



## **THE INVESTIGATION OF FACTORS ON PRICES OF REAL ESTATES IN NEVSEHIR VIA HEDONIC PRICE MODEL**

*Yrd. Doç. Dr. Ebrucan İslamoğlu*

Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi,  
Bankacılık ve Finans Bölümü, Nevşehir, Türkiye.  
ebrucanislamoglu@nevsehir.edu.tr

*Arş. Gör. Hasan Bulut*

Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Fen Edebiyat Fakültesi,  
İstatistik Bölümü, Samsun, Türkiye.  
hasanbulut@omu.edu.tr

### **Abstract**

In this study, factors of Nevşehir province's housing prices are examined with hedonic price model. For this purpose, it has been dealt with houses and these houses are have 3 + 1 rooms. They meet the needs of an average family. The data set is compiled from the survey method and ads from sahibinden.com. This study covers countries of Nevşehir province and sample is formed by stratified sampling method and countries are used as layers. For the study, Price Prediction Robot get set and MS Access program is written by us. Thanks to this robot, findings of study are presented to consumer' s service. This provides benefit for daily life.

**Key words:** *Housing Prices, Housing Market, Hedonic Price Model (Economy).*

**Jel Kodları:** *Jel R*

## **NEVŞEHİR İLİ KONUT FİYATLARINI ETKİLEYEN FAKTÖRLERİN HEDONİK FİYAT MODELİ İLE İNCELENMESİ**

### **Özet**

Çalışmamızda Nevşehir ilinde satılan dairelerin fiyatını etkileyen faktörler Hedonik Fiyat Modeli ile belirlenecektir. Bu amaç doğrultusunda ortalama bir ailenin ihtiyaçlarına cevap verecek 3+1 oda sayısına sahip konutlar ile ilgilenilmiştir. Söz konusu veri seti anket yöntemi ve sahibinden.com sitesine ait ilanlardan derlenmiştir. Nevşehir ilinin üç ilçesini kapsayan çalışmada örneklem Tabakalı Örneklem yöntemi ile oluşturulmuştur ve tabaka olarak ilçeler kullanılmıştır. Elde edilen sonuçlara dayanarak Fiyat Tahmin Robotu adını verdiğimiz ve programı MS Access ile tarafımızdan yazılan bir robot hazırlanmıştır. Bu robot sayesinde çalışmanın bulguları günlük hayata fayda sağlayacak şekilde tüketicinin hizmetine sunulmuştur.

**Anahtar Kelimeler :** *Konut Fiyatları, Konut Piyasası, Hedonik Fiyat Modeli (Ekonomi)*

**Jel Kodları:** *Jel R*



## 1. GİRİŞ

Nevşehir ili, Orta Anadolu'da, Erciyes, Melendiz ve Hasan dağları gibi eski yanardağların kül ve lavlarının birikmesiyle oluşmuş çok geniş bir plato üzerinde yer almaktadır. Bu platoyu, ülkenin en uzun akarsuyu olan Kızılırmak, doğu - batı doğrultusunda bölmüştür. İl merkezi, Kızılırmak platosu adıyla anılan bu geniş ve yüksek düzlüklerin batı yamaçlarında kurulmuştur. Nevşehir, tarih ve doğanın iç içe geçerek, bütünsel bir güzellik sergilediği beldeleri ve bölgede yaşamış uygarlıkların zenginleştirdiği kültürel birikimi ile Türkiye'nin ve dünyanın eşsiz turizm çekim merkezlerinden birisi konumundadır. Günümüzde Nevşehir, birbirinden güzel kaya kiliseleri, doğal güzellikleri, vadileri ve yeraltı şehirleriyle bir açık hava müzesi durumundadır. Dünyaca ünlü Türk düşünürü Hacı Bektaş-ı Veli ile Osmanlı döneminin ünlü sadrazamlarından Damat İbrahim Paşa'nın bu bölgede yaşamış olmaları da kültür ve turizm hareketlerinin olumlu yönde gelişmesine büyük katkı sağlamıştır (Coğrafya Dünyası, 2016).

