü E., Ünlü A., (2003). Konutlarda Mekansal Dizin Verilerinin Mekân Tercihleri ile İlişkisi. İTÜ Dergisi A: Mimarlık, Planlama, Tasarım, 2, (1): 27-40.

Genç A., (2020). Konut Talebini Etkileyen Faktörler ile Kentsel Yayılma Alanlarının Analizi: Bilecik Örneği. T.C. Bilecik Şeyh Edebali Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Bilecik (Danışman: Dr. Öğr. Üyesi. Âtıl TAŞER).

Gueymard S., (2006). Facteurs Environnementaux de Proximité et Choix Résidentiels, Développement Durable et Territoires [Elektronik Dergi]: https://journals.openedition.org/developpementdurable/2716

Güler Y. B., (2007). İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sisteminin (Mortgage) Tüketicilerin Konut Talebine Olası Etkileri. T.C Atılım Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, (Danışman: Yrd. Doç. Dr. Ali YAYLI).

Gülersoy A. E., (2013). Çorum Merkez İlçede Arazi Kullanımının Zamansal Değişimi (1987-2011) ve Çevresel Etkileri. Coğrafi Bilimler Dergisi, 11, (2): 169-194.

Günay D., Yürekli H., (2004). Mimarlığın Tanımı Üzerine Bir Deneme. İTÜ Dergisi A: Mimarlık, Planlama, Tasarım, 3, (1): 31-42.

Güneş C., (2009). Türkiye'de Hanelerin Konut Tercihi: Ekonometrik Yaklaşım. T.C. Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İzmir, (Danışman: Prof. Dr. Şenay ÜÇDOĞRUK).

Güremen L., (2016). Konut ve Yerleşim Alanı Kullanıcı Algısının Memnuniyet ve Tercih Davranışına Etkisi Üzerine Bir Araştırmada: Amasya Örneği. Technological Applied Sciences, 11, (2): 24-64.

Habert B., Salaün J. M., Magué J. P., Girard F., Taillefer M., (2012). Architecte de L'information: Un Métier. Documentaliste-Sciences de l'Information, 1, (49): 4-9.

HCSP, (2019). Facteurs Contribuant à Un Habitat Favorable à La Santé. État des Lieux des Connaissances et Recommandations Pour Asseoir des Politiques Publiques Pour Un Habitat Sain. Araştırma Raporu, Haut Conseil de la Santé Publique, Paris.

Henden Şolt H. B., (2018). Kentlerde Swot Analizi ve Maslow Gereksinim Hiyerarşisi Etkileşimi. Avrasya Sosyal ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi, 5, (5): 214-223.

İlhan B., (2008). Türk İnşaat Sektörünün Girdi-Çıktı Analizi ve İthalata Bağımlılığı. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, (Danışman: Y. Doç. Dr. Hakan YAMAN).

Karadağ A. A., Gültekin Y. S., Mutlu S., (2019). Yapısal Eşitlik Modellemesi ile Konut Seçimi Ölçeğinin Geliştirilmesi. Düzce Üniversitesi Orman Fakültesi Ormancılık Dergisi, 15, (2): 78-95.

Karayalıçın M., (2010). Konut Bunalımı, Kent Rantları ve Proje Muhafızları. İmge Kitabevi Yayınları, 2. Baskı, Ankara.

Keleş Ş., Atabeyli O. C., (2018). Konut ve Hedonik Fiyat: Bir Yapısal Eşitlik Modeli Uygulaması. The International New Issues In Social Sciences, 6, (2): 111-128.

Keskin R., Demirer Ö., (2012). Şehirlerin Fiziki Modernizasyonu: Çorum Uygulaması. Manas Sosyal Araştırmalar Dergisi, 1, (4): 19-36.

Kesteman N., (2013). Yankel Fijalkow, Sociologie du Logement. Revue des Politiques Sociales et Familiales, 114: 91-92. [Elektronik Dergi]: www.persee.fr/doc/caf_21018081_2013_num_114_1_2958_t11_0091_0000

Korur S., Sayın S., Oğuzalp E. H., Korkmaz Z., (2006). Konutlarda Kullanıcı Gereksinmelerine Bağlı Olarak Yapılan Cephe Müdahalelerinin Fiziksel Çevre Kalitesine Etkisi. S.Ü. Müh.-Mim. Fak. Derg., 21, (3-4): 177-190.

