



DOI: <https://doi.org/10.38027/ICCAUA2026TR0046>

## An Empirical Study on Residential Users' Preferences in Home Purchasing

\* <sup>1</sup> Yusuf Sinan Akyol, <sup>2</sup> Mesut Dural, <sup>3</sup> Muzaffer Tolga Akbulut

<sup>1</sup> Department of Architecture, Institute of Graduate Studies, Fatih Sultan Mehmet Vakıf University, Türkiye

<sup>2, & 3</sup> Department of Architecture, Faculty of Arts, Design and Architecture, Fatih Sultan Mehmet Vakıf University, Türkiye

<sup>1</sup> E-mail: yusufsinaakayol@gmail.com, <sup>2</sup> E-mail: mesutdural@gmail.com, <sup>3</sup> E-mail: takbulut@fsm.edu.tr

### Abstract

Received: 23.04.2026  
Revised: 22.06.2026  
Accepted: 01.07.2026  
Available online: 10.07.2026

Copyright © 2026 by the author(s).  
All rights reserved.  
This article is published under an open-access model and is made available in accordance with the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 International Licence (CC BY).



The publisher maintains a neutral stance concerning jurisdictional claims in published maps and institutional affiliations.  
This article has been selected and peer-reviewed for publication in this journal as part of the 9th International Conference of Contemporary Affairs in Architecture and Urbanism, held on 7–8 May 2026 in Istanbul, Türkiye.

Housing, in addition to fulfilling a basic need like shelter, is a multifaceted phenomenon that directly affects the quality of life of individuals through its economic, social, and spatial dimensions. In Turkey, rising housing prices, accessibility issues, earthquake risk, and changing lifestyles have made housing purchase decisions more complex and multifaceted. This study examines, from a user perspective, the criteria that participants living in the Yenimahalle district of Ankara prioritize in the housing purchase process, through questions posed via an online survey. The results reveal that earthquake safety and structural integrity, location, price/budget suitability, and security criteria are the primary determinants in housing purchase decisions for housing users. It is believed that these findings will contribute to the development of user-oriented housing production processes for housing producers, planners, and policymakers.

**Key words:** Housing; buying a house; user; preference; real estate

## Konut Kullanıcılarının Konut Satın Alımındaki Tercihleri Üzerine Ampirik Bir Araştırma

### Özet

Konut, barınma gibi temel bir ihtiyacı karşılamasının yanı sıra, ekonomik, toplumsal ve mekânsal boyutlarıyla bireylerin yaşam kalitesini doğrudan etkileyen çok katmanlı bir olgudur. Türkiye’de artan konut fiyatları, erişilebilirlik sorunları, deprem riski ve değişen yaşam pratikleri, konut satın alma kararlarını daha karmaşık ve çok ölçütlü hale getirmiştir. Bu çalışma, Ankara’nın Yenimahalle ilçesinde yaşayan katılımcılara çevrimiçi anket yoluyla yöneltilen sorularla, konut satın alma sürecinde hangi kriterleri öncelikli olarak dikkate aldıklarını kullanıcı perspektifinden incelemiştir. Sonuç olarak konut kullanıcılarının konut satın alma kararında deprem güvenliği ve yapısal dayanıklılık, konum, fiyat/bütçeye uygunluk ve güvenlik kriterlerinin temel belirleyiciler olduğunu ortaya koymaktadır. Elde edilen bulguların, konut üreticileri, planlamacılar ve politika yapımcılar açısından kullanıcı odaklı konut üretim süreçlerinin geliştirilmesine katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

**Anahtar Kelimeler:** Konut; konut satın alma; kullanıcı; tercih; gayrimenkul

### 1. Giriş

Gayrimenkul, kelime anlamı olarak, konut, arsa, iş yeri ve ofis gibi farklı türleri kapsayan geniş bir kavram olarak tanımlanabilir. Tüm gayrimenkul türleri, hane halkları, firmalar ve kamu açısından farklı özelliklere ve öneme sahiptir. Ancak ticari olarak en fazla gündemde olan ve ekonomik ortamda en çok konu olan gayrimenkul türü konuttur (Daşkıran, 2015). Barınmanın en temel ihtiyaçlarından biri olan “konut”, tarih boyunca doğa koşulları, toplumsal yapı ve ekonomik gelişmelerin etkisiyle sürekli değişim ve gelişim göstermiştir. İnsanın konuta olan ihtiyacı teknolojik ve sosyal değişim/dönüşümlere, bireysel/toplumsal algılarına, yaşam biçimlerine, çevre olanaklarına vb. pek çok etkene bağlı olarak evrilmiştir (Esen ve Çivici, 2022). Günümüzde yerleşimler taşıdığı mekânsal özelliklerin yanında öznel bir tarihe sahip, toplumsal ilişkilerin kurulduğu sosyo-mekânsal oluşumlardır (Akış vd. , 2013). Aynı şekilde, konut yalnızca insanı

doğ a olaylarına ve dış ortamdan gelebilecek tehlikelere karşı koruyan bir barınak olmanın ötesinde, toplumsal yaşamın izlerinin ve kültürel çeşitliliğin gözlemlenebildiği bir unsur hâline gelmiştir. Yerleşik yaşam kültürünün bir ürünü olarak konut, değişik iklim koşulları ve farklı kültürler sonucunda farklı bölgelerde, farklı yapı malzemesi ve formlarla günümüze kadar gelmiştir (Öztürk ve Yıldırım, 2023). Konutun yapıldığı coğrafyanın ve ülkenin gelişmişlik düzeyi ve toplumsal yapısını yansıtmaması nedeniyle aynı zamanda bir kimlik göstergesi olarak değerlendirildiği söylenebilir. Konut, kentsel anlamda önemli göstergelerden biri olup, yalnızca bir barınma alanı olarak değerlendirilmemelidir, aynı zamanda bireyin ve ailenin mahremiyetinin korunduğu, kişinin kendini güvende hissettiği ve günlük yaşamın sürdürülebilmesi için fiziksel ve zihinsel olarak yenilendiği bir mekândır. Tüm bu özellikleri ile konut, insan yaşamının en önemli ve temel güvencelerinden biri olarak değerlendirilebilir (Bayraktar, 2007). Zaman içerisinde konutun yalnızca bir barınak olmasının ötesinde, toplumsal olarak bir üretim ve tüketim nesnesi, ekonomik anlamda bir yatırım ve spekülasyon aracı, insanlar için güvence sağlayan bir araç ve toplumsal ilişkilerin yeniden tanımlandığı ve üretildiği bir ortam olduğu ve kentsel çevrenin oluşturulmasında kültürel bir bileşen hâline geldiği söylenebilir (Tekeli, 2010). Konut terimi, günümüzde sadece bir barınak alanını ifade etmenin ötesinde daha geniş bir anlam taşımaktadır. İyi bir konut, kullanıcısının refahına ve mutluluğuna katkı sağlamakta ve bireyin toplum içindeki konumunu ve statüsünü yansıtmaktadır. Bu açıdan konutun, ekonomik, estetik ve fiziksel değerlerle ilişkilidir (Kellekci ve Berköz, 2006). Francescato'ya göre kişinin evi; yaşadığı yer, gündelik hayatındaki sığınağı, sosyo-ekonomik yapıdaki statüsü, kendisinin simgesi ve birçok psikolojik ve sosyal özellikleri olan insanların yaşadıkları çevreyle olan duygusal ilişkilerinin olduğu yerdir (Francescato, 1998). Bireylerin kendi yaşam alanlarını ve konut çevrelerini değerlendirmeleri gereksinim ve beklentilerinin belirlenmesinde temel araçlardan biridir. Hızlı ve kontrolsüz kentsel gelişim, günümüz kentlerinde kullanıcıların yaşam alanlarına ilişkin değerlendirmelerini daha da önemli kılmıştır (Karadeniz ve Aydın Türk, 2022). Kullanıcılar için konforlu, sağlıklı, estetik ve ekonomik konutlar tasarlanabilmesi ve üretilebilmesi için tasarım sürecinin, fikir aşamasından başlayarak bireysel ve toplumsal boyutlarıyla ele alınması gerekmektedir. Günümüzde artan kaynak tüketimi, çevresel ve ekolojik değişimler, aile yapısındaki dönüşümler ile bilgi ve iletişim teknolojilerindeki hızlı gelişmeler, konut tasarımına yönelik bakış açılarında da değişime ve dönüşüme neden olmaktadır. Kentlerde nüfus artışıyla birlikte ortaya çıkan gelişmeler, kentsel dönüşüm projeleri ve kırsala dönüş talepleri, konutların biçimlenmesinde de etkili olmaktadır. Bu bağlamda, kullanıcı beklentilerinin karşılanması ve kullanıcı ihtiyaçlarına uygun çözümler geliştirilmesi, konut tasarımının başarısında önemli bir kriter olarak öne çıkmaktadır (Soydaş Çakır, 2021).