Nevşehir ili, içerisinde Aksaray, Niğde, Kayseri ve Kırşehir illerinin de bulunduğu Kapadokya bölgesinde yer almaktadır. Kapadokya bölgesi, doğa ve tarihin dünyada en güzel bütünleştiği yerdir. Volkanik orijinli jeolojik bir yapıya sahip olan Kapadokya, yağmur ve rüzgâr erozyonunun meydana getirdiği ve peribacası olarak tanımlanan ilginç doğal oluşumların sıkça ve tipik örneklerinin yoğun olarak yer aldığı bir bölgede yer almaktadır. Vadi yamaçlarından akan yağmur sularının ve daha sonra rüzgârların aşındırması sonucu oluşan yarıklar arasında yükselen Peribacaları, bu bölgeye özgü, ilgi çekici bir peyzaj görüntüsü oluşturmuştur. Peribacaları en yoğun biçimde Ürgüp – Uçhisar - Avanos üçgeni arasında kalan vadilerde ve Ürgüp - Şahinefendi arasındaki bölgede görülmektedir. Peribacalarının dışında, vadi yamaçlarında yağmur sularının oluşturduğu ilginç kıvrımlar bölgeye ayrı bir özellikler katmaktadır (Nevşehir Turizminin Çeşitlendirilmesine Yönelik Eko Turizm Eylem Planı 2013-2023, 2013: 18).

Ülkemizde büyüme hızı son yıllarda durağanlaşmasına rağmen inşaat sektöründeki yatırımlar hız kesmeden devam etmektedir. Ayrıca konutlarda kullanılan malzemelerin çeşitliliği de her geçen gün artmaktadır. Ayrıca mevzuatlarda yapılan düzenlemeler ile (sığınak, otopark vb.) daire maliyetleri de artmaktadır. Dolayısıyla bir konutun fiyatı üzerine etkisi olan çok fazla faktör olabilir. Bu çalışmanın amacı Nevşehir ilinde satılan dairelerin fiyatını etkileyen faktörlerin belirlenmesidir. Önemli faktörler belirlendikten sonra her bir faktörün konut fiyatı üzerine marjinal katkısı da bulunabilecektir. Böylece bir konutun sahip olduğu her bir özellik için ödenmesi gereken fiyat da belirlenebilecektir. Örneğin konutun asansöre sahip olmasının ya da çelik kapısının bulunmasının fiyat üzerindeki katkısı da hesaplanabilecektir. Yine özellikleri bilinen bir konutun piyasa fiyatı da çalışmanın sonucunda tahmin edilebilecektir. Böylece konut sahibi olmak isteyen bir tüketici satın almayı düşündüğü konutun özelliklerini kullanarak söz konusu konutun piyasa fiyatını



hesaplayabilecek ve satıcının istediği ücretin yüksek olup – olmadığına karar verebilecektir. Bu bakımdan çalışmanın bilimsel olmasının yanı sıra günlük hayata ve ekonomiye de katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Çalışmanın ilk aşamasında konut satış ilanı olan web sayfaları ve Nevşehir ilinde bulunan inşaat firmaları ile emlakçılardan konutlara ait özellikler ve talep edilen satış fiyatlarının bulunduğu bir veri seti elde edilecektir. Elde edilen bu veri seti üzerinde heterojen malların fiyatlarını etkileyen faktörlerin belirlenmesinde literatürde kullanılan Hedonik Fiyat Modelinden yararlanılacaktır. Bu amaçla SPSS 22 ve Minitab 17 İstatistiksel Paket Programlarından faydalanılacaktır.