Larceneux F., (2010). Les Facteurs Psycho-Sociologiques de l'Achat d'un Logement. Marketing de L'immobilier, Dunod: 10-63.

Lejeune Z., Chevau T., Teller J., (2012). La Qualité du Logement Comme Variable Environnementale: L'exemple de la Région Urbaine de Liège (Wallonie). Flux: Cahiers Scientifiques Internationaux Réseaux et Territoires, 3-4, (89-90): 30-45.

Louboutin C., (2011). L'habitat au Néolithique (5500-2100 av. n. è.). Atlas Archéologique de Touraine, 53e Supplément à la Revue Archéologique du Centre de la France, Tours.

Martin-Houssart G., Rizk C., (2002). Mesurer la Qualité de Vie Dans les Grandes Agglomérations. İnsee Premiere, 868: 1-4. [Elektronik Dergi]: http://www.epsilon.insee.fr:80/jspui/handle/1/418

Mazıcıoğlu E., (2018). Konut ve Konut Çevresi Seçiminde Etkili Parametrelerin Kentsel Yaşam Kalitesi Bağlamında İncelenmesi; Gaziantep Örneği. Hasan Kalyoncu Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Gaziantep, (Danışman: Doç. Dr. M. Serhat YENİCE).

Meliouh F., Aoul K. T., (2001). L'habitat Espaces Et Reperes Conceptuels. Courier du Savoir, 1: 59-64.

Memiş, S., (2018). Tüketicilerin Konut Seçimini Etkileyen Faktörlerin Belirlenmesine Yönelik Bir Araştırma. International Journal of Academic Value Studies 4, (20): 652-665.

Mutlu, S., (2007). Gıda Güvenilirliği Açısından Tüketici Davranışları (Adana Kentsel Kesimde Kırmızı Et Tüketimi Örneği). Çukurova Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, Adana, (Danışman: Prof. Dr. Oğuz YURDAKUL).

Nalçakan M., (2013). Konut Seçimi ve Düzenlenmesi. Anadolu Üniversitesi Yayını, 1. Baskı, Eskişehir.

OKA, (2018). Çorum Yatırım Destek ve Tanıtım Stratejisi. Orta Karadeniz Kalkınma Ajansı.

Özbek H., Keskin S., (2007). Standart Sapma mı Yoksa Standart Hata mı? Van Tıp Dergisi, 14, (2): 64-67.

Özlük S., (2019). Türkiye'de Konut Sektörü. İkinci Adam Yayınları, 1. Baskı, İstanbul.

Öztürk N., Fitöz E., (2009). Türkiye'de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama. ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi, 5, (10): 21-46.

Özus E., Dökmeci V., (2006). Dönüşüm yaşanan tarihi alanlarda konut fiyatlarında etkili faktörlerin analizi. İTÜ Dergisi, 5 (2): 177-186.

Öymen Gür Ş., (1996). Mekân Örgütlenmesi. Gür yayıncılık, 1. Baskı, Trabzon.

Pekdemir A., (2010). Konut Yapımında Mimar-Müşteri İlişkisi. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, (Danışman: Prof. Dr. A. Şule ÖZÜEKREN).

Pinson D., (2003). La Conception du Logement. Marion Segaud, Jean-Claude Driant, Jacques Brun. Dictionnaire de L'habitat et du Logement, Armand Colin: 82-86.

Siret D., (2012). Soleil, Lumière Et Chaleur Dans L'architecture Moderne: Excursions Dans L'œuvre De Le Corbusier. L'émoi de l'Histoire, L'histoire Dans Tous Ses États, 34: 177-193.

Sudaş H. D., Özeltürkay E. Y., (2016). Tüketicilerin Konut Satın Alım Sürecinde Etki Eden Faktörlerin Belirlenmesi: Adana İlinde Pilot Bir Uygulama. Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 25, (3): 31-40.

Selçuk E., Kıasıf G. Ç., (2019). Konut Talebi ve Fatih İlçesindeki Tüketicilerin Konut Tercihlerinin Belirlenmesine Yönelik Bir Araştırma. TMD Uluslararası Hakemli Tasarım ve Mimarlık Dergisi, 16: 306-348.

Şensoy N., Karadağ A. A., (2012). Sosyal Etkileşimin Komşuluk Düzeyinde Geliştirilmesine Yönelik Bir Araştırma: Ankara Toki Atakent Sitesi Örneği. İnönü Üniversitesi Sanat ve Tasarım Dergisi, 2, (6): 279-289.