Konut, bir yandan barınma ihtiyacını karşılayan bir tüketim malı olup, diğer yandan kira getirisi ve değer artışı beklentisi nedeniyle bir yatırım aracı olarak da öne çıkmaktadır. Konutu diğer mallardan ayıran temel özelliği ise uzun ömürlü, taşınmaz ve heterojen bir yapıya sahip olmasıdır (Büyükduman, 2014). Konutların özelliklerini sınırlandırmak mümkün değildir. Konutun her bir özelliğinin konut fiyatına etki derecesi farklı olmaktadır. Bir konutun temel maliyetleri; arsa maliyeti, inşaat malzeme maliyeti ve işçilik maliyetleridir. Bu maliyetlerden arsa maliyeti her semte göre farklılık arz edebilir. Ancak inşaat malzemesi ve işçilik maliyetlerinde aynı döneme göre ciddi farkların olması beklenmez. Konutun homojen bir ürün olmaması nedeniyle aynı apartmanda bile farklı özellikler göstermesi mümkündür (Muti ve Dursun, 2022). Konut talebi, geniş bir alanı kapsayan ve çok sayıda disiplini ilgilendiren geniş kapsamlı bir araştırma alanıdır. Üretim faktörlerine olan ihtiyaç ve yatırımların çarpan etkisi sayesinde konut sektörünün istihdam başta olmak üzere ülke ekonominin birçok alanını canlandırabilecek bir gücü bulunmaktadır. Demir-çelik, çimento, seramik, boya, ahşap, tuğla ve kiremit olmak üzere pek çok üretim endüstrisiyle güçlü bir ilişki içindedir. Türkiye'de ise toplam inşaat sektörünün büyük bölümünü, yaklaşık %80 oranıyla, konut üretimi oluşturmaktadır (Çelik ve Kırıl, 2018). Büyüyen ekonomisi ve genç nüfusu ile Türkiye, son yıllarda önemli bir gelişim sürecinden geçmiştir. Ancak bu süreç gayrimenkul piyasasında; değere etki eden çok sayıda faktörün olması sebebiyle fiyat oluşum süreçlerini karmaşık hale getirmekte ve sektörün dinamikleri birtakım zorluklar yaratmaktadır (Deligöz, 2025). Gayrimenkul sektöründe, alıcı ve satıcı açısından verimli bir konut piyasası oluşturulabilmesi için, iç mekân nitelikleri ile çevre kalitesini uyumlu bir biçimde bir araya getiren optimal bir konut fiyatının oluşması hedeflenmektedir (Öztürk, 2023). Konut fiyatları ise arz ve talep dengesi tarafından şekillenir; yüksek konut fiyatları genellikle konut talebini azaltırken, daha düşük fiyatlar talebi artırabilir. Bu bağlamda, konut piyasası üzerinde hem kısa vadeli hem de uzun vadeli etkiler yaratan bu çeşitli faktörlerin etkileşimi, piyasanın genel dinamiklerini ve ekonomik gelişmeleri anlamada kritik bir rol oynamaktadır (Han, 2025). Konut fiyatlarındaki dalgalanmalar, hane halkının tüketim ve yatırım kararlarını etkilemenin ötesinde, ekonominin genel yapısı üzerinde de belirleyici bir rol oynamaktadır. Amerika Birleşik Devletleri'nde 2005'te başlayan ve 2007'de derinleşen mortgage krizi, küresel çapta gelişen finansal krizin başlıca nedenlerinden biri olmuş, konut piyasasındaki istikrarsızlığın finansal sistem üzerindeki etkisini açıkça göstermiştir. Bu nedenle, konut piyasasının ekonomi üzerindeki hem doğrudan hem de dolaylı etkilerinin düzenli olarak takip edilmesi bir zorunluluktur (Kangallı Uyar ve Yayla, 2016).

İnsanların yaşamları boyunca yaptıkları en büyük harcamalardan biri konut satın almak olup, hem bireylerin temel barınma ihtiyacının sağlanmasını hem de bir yatırım aracı olarak kullanılmasını sağlamaktadır. İnsanların hayatlarında her zaman ihtiyaç duydukları, satın alma veya kiralama yolu ile ihtiyaçlarını giderebildikleri, gelir düzeyi ne olursa olsun herkesin muhakkak sahip olduğu varlıklardan biri de konuttur. Dolayısıyla diğer sahip olunan varlıklardan farklı olarak konut için satın alma davranışları tüketiciler arasında çok farklı faktörlere göre değişkenlik gösterebilecektir (Yalçın, 2023). Türkiye gibi ekonomik krizlerin sıklıkla yaşandığı ülkelerde konut, yalnızca bir tüketim malı değil, aynı zamanda zaman içindeki değer artışına bağlı olarak bir güvence aracı olarak da öne çıkmaktadır. Bu durum, konut talebinin farklı amaçlara bağlı olmasına ve piyasanın oldukça dinamik bir yapı kazanmasına yol açmaktadır. Türkiye'de konut piyasası çoğu zaman arz ve talep dengesinin dışında şekillenmektedir. Özellikle farklı şehirlerde geliştirilen benzer projeler, ihtiyaçtan çok genel eğilimlere dayalı üretim taleplerine bağlı olup, konut piyasasındaki dengesizlikleri daha da artırmaktadır. Klasik ekonomik yaklaşıma göre konut fiyatlarının arz ve talep dengesiyle belirlenmesi beklenirken, sektörde çok sayıda değişkenin etkili olması, konut fiyat dengesini ve fiyat oluşumunu daha da karmaşık hale getirmektedir (Alkan Gökler, 2017). Konut talebinin belirlenmesinde en önemli unsurlardan biri yerel piyasa dinamikleridir. İnşa edilecek konut sayısı, büyüklüğü, türü, satış ya da kira fiyatlarının öngörülmesinde tüketicilerin

demografik özellikleri belirleyici rol oynamaktadır (Schmitz ve Brett, 2007). Türkiye’de ekonomik, sosyal ve teknolojik gelişmeler konut tercihlerini etkileyen en önemli etkidir. Ancak konut üreticileri tarafından bireylerin talebine göre konut geliştirilmesi durumunda, maliyet ve kârlılık baskıları nedeniyle, çoğu zaman fiyatlar tüketicilerin alım gücünün aşılmasına neden olmaktadır. Bakırcı ve Akgemci’ye göre konut talebini belirleyen başlıca unsurlar; fiyatlar, kredi koşulları, aile yapısı, kentleşme hızı ve yatırımın getirisi olup, bu etkenlerin talep üzerinde yarattığı baskı konut sorununu giderek derinleştirmektedir (Bakırcı ve Akgemci, 2023).

Alkan Gökler, Türkiye’de lokomotif sektörlerinden biri olan inşaat sektöründe çok sayıda farklı dinamiğin etkisiyle konut fiyatları ve proje çeşitliliğin şekillendiğini ve konut piyasasının alt piyasalara ayrıştığını belirtmektedir. Ankara, bu yapının belirgin biçimde gözlemlendiği kentlerden biri olup, ilçe ve mahalle ölçeğinde farklılaşan konut arzı çeşitli alt piyasaların oluşmasına neden olmuştur (Alkan Gökler, 2017). Deveci ve Yılmaz, kentin farklı mahallelerinin, sosyo-ekonomik grupların tercihleri doğrultusunda konut alanlarına ayrıştığını, alıcıların gelir düzeyi, sosyal statüsü ve bireysel önceliklerin konut seçiminde belirleyici olduğunu belirtmektedir. Yeşil alanlara yakınlık, çevre kalitesi veya eğitim kurumlarına erişim gibi farklı tercihler, taşınmaz değerlerini doğrudan etkilemektedir (Deveci ve Yılmaz, 2009).

Aydın’a göre, konut, gereksinimlerin karşılanamaması durumunda ortaya çıkan çok boyutlu bir problem alanıdır. Bu nedenle konut sorunu ele alınırken, başta nüfus artışı olmak üzere çeşitli yapısal ve toplumsal etkenlerin birlikte değerlendirilmesi gerektiğine vurgu yapmaktadır. Planlı ve bütüncül bir yaklaşım benimsenmeden yalnızca kaynak ayrılması, konut sorununu tek başına çözmek için yeterli değildir (Aydın, 2003). Çetin, konutun, barınma ihtiyacının karşılanamaması durumunda bir “sorun” haline geldiğini ifade etmektedir. Bu durum günümüzde yalnızca yerel değil, küresel ölçekte ele alınan, uluslararası çözüm arayışlarına konu olan ve kalkınma planlarının önemli bir parçası haline gelen bir sorundur (Çetin, 2012). Usanmaz ise konut sorununu, bireylerin yaşam kalitesini doğrudan etkileyen ve ekonomik yapı içinde önemli bir yer tutan temel bir sosyal ve ekonomik problem olarak tanımlamaktadır (Usanmaz, 2021). Kara’ya göre konut sorunu, kentleşme ve nüfus artışıyla birlikte iki boyutta ele alınabilir. Yeterli sayıda konutun sağlanması konutun nicel boyutunu, konutların ve çevresinin yaşanabilir ve sağlıklı olması ise konutun nitel boyutunu oluşturmaktadır (Kara, 2010). Kutsal ve Polatoğlu’na göre kentleşmenin önüne geçmek veya küresel etkilerini geri alabilmek mümkün olmayıp kentleşmenin en büyük itici gücü olan nüfus artışının da tüm dünya da devam edeceği bir gerçektir (Kutsal ve Polatoğlu, 2023). İstanbul gibi büyük şehirlerde özellikle nüfus artışıyla birlikte ani ve yoğun konut talebinin ortaya çıktığı mevcut konut stoğunun bu talebi karşılamaya yeterli gelmediği, bu dönemde artan işsizlik ve gelir dağılımındaki toplumsal eşitsizliğin bu sorunun daha da derinleşmesine neden olduğunu belirtilmektedir (Kutsal ve Polatoğlu, 2023).

