



Prof. Dr.
Asuman Yalçın

Doç. Dr.
Sezayi Dumanoğlu



Öğr. Gör. Halil
İbrahim Alpaslan

Uzun Vadeli Konut Finansmanı Sisteminin (Mortgage) Türk Konut Sektörü - 36 -İçerisindeki Yeri ve Satınalma Eğiliminin Belirlenmesine Yönelik Uygulama II*

Prof. Dr. Asuman YALÇIN
Doç. Dr. Sezayi DUMANOĞLU
Öğr. Gör. Halil İbrahim ALPASLAN
Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler MYO.

Özet

İki bölümden oluşan çalışmanın bu bölümünde, mortgage sisteminin Türk konut sektöründeki yeri niteliksel ve niceliksel incelenmiş ve satınalma cephesindeki eğilimin belirlenmesi amacıyla bir anket çalışması yapılarak bulgular yorumlanmıştır.

Anahtar Sözcükler: Mortgage, pazarlama stratejisi, arz, konut sektörü.

JEL Sınıflaması: E44, G17

Abstract (The Place of Mortgage System In Turkish Domicile Sector and An Application For Determining The Inclination Aptitude)

In the second part of this paper, implications of mortgage system and marketing strategies of Turkish domicile sector have been determined in terms of qualitative and quantitative aspects. And also a survey has been done and findings were analysed to determine the demand aptitude of demand side.

Key Words: Mortgage, marketing strategy, supply, domicile sector.

JEL Classification: E44, G17

* Bu yazının birinci bölümü dergimizin 44. sayısında yayınlanmıştır.

Giriş

Finansal kuruluşlara birçok sorumluluk yükleyen uzun vadeli konut finansmanı yasasıyla finansörler yapılmakta olan inşaat projesinin her aşamasını denetleyecek ve vade boyunca yıpranmayacak konutlar üretilmesi yönünde çaba sarf edeceklerdir. Bu sistem, konut arzında uzun ömürlülük ve nitelik kavramlarının ön plana çıkmasını sağlamaktadır. Uzun vadeli konut finansmanının Türk konut sektörüne etkileri ile ilgili farklı varsayımlarda bulunan çalışmalar da mevcuttur. (Sarıkamış, Teker, Akgüç, Çelebi, 2007) Ülkemizde şuanda 15 milyon civarında konut stoğu bulunmaktadır. Mevcut stoğun %55'i ruhsatsız, %60'ı ise 20 yaşın üzerindeki konutlardan oluşmaktadır. (Şakar, 2006:108) Dolayısıyla ülkemizde nitelikli konuta olan ihtiyaç önemli derecede fazladır. 2004 yılının sonlarından itibaren süregelen tüm bu gelişmeler ışığında çalışmamızda uzun vadeli konut finansmanı sistemi hakkında genel bilgiler verilerek, sistemin devreye girmesiyle ülkemizdeki konut arzının niceliksel ve niteliksel açıdan gelişimi incelenmiştir. Tüm bu gelişmelerin konut piyasasındaki hedef kitleler tarafından ortaya çıkan talep eğiliminin belirlenmesi amacıyla siteleşme eğiliminin yüksek olduğu İstanbul ilinde, konut satın alma isteğinde olan bireyler tespit edilerek, tesadüfi olmayan örnekleme yöntemi kullanılarak anket çalışması yapılmış ve elde edilen bulgular analiz edilerek yorumlanmıştır.

1. Talep Eğiliminin Belirlenmesine Yönelik Uygulama

1.1. Araştırma Metodolojisi

Araştırmanın Amacı: Çalışmanın temel amacı konut sektöründe 2004 yılından sonra meydana gelen hareketlenme ile sektör-

deki satın alma eğiliminin arz cephesini yatırım ve ikamet amaçlı konut alıcıları açısından tespit etmektir. Bu temel amaç çerçevesinde, ikamet ve yatırım amaçlı konut satın almaya yönelik değişkenler belirlenmiştir. Bu değişkenlerden elde edilen faktörlerin ikamet ya da yatırım amaçlı konut satın alma davranışını tespit etmeyi amaçlanmıştır. Ayrıca tüketicilerin finansal kaynak tercihlerini belirleme yönünde istatistiksel bir çalışma yapılmıştır.

Araştırmanın Kapsamı: Bu çalışmanın uygulama alanını İstanbul ilinde yatırım ya da ikamet amaçlı konut satın alma niyetinde olan talep grubu oluşturmaktadır. Araştırmanın coğrafik açıdan kapsamı İstanbul iliyle sınırlandırılmıştır. Bunun nedeni; İstanbul ilinin nüfus açısından Türkiye'nin en büyük ili olması ve 2004 yılından sonraki sektördeki hareketlenmenin en fazla hissedildiği şehir konumunda olmasıdır. (Bayındırlık Bakanlığı, 2007 Nüfus Verileri) Bu amaçla İstanbul ilindeki çeşitli konut projelerinin satış ofislerinde yatırım veya ikamet amacıyla konut satın alma niyetinde olan 150 kişiye anket yapılmıştır.

Araştırma Yöntemi: Ana kütle ve örnek kütlelerin seçimi, veri toplama yöntemi, anket sorularının hazırlanması, veri analizinde kullanılan istatistiksel yöntemlere ilişkin bilgilere aşağıda değinilmektedir.