Şenyiğit Ö., (2010). Biçimsel ve Anlamsal İfade Aracı Olan Cephelerin Değerlendirilmesine Yönelik Bir Yaklaşım: İstanbul'da Meşrutiyet ve Halaskargazi Caddeleri'ndeki Cephelerin İncelenmesi. Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, İstanbul, (Danışman: Prof. Dr. İlhan ALTAN).

Şiranlı Y. T., Sümer E., Bulut H. A., (2015). 2. Ulusal Meslek Yüksekokulları Sosyal ve Teknik Bilimler Kongresi (MESTEK).

Tabachnick, B.G. and Fidell, L.S. (2013). Using multivariate statistics. Pearson, Boston.

Tekman N., (2015). Konut Talebi ve Erzurum Kent Merkezinde Tüketicilerin Konut Edinme Kararlarını Etkileyen Faktörler. T.C. Atatürk Üniversitesi Sosyal

Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Erzurum, (Danışman: Yrd. Doç. Dr. Ergün AKTÜRK).

Terzi Y., (2019). Anket, Güvenirlilik-Geçerlilik Analizi. Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Fen Edebiyat Fakültesi, Samsun.

Thomas M. P., Pattaroni L., (2012). Choix Résidentiels Et Différenciation Des Modes De Vie Des Familles De Classes Moyennes En Suisse. Espaces et sociétés, 148-149: 111-127.

Thomas M. P., Pattaroni L., Kaufmann V., (2013). Modes de Vie, Mobilité et Organisation Quotidienne Des Familles: Quelles Relations Avec Les Choix Résidentiels. Presses Universitaires de Rennes, Rennes.

Tosun E. K., Fırat Z., (2012). Kentsel mekândaki değişimler ve kişilerin konut tercihleri: Bursa örneği. Business and Economics Research Journal, 3, (1): 173-195.

Tuncel Z., (2006). Çorum İlinde Katı Atıklar, Düzenli Depolama ve Ayrıştırma Ünitelerinin Modellemesi. Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, (Danışman: Prof. Dr. Suat KIYAK).

Üçışık H. F., (2006). Konut Sorunu ve Çözüm Önerileri. Ötüken Neşriyat, 1. Baskı, İstanbul.

Üstün B., (2004). Toplu Konut Alanlarında Kullanım Sürecindeki Değişimlerin Kullanıcı Memnuniyeti Açısından İrdelenmesi; Eskişehir Üniversiteliler Yapı Kooperatifi Örneği. İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi, İstanbul.

Zorlu T., (2010). Günümüz Müstakil Konut Sitelerinde Kullanıcı Tercihleri: Trabzon Örneği.

Zorlu T., Sağsöz A., (2010). Müstakil Konut Sitelerinde Kullanıcı Tercihlerine Bağlı Fiziki Müdahaleler: Trabzon Örneği. METU Journal of the Faculty of Architecture, 27, (2): 189-206.

Zülkadiroğlu D., (2013). Mimari Cephe Temsillerinin Kullanıcı Algısına Etkisinin İncelenmesi. T.C. İstanbul Kültür Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, (Danışman: Yrd. Doç. Dr. Evren Budak ENGİNÖZ).

Yankaya U., Çelik H. M., (2005). İzmir Metrosunun Konut Fiyatları Üzerindeki Etkilerinin Hedonik Fiyat Yöntemi ile Modellenmesi. D.E.Ü.İİ.B.F. Dergisi, 20, (2): 61-79.

Yazıcıoğlu Y., Erdoğan S., (2004). SPSS Uygulamalı Bilimsel Araştırma Yöntemleri, Detay Yayıncılık, Ankara.

Yüksel Yıldız M., (2006). Bolu İl Merkezinde Hane Halkının Konut Tercihine Etki Eden Faktörlerin İncelenmesi. T.C Abant İzzet Baysal Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Bolu, (Danışman: Prof. Dr. Ergün İLTER).

Yörükân T., (2005). İnsanca Yaşamak İçin Şehir ve Konut. Babil Yayıncılık, 1. Baskı, Ankara.

