



Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi
The International Journal of Economic and Social Research
2025, 21(2)

Müşterilerin Konut Alımında Dikkat Ettikleri Hususların Konjoint Analizi ile Tespit Edilmesi: Bolu İli Örneği¹

A Conjoint Analysis of the Attributes Customers Consider in Housing Purchase Decisions: Evidence from Bolu Province

Hakan Tahiri MUTLU², **Merve ÇEÇAN³**

Geliş Tarihi (Received): 05.03.2025

Kabul Tarihi (Accepted): 09.12.2025

Yayın Tarihi (Published): 30.12.2025

Öz: Bu çalışmanın amacı, Bolu ilinde konut satın almayı planlayan bireylerin konut tercihlerini belirleyen nitelikleri ve bu niteliklerin görece önem düzeylerini konjoint analizi ile ortaya koymaktır. Araştırmada bağımlı değişken konut tercih puanı; bağımsız değişkenler ise oda sayısı, bulunduğu kat, bireysel garaj varlığı, balkon varlığı, ebeveyn banyosu/giyinme odası, toplu taşımaya, okula ve şehir merkezine uzaklık olarak ele alınmıştır. Tam profil yaklaşımına dayalı olarak tasarlanan 36 konut kartı, kolayda örnekleme yöntemiyle seçilen 415 katılımcıya çevrim içi anket yoluyla sunulmuş ve kartlar 10'lu Likert tipi ölçek üzerinde puanlanmıştır. Elde edilen veriler konjoint analizi ile değerlendirilmiştir. Bulgular, konut tercihlerinde en yüksek öneme sahip özelliklerin sırasıyla okula uzaklık, oda sayısı ve toplu taşımaya uzaklık olduğunu; bunları bireysel garaj ve balkon varlığının izlediğini göstermektedir. Katılımcıların genel olarak alt katlarda yer alan, toplu taşımaya ve şehir merkezine yakın, balkonlu ve bireysel garajlı konutları daha yüksek puanladığı belirlenmiştir. Ayrıca cinsiyet, yaş, medeni durum, çocuk sayısı ve konut edinme amacına göre tercih yapılarında anlamlı farklılıklar saptanmıştır. Elde edilen sonuçlar, konut geliştiricileri ve yerel yönetimler için balkon, otopark ve ulaşım olanaklarına erişim gibi özelliklere öncelik verilmesinin ve farklı demografik gruplara yönelik farklılaştırılmış konut tiplerinin geliştirilmesinin önemine işaret etmektedir.

Anahtar Kelimeler: Konut tercihi, konjoint analizi, müşteri tercihi

&

Abstract: This study aims to identify the attributes that shape the housing preferences of individuals planning to purchase a dwelling in the province of Bolu and to reveal the relative importance levels of these attributes by means of conjoint analysis. In the research design, the dependent variable is defined as the housing preference score, whereas the independent variables are specified as number of rooms, floor level, presence of an individual garage, presence of a balcony, presence of an en-suite bathroom/dressing room, and distances to public transport, school and the city centre. A total of 36 housing profiles were constructed based on the full-profile approach and were presented to 415 participants selected through convenience sampling via an online questionnaire, where each profile was evaluated on a 10-point Likert-type scale. The data obtained were analysed using conjoint analysis. The findings indicate that the most influential attributes in housing preferences are, in descending order of importance, distance to school, number of rooms and distance to public transport, followed by the presence of an individual garage and a balcony. It was determined that participants generally assign higher scores to dwellings located on lower floors, situated close to public transport and the city centre, and equipped with a balcony and an individual garage. Moreover, statistically significant differences in preference structures are observed with respect to gender, age, marital status, number of children and purpose of purchase. The results highlight the importance, for housing developers and local authorities, of prioritising features such as balconies, parking facilities and access to transport opportunities, and of designing differentiated housing types tailored to distinct demographic groups.

Keywords: Housing preference, Conjoint analysis, Customer preference.

Atıf/Cite as: Mutlu, H. T. & Çeçan, M. (2025). Müşterilerin Konut Alımında Dikkat Ettikleri Hususların Konjoint Analizi ile Tespit Edilmesi: Bolu İli Örneği. *Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 21(2), 473-496.