Ana kütle ve Örnek Kütlelerin Seçimi: Bu çalışmada ana kütle olarak İstanbul'da yatırım veya ikamet amaçlı konut satın alma niyetinde olan tüketici kütleleri belirlenmiştir. Örnekleme yöntemi olarak zaman ve maliyet engellerinden ötürü tesadüfi olmayan örnekleme yöntemlerinden kolayda örnekleme yöntemi seçilmiştir. Hedeflenen örnek kütleyle ulaşılması için konut projelerinin satış ofislerine gelen müşterilere ve bankalara mortgage hakkında bilgi almak isteyen müşteri gruplarına anket yapılmıştır.

Veri Toplama Yöntemleri: Bu çalışmada veri toplama yöntemi olarak önceden eğitim verilmiş anketörler yardımı ile ilk 100 anket İstanbul ilinde bulunan çeşitli konut projelerinin satış ofisleri (Toki İstanbul Halkalı – Bahçeşehir İspartakule, Kiptaş – Esenyurt) kanalı ile elde edilmiştir. Kalan veriler, örneklerin alt gruplarının (eğitim, yaş, cinsiyet, vs.) homojen olmasını sağlayacak şekilde kolayda örnekleme yöntemiyle bankaların pazarlama bölümleri yardımı ile toplanmıştır. Bu çalışma 17.08.08 - 31.08.08 tarihleri arasında uygulanmıştır.

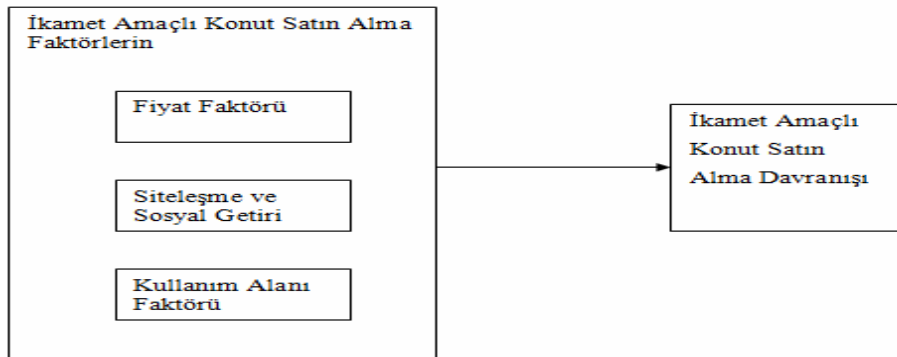
Anket Sorularının Hazırlanması, Araştırmada Kullanılan Ölçekler ve Test Edilmesi: Araştırmada kullanılan anket formu, 4 bölümden oluşmuştur. Birinci bölümde ikamet amaçlı konut satın alma davranışını tespit etmeye yönelik sorular yer alırken, ikinci bölümde ise yatırım amaçlı konut alma davranışının tespit edildiği tek soruluk aralıklı ölçek kullanılmıştır. Üçüncü bölümde konut yatırım veya ikamet amaçlı konut satın alımında tercih edilen finansman yönteminin belirleneceği sorulara yer verilmiştir. Dördüncü bölümde ise demografik özelliklerin ölçülmesi

amacıyla nominal ölçek kullanılmıştır. Anket soruları gerekli literatür taraması ve ilgili ölçekler kullanılarak hazırlanmasının ardından net olmayan, hatalı vb. soruların belirlenerek düzeltilmesi için öncelikle test edilmesi gerekmektedir. Bu aşamada soruların içeriği, kelimelendirilmesi, sıralanması, zorluğu, şekli ve görünümü sorulara ilişkin açıklamalar gibi pek çok faktör test edilir. Cevaplama hatası ve diğer örnekleme dışı hatalar toplam araştırma hatasının artmasında en önemli etkenler arasında yer aldığından, bu hataların azaltılabilmesi açısından ön testler çok önemlidir. (Gegez, 2007:181) Bu amaçla öncelikle 25 kişilik bir grup üzerinde uygulanmış ve cevaplayıcılar üzerinde olumsuz bir geri dönüşüm olmaması ve Cronbach's Alfa Katsayısı 0.912 olarak bulunmasıyla ön çalışmaya son verilmiştir. Ön çalışma evresi beş günde tamamlanmıştır.

Araştırmanın Modeli: Araştırma modeli tüketicilerin ikamet ve yatırım amaçlı konut satın almasına yönelik değişkenlerin faktör analizi sonucu elde edilen faktörler ile ikamet ya da yatırım amaçlı konut satın alma davranışına etkisini tespit etmeye yönelik aşağıdaki gibidir.

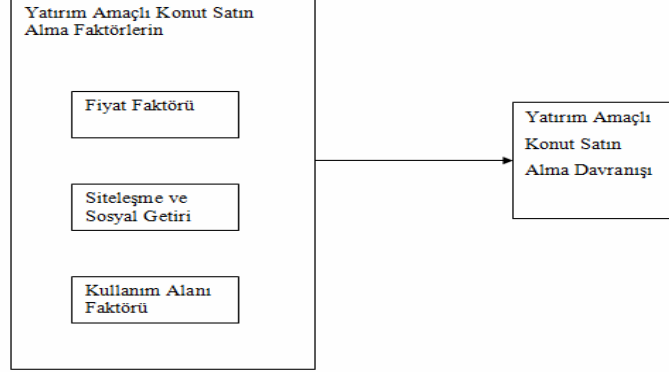
Şekil 2: Araştırma Modeli

(İkamet Amaçlı Konut Satın Almaya Yönelik Model)



Şekil 3: Araştırma Modeli

(Yatırım Amaçlı Konut Satın Almaya Yönelik Model)



Verilerin Analizi ve Kullanılan İstatistiksel Yöntemler: Bu çalışmada elde edilen veriler SPSS for Windows 16.0 istatistik paket programı ile değerlendirilmiştir.