## 2. LİTERATÜR TARAMASI

Ülkemizde konut fiyatları ile ilgili yapılmış birçok çalışma mevcuttur. Yapılan bu çalışmalardan bazıları şöyledir. Üçdoğruk (2001) yapmış olduğu çalışmada İzmir ili kentsel kesimde en az dört katlı daireleri kapsayan bir çalışma yapmıştır. Söz konusu çalışma için tüm ilçelerde emlakçılarla tesadüfi olarak 2718 adet anket yapılarak veri toplanmıştır. Çalışmanın sonucunda sobaya göre kaloriferin (kat kaloriferi, merkezi sistem ya da jeotermal enerji), parke zemin olmasının, seramik banyonun, pencerede alüminyum doğramanın, kiremit çatının, hazır mutfağın, uydu sisteminin, kapıcı bulunmasının ve caddeye/bulvara yakın olmanın fiyatı arttırdığı sonucuna varmıştır. Yankaya ve Çelik (2005) yaptıkları çalışmada ise İzmir metrosunun konut fiyatlarına etkisini hedonik fiyat modeli ile incelemişlerdir. Çalışmada doğrusal ve logaritmik - doğrusal model kullanılmıştır. Çetintahra ve Çubukçu (2012) ülkemizde ve dünya da hedonik fiyat modeli ile konut fiyatlarını etkileyen faktörler üzerine yapılan çalışmalar ile ilgili bir literatür taraması yayınlamışlardır. Kördiş ve arkadaşları (2014) Antalya ili konut fiyatlarını etkileyen faktörleri hedonik fiyat modeli ile belirlemişlerdir. Çalışmada hem genel hem de farklı gelir grupları için oluşturulan modelin ampirik sonuçlarına göre Antalya’ da konut fiyatlarını etkileyen önemli faktörler, konutun genişliği, yüksek gelirlili bölgede olması, deniz manzaralı olması, kapalı oto parkı olması, daire olması, denize yakınlığı, ısınma sisteminin ve asansörünün olmasıdır. Yayar ve Gül (2014) Mersin ili konut fiyatlarını etkileyen faktörleri inceledikleri çalışmalarında konutun kullanım alanı, mutfak büyüklüğü, pazara uzaklık, banyo sayısı, garaj, merkezi uydu sistemi, özel güvenlik ve asansör sayısı değişkenlerinin konut fiyatlarını artırdığı; öte yandan konutun bahçeye sahip olması, site içinde olması, toplu taşıma araçlarına uzak olması ve eski olmasının konut fiyatlarını azalttığı sonucuna ulaşmışlardır. Daşkiran (2015) Denizli ilinde hedonik fiyat modelini kullanarak konut fiyatları ile konutun bulunduğu kat, asansör, oda sayısı, banyo sayısı, kaloriferli ısınma sistemi, eğitim kurumlarına uzaklık, sağlık kuruluşlarına ve şehir merkezine yakınlık arasında anlamlı bir ilişki bulmuştur. Samsun ili için ise iki çalışma yapılmıştır. Yayar ve Karaca (2014) ve Bulut, Öner ve İslamoğlu (2015) tarafından yapılan ve TR83 bölgesini kapsayan çalışmadır. Bilindiği gibi TR83 bölgesi İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırması (İBBS) Düzey 2’de

tanımlanmış ve Samsun, Amasya, Tokat, Çorum illerinden oluşan bölgedir (URL 1). Söz konusu çalışmada, bölgedeki illerde bulunan apartman dairelerine ait özellikler uygulanan anketler ile tespit edilmiş ve veri seti oluşturulmuştur. Çalışmada kullanılan otuz iki değişkenden yirmi bir tanesinin konutların fiyatını açıklamada istatistiksel olarak anlamlı olduğu hedonik fiyat modeli ile tespit edilmiştir. Çalışma 2012 yılı Aralık ayında Gaziosmanpaşa Üniversitesi bünyesinde yürütülen Bilimsel Araştırma Projesinin sonuçlarından derlenmiş olup, verinin 2012 yılına ait olduğu söylenebilir.