İntihal-Plagiarism/Etik-Ethic: Bu makale, en az iki hakem tarafından incelenmiş ve intihal içermediği, araştırma ve yayın etiğine uyulduğu teyit edilmiştir. / This article has been reviewed by at least two referees and it has been confirmed that it is plagiarism-free and complies with research and publication ethics. <https://dergipark.org.tr/pub/ijaws>

Copyright © Published by Bolu Abant İzzet Baysal University, Since 2005 – Bolu

¹ Bu çalışma "Müşterilerin konut alımında dikkat ettikleri hususların konjoint analizi ile tespit edilmesi: Bolu örneği" isimli tez çalışmasından türetilmiştir.

² Doç. Dr., Bolu Abant İzzet Baysal Üniversitesi, İİBF, İşletme Bölümü, tahirimutlu@ibu.edu.tr, ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-8964-2696>

³ YL Öğrencisi, Bolu Abant İzzet Baysal Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, İşletme ABD, mcecan1907@gmail.com, ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-8406-3302>

1. Giriş

Konut sektörü, ekonomik büyümenin lokomotif alanlarından biri olmakta, inşaat faaliyetleri, istihdam, finansal piyasalar ve bağlı sektörler üzerinden makroekonomik dengeler üzerinde belirleyici bir rol üstlenmektedir (Duvarcı, 2016; Özlük, 2014). Konut, yalnızca barınma ihtiyacını karşılayan bir fiziksel yapı olmanın ötesinde, bireylerin sosyal ve ekonomik statüsünü yansıtan, yaşam tarzlarını şekillendiren ve kentsel mekânın örgütlenmesini etkileyen bir unsur olarak değerlendirilmektedir (Aktürk ve Tekman, 2016; Yalçın ve Aslan, 2017). Türkiye’de hızlı kentleşme, iç göç hareketleri, demografik dönüşümler ve konutun yatırım aracı olarak görülmesi, konut talebinin yapısını ve hanehalklarının beklentilerini derinden etkilemektedir (Polat, 2022). TÜİK verileri, son yıllarda konut satış adetlerinde ve ipotekli satışların payında gözle görülür artışlar yaşandığını ve konutun hanehalkı portföyünde önemli bir yer tuttuğunu ortaya koymaktadır (TÜİK, 2023).

Konut talebindeki bu artışa karşın, konut üretiminin çoğu zaman arz odaklı ve müteahhit merkezli yürütülmesi, üretilen konut stoğu ile hanehalklarının gerçek ihtiyaçları arasında uyumsuzluklar doğurmaktadır (Yılmaz, 2016; Bilmez, 2019). Enerji verimliliği, otopark imkânı, balkon ve açık alanlar, toplu taşımaya erişim gibi niteliklere yönelik talep artmakta; ancak bu niteliklerin her birine atfedilen görece önem düzeyi hem gelir grupları hem de yaşam biçimleri arasında farklılaşmaktadır. Türkiye’de özellikle COVID-19 pandemisi sonrasında konut tercihlerinde daha geniş ve esnek yaşam alanlarına, balkon ve bahçe gibi açık mekânlara, aynı zamanda deprem riski ve güvenlik algısı çerçevesinde daha düşük katlı yapılara yönelim gözlenmektedir (Durmaz, 2022). Bu bağlamda, “hangi konut özelliğinin hangi hanehalkı grubu için ne ölçüde önemli olduğu” sorusu hem konut geliştiricileri hem de politika yapımcılar açısından temel bir araştırma problemi oluşturmaktadır.

Literatürde konut talebini ve konut tercihlerini açıklamaya yönelik çalışmaların önemli bir kısmının hedonik fiyat modelleri ya da klasik anket analizleri üzerinden ilerlediği, konutun fiziksel, mekânsal ve donanımsal özelliklerinin bütünleşik biçimde ele alındığı tercih temelli çalışmaların ise görece sınırlı kaldığı görülmektedir (Yıldız, 2006; Kayacı, 2019; Yiyit, 2017). Konjoint analizi, bireylerin birden fazla özelliğe sahip alternatifler arasında yaptığı seçimleri esas alarak, her bir özelliğin görece önemini ve düzeylere ilişkin fayda değerlerini ortaya koyan güçlü bir yöntem olmakta; buna karşın Türkiye’de konut piyasasına uygulanmasına yönelik çalışmaların sayısı sınırlı düzeyde kalmaktadır (Durmaz, 2022). Özellikle orta büyüklükteki Anadolu kentlerinde, konut tercihlerini belirleyen niteliklerin ve bu niteliklerin demografik gruplara göre farklılaşmasının birlikte incelendiği ampirik araştırmalara duyulan ihtiyaç devam etmektedir.