Araştırmanın Geçerliliği ve Güvenilirliği: Araştırmanın geçerliliği açısından araştırmanın mümkün olan en kısa sürede tamamlanılmasına özen gösterilmiştir. Ayrıca anket formu uzmanlara gösterilerek görüşleri alınmış ve bu doğrultuda gerekli düzenlemeler yapılmıştır. Araştırmada yer alan ölçeklere güvenilirlik analizi yapılmış sonuçlar Cronbach's Alfa Katsayısına bakılarak değerlendirilmiştir.

Sonucunda "İkamet Amaçlı Konut Satın Alma Davranışı" ölçmeye yönelik verilerin güvenilirliği 0.874 "Yatırım Amaçlı Konut Satın Alma Davranışı" ölçmeye yönelik verilerin güvenilirliği 0.885 olarak bulunmuştur. Her iki ölçeğin de Cronbach's Alfa Katsayılarının 0.70'ın üzerinde olması, kullanılan ölçeğin oldukça güvenilir olduğunu göstermektedir.

1.2. Frekanslar ve Analiz

Demografik Bilgiler

Araştırmaya katılan 150 cevaplayıcının demografik özelliklerine ait bilgiler Tablo 1'deki gibidir.

Tablo 1. Araştırmaya Katılan Örnekleme Ait Demografik Veriler

| Cinsiyet | Frekans | Yüzde | Gelir | Frekans | Yüzde |
|---------------|---------|-------|-------------------|---------|-------|
| Kadın | 77 | 51.3 | 300 TL ve altı | 19 | 12.7 |
| Erkek | 73 | 48.7 | 301 – 750 TL | 21 | 14 |
| Medeni Durum | Frekans | Yüzde | 751 – 1.500 TL | 48 | 32 |
| Evli | 79 | 52.7 | 1.501 – 3.000 TL | 47 | 31.3 |
| Bekar | 51 | 34 | 3.001 TL ve üstü | 15 | 10 |
| Dul/ Boşanmış | 20 | 13 | | | |
| Eğitim | Frekans | Yüzde | Çocuk Sahibi Olma | Frekans | Yüzde |
| İlk Öğretim | 17 | 11.3 | 0 | 37 | 24.6 |
| Lise | 28 | 18.6 | 1 | 32 | 21.3 |
| Üniversite | 53 | 35.3 | 2 | 36 | 24 |
| Yüksek Lisans | 24 | 16 | 3 | 22 | 14.6 |
| Doktora | 28 | 18.8 | 4+ | 23 | 15.5 |
| Yaşınız | Frekans | Yüzde | | | |
| 18-25 | 21 | 14 | | | |
| 26-35 | 36 | 24 | | | |
| 36-50 | 45 | 30 | | | |
| 51-65 | 42 | 28 | | | |
| 66 ve üstü | 6 | 4 | | | |

Tablo 2: İkamet Amaçlı Konut Satın Alma Davranışı

| | | Ortalama | Standart Sapma |
|----|---|----------|----------------|
| 1 | İkamet amaçlı satın alacağım konutun site içinde olması öncelikli tercihimdir. | 4,74 | 0,68962 |
| 2 | İkamet amaçlı satın alacağım konutun m ² si benim için öncelikli şarttır. | 4,3 | 0,88044 |
| 3 | İkamet amaçlı satın alacağım konutun düşük fiyat olması benim için önemlidir. | 4,28 | 0,92046 |
| 4 | İkamet amaçlı satın alacağım konutun şehir merkezinde olması benim için öncelikli şarttır. | 4,14 | 0,94144 |
| 5 | İkamet amaçlı satın alacağım konutun yakın çevreme (akraba eş-dost vs.) ulaşılabilir olması öncelikli şartımdır. | 2,9 | 1,25719 |
| 6 | İkamet amaçlı satın alacağım konutun site için bana sunacağı imkanlar (yüzme havuzu, spor imkanı, vs.) benim için öncelikli şarttır. | 3,94 | 0,8129 |
| 7 | İkamet amaçlı satın alacağım konutu inşaatı yapacak yüklenici şirketin geçmiş referansları benim için önemlidir. | 4,12 | 0,93349 |
| 8 | İkamet amaçlı satın alacağım konutun kapalı otoparkının olması benim için önemlidir. | 4,04 | 1,002555 |
| 9 | İkamet amaçlı satın alacağım konutun güvenlik sistemi benim için önemlidir. | 4,44 | 0,87838 |
| 10 | İkamet amaçlı satın alacağım konutun prim yapacak bir bölge de olması benim için öncelikli şarttır. | 4,3 | 0,80893 |
| 11 | İkamet amaçlı satın alacağım site içersindeki konutun aylık ortak giderleri (aidat, çevre düzenlemesi, vs.) yüksek olması tercihim olumsuz etkiler. | 4,12 | 0,9961 |
| 12 | İkamet amaçlı satın alacağım konutun iş yerime yakın olması benim için önemlidir. | 4,26 | 0,82275 |
| 13 | İkamet amaçlı satın alacağım konutun alışveriş merkezlerine yakın olması benim için önemlidir. | 3,92 | 1,00013 |
| 14 | İkamet amaçlı satın alacağım konutun sosyal çevreme yakın olması benim için önemlidir. | 4,08 | 0,95903 |

