



**TÜKETİCİLERİN KONUT TERCİHİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLERİNİN AHP İLE
ÖLÇÜLMESİ: GİRESUN İLİ ÖRNEĞİ**

Dr. Öğr. Üye. Salih MEMİŞ*

ÖZ

Son yıllarda yaşanan teknolojik gelişmeler ve artan rekabet koşulları sonucunda dünya büyük bir değişim içine girmiştir. Yaşanan gelişmelerin sonucunda bireylerin ihtiyaç ve beklentileri de değişmiştir. Bu bağlamda her sektörde olduğu gibi konut sektöründe de değişimler yaşanmıştır. Konut sektöründe yaşanan bu değişimler karşısında rekabet avantajı elde etmek isteyen inşaat işletmeleri için de müşteri ihtiyaç ve beklentilerini belirleyip bu doğrultuda ürün ve hizmetleri oluşturmaları önemli hale gelmiştir. Özellikle konut sektöründe rekabet ortamından sıyrılabilmenin yolu müşteri ihtiyaçlarının iyi bir şekilde anlaşılabilmesi ve müşteri odaklı stratejilerin benimsenmesinden geçmektedir.

Her hane halkının aile yaşam döngüsünün bir aşamasında konut tercihi ile ilgili belli kararlar alması olasıdır. Hane halkı konut kararları aslında taşınma kararını ve yeni bir konut seçimini içermesine rağmen, bu kararların alınması süreci çok karmaşıktır. Zira değişken koşullar çok fazla sayıda farklı konut kararlarını ortaya çıkarabilir. Konut satın alınabilirliği, sadece ekonomik uygulanabilirlik açısından değerlendirilmemesi gereken karmaşık bir konudur. Yaşam kalitesini ve toplumun sürdürülebilirliğini arttırmak için konutun çevresel ve sosyal unsurları da dikkate alınması gerekir. Bu çalışmada, çeşitli ekonomik, çevresel ve sosyal kriterleri göz önünde bulundurularak konut tercihini etkileyen kriterlerin ağırlıklandırılması amaçlanmıştır. Bu amaçla belirlenen kriterlerin ağırlıklandırılması AHP yöntemi kullanılarak yapılmıştır. Yapılan AHP sonuçlarına göre en önemli ana kriterin “Konutun Konumu” olduğu tespit edilmiştir. Diğer taraftan konut seçimi kriterlerine en az etkisi olan ana kriter ise “Konutun Çevresel Sürdürülebilirliği” olmuştur.

Anahtar Kelimeler: Konut, Konut Pazarlaması, Konut Tercihi, AHP.

**MEASUREMENT OF THE FACTORS AFFECTING THE HOUSING PREFERENCE
OF CONSUMERS BY AHP: A CASE OF GİRESUN PROVINCE**

ABSTRACT

As a result of technological developments in recent years and increasing competition conditions, the world has undergone a major change. The needs and expectations of individuals have changed as a result of the developments. In this context, housing sector has experienced changes as in every field. It has become important for the construction companies that want to gain competitive advantage against these changes in the housing sector by identifying customer needs and expectations and creating products and services accordingly. The way to stand out among the rivals especially in the housing industry is to understand customer demands well and to follow customer-oriented strategies.

It is possible that each household will make certain decisions about housing preference at a stage of family life cycle. Although the housing decisions of the households

* Giresun Üniversitesi, Bulancak Kadir Karabaş Uygulamalı Bilimler Yüksekokulu, Uluslararası Lojistik ve Taşımacılık Bölümü, salih.memis@giresun.edu.tr, ORCID NO: 0000-0003-1345-3618

actually involve the decision to move and the choice of a new house, the process of making these decisions is very complex. Because the variable conditions can reveal a large number of different housing decisions. Housing affordability is a complex issue that should not be evaluated only in terms of economic viability. In order to increase the quality of life and the sustainability of the society, the environmental and social aspects of the housing must also be taken into consideration. In this study, it is aimed to weight the criteria that affect housing preference by considering various economic, environmental and social criteria. For this purpose, weighted criteria were determined by using AHP method. According to the results of AHP, the most important main criterion is was "Location of the House". On the other hand, the main criterion that has the least effect on housing selection criteria is was "Environmental Sustainability of Housing".

Keywords: Housing, Housing Marketing, Housing Preference, AHP.

1. Giriş

Konut, Maslow'un ihtiyaçlar hiyerarşisi içerisinde yer alan, insanların temel ihtiyaçlarından biri olan barınmayı, sağlıklı ve güvenli olarak sağlayacak fiziksel bir yer olmasıyla birlikte, toplumun temel yapı taşı olan aileyi de bir arada tutan alandır. Bununla birlikte, yer olarak konut, insanların iş çevrelerinin haricinde, dinlendiği ve yeniden üretkenlik kazandığı bir alan olarak ifade edilebilir. Bu bağlamda konutun, yalnızca bir barınak değil, ayrıca dayanıklı bir tüketim ürünü, kişi ve aileler için bir güvence kaynağı, bir yatırım aracı ve yaşam çevresinin oluşumunda önemli bir rolü bulunmaktadır (Öztürk, 1997:3).