Bu çalışma, söz konusu boşluktan hareketle, Bolu ilinde konut satın almayı planlayan bireylerin konut tercihlerini belirleyen nitelikleri ve bu niteliklerin görece önem düzeylerini konjoint analizi aracılığıyla ortaya koymayı amaçlamaktadır. Çalışmada, oda sayısı, bulunduğu kat, bireysel garaj varlığı, balkon varlığı, ebeveyn banyosu/giyinme odası ve toplu taşımaya, okula ve şehir merkezine uzaklık gibi temel konut özellikleri birlikte ele alınmakta; elde edilen tercih yapıları cinsiyet, yaş, medeni durum, çocuk sayısı ve konut edinme amacı gibi demografik değişkenlere göre karşılaştırılmaktadır. Böylece, bir yandan konut geliştiricilerine ve yerel yönetimlere tüketici beklentileri konusunda somut ve ölçülebilir göstergeler sunulması, diğer yandan da Türkiye konut piyasasında konjoint analizine dayalı konut tercihi çalışmalarının sayısının artırılarak literatüre kuramsal ve ampirik katkı sağlanması hedeflenmektedir.

2. Konut Sektörü

2.1 Konut Kavramı

Konut, Maslow’un ihtiyaçlar hiyerarşisi yaklaşımında fizyolojik ve güvenlik gereksinimlerinin temel bileşenlerinden biri olarak, bireyin varlığını sürdürebilmesi için karşılanması gereken en öncelikli ihtiyaçlar arasında yer almaktadır (Maslow, 1943; Duvarcı, 2016). Bu çerçevede konut, bireylerin barınma, korunma ve günlük yaşam aktivitelerini sürdürdükleri temel mekân olmanın yanı sıra, fiziksel, estetik ve ekonomik özellikleri aracılığıyla bireylerin sosyal statüsünü, kimlik algısını ve yaşam tarzını yansıtan çok

boyutlu bir yapı sunmaktadır (Kayacı, 2019). Temel insan ihtiyaçlarını sınıflandıran diğer kuramsal yaklaşımlar da barınmayı vazgeçilmez bir temel ihtiyaç kategorisinde değerlendirmektedir.

Farklı toplumsal kesimlere yönelik tasarlanan konut tipleri, büyüklük, mekânsal düzenleme ve donanım düzeyi bakımından çeşitlenmekte; böylece konut hem bireysel tercihleri hem de gelir ve sınıf farklılıklarını görürün kılan bir araç hâline gelmektedir (Yalçın ve Aslan, 2017). Bireyler için yalnızca fiziksel bir barınak olmanın ötesinde, mahremiyetin sağlandığı, güvenli ve rahat bir yaşam ortamı sunan konut, aynı zamanda toplumsal ve çevresel etkileşimlerin de merkezinde yer almaktadır (Yılmaz, 2016).

Konutun zaman içinde değişen ve gelişen bir kavram olması, toplumsal, ekonomik ve teknolojik dönüşümlerle doğrudan ilişkili bulunmaktadır. Sanayileşme ve kentleşme süreçleriyle birlikte konutun mekânsal organizasyonu ve kullanım biçimleri yeniden tanımlanmakta; günümüzde ise enerji verimliliği, sürdürülebilir malzeme kullanımı ve sağlıklı yaşam çevresi gibi unsurlar konut niteliğinin ayrılmaz bileşenleri hâline gelmektedir (Aktürk ve Tekman, 2016; Bilmez, 2019).

İnsan Hakları Evrensel Beyanname'sinde herkesin kendisi ve ailesi için yeterli yaşam standardına, buna konut hakkı da dâhil olmak üzere, sahip olması gerektiği vurgulanmakta; bu vurgu, konutu yalnızca bireysel bir tüketim malı olmaktan çıkarıp aynı zamanda toplumsal bir hak ve kamu politikası konusu olarak konumlandırmaktadır (Küçük, 2019). Kentleşme ile birlikte artan konut ihtiyacı, birçok kentte gecekondu ve kaçak yapılaşma sorunlarını gündeme getirmekte; bu sorunlara karşı kentsel dönüşüm projeleriyle yaşam alanlarının iyileştirilmesi hedeflenmektedir (Seçer, 2011). Günümüzde konut üretimi, altyapı planlaması ve sürdürülebilir yapı anlayışı ile bütüncül biçimde ele alınmakta, nitelikli konut stokunun artırılması ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi temel hedefler arasında yer almaktadır.