Konut, Türkiye’nin kentleşme sürecinde daima sorun olmuştur. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük şehirlerde özellikle 1950’lerden itibaren artan konut ihtiyacı, çoğu zaman illegal üretim biçimleriyle karşılanmıştır. Önceleri bireysel çözümler öne çıkarken, 1960’lardan itibaren kentleşmenin hızlanması ve göçün artmasıyla konut üretimi ekonomik bir faaliyet ve yatırım aracı haline gelmiştir. Buna rağmen Türkiye’de konut sorunu büyük ölçüde erişilebilirlik problemi olarak varlığını sürdürmüştür, özellikle düşük ve orta gelirli kesimler bu durumdan daha ağır etkilenmiştir. Gelir dağılımındaki eşitsizlikler ise bu sorunun daha kalıcı hale gelmesine neden olmuştur (Kutsal ve Polatoğlu, 2023).

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü konut satış verilerine göre 2000-2022 yılları arasında yaklaşık on yedi milyon adet konut satışı gerçekleşmiştir (Kapusuz ve Tanrıvermiş, 2024). Bu bağlamda konut, gayrimenkul piyasası içinde en yoğun biçimde ticarete konu olan ve üzerine en fazla analiz yapılan tür olarak öne çıkmaktadır. Barınma ihtiyacının tarihsel sürekliliği, konutu yalnızca fiziksel bir “sığınak” olmaktan çıkarıp güvenlik, mahremiyet, yaşam kalitesi, kimlik ve toplumsal statü üretimiyle ilişkili çok katmanlı bir yapıya dönüştürmüştür. Aynı zamanda konut; tüketim malı olma niteliğini, kira geliri ve değer artışı beklentisiyle yatırım malı olma niteliğiyle birleştiren heterojen ve taşınmaz bir varlıktır. Bu özellikleri nedeniyle konut piyasasındaki dalgalanmalar hane halklarının tüketim-yatırım kararlarını etkilediği gibi, inşaat sektörünün çarpan etkisi üzerinden ulusal ekonomiyi ve finansal istikrarı da doğrudan etkileyebilmektedir. Kentleşme ve nüfus artışıyla belirginleşen nicel ve nitel konut açığı, özellikle büyük şehirlerde hızlanan talep, eşitsizlik ve erişilebilirlik sorunlarıyla birlikte konut problemini güncel ve çok boyutlu bir toplumsal mesele haline getirmektedir.

Bu araştırmanın amacı, konut satın alma kararının hangi ölçütler üzerinden şekillendiğini kullanıcı perspektifinden incelemek ve konut satın alma sürecinde kullanıcıların (hane halklarının) tercih önceliklerini ve bu öncelikleri belirleyen faktörleri çok boyutlu biçimde ortaya koymaktır. Anket çalışması, konutun hem tüketim hem yatırım niteliği taşıdığı Türkiye bağlamında; fiyat/bütçe baskısı, kredi koşulları, konum-ulaşılabilirlik, çevre kalitesi (yeşil alan, sosyal donatı), iç mekân özellikleri (metrekare, oda sayısı, depolama, balkon vb.) ve yapısal güvenlik dayanımı gibi değişkenlerin satın alma kararındaki görece önemini ölçmeyi hedeflemektedir. Böylece, hem konut üreticileri ve planlama/konut politikaları açısından kullanıcı odaklı çıkarımlar üretmek hem de konut talebinin yerel piyasa dinamikleriyle kurduğu ilişkiyi daha görünür kılmak amaçlanmaktadır.

## 2. Materyal ve Yöntem

### 2.1. Araştırma Tasarımı

Bu çalışma, betimsel araştırma yaklaşımı benimsenerek yürütülen kesitsel bir anket çalışmasıdır. Konut kullanıcılarının satın alma tercihlerini ve bu tercihlere etki eden faktörleri belirlemek amacıyla nicel veri toplama tekniği olarak çevrimiçi anket yöntemi kullanılmıştır. Anketin çevrimiçi biçimde uygulanması, geniş bir katılımcı kitlesine ulaşılmasına ve katılımcıların rahatsız edilmeksizin araştırmaya dahil edilmesine imkân sağlamıştır.

### 2.2. Araştırma Alanı ve Örneklem

Araştırma, Ankara’nın Yenimahalle ilçesinin Pamuklar mahallesinde ikamet eden bireyler üzerinde yürütülmüştür. Anket, 2025 yılının Aralık ayında uygulanmış olup çalışmaya toplam 55 katılımcı dahil edilmiştir. Katılımcıların büyük çoğunluğu orta-üst yaş grubundan (45–54 yaş) oluşmakta; cinsiyet dağılımı açısından %60 erkek, %40 kadından meydana

gelmektedir. Katılımcıların yaklaşık %42'si üniversite mezunu olup %83,7'si evlidir. Aylık hane geliri açısından en büyük pay %23,6 ile 75.001–100.000 TL aralığına aittir; orta ve üst gelir grupları (50.001–150.000 TL) katılımcıların yaklaşık %60'ını oluşturmaktadır. Katılımcıların %75'i hâlihazırda konut sahibidir ve %92,7'si 3+1 veya 4+1 konutlarda ikamet etmektedir.

### 2.3. Veri Toplama Aracı

Araştırmada kullanılan anket formu birden fazla bölümden oluşmaktadır: Demografik bilgiler; 16 konut satın alma kriterinin 5'li Likert ölçeğiyle önem sıralaması; 11 iç mekân kriterinin 5'li Likert ölçeğiyle değerlendirilmesi; En çok önceliklendirilen 5 kriterin çoklu seçim yöntemiyle belirlenmesi; Fiyat ve özellikleri eşit olan iki konut arasındaki karar belirleyicisini ölçen senaryo sorusu; Bütçe kısıtlılığı durumunda ilk vazgeçilecek özelliği belirlemeye yönelik soru; Birbirine zıt iki seçenek arasında tercih yapıldığı beş ikilem senaryosu; Bina yaşı, ödeme biçimi, hukuki dikkat ve emlakçı kullanım eğilimine ilişkin sorular; Türkiye'deki konutlarda en çok eksik görülen özelliğe dair soru ve açık uçlu görüş sorusu.

### 2.4. Veri Analizi

Toplanan veriler betimsel istatistik yöntemleriyle analiz edilmiştir. Analizlerde frekans dağılımları, yüzdeler ve 5'li Likert ölçeğine dayalı ortalama önem puanları hesaplanmıştır. Sonuçlar tablolar aracılığıyla sunulmuş; tercih hiyerarşisi hem önem puanları hem de senaryo/ikilem sorularından elde edilen gerçek tercih davranışı üzerinden yorumlanmıştır.

## 3. Bulgular

### 3.1. Konut Satın Alma Kriterlerinin Önem Sıralaması

Aşağıdaki tabloda, katılımcıların konut seçiminde en çok önemseydiği ve en az önemseydiği 16 kriterin 5 üzerinden ortalama puanlarının azalan şekilde sıralaması verilmiştir.

**Tablo 1.** Konut Satın Alma Kriterlerinin Önem Sıralaması.

| Sıra | Kriter                                                             | Ort. Önem Puanı (5 Üzerinden) |
|------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 1    | Deprem Yönetmeliği / Yapısal Dayanıklılık                          | 4,55                          |
| 2    | Otopark İmkânı                                                     | 4,55                          |
| 3    | Yatırım Değeri / İleride Değer Kazanma Potansiyeli                 | 4,33                          |
| 4    | Güvenlik (Site Güvenliği, Çevre Güvenliği)                         | 4,29                          |
| 5    | Fiyat / Bütçeye Uygunluk                                           | 4,27                          |
| 6    | Konum (Merkeze, İşe, Okula Yakınlık)                               | 4,25                          |
| 7    | Mahalle / Komşuluk Profili                                         | 4,20                          |
| 8    | Manzara / Cephe                                                    | 4,18                          |
| 9    | Ulaşım Olanakları (Metro, Otobüs, Ana Arterlere Yakınlık)          | 4,11                          |
| 10   | Binanın Yaşı                                                       | 4,11                          |
| 11   | Mimari / Estetik Tasarım                                           | 4,04                          |
| 12   | Çevredeki Sosyal Donatılar (Park, Okul, Sağlık Ocağı vb.)          | 4,02                          |
| 13   | Konutun Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )                                | 4,00                          |
| 14   | Aidat Tutarı                                                       | 3,91                          |
| 15   | Engelli / Yaşlı Erişimine Uygunluk                                 | 3,87                          |
| 16   | Site İçi Sosyal Alanlar (Havuz, Spor Salonu, Çocuk Oyun Alanı vb.) | 3,31                          |

Katılımcılar için en önemli kriterlerin, temel güvenlik ve pratik yaşam kalitesini doğrudan etkileyen unsurların olduğu görülmüştür. "Deprem Yönetmeliği / Yapısal Dayanıklılık" seçeneği, can güvenliği ve yapısal bütünlük ile ilgili kriter olarak 4,55 puan ile listenin en üst sıralarında yer almaktadır. Bu durum, Türkiye'deki konut alıcılarının temel kaygılarının güvenlik ve yapısal riskler olduğunu net bir şekilde göstermektedir.