Bir konutun satın alınması genellikle hane halkının aile yaşam döngüsüne yaptığı en büyük yatırımdır. Hane halkının konut seçim kararını nasıl aldığı, neden belli kararlar verdiği ve belirli şekillerde davrandığı, düşünme ve karar verme süreçlerinin nasıl olduğu gibi soruların tamamı çok büyük karmaşıklık ve önem taşımaktadır (Wong, 2002: 217).

Konut, aslında karmaşık ve heterojen bir üründür. Zira konut kullanıcılarının konut özellikleri için bilişsel yapıları aynı zamanda seçim davranışları kadar karmaşıktır. Seçenekler, kullanıcıların yaşam ifadelerinin yansımasıdır. Dolayısıyla kullanıcılar, farklı seçimlere dayanarak kim olduklarının yansımalarını sunmaktadırlar. Tercih ve seçimler, yaşam boyu devam eden olgular olup, her insanın, yaşamın alternatiflerinden birini seçme çerçevesinde çalıştığı ve yaşadığı söylenebilir (Mulliner vd., 2013: 270).

1960'lı yıllardan beri konut tercih ve seçim konusu yoğun bir şekilde araştırılmaya devam etmektedir. Ayrıca birçok disiplindeki araştırmacıların da bu konu ilgi alanındadır. Araştırmacılar konuyu çeşitli açılardan incelemişlerdir. Örneğin, ekonomistler genellikle, hane halkının seçim kararına varmadan önce konut ihtiyaç ve kısıtlamalarını rasyonelleştirdiği sürece odaklanırlar. Öte yandan, sosyologlar hane halkının belirli bir biçimde davranmasının nedenlerini araştırmaya eğimliyken, coğrafyacılar hane halkı konut karar verme sürecine genellikle kentin yapısı ile büyümesi arasındaki ilişkilerden elde edilen konut kararlarının nihai sonuçlarına yoğunlaşmaktadır (Wong, 2002: 217). Dolayısıyla konuyla alakalı çalışmalar farklı disiplinler tarafından irdelenmekte ve şehir planlama aşamasında planıcı ve yöneticiler

tarafından değerlendirilmesi gereken girdiler sunmaktadır (Timmermans vd., 1994: 215).

Geleneksel yer seçimi teorilerine göre hane halkı yer seçim kararları, kentteki arazi kullanımı, konut hizmetleri tercihi ve ulaşım maliyetleri arasındaki ilişkilere bağlı olarak tespit edilmektedir. Konut yer seçimi araştırmaları, ekonomik yaklaşımların yanı sıra toplumsal davranış kalıplarının ele alınması ile konut seçimi, konut pazarı ve hareketlilik konuları içinde geliştirilmektedir (Özcan, 2006/2: 74).

Bu çerçevede çalışmanın amacı Giresun ilindeki konut tercih kriterlerinin belirlenmesi ve belirlenen kriterlerinin AHP yöntemi ile ağırlıklandırılmasının yapılmasıdır. Çalışmanın ilerleyen bölümlerinde ise sırasıyla konut tercih ve seçimine yönelik literatür üzerinde durulmuş, çalışmanın yöntemini oluşturan AHP açıklamaları ve yöntemin Giresun ili için uygulanması ele alınmıştır. Çalışmanın son bölümünde ise sonuç ve gelecek çalışmalarla alakalı önerilerde bulunulmuştur.

2. Literatür Taraması

1960'lı yıllardan beri konut seçimi ve konut tercihi konusu yoğun bir şekilde araştırılmaktadır. Bununla birlikte, geçmiş çalışmaların çoğunda konut satın alınabilirliği sıklıkla tanımlanmakta ve sadece ekonomik uygulanabilirlik açısından değerlendirilmektedir. Konut yeri ve kalitesi gibi diğer önemli konular bazen göz ardı edilmektedir. (Mulliner, 2013: 270). Alonso (1974) ortaya koyduğu ödemeye gönüllülük fiyatı (bid-rent function) teorisiyle kullanıcıların konut yeri seçimlerinin, başka bir ifade ile talep yapılarının, modellenmesinde ekonomik analizin temellerini oluşturmuştur. Muth (1969) Alonso'nun kentsel gelişime uyarladığı yer seçimi teorisini konut pazarına uygulayarak Chicago'da konut fiyatlarını irdeleyen araştırmasında yaş, gelir ve aile döngüsünün yer seçimi ve konut talebinin belirleyici unsurlar olduğunu tespit etmiş ayrıca konut ortamının bölgede kültür ve rekreasyon yerlerinin varlığı, ulaşım akslarına olan mesafe, konutun merkeze olan uzaklığı, konut-işyeri arasındaki uzaklık sosyal ilişkiler ve konutun yapısal özellikleri gibi unsurların konut fiyatlarını etkilediğini sonucuna ulaşmıştır. Lowry (1964) çalışmasında işe ulaşılabilirlik ekseninde kullanıcıların konut seçimlerini modellemiştir.

Ekonomik araştırmalara odaklanan ilk modellerden sonra kullanıcıların yer seçiminin yalnızca ekonomik unsurlarla araştırılmayacağı şeklindeki eleştirilerle hane halkının özellikleri de yer seçimi modellerinde unsur olarak ele alınmaya başlamıştır. Rossi (1955) ilk kez yeni konut seçiminde davranışsal ve aile yaşam döngüsü paradigmasını kavramsal olarak tartışmaya açmıştır. Kendig (1982) mülkiyetteki değişim ile yaşam döngüsünün yakın ilişkisi üzerinde durmuş ve yaş arttıkça kariyer, yüksek ücretle çalışma imkânı ve para tasarrufu şansının artacağını belirtmiştir.