2.2 Konutun Tarihsel Gelişimi

Konut, tarih boyunca toplumların sosyo-ekonomik yapısı, üretim biçimi, siyasal düzeni ve kültürel değerleri doğrultusunda sürekli değişim gösteren bir kurum niteliği taşımaktadır (Kayacı, 2019). Avcı-toplayıcı dönemlerde mağara ve kovuk gibi doğal barınaklar temel konut biçimi olurken, yerleşik hayata geçişle birlikte kerpiç, taş ve ahşap kullanılarak inşa edilen basit barınaklar ortaya çıkmaktadır. Tarımsal üretimin gelişmesiyle birlikte, avlu etrafında örgütlenen tek veya iki katlı kırsal konut tipleri yaygınlaşmakta; kullanılan malzeme ve plan tipleri, yerel iklim koşulları ve üretim ilişkileriyle yakından ilişkili olmaktadır.

Antik dönem kentlerinde taş ve tuğlanın kullanımı artmakta, çok katlı yapılar ve iç avlulu konut tipleri görülmekte; konut, aynı zamanda toplumsal statü ve zenginlik göstergesi hâline gelmektedir. Orta Çağ'da güvenlik kaygıları ön plana çıkmakta, sur içi yerleşimler, kaleler ve savunma unsurlarıyla bütünleşmiş konut dokuları gelişmektedir. Sanayi Devrimi'yle birlikte hızlı kentleşme, işçi sınıfına yönelik yoğun ve düşük standartlı konut alanlarını, kiralık odaları ve çok aileli apartman tiplerini ortaya çıkarmakta; konut, ilk kez kitlesel bir "sosyal sorun" olarak tartışılmaya başlanmaktadır (Campbell, 2017).

Yirminci yüzyılda betonarme teknolojisinin gelişmesi ve altyapı olanaklarının yaygınlaşmasıyla birlikte apartmanlaşma süreci hızlanmakta; modernist planlama anlayışı çerçevesinde yüksek bloklardan oluşan sosyal konut alanları ve toplu konut projeleri gündeme gelmektedir (Şuta, 2016). Yüzyılın ikinci yarısından itibaren ise kentsel yayılma, özel mülkiyete dayalı toplu konut alanları, kapalı siteler ve güvenli konut yerleşimleri yaygınlaşmakta; konut giderek hem bir tüketim malı hem de finansal bir yatırım aracı olarak önem kazanmaktadır (Bilmez, 2019; Özlük, 2014).

Türkiye'de özellikle 1950'lerden sonra hızlanan kırdan kente göç, büyük şehirlerde plansız ve altyapısı yetersiz gecekondu alanlarının oluşmasına yol açmakta; bu süreç, konut arzının niceliksel olarak artmasına karşın niteliksel sorunları da beraberinde getirmektedir (Ocak, 2006). 1980 sonrası dönemde toplu konut uygulamaları ve kamu destekli projelerle konut açığının giderilmesi hedeflenmekte; son yıllarda ise kentsel dönüşüm projeleri, afet riski altındaki yapı stokunun yenilenmesi ve daha dayanıklı, deprem yönetmeliklerine uygun konutların üretilmesi açısından ön plana çıkmaktadır (Yılmaz, 2016; Sarı, 2022). Günümüzde konutun tarihsel gelişim çizgisi, bir yandan güvenli, dayanıklı ve enerji verimli yapı üretme

çabasıyla, diğer yandan da finansal piyasalarla giderek daha fazla bütünleşen bir yatırım aracı olma özelliğiyle karakterize edilmektedir.

2.3 Konut İhtiyacı

Konut ihtiyacı, en genel anlamıyla bireylerin mevcut barınma koşullarının fiziksel, sosyal veya ekonomik açıdan yeterli olmadığı durumlarda ortaya çıkan talep olarak tanımlanmaktadır (Kayacı, 2019). Konut literatüründe bu ihtiyaç, niceliksel (quantitative) ve niteliksel (qualitative) olmak üzere iki temel bileşen altında ele alınmaktadır. Niceliksel konut ihtiyacı, hanehalkı sayısına göre yeterli sayıda konutun bulunmaması durumunu, başka bir ifadeyle yeni konut üretimi gereğini ifade etmektedir. Niteliksel konut ihtiyacı ise mevcut konutların büyüklük, fiziksel dayanıklılık, altyapı, ısı konfor, enerji verimliliği ve çevresel koşullar bakımından yetersiz kalması ve yaşam standartlarının yükseltilmesine yönelik iyileştirme gereksinimini kapsamaktadır (Ovchinnikova vd., 2020).