### 3. HEDONİK FİYAT MODELİ

Hedonik fiyat modeli, konut fiyatlarını etkileyen faktörlerin tespit edilmesinde sıklıkla kullanılmaktadır. Hedonik fiyatlamada temel varsayım tüketicilerin bir malın veya hizmetin kendisinden ziyade, onun sağlamış olduğu özelliklere göre fiyatlandırma yapmasıdır (Kördiş ve ark., 2014). Bu varsayım ile konutun fiyatına konutun sahip olduğu her bir özelliğin zımni katkısı olduğu kabul edilir ve hedonik fiyat modeli bu zımni katkıyı tahmin etmeye çalışır. Rosen (1974), bir malı ( $Z$ )  $n$  tane karakteristiğinin toplamı şeklinde aşağıdaki gibi ifade etmiştir.

$$Z = (Z_1, Z_2, \dots, Z_n) \quad (1)$$

Piyasada ilgilenilen mallar heterojen bir yapıya sahip olduklarında bu karakteristikler bakımından farklı kombinasyonlar olacaktır. Tüketici kendi değerlendirmesine göre en uygun malı almak isteyecektir. Elbette her malın bir piyasa fiyatı olacaktır ve bu durum  $Z$  vektörünün sabitlenmiş değeri ile ilişkilidir. Bu nedenle malın piyasa fiyatı ile karakteristikleri arasında bir fonksiyon olup şu şekilde ifade edilir;

$$P(Z) = P(Z_1, Z_2, \dots, Z_n) \quad (2)$$

Burada  $P$  bir malın fiyatı,  $Z$  ise o malın karakteristik vektörüdür. Bu fonksiyon heterojen malların fiyatlarının karşılaştırılması sonucu elde edilen hedonik fiyat regresyon eşitliğidir (Kördiş ve ark., 2014). Hedonik fiyat regresyon modeli sayesinde konutun sahip olduğu her bir özelliğin toplam fiyata katkısı araştırılabilir. Eğer kullanılan model logaritmik bir model ise elde edilen katsayılar esneklik katsayısı olarak adlandırılır ve diğer tüm özellikler sabit iken katsayının ilgili olduğu özelliğin konut fiyatını yüzde ne kadar arttırdığı/azalttığı bilgisini araştırmacıya verir (Daşkiran, 2015). Eşitlik (2) konutun fiyatı ile özellikleri arasında fonksiyonel bir ilişki olduğunu ifade etmektedir. Hedonik fiyat modellemesinde amaç bu fonksiyonel ilişkiyi en iyi şekilde ifade edecek

modeli tespit etmektir. Literatürde hedonik fiyat regresyon modeli denildiğinde 4 farklı model yapısı karşımıza çıkmaktadır. Bu modeller;

- Doğrusal model
- Tam logaritmik model
- Doğrusal Logaritmik Model (Dog – Log)
- Logaritmik Doğrusal model (Log – Dog)

şeklinde ifade edilebilir.

Doğrusal model bağımlı değişken olan konut fiyatı ile, bu konut fiyatı üzerinde etkisi araştırılacak bağımsız değişkenlerin doğrusal olduğu modeli ifade etmekte olup, Eşitlik (3) ile ifade edilmektedir.

$$P = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n + \varepsilon \quad (3)$$

Tam logaritmik model ise konut fiyatı ve özelliklerinin logaritmasına dayanmaktadır. Eşitlik (3)'te ifade edilen modelde bağımlı ve bağımsız değişkenlerin logaritmaları alındığında Tam logaritmik modele ulaşılmaktadır. Söz konusu model Eşitlik (4)'te ifade edilmektedir.

$$\ln(P) = \alpha + \beta_1 \ln(X_1) + \beta_2 \ln(X_2) + \dots + \beta_n \ln(X_n) + \varepsilon \quad (4)$$

Doğrusal-Logaritmik model (Dog-Log) ise bağımlı değişkenin doğrusal, bağımsız değişkenlerin logaritmik olduğu modeli ifade etmekte olup Eşitlik (5)'te gösterilmiştir.

$$P = \alpha + \beta_1 \ln(X_1) + \beta_2 \ln(X_2) + \dots + \beta_n \ln(X_n) + \varepsilon \quad (5)$$

Bu modellerle, bağımsız değişkende (konuta ait özelliklerde) meydana gelen yüzde birlik değişimin, bağımlı değişkende (konutun fiyatında) meydana getirdiği mutlak değişim miktarı belirlenmektedir. Son olarak Logaritmik-Doğrusal model (Log-Dog) isminden de anlaşılacağı üzere bağımlı değişkenin logaritmik ve bağımsız değişkenlerin ise doğrusal olduğu ve Eşitlik (6)'teki modeldir.