Tremblay ve Dillman (1983) kişilerin konut seçimlerini etkileyen sosyo-ekonomik unsurları üç grupta irdelemiştir. İlk grupta gelir düzeyi bulunmaktadır. Bu doğrultuda yüksek gelir grubundaki kişilerin konut tercihlerini etkileyen faktörler düşük gelir gruplarına göre daha karmaşık ve kapsamlıdır. İkinci grupta yer alan unsur eğitim düzeyidir. Eğitim düzeyi yüksek olan kişilerin konut tercihleri uluslararası yönelim ve gelişmelere daha eğilimlidir. Üçüncü grupta ise, meslek unsuru yer almaktadır. Buna göre ise mavi yakalılar çalışma saatlerinin daha uzun ve yorucu olması sebebiyle iş alanına daha yakın konutlarda yaşamayı tercih ederken, beyaz yakalılar ise kent

merkezinden uzak, göreceli olarak sessiz ve huzurlu alanlar olan yerlerde yaşamayı tercih etmektedirler (Tremblay ve Dilman, 1983: 59).

Kang ve Gardner (1989) yaptıkları çalışmada satış fiyatı, liste fiyatı, konut özellikleri, konut pazar koşulları ve pazarlama zamanı arasındaki karmaşık ilişkiyi incelemişlerdir. Yapılan çalışma sonucunda eşit kalitedeki evler için pazarlama süresi sözleşme kredi oranlarının seviyesine göre değiştiğini tespit edilmiştir. Bununla birlikte satıcıların yaptığı yüksek fiyatlandırma politikalarının, evlerin genelde nispeten hızlı bir şekilde satıldığı pazar koşulları altında bile başarılı bir strateji olmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Clark ve Onaka (1993) yaptıkları araştırmada kullanıcıların konut yerlerindeki hareketliliklerini istem dışı ve isteğe bağlı olarak nitelendirmiş ve isteğe bağlı hareketliliği de uyarılmış ve düzenlenmiş hareketler şeklinde ifade etmişlerdir.

Hofman ve diğerleri (2006) çalışmalarında yeni konut alıcılarının konut alımlarında hangi unsurlara öncelik verdiklerini belirlemeye yönelik 304 potansiyel alıcı ile anket çalışması yapmışlardır. Yapılan çalışma sonucunda yeni konut alıcılarının konut tercihinde dikkat ettikleri unsurlar sırasıyla; konutun teknik sistemi, iç cephe kaplaması, kat planı, evin büyüklüğü ve çevresi olarak belirlenmiştir.

Jin ve Zeng (2007) yaptıkları araştırmada faiz kazancı ile yatırım eksenli konut teşviklerinin etkisini irdelemişlerdir. Araştırma sonucuna göre yatırım eksenli konut alımlarına uygulanan teşvikler arttığı zaman, yatırım amaçlı konut alımları yükselmekte, hane halkının konut talebi düşmekte ve istihdam da artmaktadır. Teşvik oranı yükseldikçe konut fiyatları da yükselmektedir.

Fisher ve diğerleri (2009) konut uygun fiyatının önemli bir yönünün, hanelerin refahını etkileyen belirli yerleşim yerlerine dayanan olanaklara bağlı olduğunu öne sürmektedir. Çalışmaları satın alınabilirliği, okul kalitesi, iş erişilebilirliği ve güvenlik gibi bir alanın sahip olduğu nitelikler paketi açısından ele almışlardır.

Opoku ve diğerleri (2010) yaptıkları çalışmada Suudi Arabistan'da düşük gelirlili tüketimcilerin konut tercihleri incelenmiştir. Yapılan araştırma sonucunda düşük gelir düzeyine sahip katılımcıların konut tercihinde önem verdikleri faktörler sırasıyla finansal, özel yaşam alanı ve konutun estetik yönü olarak tespit edilmiştir.

Zorlu ve Sağsöz (2010) müstakil konut sitelerinde kullanıcı tercihlerini belirlemeye yönelik yaptıkları araştırmada konutlarda oturma süresi, gelir düzeyi, aile fert sayısı ve konutun kullanımında en etkin kişi olan ev hanımının eğitim durumu, meslek ve yaşın konutta yapılan değişikliklerin çeşidi ile hedeflenen özellikler arasında doğrudan bir ilişki saptanamamıştır. Bununla birlikte yapılan çalışmada konutlarda en sevilen özelliklerin sıralamasında dış özellikler arasında yer alan özel açık mekânın varlığı birinci sırada gelen bir tercih özelliği olarak belirlenmiştir.

Tosun ve Fırat (2012) Bursa kentinde kullanıcıların konut tercihlerini etkileyen unsurların neler olduğunu tespit etmek amacıyla 1328 kişi ile anket çalışması yapmışlardır. Yapılan çalışma sonucunda kişilerin konut çevresi dikkate alındığında konut seçimlerini etkileyen en önemli kriterler; konutun fiyatı (%29,8), konuttaki güvenlik önlemleri (%14,9) ve konutun depreme dayanıklılığı (%13,7) olarak tespit edilmiştir.