"Otopark İmkânı" seçeneği 4,55 puanla en yüksek ortalama paylaşılmaktadır. Yapısal dayanıklılık ile eşit öneme sahip çıkarak, modern şehir yaşamında araç sahipliğinin ve şehir yaşamında otoparkın vazgeçilmez bir ihtiyaç haline gelmesi bu seçeneğin neredeyse temel bir gereklilik olarak görüldüğünü vurgulamaktadır. "Yatırım Değeri" seçeneği 4,33 puan ve "Güvenlik" seçeneği 4,29 puanla ilk beşte yer alarak, konutun sadece barınma değil, aynı zamanda güvenli ve değerini koruyan bir yatırım aracı olarak görüldüğünü göstermektedir. "Fiyat / Bütçe Uygunluğu" seçeneği 4,27 puan ve "Konum" seçeneği 4,25 puanla geleneksel temel kriterler olarak, yüksek puana sahip olmalarına rağmen, bu analizde görece alt sıralarda yer almıştır. "Site İçi Sosyal Alanlar" — havuz, spor salonu gibi site içi sosyal donatılar — seçeneği 3,31 puanla, listedeki en düşük ortalama puana sahiptir.

### 3.2. İç Mekân Kriterlerinin Önem Sıralaması

Aşağıdaki tabloda, katılımcıların konut seçiminde iç mekân kriterlerine verdiği önemin 11 kriteri esas alarak, 5 üzerinden ortalama puanlarının azalan şekilde sıralaması verilmiştir.

**Tablo 2.** İç Mekân Kriterlerinin Önem Sıralaması.

| Sıra | İç Mekân Kriteri                       | Ort. Önem Puanı (5 Üzerinden) |
|------|----------------------------------------|-------------------------------|
| 1    | Isı Yalıtımı                           | 4,65                          |
| 2    | Kaliteli Malzeme (Mutfak, Kapı, Zemin) | 4,53                          |
| 3    | Güneş Alma / Doğal Işık                | 4,49                          |
| 4    | Balkon / Teras Olması                  | 4,45                          |
| 5    | Ses Yalıtımı                           | 4,42                          |
| 6    | Mutfak Büyüklüğü ve Yerleşimi          | 4,40                          |
| 7    | Planın Kullanışlılığı (Oda Dağılımı)   | 4,35                          |
| 8    | Depolama Alanları (Gömmе Dolap, Kiler) | 4,20                          |
| 9    | Yüksek Tavan / Ferahlık Hissi          | 4,18                          |
| 10   | Ebeveyn Banyosu                        | 4,02                          |
| 11   | Akıllı Ev / Teknolojik Donanım         | 3,47                          |

"Isı Yalıtımı" seçeneği 4,65 puanla tüm iç mekân kriterleri arasında en yüksek puana sahiptir. Bu, enerji verimliliği ve dört mevsim konforun alıcılar için birinci öncelik olduğunu net bir şekilde ortaya koymaktadır. "Kaliteli Malzeme" seçeneği 4,53 gibi yüksek bir puan alarak kullanıcının, konutun estetik ve dayanıklılık açısından kalitesine verdiği önemi vurgulamaktadır. "Güneş Alma / Doğal Işık" seçeneği 4,49 puan alarak, bir konutta yeterli doğal ışık ve güneş alımının katılımcılar için temel bir ihtiyaç ve yüksek bir yaşam kalitesi göstergesi olarak kabul edildiğini açıkça göstermektedir. "Balkon / Teras Olması" seçeneği 4,45 puanla üst sıralarda yer alması, özellikle COVID-19 sonrası dönemde evde geçirilen sürenin artmasıyla birlikte, dış mekân erişiminin ne kadar kritik hale geldiğini göstermektedir. "Akıllı Ev / Teknoloji" seçeneği 3,47 puanla tüm iç mekân kriterleri arasında açık ara en düşük puanı almıştır. Bu durum, teknolojik özelliklerin henüz Türk konut alıcıları için "olmazsa olmaz" bir kriter seviyesine ulaşmadığını göstermektedir.

### 3.3. En Çok Tercih Edilen Kriterler

Aşağıdaki tablo, anket katılımcılarının konut satın alımında en çok aradığı/önemsediği kriterleri çoklu seçim şeklinde işaretlediği yanıtlarından oluşmaktadır.

**Tablo 3.** En Çok Seçilen Konut Satın Alma Kriterleri — Çoklu Seçim.

| Sıra        | Kriter                                     | Seçim Sayısı | Toplam Seçime Oranı (%) |
|-------------|--------------------------------------------|--------------|-------------------------|
| 1           | Konum                                      | 51           | %17,7                   |
| 2           | Fiyat                                      | 43           | %14,9                   |
| 3           | Deprem güvenliği                           | 39           | %13,5                   |
| 4           | Balkon / açık alan                         | 33           | %11,5                   |
| 5           | Mutfak büyüklüğü                           | 31           | %10,8                   |
| 6           | Site/Mahalle güvenliği                     | 30           | %10,4                   |
| 7           | Sessiz / sakin çevre                       | 20           | %6,9                    |
| 8           | Yatırım değeri                             | 16           | %5,6                    |
| 9           | Kapalı otopark                             | 15           | %5,2                    |
| 10          | Düşük aidat                                | 9            | %3,1                    |
| <b>Not:</b> | Toplam 288 seçim üzerinden hesaplanmıştır. |              |                         |

"Konum" 51 seçim ile katılımcılar tarafından açık ara en çok seçilen kriter olmuştur. Bu, merkeze, işe veya okula yakınlık gibi faktörlerin, diğer tüm teknik ve yapısal özelliklerden daha önce geldiğini göstermektedir. "Fiyat" 43 seçim ile ikinci sırada ve "Deprem Güvenliği" 39 seçim ile hemen arkasından gelerek, alım kararında bütçe uygunluğu ve yapısal riskin en temel eleme kriterleri olduğunu pekiştirmektedir. "Balkon / açık alan" 33 ve "Mutfak büyüklüğü" 31 adet ile yüksek

frekansla seçilerek, konutun iç ve dış yaşam alanlarının kalitesinin alıcılar için hayati olduğunu göstermektedir. "Düşük aidat" 9 seçim ile en temel ve konfor kriterlerine göre daha az sıklıkla seçilmiştir.

### 3.4. Eşdeğer Konutlar Arasındaki Karar Belirleyicisi

Aşağıdaki tabloda fiyatları ve diğer tüm özellikleri aynı olan iki daire arasında satın alma kararını belirleyen faktörlere ilişkin analiz verilmiştir.

**Tablo 4.** Fiyat ve Özellikleri Eşit İki Konut Arasında Karar Belirleyicisi.

| Sıra          | Belirleyici Kriter                         | Kişi Sayısı | Yüzde (%)   |
|---------------|--------------------------------------------|-------------|-------------|
| 1             | Konumun merkezi olması ve ulaşım kolaylığı | 29          | %52,7       |
| 2             | Mahalle / çevrenin güvenilirliği           | 20          | %36,4       |
| 3             | Projenin / sitenin sunduğu sosyal imkânlar | 3           | %5,5        |
| 4             | Bina yaşı                                  | 3           | %5,5        |
| <b>Toplam</b> |                                            | <b>55</b>   | <b>%100</b> |

Katılımcıların yarısından fazlası (%52,7) iki konutun fiyat ve özelliklerinin aynı olması durumunda, "Konumun merkezi olması ve ulaşım kolaylığı" seçeneğinin karar verdirici olduğunu belirtmiştir. Bu, alıcıların konutun kendisi ile ilgili özellikler eşitlendiğinde, konutun çevresi ve sunduğu pratiklik ile ilgilenmeye başladığını göstermektedir. İkinci en yüksek oran %36,4 ile "Mahalle / çevrenin güvenilirliği" kriterine aittir. "Sosyal imkânlar" ve "Bina yaşı" gibi faktörler, diğer tüm özellikler eşit olduğunda dahi, toplamda sadece %11 oranında belirleyici olarak seçilmiştir.

### 3.5. Bütçe Kısıtlılığında İlk Vazgeçilen Özellik

Aşağıdaki tabloda, katılımcılara bütçe kısıtlılığı durumunda ilk vazgeçilecek özelliğe ilişkin sorunun analizi verilmiştir.