$$\ln(P) = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n + \varepsilon \quad (6)$$



Bu modellerde, bağımsız değişkenlerde (konuta ait özelliklerde) meydana gelen mutlak değişimin, bağımlı değişkende (konutun fiyatında) meydana getirdiği yüzde değişimler belirlenmektedir. Konut için bazı değişkenler nicel olarak ölçülememekte, varlıkları ancak var/yok, evet/hayır vb. ifadelerle değerlendirilebilmektedir. Bu tür konut özellikleri modele ancak kukla değişkenlerle eklenebilmektedir. Modelde kukla değişken olduğunda logaritmik doğrusal model Eşitlik (7)'de ifade edildiği gibidir.

$$Y = \ln(P) = \alpha + \sum b_i X_i + \sum c_j D_j \quad (7)$$

Burada Y bağımlı değişkeni, bağımsız değişkenleri ve  $D_j$  ise kukla değişkenleri ifade etmektedir (Kaya, 2012).

#### 4. UYGULAMA

Bu çalışma da Nevşehir ili konut fiyatları hedonik modeller kullanılarak incelenmiştir. Çalışmaya sadece ortalama bir çekirdek ailenin (Anne-Baba ve iki çocuk) ihtiyaçlarını karşılayacak 3+1 oda sayısına sahip konut tipi dâhil edilmiştir. Bu şekilde veri setinde aykırı değer sorununa neden olabilecek diğer konut tipleri (gecekondu, villa, dubleks vb.) alınmamıştır. Söz konusu veri seti anket yöntemi ve sahibinden.com internet sitesindeki ilanlardan derlenmiştir ve tüm ilçelerde emlakçılarla tesadüfi olarak anket yapılarak veri toplanmıştır. İlanlar arasından seçimde tabakalı örnekleme yöntemi kullanılmış ve konuta ait özellikler veriyi oluşturmuştur. Basit rasgele örnekleme metodu ile ilanlardan 151 konut seçilmiştir.

**Tablo1.**Kullanılan Bağımsız Değişkenler - Faktörler

DEĞİŞKEN	KOD	DÜZEY
Ebevyn Banyosu	EB	Var*, Yok
Bina Yaşı	BY	0*, 1-4 , 5-10 , 11-15 , 16-20, 21-25, 25+
Kat Sayısı	KS	1-3*, 4-6, 7+
Bulunduğu Kat Sayısı	BKS	Giriş Katı*, 1-3, 4-6, 7+
Isıtma	Isıt	Doğal Gaz (Kombi)*, Merkezi Sistem, Kat kaloriferi

Site	Site	Var*, Yok
Satıcı	Sat	İnşaat Firması*, Emlak Ofisi, Sahibinden
Asansör	As	Var*, Yok
Isı Yalıtımı	Yal	Var*, Yok
Çelik Kapı	ÇK	Var*, Yok
Otopark	Park	Var*, Yok
Otobüs	Oto	Var*, Yok
Dolmuş	Dol	Var*, Yok
Metre Kare	MK	Nicel Değişken

\* Söz konusu düzeyler kontrol düzeyi olarak belirlenmiştir.

Hedonik modelleme regresyon analizi ile iç içe bir yöntemdir. Elde ki veri setinde 16 kategorik değişken olması ve bunlardan bazılarının çok fazla kategoriye sahip olmasından dolayı çok fazla kukla değişken tanımlanması gerekmektedir. Bu durum ise model üzerinde oldukça kötü sonuçlara sebep olabilir. Bu sorunu aşmak için öncelikle konut fiyatlarının söz konusu kategorik değişkenler bakımından farklı olup olmadığı uygun istatistiksel analizlerle incelenmiştir. Çalışmada değişkenlere ait veriler Sahibinden.com internet sitesinden derlenmiştir. Bu veri seti için hangi veri yapısının (Dog-Dog, Dog-Log, Log-Dog, Log-Log) tercih edileceğini bulmak için tüm veri yapıları dört farklı regresyon modeli (Enter, Backward, Forward, Stepwise) ile incelenmiş ve sonuçlar Tablo 2'de verilmiştir.