Mulliner ve diğerleri (2013) yaptıkları çalışmada Çok Kriterli Karar Verme Tekniklerinden olan Complex Proportional Assessment (COPRAS) yöntemini kullanarak konut yeri seçimini belirlemeye çalışmışlardır. Yapılan çalışmada Liverpool'daki üç alternatif konut alanı (Princes Park, Childwall ve Allerton-Hunts Cross) 20 ağırlıklı karar kriterine bağlı olarak karşılaştırılmıştır. Analiz sonucunda üç alandan biri olan Childwall en düşük konut fiyatına sahip alan olmamasına karşın 20 ağırlıklı karar kriteri göz önünde bulundurularak en uygun konut alanı olarak seçilmiştir.

Memiş (2018) yaptığı çalışmada tüketicilerin konut tercihlerini etkileyen faktörler analiz edilmeye çalışılmış ve araştırma sonucunda yapılan frekans analizinde tüketicilerin en çok konutun güneş görmesine önem verdiği, faktör analizinde ise tüketicilerin konut tercihlerinde en çok önem verdikleri faktörün "sosyal olanaklar" olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca yapılan analiz sonucunda demografik özelliklerden yaş, medeni durum, gelir durumu ve cinsiyetin tüketicilerin konut seçimini etkilediği sonucuna ulaşılmıştır.

Sonuç olarak, yukarıda bahsedilen konut tercihinin yönelik olarak daha önce yapılan çalışmaların büyük bir kısmı tüketicilerin bireysel karar verme aşamalarına odaklanmıştır. Bu çalışmada konut tercihi ve seçimine yönelik olarak konut sektöründe uzman görüşüne başvurulmuş Çok Kriterli Karar Verme Teknikleri yöntemi kullanılmıştır. Bu karar verme teknikleri içinde kullanılan AHP yöntemiyle ölçülmesine yönelik bir çalışmanın olmaması konunun önemini artıran bir olgu olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu nedenle bu çalışmanın literatüre katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir.

3. Araştırmanın Yöntemi

3.1. Analitik Hiyerarşi Süreci (AHP)

Thomas L. Saaty tarafından 1977 yılında geliştirilen AHP, matematiksel bir teori olarak ölçme ve karar verme için kullanılan bir yöntemdir. AHP Yöntemi kullanılarak çözülecek problemlerin mümkün olduğunca ayrıntılı bir şekilde tanımlanarak belirli bir öncelik hiyerarşisine göre oluşturulmuş olması gerekmektedir. AHP Yöntemi ile en az üç seviyeden oluşan bir hiyerarşik yapı kurulduğunda hiyerarşinin en üst seviyesine ana hedef ve en alt seviye de ise karar alternatifleri bulunmalıdır (Saaty ve Niemira, 2006: 1).

AHP Yönteminin çözüm aşamaları aşağıda belirtilmiştir (Korucuk ve Erdal, 2018: 286-288, Erdal ve Korucuk; 2018: 103-105):

Adım 1: Hiyerarşik Modelin Oluşturulması

Bu adımda, kriterler ve alternatifler verilmektedir. En üst seviyede ulaşılmak istenen hedef, orta seviyede bu hedefe ulaşmak için kullanılacak değerlendirme faktörleri yani kriterler ve en alt seviyede ise alternatifler yani karar noktaları bulunacak şekilde bir yapı elde edilir (Saaty, 2008: 85).

Adım 2: İkili Karşılaştırma Matrislerinin Hazırlanması

AHP Yönteminde hiyerarşik model kurulmasından sonra tüm elemanların birbiri üzerindeki göreceli önemlerinin tespiti için ikili karşılaştırma matrisleri oluşturulması gerekmektedir. Bu matrisler oluşturulurken karar verici her ikili karşılaştırma matrisi için

önem derecelerini ayrı ayrı belirlemektedir. Bu kapsamda Tablo 1.' de verilen 1-9 önem ölçeği (karşılaştırma cetveli) literatürde sıkça tercih edilmektedir.

Tablo 1. AHP Ölçeği Önem Dereceleri Tablosu

Önem Derecesi	Tanım	Açıklama
1	Eşit derecede önemli	Her iki faktör aynı öneme sahiptir.
3	Orta derece önemli	Tecrübe ve yargılara göre bir faktör diğerine göre biraz daha önemlidir.
5	Kuvvetli derecede önemli	Bir faktör diğerinden kuvvetle daha önemlidir.
7	Çok kuvvetli derecede önemli	Bir faktör diğerine göre yüksek derecede kuvvetle daha önemlidir.
9	Mutlak derecede önemli	Faktörlerden biri diğerine göre çok yüksek derecede önemlidir.
2,4,4,8	Ara değerler	İki faktör arasındaki tercihte yukarıdaki açıklamalarda bulunan derecelerin ara değerleridir.

kaynak: Saaty, 2008: 85-86.