Teorik yaklaşımlar, konut ihtiyacını yalnızca piyasa talebine indirgememekte, aynı zamanda temel bir insan hakkı ve sosyal devlet yükümlülüğü olarak değerlendirmektedir. Refah devleti perspektifinde konut, eğitim ve sağlıkla birlikte “temel sosyal hizmetler” arasında sayılmakta; yeterli ve sağlıklı konuta erişim, sosyal adaletin ve toplumsal bütünleşmenin ön koşullarından biri olarak ele alınmaktadır (Yalçın ve Aslan, 2017; Küçük, 2019). Buna karşılık neo-liberal yaklaşımlar, konut piyasasının serbestleşmesini ve finansal araçlarla desteklenmesini savunmakta; bu durum, konutun bir “barınma hakkı” olmaktan çok “yatırım ve spekülasyon aracı” olarak görülmesine de zemin hazırlamaktadır (Kodalbaş, 2017; Özlük, 2014).

Konut ihtiyacı, ekonomik, demografik ve mekânsal değişkenlerden güçlü biçimde etkilenmektedir. Gelir dağılımındaki eşitsizlik, nüfus artışı, hanehalkı büyüklüğündeki değişim, iç ve dış göç hareketleri ile kentleşme hızı, konut talebinin düzeyini ve bileşimini belirleyen temel unsurlar arasında yer almaktadır (Polat, 2022; Duvarcı, 2016). Finansal piyasaların derinleşmesi, konut kredilerinin yaygınlaşması ve faiz oranlarındaki değişimler de hanehalklarının konut sahibi olma kararlarını doğrudan etkilemektedir (Kodalbaş, 2017; Sarı, 2022). Türkiye bağlamında, bir yandan konut sahibi olma oranlarının görece yüksek seyretmesi, diğer yandan eski ve deprem riski taşıyan yapı stokunun fazlalığı, niteliksel konut ihtiyacının niceliksel konut ihtiyacına göre daha belirgin hâle geldiğini göstermektedir (Yıldız, 2006; Bilmez, 2019).

Bu çerçevede, konut ihtiyacının doğru biçimde tanımlanması ve ölçülmesi hem konut üretim politikalarının hem de kentsel dönüşüm, kira destekleri ve sosyal konut programları gibi araçların tasarlanması açısından kritik önem taşımaktadır. Bu çalışma, söz konusu ihtiyacın hangi konut nitelikleri üzerinden somutlaştığını ve hanehalklarının bu niteliklere atfettikleri görece önem düzeylerini ortaya koyarak, konut ihtiyacına ilişkin teorik tartışmaların yerel ölçekteki yansımalarını ampirik olarak incelemeyi amaçlamaktadır.

2.4 Konut Stoku

Konut stoku, belirli bir tarihte kullanılabilir durumda bulunan tüm konut birimlerinin toplamı olarak tanımlanmaktadır. Konut stokunun düzeyi ve bileşimi, bir ülkenin barınma ihtiyacını karşılama kapasitesini ve mekânsal gelişim dinamiklerini doğrudan etkilemektedir. Türkiye İstatistik Kurumu’nun idari kayıtlara dayalı verilerine göre 2021 yılında ülkede yaklaşık 25,3 milyon hanehalkı bulunmakta, 2017 yılı Ulusal Adres Veri Tabanı kayıtlarına göre ise toplam konut sayısı 32,7 milyon düzeyinde seyretmektedir (TÜİK, 2022; Konut Politikaları ÖİK Raporu, 2018). Bu göstergeler, konut üretiminin niceliksel olarak yüksek olduğunu, ancak stokun mekânsal dağılımındaki dengesizlikler nedeniyle barınma sorununun tam anlamıyla çözülmediğini ortaya koymaktadır. İl bazında yapılan hesaplamalar, 2014–2020 döneminde 100 bin kişiye düşen konut stoku değerlerinin iller arasında önemli farklılıklar gösterdiğini; bazı illerde stok fazlası, bazı illerde ise belirgin bir konut açığının bulunduğunu ortaya koymaktadır (Tanrıvermiş ve Mendes, 2023).