**Tablo2.** Olası Modellerin İncelenmesi ve Model Seçimi

Model	Yöntem	$R^2$	Standart Hata	AIC Değeri	BIC Değeri	Durbin-Watson
Doğrusal-Doğrusal	Enter	0.449	40530	3753.62	3832.75	1.91
	Forward	0.449	40530	3753.62	3832.75	1.91

<b>Doğrusal-Logaritmik</b>	Backward	0.470	39730	3742.48	3803.35	1.93
	Stepwise	0.470	39730	3742.48	3803.35	1.93
	Enter	0.505	38400	3736.89	3816.02	1.89
	Forward	0.505	38400	3736.89	3816.02	1.89
	Backward	0.523	37690	3725.28	3783.11	1.94
	Stepwise	0.523	37690	3725.28	3783.11	1.94
<b>Logaritmik-Doğrusal</b>	Enter	0.401	0.28	73.87	152.99	2.01
	Forward	0.401	0.28	73.87	152.99	2.01
	Backward	0.414	0.28	62.83	114.56	2.04
	Stepwise	0.414	0.28	62.83	114.56	2.04
	Enter	0.455	0.27	59.30	138.43	2.01
	Forward	0.455	0.27	59.30	138.43	2.01
<b>Logaritmik-Logaritmik</b>	Backward	0.474	0.27	46.29	98.03	2.04
	<b>Stepwise*</b>	<b>0.474</b>	<b>0.27</b>	<b>46.29</b>	<b>98.03</b>	<b>2.04</b>

Sonuç olarak Nevşehir ilinde konut satın almak isteyen herhangi bir tüketici Eşitlik 8'de verilen modele göre söz konusu dairenin piyasa fiyatını hesaplayabilir ve böylece satıcının kendisinden talep ettiği fiyatın gereğinden fazla olup-olmadığına karar verebilir.

$$\text{Fiyat} = \exp \left\{ \begin{array}{l} 9.031 + 0.594 \ln(\text{MK}) - 0.143\text{EB}_2 - 0.008\text{BY}_2 - 0.075\text{BY}_3 - \\ 0.0235\text{BY}_4 - 0.333\text{BY}_5 - 0.066\text{BY}_6 - 0.25\text{BY}_7 + 0.035\text{KS}_2 - 0.172\text{KS}_3 + \\ 0.261\text{BKS}_2 + 0.114\text{BKS}_3 + 0.071\text{BKS}_4 + 0.162\text{Site}_2 - 0.098\text{Park}_2 \end{array} \right\} \quad (8)$$



**Tablo3.**En İyi Model İçin Elde Edilen Sonuçlar

Katsayılar	Tahmin	Standart Hata	t Değeri	P Değeri	
<b>Constant</b>	9.03138	0.569056	15.871	0.000	***
<b>Log(m<sup>2</sup>)</b>	0.59402	0.111388	5.333	0.000	***
<b>Ebevyın Banyosu</b>	-0.143158	0.071364	-2.006	0.047	*
<b>1-4</b>	-0.008082	0.099126	-0.082	0.935	
<b>5-10</b>	-0.075161	0.103826	-0.724	0.470	
<b>11-15</b>	-0.235154	0.107093	-2.196	0.030	*
<b>16-20</b>	-0.333495	0.123089	-2.709	0.008	**
<b>21-25</b>	-0.066182	0.150552	-0.44	0.661	
<b>25+</b>	-0.25035	0.118162	-2.119	0.036	*
<b>4-6</b>	0.034741	0.059536	0.584	0.560	
<b>7+</b>	-0.171539	0.08228	-2.085	0.039	*
<b>1-3</b>	0.260751	0.063575	4.101	0.000	***
<b>4-6</b>	0.114112	0.072667	1.57	0.119	
<b>7+</b>	0.071209	0.11243	0.633	0.528	
<b>Site</b>	0.161653	0.051147	3.161	0.002	**
<b>Otopark</b>	-0.098349	0.050691	-1.94	0.054	.