Adım 3: Özvektörün (Görelî Önem Vektörünün) Belirlenmesi

Kriterlerin yüzde önem dağılımlarını belirlemek için, karşılaştırma matrisini meydana getiren sütun vektörlerinden yararlanılır Denklem (1) ile hesaplanır.

$$b_{ij} = \frac{a_{ij}}{\sum_{i=1}^n a_{ij}} \quad (1)$$

n sayıda B sütun vektörü, bir matris içeriğinde birleştirildiğinde aşağıda gösterilen C matrisi oluşturulur.

$$C = \begin{bmatrix} c_{11} & c_{12} & \dots & c_{1n} \\ c_{21} & c_{22} & \dots & c_{2n} \\ \cdot & & & \cdot \\ \cdot & & & \cdot \\ \cdot & & & \cdot \\ c_{n1} & c_{n2} & \dots & c_{nm} \end{bmatrix}$$

$$w_i = \frac{\sum_{j=1}^n c_{ij}}{n} \quad (2)$$

Adım 4: Tutarlılık Oranının Hesaplanması

AHP, edilen Tutarlılık Oranı (CR) ile bulunan öncelik vektörünün, kriterler arasında yapılan birebir karşılaştırmaların tutarlılığın test edilebilmesi olasılığını

sağlamaktadır. Bu oran 0,10'dan küçük olmak zorundadır. Aksi takdirde tutarsızlığa yol açar.

$$D = \begin{bmatrix} a_{11} & a_{12} & \dots & a_{1n} \\ a_{21} & a_{22} & \dots & a_{2n} \\ \cdot & & & \cdot \\ \cdot & & & \cdot \\ \cdot & & & \cdot \\ a_{n1} & a_{n2} & \dots & a_{nn} \end{bmatrix} \times \begin{bmatrix} w_1 \\ w_2 \\ \cdot \\ \cdot \\ \cdot \\ w_n \end{bmatrix}$$

Denklem (3)'de tanımlandığı şekliyle, bulunan D sütun vektörü ile W sütun vektörünün karşılıklı olarak elemanlarının bölümünden her bir değerlendirme kriterine ait temel değer (E) elde edilir. Bu değerlerin aritmetik ortalaması (Denklem 4) ise karşılaştırmaya ait temel değeri (λ) sağlar.

$$E_i = \frac{d_i}{w_i} \quad i = 1, 2, \dots, n \quad (3)$$

$$\lambda = \frac{\sum_{i=1}^n E_i}{n} \quad (4)$$

λ hesaplanmasıyla birlikte Tutarlılık Göstergesi (CI), Denklem (5)'den faydalanılarak hesaplanır.

$$CI = \frac{\lambda - n}{n - 1} \quad (5)$$

Son olarak ise CI, Random Gösterge (RI) şeklinde adlandırılan standart düzeltme değerine bölünerek (Denklem 6) CR değerine ulaşılır.

$$CR = \frac{CI}{RI} \quad (6)$$

4. Uygulama

Çalışmada en uygun konut seçim kriterleri belirlenmesi için uzman görüşleri ve literatür taramasından yararlanılmıştır. Belirlenen kriterler eşit öneme haiz olmadığından, kriterlerin ağırlıklandırılmasına ihtiyaç duyulmuştur. Bu çerçevede, AHP yöntemi ile belirlenen kriterler ağırlıklandırılmıştır.

Kriterler belirlenirken uzman görüşleri, literatür taraması, emlak şirketlerinden faydalanılarak aşağıdaki tablo oluşturulmuştur.

Tablo 2. Karar Kırterleri

Ana Kriterler	Alt Kriterler	Kaynak
	Güneş alması (K ₁₁)	Memiş (2018)
	Denize yakın olması (K ₁₂)	Memiş (2018)

Konutun Konumu (K₁)	Ulaşım kolaylığı (K ₁₃)	Wong (2002), Jesus vd. (2007), Opoku vd. (2010), Memiş (2018)
	Bulunduğu semt ve Konutun Manzarası (K ₁₄)	Owusu (1999), Jesus vd. (2007), Opoku vd. (2010), Memiş (2018)
Konutun Finansal Durumu(K₂)	Konutun Fiyatı (K ₂₁)	Wong (2002), Öztürk ve Fitöz (2009), Opoku vd. (2010), Memiş (2018)
	Konutun Krediyeye Uygunluğu (K ₂₂)	Öztürk ve Fitöz (2009), Memiş (2018)
	Konutun gelecekteki getirisi (K ₂₃)	Öztürk ve Fitöz (2009), Memiş (2018)
Konutun İç Fiziki Özellikleri (K₃)	Konutun büyüklüğü ve kullanılabilirliği (K ₃₁)	Opoku vd. (2010), Memiş (2018)
	Oda, Banyo ve balkon sayısı (K ₃₂)	Opoku vd. (2010), Memiş (2018)
	Konutun iç dekorasyonunun kalitesi ve görselliği (K ₃₃)	Jesus vd. (2007), Bako ve Jusan (2011), Memiş (2018)
	Isıtma, aydınlatma ve havalandırma özelliklerinin yeterliliği (K ₃₄)	Opoku vd. (2010), Memiş, 2018
	İnşaatta kullanılan malzemelerin kalitesi (K ₃₅)	Bako ve Jusan (2011), Mulliner vd. (2013), Memiş (2018)
Konutun Dış Fiziki Özellikleri (K₄)	Konutun Güvenliği (K ₄₁)	Wong (2002), Jesus vd. (2007), Memiş (2018)
	Konutun çevresel düzenlemesi (K ₄₂)	Mulliner vd. (2013), Memiş (2018)
	Konutun dış görünüşü (K ₄₃)	Opoku vd. (2010), Memiş (2018)
	Alt Yapısı ve Doğal Afetlere Karşı Uygunluğu (K ₄₄)	Memiş (2018)
Konutun Çevresel	Konutun yenilenebilir enerji	Mulliner vd. (2013),