**Tablo 5.** Bütçe Kısıtlılığı Durumunda İlk Vazgeçilen Özellik.

| Sıra          | Özellik                                            | Kişi Sayısı | Yüzde (%)   |
|---------------|----------------------------------------------------|-------------|-------------|
| 1             | Site içi sosyal donatılar (havuz, spor salonu vb.) | 23          | %41,8       |
| 2             | Kapalı otopark                                     | 12          | %21,8       |
| 3             | Manzara / cephe                                    | 6           | %10,9       |
| 4             | Mimari / estetik tasarım                           | 4           | %7,3        |
| 5             | Yüksek tavan / ferahlık hissi                      | 4           | %7,3        |
| 6             | Akıllı ev / teknolojik donanım                     | 3           | %5,5        |
| 7             | Engelli / yaşlı erişimine uygunluk                 | 3           | %5,5        |
| <b>Toplam</b> |                                                    | <b>55</b>   | <b>%100</b> |

Katılımcıların %41,8 gibi büyük bir çoğunluğu bütçe kısıtlılığı durumunda ilk olarak "Site içi sosyal donatılar"dan vazgeçeceğini belirtmiştir. Bu sonuç, önceki analizlerde site içi sosyal alanlar kriterinin en düşük ortalama önem puanına (3,31) sahip olmasıyla tamamen tutarlıdır. İkinci en çok vazgeçilen özellik %21,8 ile "Kapalı otopark" olmuştur. Önceki analizde "Otopark İmkânı" kriteri çok yüksek (4,55) bir öneme sahipken, bütçe kısıtlandığında alıcıların bu konfor unsurundan vazgeçmeyi tercih ettikleri görülmüştür.

### 3.6. Senaryo Tabanlı İkilem Analizi

Aşağıda konut senaryolarına dayalı tercih analizlerinin sonuçları verilmiştir. Bu senaryolar, katılımcıların birbirine zıt iki özellikten birini seçmek zorunda kaldığında hangi kriter öncelik verdiğini net bir şekilde göstermektedir.

**Tablo 6.** Senaryo Tabanlı İkilem Tercihleri.

| Senaryo                                            | Çoğunluk Tercihi                    | n  | Yüzde (%) |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------|----|-----------|
| Küçük-merkezi konut mu, büyük-şehir dışı konut mu? | Küçük ama merkezi konumda konut     | 34 | %61,8     |
| Balkonlu küçük daire mi, balkonsuz büyük daire mi? | Balkonlu ama küçük daire            | 40 | %72,7     |
| Aidatı yüksek site mi, aidatı düşük apartman mı?   | Aidatı yüksek ama site içinde konut | 29 | %52,7     |
| Otoparksız yeni bina mı, otoparklı eski bina mı?   | Kapalı otoparksız ama yeni bina     | 41 | %74,5     |

| Senaryo                                                    | Çoğunluk Tercihi               | n  | Yüzde (%) |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------|----|-----------|
| Büyük mutfaklı (kilersiz) mı, küçük mutfaklı (kilerli) mi? | Büyük mutfaklı, kilersiz daire | 49 | %89,1     |

Katılımcıların büyük çoğunluğu (%61,8) daha büyük metrekare gibi bir alandan fedakârlık etme pahasına bile olsa merkezî konumun sağladığı erişilebilirliği ve pratikliği mutlak öncelik olarak görmektedir. Konut alıcıları dairenin toplam metrekare büyüklüğünden fedakârlık ederek, balkon/teras gibi açık alan konforunu çok daha yüksek bir öncelik olarak belirlemiştir (%72,7). Katılımcıların %74,5'i kapalı otopark gibi önemli bir konfor ve güvenlik özelliğinden vazgeçme pahasına dahi olsa yeni binayı yaşamayı tercih etmektedir. Katılımcılar ezici bir çoğunlukla (%89,1) büyük mutfaklı tercih etmektedir; depolama (kiler) ihtiyacı, büyük mutfak arayışının gerisinde kalmıştır.

### 3.7. Bina Yaşı Tercihi

"Bina yaşı kaç yılı geçince satın almaktan vazgeçersiniz?" sorusuna verilen yanıtlar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

**Tablo 7.** Bina Yaşı Sınırı Tercihi: Satın Almadan Vazgeçme Eşiği.

| Bina Yaş Aralığı | Kişi Sayısı | Yüzde (%) |
|------------------|-------------|-----------|
| 6–10 yıl         | 5           | %9,1      |
| 11–15 yıl        | 13          | %23,6     |
| 16–20 yıl        | 12          | %21,8     |
| 20 yıl ve üzeri  | 25          | %45,5     |

Katılımcıların %45,5 oranla neredeyse yarısı, bir konutun yaşı 20 yılı geçtiğinde o konutu satın almaktan kesinlikle vazgeçeceğini belirtmiştir. 11–20 yıl aralığındaki binalar için vazgeçme eğilimi toplamda %45,4 seviyesindedir. Sadece %9,1'lik küçük bir kesim 6–10 yıl yaş aralığını vazgeçme sınırı olarak görmektedir. Genel olarak katılımcıların büyük bir çoğunluğu için kritik eşik 10 yıldan sonra başlamakta ve 20 yıl ve üzeri yaş, en büyük vazgeçme nedeni olmaktadır.

### 3.8. Ödeme Yöntemi Tercihi

"Konut satın alırken hangi ödeme biçimini tercih edersiniz?" sorusuna verilen yanıtlar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

**Tablo 8.** Ödeme Yöntemi Tercihi.

| Ödeme Biçimi                     | Kişi Sayısı | Yüzde (%) |
|----------------------------------|-------------|-----------|
| Yarı peşin + kredi               | 19          | %34,5     |
| Peşin                            | 18          | %32,7     |
| Taksitli / müteahhit ödeme planı | 10          | %18,2     |
| Kredi ile                        | 8           | %14,5     |

Ödeme biçimi tercihinde katılımcıların en çok tercih ettiği ödeme biçimi %34,5 ile "Yarı peşin + kredi" seçeneği olmuştur. %32,7 oranla "Peşin" ödeme tercihi hemen arkasından gelmektedir. Sadece "Kredi ile" ödeme yapmak isteyenlerin oranı listenin en sonunda %14,5 ile yer almaktadır. Bu düşük oran, Türkiye'deki konut alıcılarının yüksek faiz oranları, faiz maliyeti veya banka kredisine bağımlılık nedeniyle krediyi tek başına bir ödeme aracı olarak kullanmaktan kaçındığını göstermektedir.

### 3.9. Diğer Sorular

Tapu, iskân ve proje uygunluğu gibi hukuki konularda katılımcıların %63,6 oranla üçte ikisinden fazlası, bu konuları mutlaka kendilerinin kontrol ettiğini belirtmiştir. Emlakçı kullanım eğiliminde katılımcıların %47,3 oran ile neredeyse yarısı "Mümkünse doğrudan sahibinden alırım" seçeneğini işaretlemiştir. Katılımcıların %87,3 ile büyük çoğunluğu, tercih şansı verilse müstakil/villa tipi konutta yaşamak istediğini belirtmiştir.

### 3.10. Türkiye Konutlarında Eksik Görülen Özellikler

"Size göre Türkiye'de satılan konutlarda en çok eksik olan özellik nedir?" sorusunun yanıt dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

**Tablo 9.** Türkiye'de Satılan Konutlarda Eksik Görülen Özellikler.

| Sıra | Eksik Görülen Özellik                   | Kişi Sayısı | Yüzde (%) |
|------|-----------------------------------------|-------------|-----------|
| 1    | Deprem güvenliği / yapısal dayanıklılık | 18          | %32,7     |
| 2    | Kaliteli malzeme ve işçilik             | 12          | %21,8     |
| 3    | Uygun fiyatlı konut bulunabilirliği     | 8           | %14,5     |

| Sıra | Eksik Görülen Özellik                                             | Kişi Sayısı | Yüzde (%) |
|------|-------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|
| 4    | Planın kullanılabilirliği (m <sup>2</sup> 'nin verimli kullanımı) | 7           | %12,7     |
| 5    | Komşuluk / mahalle dokusuna uygunluk                              | 3           | %5,5      |
| 6    | Gerçek m <sup>2</sup> ve bilgilerin şeffaf verilmesi              | 3           | %5,5      |

%32,7 oranla katılımcıların üçte birinden fazlası, konutlarda en çok eksik olan özelliğin "Deprem güvenliği / yapısal dayanıklılık" olduğunu belirtmiştir. İkinci en büyük eksiklik ise %21,8 ile "Kaliteli malzeme ve işçilik" çıkmıştır. "Uygun fiyatlı konut bulunabilirliği" %14,5 ile üçüncü sırada yer almaktadır. "Planın kullanılabilirliği" %12,7 ile diğer bir önemli eksiklik olarak öne çıkmıştır. "Gerçek m<sup>2</sup> ve bilgilerin şeffaf verilmesi" ve "Komşuluk / mahalle dokusuna uygunluk" seçenekleri %5,5 ile son sıralarda yer almaktadır.

Ankette son olarak katılımcılara açık uçlu bir soru yöneltilmiştir. Toplam 55 katılımcıdan yalnızca 3'ü bu alana bir görüş belirtmiştir. Gelen yorumlar üç tema etrafında kümelenmektedir: binalarda ses yalıtımı eksikliği ve yüksek katlı binalarda banyolarda koku sorunu gibi yapısal kalite sorunları; fiyat ile ürünün gerçek değeri arasındaki uçurum; yalıtım ve metrekare kullanımının Türkiye'deki konutlarda önemli eksiklikler olduğuna dair vurgu.

### 3.11. İstatistiksel Analizler

Betimsel bulgulara ek olarak anket verileri üzerinde bağımlı örneklem t-testi (Paired Samples T-Test), bağımsız örneklem t-testi (Independent Samples T-Test), tek yönlü ANOVA ve Pearson korelasyon analizleri IBM SPSS Statistics yazılımıyla gerçekleştirilmiştir.