İkamet amaçlı konut satın alma davranışlarını ölçmeye yönelik 14 soruluk ölçek sonucu yukarıdaki veriler elde edilmiştir. Bu verilere göre siteleşme ve siteleşmenin sağladığı sosyal olanakların talep grubu için önemli faktörler olduğu araştırma sonucu ortaya çıkmıştır. Bunların yanında "İkamet amaçlı satın alacağım konutun yakın çevreme (akraba eş-dost vs.) ulaşılabilir olması öncelikli şartımdır." sorusunda tüketicinin daha tarafsız bir görüş sergilediği izlenmektedir.

Tablo 3: Yatırım Amaçlı Konut Satın Alma Davranışı

| | | Ortalama | Standart Sapma |
|---|---|----------|----------------|
| 1 | Yatırım amaçlı satın alacağım konutun site içinde olması öncelikli tercihimdir. | 4,08 | 1,26661 |
| 2 | Yatırım amaçlı satın alacağım konutun m ² si benim için öncelikli şarttır. | 3,98 | 1,08973 |
| 3 | Yatırım amaçlı satın alacağım konutun düşük fiyat olması benim için önemlidir. | 4,4 | 0,94123 |
| 4 | Yatırım amaçlı satın alacağım konutun şehir merkezinde olması benim için öncelikli şarttır. | 3,9 | 1,08529 |

| | | Ortalama | Standart Sapma |
|----|--|----------|----------------|
| 5 | Yatırım amaçlı satın alacağım konutun yakın çevreme (akraba eş-dost vs.) ulaşılabilir olması öncelikli şarttır. | 2,48 | 1,42235 |
| 6 | Yatırım amaçlı satın alacağım konutun site için bana sunacağı imkanlar (yüzme havuzu, spor imkanı, vs.) benim için öncelikli şarttır. | 3,62 | 1,05976 |
| 7 | Yatırım amaçlı satın alacağım konutu inşaatı yapacak yüklenici şirketin geçmiş referansları benim için önemlidir. | 4,16 | 0,92743 |
| 8 | Yatırım amaçlı satın alacağım konutun kapalı otoparkının olması benim için önemlidir. | 3,76 | 1,19664 |
| 9 | Yatırım amaçlı satın alacağım konutun güvenlik sistemi benim için önemlidir. | 3,8 | 1,02322 |
| 10 | Yatırım amaçlı satın alacağım konutun prim yapacak bir bölge de olması benim için öncelikli şarttır. | 4,48 | 0,60998 |
| 11 | Yatırım amaçlı satın alacağım konutun küçük m ² olması benim için öncelikli şarttır. | 4,46 | 1,06582 |
| 12 | Yatırım amaçlı satın alacağım konutun kira getirisi benim için önemlidir. | 4,24 | 0,93177 |
| 13 | Yatırım amaçlı satın alacağım konutun alışveriş merkezlerine yakın olması benim için önemlidir. | 3,92 | 1,07766 |
| 14 | Yatırım amaçlı satın alacağım konutun popüler bir semtte olması benim için öncelikli şarttır. | 3,88 | 1,0925 |
| 15 | Yatırım amaçlı satın alacağım konutun uzun vadede getirisi benim için önemlidir. | 4,5 | 0,73045 |

Yatırım amaçlı konut satın alma davranışını ölçmeye yönelik 15 soruluk ölçek sonucunda yukarıdaki veriler elde edilmiştir. Bu verilere göre yatırım amaçlı konut ediniminde de site tercihi ön plana çıkmış ve özellikle küçük metrekare konutların tercih edildiği gözlenmiştir. Tıpkı ikamet amaçlı konut satın alma davranışında olduğu gibi yatırım amaçlı da da

“Yatırım amaçlı satın alacağım konutun yakın çevreme (akraba eş-dost vs.) ulaşılabilir olması öncelikli şarttır.” Soruda tüketicinin bu fikre daha çekimser yaklaştığı izlenmiştir. Diğer bir önemli bulgu da yatırım amaçlı satın alınan konutun özellikle küçük metrekare olma tercihi de yukarıda ki verilerden çıkarılmıştır.