Sürdürülebilirliği (K₅)	olanaklarının mevcudiyeti (K ₅₁)	Memiş (2018)
	Konutun Atık Yönetim Olanaklarının Mevcudiyeti (K ₅₂)	Mulliner vd. (2013), Memiş (2018)
	Konutun Enerji Verimliliği (K ₅₃)	Mulliner vd. (2013), Memiş (2018)

4.1. Kriterlerin Ağırlıklandırılması

AHP yönteminden faydalanılan bu süreçte kriterlerin değerlendirilmesi için ikili karşılaştırma anketi düzenlenmiştir. Giresun ilinde faaliyet gösteren, Giresun Ticaret ve Sanayi Odası ile Esnaf ve Sanatkarlar Odasına kayıtlı toplam 48 emlak işletmesi çalışmanın ana kütlesi olarak belirlenmiştir. Konunun paydaşları olan bu emlak işletmesindeki uzmanlara ilgili anket sunulmuş ve bu uzmanlardan 33 kişinin görüşü alınmıştır. Tablo 1. de verilen AHP önem ölçeğine göre ikili karşılaştırma matrisi düzenlenmiş, bu matrisler ile kriterlerin ağırlıkları hesaplanmış ve Tablo 3'de gösterilmiştir. Bundan hareketle ikili karşılaştırma matrisinin tutarlılık analizi yapılmış, *CR* değeri 0,08564 olarak saptanmıştır. *CR*'nin 0,10'dan küçük olması matris karşılaştırmalar sonucunun tutarlı olduğunun göstergesidir.

Tablo 3. Ana Kriterlere ve Alt Kriterlere Ait Ağırlık Değerleri

Ana Kriter	Alt Kriter	Ağırlıklar
K₁ = 0,489	K ₁₁	0,246
	K ₁₂	0,032
	K ₁₃	0,141
	K ₁₄	0,070
K₂ = 0,085	K ₂₁	0,007
	K ₂₂	0,024
	K ₂₃	0,054
K₃ = 0,230	K ₃₁	0,034
	K ₃₂	0,106
	K ₃₃	0,025
	K ₃₄	0,013
	K ₃₅	0,052
K₄ = 0,145	K ₄₁	0,073
	K ₄₂	0,006
	K ₄₃	0,022
	K ₄₄	0,044
K₅ = 0,051	K ₅₁	0,014

	K ₅₂	0,004
	K ₅₃	0,033

Tablo 3'e göre konut seçimi kriterleri için en önemli ana kriterin "Konutun Konumu" olduğu tespit edilmiştir. Öte yandan konut seçimi kriterlerine en az etki eden ise "Konutun Çevresel Sürdürülebilirliği" ana kriteri olmuştur.

"Konutun Konumu" ana kriteri irdelendiğinde, bu ana kriter açısından modele en çok etki eden alt kriter "Güneş Alması" olarak belirlenmiştir. "Konutun Finansal Durumu" ana kriteri bakıldığında, bu ana kriter açısından modele en çok etki eden alt kriter "Konutun Gelecekteki Getirisi" olduğu belirlenmiştir. "Konutun İç Fiziki Özellikleri" ana kriteri bakıldığında, bu ana kriter açısından modele en çok etki eden alt kriter "Oda, Banyo ve Balkon sayısı" olduğu saptanmıştır. "Konutun Dış Fiziki Özellikleri" ana kriteri bakıldığında, bu ana kriter açısından modele en çok etki eden alt kriter "Konutun Güvenliği" olduğu görülmüştür. Bir diğer ana kriter olan "Konutun Çevresel Sürdürülebilirliği" ana kriteri bakıldığında, bu ana kriter bakımından modele en çok etki eden alt kriter ise "Konutun Enerji Verimliliği" olduğu tespit edilmiştir.

5. Sonuç ve Öneriler

Son yıllarda yaşanan teknolojik gelişmeler ve artan rekabet koşulları sonucunda dünya büyük bir değişim içine girmiştir. Yaşanan gelişmelerin sonucunda bireylerin ihtiyaç ve beklentileri de değişmiştir. Bu kapsamda her alanda olduğu gibi konut sektöründe de değişimler yaşanmıştır. Konut üreticileri arasında yaşanan büyük rekabet, piyasada varlığını sürdürmek ve büyüyerek pazar paylarını artırmak isteyen konut üreticilerinin müşterileriyle daha sıkı bir ilişki kurmalarını zorunlu kılmıştır. Konut sektöründe müşteri memnuniyetinin yükseltilmesinin en önemli öğelerinden biri müşterinin ihtiyaç ve gereksinimlerini karşılayacak konut projelerinin müşterilere arz edilmesidir. Bu noktada müşterilerin konut tercihinde etkili olan faktörleri bilmek önemli bir hadisedir.

Çalışmada Giresun ilinde faaliyet gösteren emlak işletmelerine ve uzman kişilere anket yapılmıştır. Yapılan anketler neticesinde Giresun ilindeki konut tercihinin etkileyen faktörler tespit edilmiştir. Bu konut seçimini etkileyen kriterler içinde en önemli ana kriterin "Konutun Konumu" olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda "Konutun Konumu" kriteri Memiş (2018), Opoku vd. (2010) çalışmalarıyla örtüştüğü tespit edilmiştir. Öte yandan konut seçimi kriterlerine en az etki eden ana kriter ise "Konutun Çevresel Sürdürülebilirliği" olmuştur. Bu durum ise Mulliner vd. (2013) çalışmalarıyla benzeşmediği belirlenmiştir.