Burada  $Park_2$  ile gösterilen değer Park kodu ile tanımlanan otopark değişkeninin 2<sub>nci</sub> düzeyinin, yani otopark olmama durumunun, gerçekleşmesi durumunda 1, aksi takdirde 0 olacaktır. Tüm diğer düzeyler içinde hesaplamalar benzer şekilde yapılacaktır. Durbin-Watson sonuçları 1,5 ile 2 arasındadır. Otokorelasyon yoktur. Böylece en küçük kareler yönteminin varsayımlarından biri sağlanmıştır.

## 5. SONUÇ

Elde edilen sonuçlara göre Nevşehir ilinde ortalama bir çekirdek ailenin (Anne-Baba ve iki çocuk) ihtiyaçlarını karşılayacak 3+1 oda sayısına sahip olan konut fiyatlarını dairenin metre karesi,

bulunduğu katın yüksek olması ve site içinde olması pozitif yönde bir etki yapmaktadır. Diğer taraftan, ebeveyn banyosu olmaması, bina yaşının fazla olması, apartmanın kat sayısının fazla olması ve otoparka sahip olmaması konutun fiyatı üzerinde negatif bir etkiye sahiptir.

## KAYNAKLAR

Bulut H., Öner Y. ve İslamoğlu E. (2015). “The investigation of the factors affecting on the prices of real estates in Samsun via hedonic price model”, *Alphanumeric Journal*, 3(2) (2015) 121-130.

Coğrafya Dünyası (2016). Nevşehir. <http://www.cografya.gen.tr/tr/nevsehir.html>, Erişim Tarihi: 25 Haziran 2016.

Çetintahra G. E., Çubukçu E. (2012). “Hedonik Fiyat Modeli İle Konut Fiyatları Üzerine Yapılan Araştırmalar Üzerine Bir Literatür Taraması”, *Planlama Tmmob Şehir Plancıları Odası Yayını*.

Çuhadar, M. ve Kervankıran, İ.(2016), “Nevşehir ili konaklama işletmelerine yönelik turizm talebinin analizi, modellenmesi ve tahminleri”, **Ekonomi ve Yönetim Araştırmaları Dergisi**, Cilt:5, Sayı:2, Aralık 2016.

Daşkiran F. (2015), “Denizli Kentinde Konut Talebine Etki Eden Faktörlerin Hedonik Fiyatlandırma Modeli İle Tahmin Edilmesi”, *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*.

Kaya A. (2012), Türkiye’de Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Fiyat Modeli İle Belirlenmesi, *Uzmanlık Yeterlilik Tezi Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası*.

Kördiş G., Işık S., Mert M. (2014), “Antalya’da Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Fiyat Modeli İle Tahmin Edilmesi”, *Akdeniz İ.İ.B.F. Dergisi*.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Tanıtma Genel Müdürlüğü, Kapadokya,

<http://www.tanitma.gov.tr/TR,22783/kapadokya.html> Erişim Tarihi: 21 Haziran 2016.

Rosen S. (1974), Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition, *Journal of Political Economy*.

Üçdoğruk Ş. (2001), “İzmir İlinde Emlak Fiyatlarına Etki Eden Faktörler-Hedonik Yaklaşım”, *D.E.Ü.İ.İ.B.F. Dergisi*.

Yankaya U., Çelik H. M. (2005), “İzmir Metrosunun Konut Fiyatları Üzerindeki Etkilerinin Hedonik Fiyat Yöntemi İle Modellenmesi”, *D.E.Ü.İ.İ.B.F. Dergisi*.

Yayar R., Gül D. (2014), “Mersin Kent Merkezinde Konut Piyasası Fiyatlarının Hedonik Tahmini”, *Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*.

Yayar R., Karaca S. S. (2014), “Konut Fiyatlarına Etki Eden Faktörlerin Hedonik Modelle Belirlenmesi: TR83 Bölgesi Örneği”, Ege Akademik Bakış.

Nevşehir Turizminin Çeşitlendirilmesine Yönelik Eko Turizm Eylem Planı 2013-2023.Orman ve Su İşleri Bakanlığı 8. Bölge Müdürlüğü Nevşehir Şube Müdürlüğü/Nevşehir.