Tablo 4: İkamet-Yatırım Amaçlı Konut Satın Alma Davranışlarında Finansman Durumu

| | İkamet amaçlı | | Yatırım amaçlı | |
|------------------------------------|---------------|-------|----------------|-------|
| | Frekans | Yüzde | Frekans | Yüzde |
| Banka Kredisi | 69 | 46 | 87 | 58 |
| Yüklenici şirkete vadeli borçlanma | 33 | 22 | 36 | 24 |
| Daima peşin almayı tercih ederim | 36 | 24 | 21 | 14 |
| Eş-dost | 6 | 4 | 3 | 2 |
| Diğer | 6 | 4 | 3 | 2 |

Konut edinirken tüketiciler **(1) Banka Kredisi, (2) Yüklenici şirkete vadeli borçlanma, (3) Daima peşin almayı tercih ederim** alternatiflerinin diğer finansman

kaynaklarına göre daha fazla tercih etmişlerdir. Bunların içinde de Banka kredisi kullanma eğiliminin diğer finansman kaynaklarına göre daha kuvvetli bir etkiye sahip olduğu görülmektedir. Banka kredileri, ikamet amaçlı konut edinimi için, yatırım amaçlı konut edinimine göre daha az tercih edilmektedir. Günümüzde yaygın bir şekilde görülen alternatif finansman kaynaklarından birisi de yüklenici şirkete vadeli olarak borçlanmaktır. Bu da peşin satın alma kadar tüketiciler tarafından tercih edilen ödeme şekli olarak karşımıza çıkmaktadır.

1.3. Faktör Analizi

Faktör analizi öncesi verilerin faktör analizine uygunluğu test edilir, eğer küresellik testi istatistiksel olarak anlamlı bulunursa bu durumda faktör analizine geçilir. (Tatlıldil, 2002:77) Bu yeterliliği gösteren Kaiser-Meyer-Olkin (KMO) testi ve Bartlett Küresellik testi sonuçları aşağıdaki gibidir.

Tablo 5: İkamet Amaçlı Konut Satın Alma Davranışına Ait KMO Tablosu

| KMO and Bartlett's Test | |
|--|--------------------|
| Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy. | ,788 |
| Bartlett's Test of Sphericity | Approx. Chi-Square |
| | 892,523 |
| | Df |
| | 86 |
| | Sig. |
| | ,000 |

Bu istatistiksel ölçüt için alt sınır 0,50 olması gerekir ve $KMO \geq 0,50$ için veri kümelerinin faktörleşebileceği ifade edilmiştir.(Yurdağül, 2005: 2) Dolayısıyla KMO değeri, 0,5-1 arası değerler arasında kabul edilebilir değerlerdir.

Tablo 5'de görüldüğü üzere KMO testi sonucu 0,763 değeri faktör analizi yapılması için yeterli olduğu görülmüştür.

Tablo 6: İkamet Amaçlı Satın Alma Davranışlarına Ait Faktör Gruplarına Ait İstatistikî Bilgiler Tablosu

| KMO and Bartlett's Test | |
|--|--------------------|
| Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy. | ,763 |
| | Approx. Chi-Square |
| | 943,601 |
| Bartlett's Test of Sphericity | df |
| | 91 |
| | Sig. |
| | ,000 |

Tablo 7: Yatırım Amaçlı Konut Satın Alma Davranışına Ait KMO Tablosu

| Faktör Grubu | Faktör Grubu Adı | Faktör Grubunun Güvenilirliği (Cronbach's Alfa Katsayısı) | Değişkenler | Faktör Yüklere |
|--------------|---------------------------|---|--|----------------|
| Faktör 1 | Fiyat | 0.864 | 3. İkamet amaçlı satın alacağım konutun düşük fiyat olması benim için önemlidir. | 0.667 |
| | | | 7. İkamet amaçlı satın alacağım konutu inşaatı yapacak yüklenici şirketin geçmiş referansları benim için önemlidir. | 0.683 |
| | | | 10. İkamet amaçlı satın alacağım konutun prim yapacak bir bölge de olması benim için öncelikli şarttır. | 0.702 |
| | | | 11. İkamet amaçlı satın alacağım site içerisindeki konutun aylık ortak giderleri (aidat, çevre düzenlemesi, vs.) yüksek olması tercihim olumsuz etkiler. | 0.725 |
| Faktör 2 | Sikileme ve Sosyal Getiri | 0.822 | 1. İkamet amaçlı satın alacağım konutun site içinde olması öncelikli tercihimdir. | 0.827 |
| | | | 4. İkamet amaçlı satın alacağım konutun şehir merkezinde olması benim için öncelikli şarttır. | 0.627 |
| | | | 5. İkamet amaçlı satın alacağım konutun yakın çevreme (akraba eş-dost vs.) ulaşılabilir olması öncelikli şarttır. | 0.683 |
| | | | 6. İkamet amaçlı satın alacağım konutun site için bana sunacağı imkanlar (yüzme havuzu, spor imkanı, vs.) benim için öncelikli şarttır. | 0.740 |
| | | | 8. İkamet amaçlı satın alacağım konutun kapalı otoparkının olması benim için önemlidir. | 0.375 |
| | | | 9. İkamet amaçlı satın alacağım konutun güvenlik sistemi benim için önemlidir. | 0.826 |
| | | | 12. İkamet amaçlı satın alacağım konutun iş yerime yakın olması benim için önemlidir. | 0.621 |
| | | | 13. İkamet amaçlı satın alacağım konutun alışveriş merkezlerine yakın olması benim için önemlidir. | 0.767 |
| Faktör 3 | Kullanım Alanı | 0.832 | 14. İkamet amaçlı satın alacağım konutun sosyal çevreme yakın olması benim için önemlidir. | 0.525 |
| | | | 2. İkamet amaçlı satın alacağım konutun m ² si benim için öncelikli şarttır. | 0.828 |

Tablo 7'de görüldüğü üzere KMO testi sonucu 0,788 değeri faktör analizi yapılması için yeterli olduğu görülmüştür.