"Konutun Konumu" ana kriteri bakıldığında, bu ana kriter açısından modele en çok etki eden alt kriter "Güneş Alması" olarak tespit edilmiştir. "Konutun Finansal Durumu" ana kriteri bakıldığında, bu ana kriter açısından modele en çok etki eden alt kriter "Konutun Gelecekteki Getirisi" olduğu belirlenmiştir. "Konutun İç Fiziki Özellikleri" ana kriteri bakıldığında, bu ana kriter açısından modele en çok etki eden alt kriter "Oda, Banyo ve Balkon sayısı" olduğu saptanmıştır. "Konutun Dış Fiziki Özellikleri" ana kriteri bakıldığında, bu ana kriter açısından modele en çok etki eden alt kriter "Konutun Güvenliği" olduğu görülmüştür. Bir diğer ana kriter olan "Konutun Çevresel

Sürdürülebilirliği” ana kriteri bakıldığında, bu ana kriter bakımından modele en çok etki eden alt kriter ise “Konutun Enerji Verimliliği” olduğu tespit edilmiştir.

Bu sonuçlara göre Giresun ilinde konut faaliyetlerinin planlanmasında ilk olarak “Konutun Konumu” faktörünün ele alınmasını ve inşaat işletmelerinin konut projelerinde öncelikli olarak dairelerin güneş alan cephe veya cephelere sahip olmasına dikkat etmesini gerektirmektedir. Konutlarda güneş alan cephenin varlığı, evin ısına katkı sağlamasıyla birlikte aynı zamanda evin yakıt giderinde de azalma göstermektedir. Ayrıca güneş alan cephenin varlığı konutu daha aydınlık yapmaktadır. Bu durum Doğu Karadeniz bölgesinde bulunan Giresun ilinde yaşayan insanlar için bölgenin iklim şartlarından da dolayı tercih sebebi olması söz konusudur.

Söz konu çalışmada, konunun tarafları olduğu düşünülen emlak işletmeleri ve uzmanlar ile görüşülmüştür. Söz konusu çalışma gelecekte diğer çok kriterli karar verme ve / veya parametrik veya parametrik olmayan diğer yöntemler ile bulanık mantık ilave edilerek geliştirilebilir ve sonuçlar kıyaslanarak tartışılabilir.

KAYNAKLAR

ALONSO, W. (1964), *Location and Land Use*, Harward University Press, Cambridge, Massachusetts.

BAKO, Z. Z. ve JUSAN, M. M. (2011), Motivational Factors Influencing Housing Interior Finish Choice and Preference, *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 36, 17 – 186.

CLARK, W.A.V. ve ONAKA, J.L. (1983), *Life Cycle and Housing Adjustment as Explanations of Residential Mobility*, Urban Studies.

ERDAL, H. ve KORUCUK, S. (2018), İmalat İşletmelerinde Yeni Ürün Geliştirme Kriterleri: Karadeniz Bölgesi Örneği, *Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 20(1), 99-112.

FISHER, L.M., POLLAKOWSKI, H.O. ve ZABEL, J. (2009), Amenity-Based Housing Affordability Indexes, *Real Estate Economics*, 37(4), 705–46.

HOFMAN, E., HALMAN J.I.M. ve ION R.A. (2006), Variation in Housing Design: Identifying Customer Preferences, *Housing Studies*, 21(6):931–945.

JESUS, E. N., RODRIGUES, J. C. ve ANTUNES, C. H. (2006), A Muulticriteria Decision Support System for Housing Evaluation, *Decision Support Systems*, 43, 779-790.

JIN, Y. ve ZENG, Z. (2007), Real Estate and Optimal Public Policy in a Credit-Constrained Economy, *Journal of Housing Economics*, 16(2), 143-166.

KANG, H. B. ve GARDNER, M. J. (1989), Selling Price and Marketing Time in the Residential Real Estate Market, *Journal of Real Estate Research*, 4(1), 21-35.

KENDIG, F. (1982), Will a Home Still Be a House, *Institutional Investor*, 16, 89-91.

KORUCUK, S. ve ERDAL, H. (2018), AHP-VIKOR Bütünleşik Yaklaşımıyla Lojistik Risk Faktörlerinin ve Risk Yönetimi Araçlarının Sıralanması: Samsun İli Örneği, *İşletme Araştırmaları Dergisi*, 10(3), 282-305.

LOWRY, I. S. (1964), *A Model of Metropolis*, Santa Monica: Rand Corporation.

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

MULLINER, E., SMALLBONE, K. ve MALIENE, V. (2013), An Assessment of Sustainable Housing Affordability Using a Multiple Criteria Decision Making Method, *Omega*, 41, 270-279.

MUTH, R. F. (1969), *Cities and Housing: The Spatial Pattern of Urban Residential Land Use*. Chicago and London: The University of Chicago Press.

OPOKU, R. A. ve ABDUL-MUHMIN, A. G (2010), Housing preferences and attribute importance among low-income consumers in Saudi Arabia, *Habitat International*, 34, 219–227.