#### 3.11.1. T-Testi Bulguları

**Tablo 10.** Katılımcıların "Mahalle/Komşuluk Profili" ile "Site İçi Sosyal Alanlar" tercih karşılaştırılması.

|                          | Ortalama | Fark | N  | P     |
|--------------------------|----------|------|----|-------|
| Mahalle/Komşuluk Profili | 4,20     | 0,89 | 55 | 0,000 |
| Site İçi Sosyal Alanlar  | 3,31     |      | 55 |       |

Katılımcıların "Mahalle/Komşuluk Profili" ( $\bar{x} = 4,20$ ) ile "Site İçi Sosyal Alanlar" ( $\bar{x} = 3,31$ ) kriterlerine verdikleri puanlar bağımlı örneklem t-testiyle karşılaştırılmıştır. İki kriter arasındaki fark %99 güven düzeyinde istatistiksel olarak anlamlı bulunmuştur ( $p = 0,000$ ). Bu sonuç, katılımcıların mahalle ölçeğindeki sosyal dokuya, havuz veya spor salonu gibi site içi imkânlardan çok daha fazla önem atfettiğini sayısal olarak doğrulamaktadır.

**Tablo 10.1** Cinsiyete göre "Mutfak büyüklüğü ve yerleşimi" tercihinin karşılaştırılması.

|       | Ortalama | Fark | N  | P     |
|-------|----------|------|----|-------|
| Kadın | 4,73     | 0,55 | 55 | 0,011 |
| Erkek | 4,18     |      | 55 |       |

Cinsiyete göre tercih farklılıkları bağımsız örneklem t-testiyle incelenmiştir. Mutfak büyüklüğü ve yerleşimi açısından kadın katılımcıların ortalaması ( $\bar{x} = 4,73$ ) erkek katılımcıların ortalamasından ( $\bar{x} = 4,18$ ) belirgin biçimde yüksek çıkmış; iki grup arasındaki fark %95 güven düzeyinde anlamlı bulunmuştur ( $p = 0,011$ ).

**Tablo 10.2** Cinsiyete göre "Çevredeki sosyal donatılar (park, okul, sağlık ocağı vb.)" tercihinin karşılaştırılması.

|       | Ortalama | Fark | N  | P     |
|-------|----------|------|----|-------|
| Kadın | 4,32     | 0,5  | 55 | 0,080 |
| Erkek | 3,82     |      | 55 |       |

Çevredeki sosyal donatılar (park, okul, sağlık ocağı vb.) kriterinde de kadınlar ( $\bar{x} = 4,32$ ) erkeklere ( $\bar{x} = 3,82$ ) kıyasla daha yüksek önem puanı vermiştir ( $p = 0,080$ ). Örneklem büyüklüğünün kısıtlı olması (22 kadın, 33 erkek) göz önünde bulundurulduğunda bu sonuç %90 güven düzeyinde anlamlı kabul edilmiştir.

## 3.11.2. ANOVA Bulguları

**Tablo 11.** Yaş gruplarına göre "Konut Büyüklüğü" tercihi.

|                 | <b>Karşılaştırılan Yaş Grupları</b>    | <b>P</b>     |
|-----------------|----------------------------------------|--------------|
| Konut Büyüklüğü | 25–34 yaş grubu ile<br>35–44 yaş grubu | <b>0,027</b> |
|                 | 35–44 ile<br>55 ve üzeri yaş grubu     | <b>0,004</b> |

Yaş grupları arasındaki tercih farklılıklarını belirlemek amacıyla tek yönlü ANOVA uygulanmıştır. Konut büyüklüğü kriterinde 25–34 ile 35–44 yaş grupları arasında %95 güven düzeyinde ( $p = 0,027$ ), 35–44 ile 55 ve üzeri yaş grupları arasında ise %99 güven düzeyinde ( $p = 0,004$ ) anlamlı fark saptanmıştır.

**Tablo 11.1.** Yaş gruplarına göre "Bina Yaşı" tercihi.

|           | <b>Karşılaştırılan Yaş Grupları</b>    | <b>P</b>     |
|-----------|----------------------------------------|--------------|
| Bina Yaşı | 25–34 yaş grubu ile<br>35–44 yaş grubu | <b>0,015</b> |
|           | 35–44 yaş grubu ile<br>45–54 yaş grubu | <b>0,046</b> |

Bina yaşı tercihinde 25–34 ile 35–44 ( $p = 0,015$ ) ve 35–44 ile 45–54 ( $p = 0,046$ ) yaş grupları arasında %95 güven düzeyinde farklılıklar tespit edilmiştir.

**Tablo 11.2.** Yaş gruplarına göre "Ulaşım Olanakları" tercihi.

|                   | <b>Karşılaştırılan Yaş Grupları</b>          | <b>P</b>     |
|-------------------|----------------------------------------------|--------------|
| Ulaşım Olanakları | 25–34 yaş grubu ile<br>35–44 yaş grubu       | <b>0,000</b> |
|                   | 25–34 yaş grubu ile<br>45–54 yaş grubu       | <b>0,005</b> |
|                   | 25–34 yaş grubu ile<br>55 ve üzeri yaş grubu | <b>0,008</b> |

Ulaşım olanakları, yaş grupları arasında en keskin ayrışmanın yaşandığı kriter olmuştur. 25–34 yaş grubunun bu kritere verdiği önem, 35–44 ( $p = 0,000$ ), 45–54 ( $p = 0,005$ ) ve 55 ve üzeri ( $p = 0,008$ ) yaş gruplarının tamamından %99 güven düzeyinde istatistiksel olarak anlamlı biçimde farklılaşmaktadır. Bu bulgu, genç katılımcıların ulaşım erişilebilirliğine diğer yaş gruplarına kıyasla çok daha yüksek öncelik verdiğini göstermektedir.

Varyans homojenliği varsayımının karşılanmadığı değişkenler için Robust ANOVA testi tercih edilmiştir.

**Tablo 12.** Yaş gruplarına göre "Manzara/Cephe" tercihi.

|               | <b>Karşılaştırılan Yaş Grupları</b>          | <b>P</b>     |
|---------------|----------------------------------------------|--------------|
| Manzara/Cephe | 35–44 yaş grubu ile<br>45–54 yaş grubu       | <b>0,028</b> |
|               | 35–44 yaş grubu ile<br>55 ve üzeri yaş grubu | <b>0,007</b> |

Manzara/cephe kriterinde 35–44 ile 45–54 yaş grupları arasında %95 ( $p = 0,028$ ), 35–44 ile 55 ve üzeri yaş grupları arasında %99 güven düzeyinde ( $p = 0,007$ ) anlamlı fark bulunmuştur.

**Tablo 12.1.** Yaş gruplarına göre "Yatırım Değeri Potansiyeli" tercihi.

|                            | <b>Karşılaştırılan Yaş Grupları</b>    | <b>P</b>     |
|----------------------------|----------------------------------------|--------------|
| Yatırım Değeri Potansiyeli | 25–34 yaş grubu ile<br>35–44 yaş grubu | <b>0,034</b> |
|                            | 35–44 yaş grubu ile<br>45–54 yaş grubu | <b>0,028</b> |

Yatırım değeri potansiyeli bakımından 25–34 ile 35–44 ( $p = 0,034$ ) ve 35–44 ile 45–54 ( $p = 0,028$ ) yaş grupları arasında %95 güven düzeyinde farklılıklar gözlemlenmiştir.

**Tablo 12.2.** Yaş gruplarına göre "Engelli/yaşlı erişimine uygunluk" tercihi.

|                                  | Karşılaştırılan Yaş Grupları           | P            |
|----------------------------------|----------------------------------------|--------------|
| Engelli/yaşlı erişimine uygunluk | 25–34 yaş grubu ile<br>45–54 yaş grubu | <b>0,040</b> |

Engelli/yaşlı erişimine uygunluk kriterinde 25–34 ile 45–54 yaş grupları arasında %95 güven düzeyinde anlamlı fark tespit edilmiştir ( $p = 0,040$ ).

**Tablo 12.3.** Yaş gruplarına göre "Mahalle/Komşuluk Profili" tercihi.

|                          | Karşılaştırılan Yaş Grupları           | P            |
|--------------------------|----------------------------------------|--------------|
| Mahalle/Komşuluk Profili | 25–34 yaş grubu ile<br>35–44 yaş grubu | <b>0,018</b> |
|                          | 35–44 yaş grubu ile<br>45–54 yaş grubu | <b>0,038</b> |

Mahalle/komşuluk profili değişkeninde ise 25–34 yaş grubunun puanları hem 35–44 ( $p = 0,018$ ) hem de 45–54 ( $p = 0,038$ ) yaş grubundan %95 güven düzeyinde anlamlı biçimde ayrılmaktadır.

### 3.11.3. Pearson Korelasyon Bulguları

Kriterler arasındaki ilişkilerin yönünü ve şiddetini belirlemek amacıyla Pearson korelasyon analizi yapılmıştır.