Tablo 8: Yatırım Amaçlı Satın Alma Davranışlarına Ait Faktör Gruplarına Ait İstatistikî Bilgiler Tablosu

| Faktör Grubu | Faktör Grubu Adı | Faktör Grubunun Güvenilirliği (Cronbach's Alfa Katsayısı) | Değişkenler | Faktör Yüklere |
|--------------|---------------------------|---|--|----------------|
| Faktör 1 | Fiyat | 0.844 | 3. Yatırım amaçlı satın alacağım konutun düşük fiyat olması benim için önemlidir. | 0.682 |
| | | | 7. Yatırım amaçlı satın alacağım konutu inşaatı yapacak yüklenici şirketin geçmiş referansları benim için önemlidir. | 0.642 |
| | | | 10. Yatırım amaçlı satın alacağım konutun prim yapacak bir bölge de olması benim için öncelikli şarttır. | 0.675 |
| | | | 12. Yatırım amaçlı satın alacağım konutun kira getirisi benim için önemlidir. | 0.675 |
| | | | 14. Yatırım amaçlı satın alacağım konutun popüler bir semtte olması benim için öncelikli şarttır. | 0.723 |
| Faktör 2 | Sikileme ve Sosyal Getiri | 0.867 | 15. Yatırım amaçlı satın alacağım konutun uzun vadede getirisini benim için önemlidir. | 0.634 |
| | | | 1. Yatırım amaçlı satın alacağım konutun site içinde olması öncelikli tercihimdir. | 0.757 |
| | | | 4. Yatırım amaçlı satın alacağım konutun şehir merkezinde olması benim için öncelikli şarttır. | 0.662 |
| | | | 5. Yatırım amaçlı satın alacağım konutun yakın çevreme (akraba eş-dost vs.) ulaşılabilir olması öncelikli şarttır. | 0.723 |
| | | | 6. Yatırım amaçlı satın alacağım konutun site için bana sunacağı imkanlar (yüzme havuzu, spor imkanı, vs.) benim için öncelikli şarttır. | 0.643 |
| | | | 8. Yatırım amaçlı satın alacağım konutun kapalı otoparkının olması benim için önemlidir. | 0.702 |
| | | | 9. Yatırım amaçlı satın alacağım konutun güvenlik sistemi benim için önemlidir. | 0.733 |
| Faktör 3 | Kullanım Alanı | 0.799 | 13. Yatırım amaçlı satın alacağım konutun alışveriş merkezlerine yakın olması benim için önemlidir. | 0.667 |
| | | | 2. Yatırım amaçlı satın alacağım konutun m ² si benim için öncelikli şarttır. | 0.830 |

3.4. Regresyon Analizi ve Sonuçları

Regresyon analizi, aralarında ilişki olan iki yada daha fazla değişkenden birinin bağımlı değişken, diğerlerinin bağımsız değişken olarak ayrımı ile aralarındaki ilişkinin bir matematiksel eşitlik ile açıklanması sürecini anlatmaktadır. (Büyüköztürk, 2003:87)

Çok değişkenli regresyon analizinde bağımsız değişkenler eş zamanlı olarak bağımlı değişkenlerdeki değişimi açıklamaya çalışmaktadır. Çok değişkenli regresyon;

$Y_i = a + b_1 X_1 + b_2 X_2 + \dots + b_n X_n$ şeklindeki bir genel formül ile gösterilir. (Altunışık, Coşkun, Bayraktaroğlu, Yıldırım, 2005:209)

Araştırmanın modeli ve amaçları doğrultusunda geliştirilen faktörlerin ikamet ve yatırım amaçlı konut satın alma davranışına etkisine ait hipotezlerimiz aşağıdaki gibidir:

H1= Fiyat faktörü tüketicilerin ikamet amaçlı konut satın alma davranışını olumlu yönde etkiler.

H2= Siteleşme ve sosyal getiri faktörü tüketicilerin ikamet amaçlı konut satın alma davranışını olumlu yönde etkiler.

H3= Kullanım alanı faktörü tüketicilerin ikamet amaçlı konut satın alma davranışını olumlu yönde etkiler.

H4= Fiyat faktörü tüketicilerin yatırım amaçlı konut satın alma davranışını olumlu yönde etkiler.

H5= Siteleşme ve sosyal getiri faktörü tüketicilerin yatırım amaçlı konut satın alma davranışını olumlu yönde etkiler.

H6= Kullanım alanı faktörü tüketicilerin yatırım amaçlı konut satın alma davranışını olumlu yönde etkiler.

Tablo 9: Faktör Grupları ve Faktör Adlarının Kısaltmaları (Bağımsız Değişkenler)

| Faktör Grubu | Faktör Grubunun Adı | Faktör Adının Kısaltılması |
|--------------|------------------------------------|----------------------------|
| Faktör 1 | Fiyat Faktörü | FF |
| Faktör 2 | Siteleşme ve Sosyal Getiri Faktörü | SGFF |
| Faktör 3 | Kullanım Alanı Faktörü | KAF |

Bu modelde yer alan hipotezin test edilmesi için bağımlı değişkenimiz olan “ikamet amaçlı konut satın alma davranışı” (İAKSAD) ve “yatırım amaçlı konut satın alma davranışı” (YAKSAD)’na faktör analizi sonucu elde ettiğimiz yukarıdaki tabloda verilen bağımsız değişkenlerimizin etkisi incelenecektir.