OWUSU, T. Y. (1999), Residential Patterns and Housing Choices of Ghanaian Immigrants in Toronto, Canada, *Housing Studies*, 14(1), 77-97.

ÖZCAN, K. F. (2006/2), Konut Alanı Yer Seçimi ve Hanehalkı Hareketliliğine Yönelik Kuramsal Bir İnceleme, *Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 21, 73-95.

ÖZTÜRK, N. (1997), *Türkiye’de Konut Sektörü*, Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi, Cumhuriyet Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Sivas.

ÖZTÜRK, N. ve FİTÖZ, E. (2009), Türkiye’de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama, *ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi*, 5(10), 21–46.

ROSSI, P.H. (1955), *Why Families Move: A Study in the Social Psychology of Urban Residential Mobility*, New York: The Free Press.

SAATY, T.L. ve NIEMIRA, M.P. (2006), A Framework for Making a Better Decision, *Research Review*, 13(1), 1-4.

SAATY, T.L. (2008), Decisionmaking with the Analytic Hierarchy Process, *International Journal of Services Sciences*, 1(1), 83-98.

TIMMERMANS, H., MOLIN, E. ve NOORTWIJK, L. V. (1994), Housing Choice Processes: Stated Versus Revealed Modelling Approaches, *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 9(3), 215-227.

TOSUN, K. E. ve FIRAT, Z. (2012), Kentsel Mekândaki Değişimler ve Kişilerin Konut Tercihleri: Bursa Örneği, *Business and Economics Research Journal*, 3(1), 173-195.

TREMBLEY, R. K. ve DILLMAN, A. D. (1983), *Beyond the America Dream: Accommodation to the 1980s*, London: University Press of America.

WONG, K.M. G. (2002), A Conceptual Model of the Household’s Housing Decision-Making Process: The Economic Perspective, *RURDS*, 14(3), 217-234.

ZORLU, T. ve SAĞGÖZ, A. (2010), Müstakil Konut Sitelerinde Kullanıcı Tercihlerine Bağlı Fiziki Müdahaleler: Trabzon Örneği, *METU. JFA*, 27(2), 189-206.

EKLER

EK: 1

EK.1. Ana Kriterler için Karar Matrisi Ağırlıklar ve Tutarlılıklar

	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	Ağırlıklar (W)	Tutarlılık Oranı (CR)
K ₁	1	5	3	5	6	0,489	0,08564 <0,010 tutarlı
K ₂	1/5	1	1/3	1/3	3	0,085	
K ₃	1/3	3	1	3	3	0,230	
K ₄	1/5	3	1/3	1	4	0,145	
K ₅	1/6	1/3	1/3	1/4	1	0,051	

EK: 2

Ek 2.Konutun Konumu Ana kriterine ait Alt Kriterler için Karar Matrisi ve Tutarlılık

	K ₁₁	K ₁₂	K ₁₃	K ₁₄	Ağırlıklar (W)	Tutarlılık Oranı (CR)
K ₁₁	1	5	3	3	0,504	0,07418 <0,010 tutarlı
K ₁₂	1/5	1	1/5	1/3	0,065	
K ₁₃	1/3	5	1	3	0,288	
K ₁₄	1/3	3	1/3	1	0,143	

EK: 3

Ek 3.Konutun Finansal Durumu Ana kriterine ait Alt Kriterler için Karar Matrisi ve Tutarlılık

	K ₂₁	K ₂₂	K ₂₃	Ağırlıklar (W)	Tutarlılık Oranı (CR)
K ₂₁	1	1/5	1/6	0,078	0,09040 <0,010 tutarlı
K ₂₂	5	1	1/3	0,287	
K ₂₃	6	3	1	0,635	

EK:4

Ek 4. Konutun İç Fiziki Özellikleri Ana kriterine ait Alt Kriterler için Karar Matrisi ve Tutarlılık

	K ₃₁	K ₃₂	K ₃₃	K ₃₄	K ₃₅	Ağırlıklar (W)	Tutarlılık Oranı (CR)
K ₃₁	1	1/5	3	3	1/3	0,150	0,09751 <0,010 tutarlı
K ₃₂	5	1	3	5	3	0,459	
K ₃₃	1/3	1/3	1	3	1/2	0,110	
K ₃₄	1/3	1/5	1/3	1	1/3	0,057	
K ₃₅	3	1/3	1/2	3	1	0,224	

EK:5

Ek 5. Konutun Dış Fiziki Özellikleri Ana kriterine ait Alt Kriterler için Karar Matrisi ve Tutarlılık

	K ₄₁	K ₄₂	K ₄₃	K ₄₄	Ağırlıklar (W)	Tutarlılık Oranı (CR)
K ₄₁	1	7	3	3	0,506	0,09307 <0,010 tutarlı
K ₄₂	1/7	1	1/5	1/9	0,042	
K ₄₃	1/3	5	1	1/3	0,148	
K ₄₄	1/3	9	3	1	0,304	

EK:6

Ek 6. Konutun Çevresel Sürdürülebilirliği Ana kriterine ait Alt Kriterler için Karar Matrisi ve Tutarlılık

	K ₅₁	K ₅₂	K ₅₃	Ağırlıklar (W)	Tutarlılık Oranı (CR)
K ₅₁	1	5	1/3	0,279	0,06239 <0,010 tutarlı
K ₅₂	1/5	1	1/7	0,072	
K ₅₃	3	7	1	0,649	