**Tablo 13.** "Ses Yalıtımı" ve "Isı Yalıtımı" tercihi korelasyonu.

|              |                     | Isı Yalıtımı | P            |
|--------------|---------------------|--------------|--------------|
| Ses Yalıtımı | Pearson Correlation | 0,712        | <b>0,000</b> |
|              | N                   | 55           |              |

İç mekân kriterleri arasında ses yalıtımı ile ısı yalıtımı arasında %99 güven düzeyinde güçlü ve anlamlı bir korelasyon tespit edilmiştir ( $r = 0,712$ ,  $p = 0,000$ ).

**Tablo 13.1.** "Mutfak Büyüklüğü" ve "Depolama Alanları" tercihi korelasyonu.

|                  |                     | Depolama Alanları | P            |
|------------------|---------------------|-------------------|--------------|
| Mutfak Büyüklüğü | Pearson Correlation | 0,633             | <b>0,000</b> |
|                  | N                   | 55                |              |

Mutfak büyüklüğü ile depolama alanları arasındaki %99 güven düzeyinde güçlü ve anlamlı bir korelasyon tespit edilmiştir ( $r = 0,633$ ,  $p = 0,000$ ).

**Tablo 13.2.** "Konut Büyüklüğü" ve "Planın Kullanışlılığı" tercihi korelasyonu.

|                 |                     | Planın Kullanışlılığı | P            |
|-----------------|---------------------|-----------------------|--------------|
| Konut Büyüklüğü | Pearson Correlation | 0,611                 | <b>0,006</b> |
|                 | N                   | 55                    |              |

Konut büyüklüğü ile planın kullanılabilirliği arasında %99 güven düzeyinde güçlü ve anlamlı bir korelasyon tespit edilmiştir ( $r = 0,611$ ,  $p = 0,006$ ).

**Tablo 13.3.** "Konum" ve "Ulaşım Olanakları" tercihi korelasyonu.

|       |                     | Ulaşım Olanakları | P            |
|-------|---------------------|-------------------|--------------|
| Konum | Pearson Correlation | 0,487             | <b>0,000</b> |
|       | N                   | 55                |              |

Konum ile ulaşım olanakları arasında %99 güven düzeyinde güçlü ve anlamlı bir korelasyon tespit edilmiştir ( $r = 0,487$ ,  $p = 0,000$ ).

**Tablo 13.4.** "Konum" ve "Mahalle/Komşuluk Profili" tercihi korelasyonu.

|       |                     | Mahalle/Komşuluk Profili | P            |
|-------|---------------------|--------------------------|--------------|
| Konum | Pearson Correlation | 0,634                    | <b>0,000</b> |
|       | N                   | 55                       |              |

Konum ile mahalle/komşuluk profili arasında %99 güven düzeyinde güçlü ve anlamlı bir korelasyon tespit edilmiştir. ( $r = 0,634$ ,  $p = 0,000$ )

**Tablo 13.5. "Manzara/Cephe" ve "Güneş Alma" tercihi korelasyonu.**

|                      |                     | <b>Güneş Alma</b> | <b>P</b>     |
|----------------------|---------------------|-------------------|--------------|
| <b>Manzara/Cephe</b> | Pearson Correlation | 0,548             | <b>0,000</b> |
|                      | N                   | 55                |              |

Manzara/cephe ile güneş alma arasında %99 güven düzeyinde güçlü ve anlamlı bir korelasyon tespit edilmiştir. ( $r = 0,548$ ,  $p = 0,000$ )

Sonuç olarak belirtilen kriterler arasındaki ilişkilerin yönünü ve şiddetini belirlemek amacıyla yapılan Pearson korelasyon analizlerinin tümünde %99 güven düzeyinde güçlü ve anlamlı bir korelasyon tespit edilmiştir.

#### 4. Tartışma

Yapılan anket çalışmasının bulguları, konut satın almayı planlayan kullanıcıların tercihlerini birkaç temel kriterin şekillendirdiğini açıkça ortaya koymuştur. Katılımcıların konut seçiminde öncelikli olarak güvende hissetme, erişilebilirlik ve ekonomik denge arayışında olduğu gözlemlenmiştir. Bu çerçevede güvenlik, konum ve fiyat ekseninde yoğunlaşan unsurlar, satın alma kararına yön veren başlıca faktörler olarak öne çıkmaktadır. Aynı zamanda, yaşam konforunu doğrudan etkileyen iç mekân özellikleri de (örneğin balkon, geniş ve kullanışlı bir mutfak gibi) önemli birer tercih belirleyicisi olarak dikkat çekmektedir.

Özellikle konumun merkezi olması ve ulaşım kolaylığı kriterinin katılımcılar tarafından en kritik tercih ölçütü olarak belirlendiği görülmüştür. İki konut tüm diğer özellikler bakımından eşit olduğunda, katılımcıların yarısından fazlası (%52,7) kararını merkezi konum lehine vermektedir. Bu bulgu, işe, okula ve kentsel olanaklara yakınlığın, konutun fiziksel nitelikleri denk olsa bile alıcılar için belirleyici bir avantaj sağladığını ortaya koymaktadır. Fiyat/bütçeye uygunluk ise beklendiği üzere bir diğer temel belirleyicidir. Katılımcılar bütçelerini aşan konutları en baştan eleme eğilimindedir.

Bulgular güvenlik boyutunun iki ana düzlemde vazgeçilmez olduğunu ortaya koymaktadır. Bunlardan ilki, yapısal güvenlidir. Katılımcılar deprem yönetmeliğine uygunluk ve yapısal dayanıklılığı neredeyse oybirliğiyle en üst derecede önemsediklerini belirtmişlerdir. Nitekim katılımcıların yaklaşık dörtte üçü, kapalı otoparkı olsa bile eski bir binadansa, kapalı otopark imkânı olmayan yeni bir binayı tercih edeceğini ifade etmiştir. Benzer şekilde, ankete katılanların neredeyse yarısı (%45,5) bina yaşı 20 yılı aştığında o konutu satın almaktan kesinlikle vazgeçeceğini belirtmiştir. Güvenlik konusunun ikinci düzlemi ise yaşanılan çevrenin emniyeti ile ilgilidir. Katılımcıların %36,4'ü, tüm koşullar eşit olduğunda "mahallenin güvenirliliği" faktörünü nihai kararında belirleyici görmüştür.

Bunun yanı sıra bulgular, konutun sağladığı yaşam konforu ve iç mekân kalitesinin de tercihlerde ayırt edici bir rol oynadığını göstermektedir. Özellikle balkon/teras gibi bir açık alanın varlığı çalışmada çarpıcı biçimde öne çıkmıştır. Katılımcıların büyük bir çoğunluğu, geniş fakat balkonsuz bir daire yerine balkonu olan daha küçük bir daireyi tercih edebileceğini belirtmiştir. Benzer şekilde, iç mekânın ferahlığı ve kalite unsurları da alıcılar için önemlidir. Ankette ısı yalıtımı, kaliteli malzeme kullanımı, doğal ışık alımı gibi kriterler yüksek ortalamalarla değerlendirilmiş; geniş bir mutfak alanı ise katılımcıların en çok istediği özelliklerden biri olmuştur.

Demografik kırılımlar incelendiğinde, konut tercihlerinde bazı farklılıklar olduğu da görülmüştür. Örneklem grubunun ağırlıklı olarak orta-üst gelir grubunda ve evli-çocuklu ailelerden oluşması, önceliklerin bu profile özgü ihtiyaçlar etrafında şekillendiğine işaret etmektedir. Bu bağlamda daha geniş hanehalkına sahip katılımcılar, daha büyük metrekareli (3+1, 4+1) konutları tercih etmekte ve çocuk odası, ebeveyn banyosu, depolama alanları gibi aile yaşamını kolaylaştıran özelliklere ekstra önem vermektedir. Bununla birlikte, çalışma bulguları genelinde güvenlik, konum ve makul fiyat üçlüsünün, tüm gelir grupları ve demografik kesimlerde ortak payda olduğu söylenebilir.

Bu araştırma aynı zamanda katılımcıların hangi özelliklerden vazgeçebileceği ile hangilerinin onlar için mutlak öncelik taşıdığı arasındaki ayrımı da net biçimde ortaya koymaktadır. Genel olarak alıcılar, bütçe kısıtlandığında veya zorunlu bir tercih yapmak durumunda kaldıklarında öncelikle lüks sayılabilecek veya yaşam kalitesini nispeten daha az etkileyen unsurlardan feragat etmeye yatkındır. Katılımcıların %41,8'i kısıtlı bir bütçe durumunda ilk olarak site içi sosyal tesisler gibi ekstralardan vazgeçeceğini belirtmiştir. Öte yandan, deprem güvenliği, sağlamlık, konum, uygun fiyat, yeterli oda sayısı ve balkon gibi kriterler alıcıların "olmazsa olmaz" olarak gördüğü unsurlar olarak öne çıkmaktadır.