İkamet Amaçlı Konut Satın Alma Faktörlerin Konut Satın Alma Davranışına Etkisinin İncelenmesi:

İkamet amaçlı konut satın alma faktörlerin konut satın alma davranışına etkisinin incelenmesi amacıyla Regresyon Analizi yapılmıştır. Analiz sonuçları aşağıdaki gösterilmiştir.

Model Özeti

| Model | R | R ² | Düzeltilmiş R ² | Tahminin Standart Hatası |
|-------|------|----------------|----------------------------|--------------------------|
| 3 | .512 | .347 | .334 | 3.03479 |

ANOVA

| Model | | Karelerinin Toplamı | sd. | Ortalama Kare | F | p- değeri |
|-------|-----------|---------------------|-----|---------------|---------------|--------------|
| 3 | Regresyon | 1369.680 | 3 | 456.560 | 71.437 | 0.000 |
| | Kalıntı | 3968.720 | 304 | 13.055 | | |
| | Total | 5337.44 | 307 | | | |

Regresyon analizi sonucu tutuma etki eden faktörlerin etkisi ile beta değerleri (B) gösterimi, standart hataları, t değerleri, VIF değerleri ve p değerleri gösterimi aşağıdaki gibidir.

$$\text{İAKSAD} = 3.074 + 0.227 \text{ SSGF} - 0.114 \text{ FF} + 0.024 \text{ KAF}$$

| Std. Hata değ. | 0.679 | 0.032 | 0.024 | 0.043 |
|-------------------|-------|--------|-------|--------|
| t değeri | 3.006 | 12.452 | 5.231 | -3.452 |
| p değeri | 0.002 | 0.000 | 0.000 | 0.034 |
| VIF değeri | | 1.670 | 1.436 | 1.251 |

Regresyon analizi sonucu $p < 0.05$ ($p = 0.000$) çıkması sonucu analiz edilen modelin istatistiksel olarak anlamlı olduğu sonucuna varılmıştır.

H₁= Fiyat faktörü tüketicilerin ikamet amaçlı konut satın alma davranışını olumsuz (ters yönde) yönde etkiler.

H₂ = Siteleşme ve sosyal getiri faktörü tüketicilerin ikamet amaçlı konut satın alma davranışını olumlu yönde etkiler.

H₃= Kullanım alanı faktörü tüketicilerin ikamet amaçlı konut satın alma davranışını olumlu yönde etkiler.

İkamet amaçlı konut satın alma davranışı üzerinde en büyük etkiye 0.227 ile "Siteleşme ve Sosyal Getiri Faktörü" etkili iken "Kullanım Alanı Faktörü" 0.024 ile en düşük etkiye sahiptir. Fiyat faktörü ise tüketicinin satın alma davranışına ters yönde etki etmektedir.

Yatırım Amaçlı Konut Satın Alma Faktörlerin Konut Satın Alma Davranışına Etkisinin İncelenmesi:

Yatırım konut satın alma faktörlerin konut satın alma davranışına etkisinin incelenmesi amacıyla Regresyon Analizi yapılmıştır. Analiz sonuçları aşağıdaki gösterilmiştir.

Model Özeti

| Model | R | R ² | Düzeltilmiş R ² | Tahminin Standart Hatası |
|-------|------|----------------|----------------------------|--------------------------|
| 3 | .525 | .402 | .408 | 3.02678 |

ANOVA

| Model | | Karelerinin Toplamı | sd. | Ortalama Kare | F | p- değeri |
|-------|-----------|---------------------|-----|---------------|---------------|--------------|
| 3 | Regresyon | 1027.050 | 3 | 342.350 | 72.265 | 0.000 |
| | Kalıntı | 4622.320 | 304 | 15.205 | | |
| | Total | 5649.37 | 307 | | | |

Regresyon analizi sonucu tutuma etki eden faktörlerin etkisi ile beta değerleri (B) gösterimi, standart hataları, t değerleri, VIF değerleri ve p değerleri gösterimi aşağıdaki gibidir.

$$\text{YAKSAD} = 2.068 + 0.102 \text{SSGF} + 0.044 \text{FF} + 0.027 \text{KAF}$$

| | 0.679 | 0.032 | 0.024 | 0.043 |
|-----------------------|-------|--------|-------|--------|
| Std. Hata değ. | 0.679 | 0.032 | 0.024 | 0.043 |
| t değeri | 2.023 | 11.362 | 5.231 | -3.452 |
| p değeri | 0.002 | 0.000 | 0.000 | 0.034 |
| VIF değeri | | 1.236 | 1.563 | 1.233 |

Regresyon analizi sonucu $p < 0.05$ ($p = 0.000$) çıkması sonucu analiz edilen modelin istatistiksel olarak anlamlı olduğu sonucuna varılmıştır.

H₄= Fiyat faktörü tüketicilerin yatırım amaçlı konut satın alma davranışını olumlu yönde etkiler.

H₅ = Siteleşme ve sosyal getiri faktörü tüketicilerin yatırım amaçlı konut satın alma davranışını olumlu yönde etkiler.

H₆= Kullanım alanı faktörü tüketicilerin yatırım amaçlı konut satın alma davranışını olumlu yönde etkiler.