İnternet Kaynakları:

URL-1: https://data.tuik.gov.tr/

URL-2: https://evds2.tcmb.gov.tr/

URL-3: http://www.corum.gov.tr/ilcelerimiz Erişim Tarihi: 03.06.2021

URL-4: https://deprem.afad.gov.tr/deprem-tehlike-haritasi Erişim Tarihi: 28.05.2021

URL-5: https://www.google.com/maps/@40.5462111,34.9115089,10625m/data=!31!1e3 Erişim Tarihi: 28.05.2021

URL-6: https://www.endeksa.com/tr/analiz/corum/endeks/satilik/konut

Erişim Tarihi: 30.05.2021

URL-7: https://www.istmer.com/frekans-analizi-spss-ile-nasil-uygulanir/

Erişim Tarihi: 24.07.2021

URL-8: SPSS İle Veri Analizi - Normal Dağılım Testleri (dijilopedi.com)

Erişim Tarihi: 28.07.2021

8. EKLER

EK-1: ANKET FORMU

Bu çalışmada yer alan sorular, Çorum ili, Merkez ilçesinde konut seçimine etki eden parametrelerin belirlenmesini amaçlamaktadır. Bu kapsamda, tüketicilerin konut satın alma safhasında dikkat ettikleri unsurların tespitine yönelik çalışma yapılmaktadır. Ankete vereceğiniz cevaplar, yüksek lisans tez çalışmasında kullanılacaktır. Elde edilen bilgilerin geçerliliği, sorulara vereceğiniz cevapların gerçek durumu yansıtması ile mümkün olabilecektir. Cevaplarınız yalnızca akademik amaçlar için kullanılacak ve üçüncü kişilerle paylaşılmayacaktır.

Ankete katıldığınızdan dolayı ve bu çalışmaya değerli katkılar sağladığınız için teşekkürlerimi ve minnetlerimi sunarım.

Hasan TOPAKKAYA

Yukarıda yer alan bilgileri: ( ) Okudum ve Onaylıyorum

Çorum, Merkez ilçesinde Oturuyorum: ( ) Onaylıyorum

A) DEMOGRAFİK SORULAR

1) Cinsiyetiniz: ( ) Kadın ( ) Erkek

2) Yaşınız: ( ) 18 – 29 ( ) 30 – 49 ( ) 50 – 69 ( ) 70 ve üzeri

3) Medeni Durumunuz: ( ) Bekar ( ) Evli

4) Çocuk Sayısı: ( ) 0 ( ) 1 ( ) 2 ( ) 3 ( ) 4 ve üzeri

5) Eğitim Durumunuz: ( ) Okur – Yazar ( ) İlköğretim ( ) Lise ( ) Üniversite ( ) Yüksek Lisans ( ) Doktora

6) Gelir Düzeyiniz: ( ) 2.000 TL 'den az ( ) 2.001 - 5.000 TL ( ) 5.001 - 8.000 TL ( ) 8.001 TL üzeri

7) İkamet Durumunuz:
( ) Ev sahibiyim
( ) Kiracıyım
( ) Ailemin evinde yaşıyorum

8) Aile Yapınız:
( ) Yalnız yaşıyorum
( ) Eşim ve çocuklarım ile birlikte yaşıyorum
( ) Annem ve babam ile birlikte yaşıyorum
( ) Annem, babam, eşim ve çocuklarım ile birlikte yaşıyorum
( ) Akrabalar ile birlikte yaşıyorum
( ) Arkadaşlarım ile birlikte yaşıyorum
( ) Diğer:

EK-1: ANKET FORMU (DEVAM)

B) KONUT SATIN ALMA İÇİN TERCİH EDİLEN ÖZELLİKLER VE FİNANSMAN

9) Mevcut Konutunuzun Yanında Yatırım Amaçlı Konut Satın Alma Tercihi:

( ) Hayır ( ) Evet

10) Konut Satın Alma İçin Ödeme Aracı Tercihiniz:

( ) İpotekli Konut Kredisi
( ) Birikimlerim aracılığıyla
( ) Yakın Çevreden borç Alma
( ) Müteahhit kredisi
( ) Takas usulü
( ) Diğer:

11) Konut Satın Almak İçin Ayırmayı Düşündüğünüz Bütçe:

( ) 50.000 - 200.000 TL
( ) 200.001 - 500.000 TL
( ) 500.001 - 800.000 TL
( ) 800.001 TL ve üzeri

12) Satın Alma İçin Tercih Ettiğiniz Konut Tipi:

( ) Apartman dairesi ( ) Müstakil ev
( ) Rezidans dairesi ( ) Villa
( ) Sitede daire ( ) Sitede villa
( ) Diğer:

13) Satın Alma İçin Tercih Ettiğiniz Oda Sayısı:

( ) 1+1 ( ) 2+1
( ) 3+1 ( ) 4+1
( ) Diğer:

14) Tercih Ettiğiniz Konut Büyüklüğü (m²):

( ) 100 m² ve Altı ( ) 101 - 140 m²
( ) 141 - 180 m² ( ) 181 m² ve Üstü

EK-1: ANKET FORMU (DEVAM)

D) KONUT SEÇİMİNE ETKİ EDEN PARAMETRELER

Lütfen sizin için uygun seçeneği işaretleyiniz	Çok Önemli	Önemli	Ne Önemli Ne Önemsiz	Önemsiz	Hiç Önemli Değil
A1- YAPISAL ÖZELLİKLER					
A1. 1. Müteahhit firmanın güvenirliliği					
A1. 2. Yapının eski olmaması (20 yıllık ve öncesi yapılar)					
A1. 3. Yapının yüksek katlı olması (10 katlı ve üzeri yapılar)					
A1. 4. Konutun yüksek katlarda bulunması (6'ncı kat ve üzeri)					
A1. 5. Konutun düşük katlarda bulunması (zemin ila 5'inci kat)					
A2- YAPI DONATILARI VE DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ					
A2. 1. Yapının yangın merdivenine sahip olması					
A2. 2. Yapının güvenlik kameralarına sahip olması					
A2. 3. Yapının düşük aidat tutarına sahip olması (200 TL ve altı)					
A2. 4. Yapının özel bir otoparka sahip olması					
A2. 5. Cephenin mimarisi ve estetik görünüşü					
A2. 6. Cephede kullanılan yalıtım malzemelerin özellikleri ve kalitesi					
A3- İÇ MEKÂN ÖZELLİKLERİ					
A3. 1. Odaların güneş görmesi ve yeterli doğal aydınlatmaya sahip olması					
A3. 2. Odaların konumu ve işlevselliği (kolon ve kirişlerin konumu)					
A3. 3. Konutun en az bir balkona sahip olması					
A3. 4. Konutun büyük bir balkona sahip olması					
A3. 5. Balkonun katlanır bir camekan sistemine sahip olması					
A3. 6. Kombinin balkonda yer alması					
A3. 7. Konutun büyük bir mutfağa sahip olması (15 m² ve üzeri)					
A3. 8. Mutfak dolaplarının ankastre özelliklerine sahip olması					

EK-1: ANKET FORMU (DEVAM)

Lütfen sizin için uygun seçeneği işaretleyiniz	Çok Önemli	Önemli	Ne Önemli Ne Önemsiz	Önemsiz	Hiç Önemli Değil
A3. 9. Konutun en az bir kilere sahip olması					
A3. 10. Ebeveyn yatak odasının büyük olması (17 m² ve üzeri)					
A3. 11. Çocuk yatak odalarının büyük olması (14 m² ve üzeri)					
A3. 12. Konutun geniş bir banyoya sahip olması (6 m² ve üzeri)					
A3. 13. Konutun banyolu bir ebeveyn yatak odasına sahip olması					
A3. 14. Konutun geniş bir salona sahip olması (24 m² ve üzeri)					
A3. 15. Yatak odaları bölümünün bir hol kapısıyla ayrılması (mahremiyet)					
A4- KONUT ÇEVRESİ ÖZELLİKLERİ					
A4. 1. Çevrede çocuk oyun alanların, parkların ve yeşil alanların bulunması					
A4. 2. Konutun alışveriş birimlerine yakın bulunması					
A4. 3. Konutun sosyal ve spor birimlerine yakın bulunması					
A4. 4. Konutun okul birimlerine yakın bulunması					
A4. 5. Konutun ulaşım olanaklarına yakın bulunması					

9. ÖZGEÇMİŞ

Hasan Topakkaya, İlkokulu ve Liseyi Fransa'da tamamlamıştır. Beykent Üniversitesi Mühendislik ve Mimarlık fakültesi Mimarlık bölümü 2018 mezunudur. 2019 yılında Haliç Üniversitesi Mimarlık Tezli Yüksek Lisansa başlamıştır.

Bildiği Yabancı Diller:

- Fransızca (Ana dil)
- İngilizce (B1-B2)

İş Tecrubesi:

- Arda Mimarlık (Ofis Stajı)
- Günay Yapı Denetim (Şantiye Stajı)