#### 5. Sonuç

Sonuç olarak, elde edilen veriler konut piyasasında kullanıcı tercihlerinin hangi eksenlerde yoğunlaştığına dair önemli ipuçları sunmaktadır. Konut üreticileri ve geliştiriciler açısından, kullanıcı odaklı tasarım ve planlama yaklaşımlarının önemi bir kez daha vurgulanmıştır. Yeni konut projelerinde deprem yönetmeliğine tam uygunluk, kaliteli malzeme ve işçilikle yapısal güvenliğin sağlanması alıcıların güvenini kazanmanın önkoşulu haline gelmiştir. Bunun yanı sıra, proje lokasyonunun merkezi noktalara, ulaşım arterlerine ve temel hizmetlere yakın seçilmesi, günümüz alıcı profilinin "konuma prim veren" tutumuna yanıt verecektir. Konut içinde balkon, yeterli büyüklükte mutfak, iyi yalıtım ve otopark gibi talep edilen donatıları sunmak da pazarda önemli bir avantaj sağlayacaktır.

Öte yandan, site içi havuz, sosyal tesis gibi maliyeti artırıcı fakat tercih sıralamasında geri planda kalan unsurların, hedef kitleye göre opsiyonel tutulması veya makul düzeyde tutulması, proje bütçesinin daha verimli kullanılmasına katkı yapabilir. Çalışmamızın bulguları, yerel yönetimler ve kent planlamacıları için de yol göstericidir. Kent genelinde sağlıklı ve güvenli mahalleler oluşturmak, ulaşım altyapısını iyileştirmek ve merkez-çeper dengesini gözeterek konut arzını planlamak, kullanıcı talepleriyle örtüşen adımlar olacaktır. Özellikle orta gelirli ailelerin yoğun talep gösterdiği bölgelerde, uygun fiyatlı ancak sağlam ve kullanışlı konutların üretimini teşvik etmek önem kazanmaktadır. Son tahlilde,

bu araştırma konut kullanıcılarının satın alma tercihlerine ışık tutarak hem özel sektör hem de kamusal planlama için kullanıcı merkezli stratejilerin geliştirilmesine veri temelli bir zemin sağlamaktadır.

### Teşekkür

Bu araştırma, kamu, ticari veya kar amacı gütmeyen sektörlerdeki herhangi bir finansman kuruluşundan özel bir hibe almamıştır.

### Çıkar Çatışması

Yazarlar, herhangi bir çıkar çatışması bildirmemektedir.

### Kaynaklar

- Akış, T., İnceköse, Ü., Tunçoku, S. S. ve Arslan Avar, A. (2013). İzmir Kentsel Alan Konutları. *Mimarlık Dergisi*. (370), 57-65.
- Alkan Gökler, L., Ankara'da Konut Fiyatları Farklılaşmasının Hedonik Analiz Yardımıyla İncelenmesi, *Megaron*, 2017 DOI: 10.5505/megaron.2017.35582
- Aydın, S., Türkiye'de Konut Sorununun Ekonomik Boyutları, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi ve Siyaset Bilimi Kent ve Çevre Bilimleri Anabilim Dalı, Ankara Yayınlanmış Doktora Tezi, 2003, s. 7, 8.
- Bakırcı, H., ve Akgemci, M. A. (2023). Türkiye'de Konut Arz Ve Talebinin Uzun Dönem Belirleyicileri: Ampirik Bir Çalışma. *Kafkas Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 14(27), 276-298. <https://doi.org/10.36543/kauibfd.2023.011>
- Bayraktar, E., Bir İnsanlık Hakkı Konut TOKİ'nin Planlı Kentleşme ve Konut Üretim Seferberliği, Boyut Yayın Grubu, Birinci Baskı, Kasım 2007, s. 11.
- Büyükduman, A., Bir Kent Efsanesi Konut Balonu Kent Ekonomisi Ne Diyor? 1. Baskı, İstanbul: Scala Yayıncılık., 2014
- Çelik, C., ve Kırıl, G. (2018). Kümeleme Yöntemiyle Konut Talebinin İncelenmesi: Türkiye İl Grupları Üzerine Bir Uygulama. *Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 27(1), 123-138.
- Çetin, S. (2012). Kalkınmada Kentleşme Ve Konut Politikalarının Önemi. *Hukuk ve İktisat Araştırmaları Dergisi*, 4(1), 293-304. <https://izlik.org/JA59JZ87DE>
- Daşkıran, F. (2015). Denizli Kentinde Konut Talebine Etki Eden Faktörlerin Hedonik Fiyatlandırma Model ile Tahmin Edilmesi, *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, Cilt: 8 Sayı: 37,850-857 DOI:10.17719/jisr.20153710652
- Deligöz, O. (2025). Konut değerini belirleyen unsurlar: Ankara ili Çankaya ilçesi konut fiyat bileşenlerinin analizi. *Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi SBE Dergisi*, 15(2), 757-776. <https://doi.org/10.30783/nevsosbilen.1675499>
- Deveci, E., ve Yılmaz, İ. (2009). Coğrafi Bilgi Sistemleri Yardımıyla Taşınmaz Mal Değerlemesi: Afyonkarahisar İl Merkezi Örneği, *Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi*, Cilt:1, No: 1, 33-47
- Esen, S., Çivici, T. (2022). Kullanıcı memnuniyet algıları aracılığı ile toplu konut projelerinde kalite: Balıkesir ili TOKİ konutları örneği. *Balıkesir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*, 24(2), 448-467. DOI:10.25092/baunfbf. 977942
- Francescato, G., (1998). Residential satisfaction, in van Vliet-W.(ed.) *Encyclopedia of Housing*, Sage, Monterey, CA
- Han, A. (2025). Türkiye'de konut satışlarına etki eden faktörler: Poisson regresyon analizi. *Gazi İktisat Ve İşletme Dergisi*, 11(2), 122-135. <https://doi.org/10.30855/gjeb.2025.11.2.002>
- Kangallı Uyar, S. G., ve Yayla, N. (2016). Konut Fiyatlarının Hedonik Fiyatlamaya Yaklaşımına Göre Mekânsal Ekonometrik Modeller İle Tahmini: İstanbul Konut Piyasası Örneği. *Social Sciences*, 11(4). <https://izlik.org/JA27RT74SC>
- Kapusuz, Y. E., ve Tanrıvermiş, H. (2024). Konuta Erişilebilirlik, Konut Talebi ve Talebi Etkileyen Faktörlerin Analizi: Ankara İli Örneği. *Hacettepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 42(1), 66-89. <https://doi.org/10.17065/huniibf.1313868>
- Kara, M. (2010). Türkiye'de gecekondu dönüşüm projelerinin konut sorununun çözümündeki rolü: Ankara ili Gültepe ve Yatıkmusluk örneği. *Girişimcilik Ve Kalkınma Dergisi*, 5(2), 171 204.
- Karadeniz, B., ve Aydın Türk, Y. (2022). Konut ve Konut Çevresi Memnuniyet Göstergeleri: Kaşüstü ve Yalınca Mahalleleri Örneği, *Trabzon. İDEALKENT*, 13(38), 2599-2621. <https://doi.org/10.31198/idealkent.1139539>
- Kellekci, Ö. L., ve Berköz, L. (2006). Konut ve çevresel kalite memnuniyetini yükselten faktörler. *İtüdergisi/a Mimarlık, Planlama, Tasarım*, 5(2), 167-178.
- Kutsal, S., ve Polatoğlu, Ç. (2023). Türkiye'de Artan Konut İhtiyacı ve Konut Sorununun Dinamikleri. *Topkapı Sosyal Bilimler Dergisi*, 2(1), 133-158.
- Muti, A., ve Dursun, A. (2022). Konut Fiyatlarına Etki Eden Faktörlerin Hedonik Fiyat Modeli ile Belirlenmesi: Erzurum İli Örneği. *Bingöl Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 6(2), 349-380. <https://doi.org/10.33399/biibfad.1146664>
- Öztürk, M., ve Yıldırım, K. (2023). Konut Büyüklüğü ve Oda Sayısının Kullanıcı Tercihleri Üzerindeki Etkisi. *Modular Journal*, 6(1), 34-49. <https://doi.org/10.59389/modular.1264268>
- Schmitz, A. ve Brett, D.L. (2007). *Real Estate Market Analysis: A Case Study Approach*. Fifth Edition. Urban Land Institute., s. 18
- Soydaş Çakır, H. (2021). Konut Tasarımında Etkili Olan Faktörler ve Geleneksel Mimari Yaklaşımlar: Şile'de Bir Konut Örneği. *Mimarlık ve Yaşam*, 6(2), 485-502. <https://doi.org/10.26835/my.894461>
- Tekeli, İ. (2010). Konut sorunu konut sunum biçimleriyle düşünmek. *Tarih Vakfı Yurt Yayınları*.

- Usanmaz, D. (2021). Covid 19 Pandemi Sürecinin Türkiye’de Konut Sektörü Üzerine Etkileri. Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi SBE Dergisi, 11(3), 1352-1365. <https://doi.org/10.30783/nevsosbilen.983406>
- Yalçın, A. (2023). Genel Konut Özelliklerinin ve Fiyat Duyarlılığının Konut Satın Alma Davranışına Etkisi. Anemon Muş Alparslan Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 11(2), 525-550. <https://doi.org/10.18506/anemon.1318466>
- Yazar Öztürk, T. (2023). İstanbul’da Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Fiyatlama Modeli İle İncelenmesi: 2022 Yılı Örneği. Journal of Research in Business, 8(1), 343-355. <https://doi.org/10.54452/jrb.1276368>