“Siteleşme ve sosyal getiri faktörü” yatırım amaçlı konut satın alma davranışı üzerine tıpkı ikamet amaçlı konut satın alma davranışında olduğu gibi en büyük etkiye sahiptir. Bu etki olumlu yönde 0.102’dir. En düşük etkiye “Kullanım Alanı Faktörü” sahipken ikamet amaçlı konut satın alma davranışında ters yönde etkiye sahip “Fiyat Faktörü” yatırım amaçlı konut satın alma davranışında olumlu yönde etki gösterdiği tespit edilmiştir.

Sonuç

Çalışmanın uygulama bölümünde talep eğiliminin ölçülmesine yönelik yapılan anket sonuçlarına göre tüketicilere yöneltilen ikamet ve yatırım amaçlı olmak üzere konut satın almaya yönelten özellikler ve davranışları değerlendirilmiştir. Özellikler faktör analizine tabi tutulmuş ve gerek ikamet gerek yatırım amaçlı olmak üzere “Fiyat faktörü”, “Siteleşme ve sosyal getiri faktörü” ve “Kullanım alanı faktörü” olmak üzere üç faktör elde edilmiştir. Böylelikle tüketicilerden gelen cevaplar ortak başlık altında toplanarak homojen faktör grupları elde edilmiştir. Bu faktörlerin konut satın alma davranışına etkisi regresyon analiz ile tespit edilmiş ve sonucunda gerek ikamet gerek yatırım amaçlı konut satın alma davranışı üzerinde “Siteleşme ve sosyal getiri faktörü” en büyük etkiye sahip olduğu tespit edilmiştir. Bu durum siteleşmenin her türlü konut satın alma davranışında önem kazandığını ve gelecekteki yatırımcıların bu yönde hareket etmeleri gerektiğini göstermektedir.

“Kullanım alanı faktörü” açısından regresyon analizi sonucu hem ikamet hem yatırım amaçlı olumlu etki gösterirken yatırım amaçlıda satın alınacak konutlarda konutların kullanım alanlarının daha küçük olması daha fazla öneme sahiptir. Günümüzde yapılan konut projelerine baktığımızda konutların ağırlıklı olarak küçük metrekarelerden oluşan stüdyo daire olarak nitelendirilmiş bağımsız bölümler olduğu görülmektedir. Yüksek kira getirisi sağlayan ve nakde dönüş hızı yüksek olan bu konutlar araştırma yaptığımız sektörde en fazla talep gören ve yüklenici şirketler tarafından da kar marjı yüksek olan ürünler olarak kabul edilmektedir.

“Fiyat faktörü” ikamet amaçlı konut satın alma davranışında olumsuz yönde bir etki göstermiş dolayısıyla yatırım amaçlı konut satın alırken ki fiyat hassasiyetinin daha fazla olduğu izlenimine varılmıştır.

Sonuç olarak, yatırım ve ikamet amaçlı edinilen konutların sosyal olanaklar sağlayan ve gelişmiş güvenlik sistemleri olan siteler yönünde tercih edildiği ortaya çıkmıştır. Ancak bu eğilim özellikle ikamet amaçlı satın alınan konutlar da daha kuv-

vetli bir etken olarak görülmektedir. Bir diğer önemli eğilim ise özellikle yatırım amaçlı edinilen konutların küçük metrekare olması yönündedir. Bu veriler ışığında sektörde faaliyet gösteren inşaat şirketleri de pazarlama stratejilerini hem siteleşme hem de minimum kullanımda maksimum yaşam kalitesi felsefesiyle şekillendirmektedirler.

Kaynakça

ALTUNIŞIK, Remzi Altunışık, COŞKUN Recai, BAYRAKTAROĞLU, Serkan, YILDIRIM Engin (2005) “Sosyal Bilimlerde Araştırma Yöntemleri – SPSS Uygulamalı”, Sakarya Kitabevi, 4. Baskı, Adapazarı, s.209

BÜYÜKÖZTÜRK, Şener (2003) “Sosyal Bilimler İçin Veri Analizi El Kitabı”, 3.Baskı, Pegem Yayınları.

DOĞRU, Halil (2007), “Menkul Kıymetleştirme ve Mortgage Genel Hukuki Esaslar” 1. baskı, Doğru Hukuk Yayınları, İstanbul.

GEGEZ, Ercan (2007), Pazarlama Araştırmaları, 2. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul

TATLIDİL, Hüseyin (2002), “Uygulamalı Çok Değişkenli İstatistiksel Analiz”, 2002, Akademi Matbaası, Ankara.

YURDAGÜL, Halil (2005), “Faktör Analizinde KMO ve Bartlett Testleri Neyi Ölçer?” Hacettepe Üniversitesi Yayınları.

Dünya Nüfusu

| Yıl | Milyon | Artış (%) Yıllık | Yıl | Milyon | Artış (%) Yıllık |
|------|--------|------------------|------|--------|------------------|
| 1980 | 4.453 | 1,7 | 2015 | 7.270 | 1,1 |
| 1990 | 5.282 | 1,6 | 2020 | 7.659 | 1,0 |
| 2000 | 5.691 | 1,4 | 2030 | 8.373 | 0,8 |
| 2009 | 6.787 | 1,2 | 2040 | 9.003 | 0,6 |
| 2010 | 6.787 | 1,2 | 2050 | 9.539 | 0,3 |

Kaynak: US Census Bureau, Statisticl Abstract of the Unitedo States 2009.