Türkiye’de konut stokunun yeterliliği, arz ve talebin bölgesel dağılımına, yapıların yaşı ve niteliğine ve kentsel dönüşüm politikalarının etkinliğine bağlı olarak değişmektedir. Büyükşehirlerde konut arzı mutlak olarak yüksek olmasına rağmen, talep dengesizliği ve gelir dağılımındaki eşitsizlikler nedeniyle bazı konut

birimleri âtıl durumda kalmakta, kırsal ve gelişmekte olan bölgelerde ise nitelikli konut üretimi yetersiz kalmaktadır (Kayacı, 2019; Sarı, 2022). Bunun yanı sıra, eski ve düşük kaliteli yapı stokunun fazlalığı kentsel dönüşüm projelerini zorunlu kılmakta, enerji verimliliği ve sürdürülebilir yapı anlayışını merkeze alan modernizasyon çalışmaları aracılığıyla konut stokunun hem fiziksel dayanıklılığının hem de yaşam kalitesine katkısının artırılması hedeflenmektedir (Özlük, 2014; Ovchinnikova vd., 2020).

2.5 Konut Arz ve Talebini Etkileyen Faktörler

Konut talebi, bireylerin barınma ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla konuta yönelmesiyle ortaya çıkarken, konut arzı ise inşaat sektörü tarafından üretilen konutları ifade etmektedir. Konut talebi; fiyat, gelir seviyesi, nüfus artışı, göç, kentleşme, demografik yapı ve hukuki düzenlemeler gibi birçok faktörden etkilenmektedir (Durmaz, 2022; Öztürk ve Fitöz, 2009).

Fiyat, konut talebini doğrudan etkileyen unsurların başında gelmektedir. Yüksek konut fiyatları, alım gücünü düşürerek talebi azaltırken, uygun fiyat politikaları konut piyasasını canlandırmaktadır (Özlük, 2014: 40). Gelir seviyesi arttıkça bireylerin konut tercihleri de değişmekte ve daha kaliteli yaşam alanlarına yönelim söz konusu olmaktadır (Seçer, 2011).

Konut finansmanı, konut arz ve talebini doğrudan etkileyen bir diğer önemli faktördür. Bankalar tarafından sağlanan konut kredileri ve faiz oranları, bireylerin konut sahibi olma süreçlerini belirleyen temel değişkenler arasında yer almaktadır (Kodalbaş, 2017).

Nüfus artışı ve kentleşme süreci de konut piyasasını doğrudan etkilemektedir. Artan nüfus ve iç göç hareketleri, belirli bölgelerde konut talebinin yoğunlaşmasına neden olmaktadır (Polat, 2022). Ayrıca, şehirlerde yaşanan hızlı büyüme ve göç dalgaları, konut arzında planlama eksikliklerini ortaya çıkarabilmektedir (Ocak, 2006).

Hukuki düzenlemeler de konut piyasası üzerinde belirleyici bir etkiye sahiptir. Özellikle vergi politikaları, imar mevzuatları ve devlet destekli konut projeleri, konut sektörünün yönlendirilmesinde önemli bir rol oynamaktadır (Yiyit, 2017).

2.6 Türkiye’de Konut Sektörü

Türkiye’de konut sektörü, ekonomik büyüme, kentleşme hızı ve demografik yapı ile yakından ilişkili dinamik bir yapıya sahip bulunmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu’nun konut satış istatistiklerine göre, son yıllarda ülke genelinde yıllık konut satışları 1 milyonun üzerinde seyretmekte, ancak yüksek enflasyon ve finansman maliyetlerindeki artışa paralel olarak satış hacminde dalgalanmalar gözlenmektedir (Yılmaz, 2008; TÜİK, 2023). Satışların önemli bir bölümünü ikinci el konutlar oluşturmakta, ipotekli satışların payı ise artan kredi faiz oranları nedeniyle görece sınırlı kalmaktadır. Bu durum, hanhalklarının konut ediniminde peşin ya da alternatif finansman yöntemlerine yönelmekte olduğunu göstermektedir.

Konut sektörünün finansman yapısı, bankacılık sistemi tarafından sağlanan konut kredileri, devlet destekli kampanyalar, vergi teşvikleri ve makro ihtiyati politikalar ile doğrudan bağlantılı bulunmaktadır (Kodalbaş, 2017; Sarı, 2022). Kredi faizlerindeki artış, özellikle ilk kez konut edinmek isteyen orta gelir gruplarının talebini baskılamakta, buna karşın yatırım amaçlı alımların belirli dönemlerde öne çıkmasına yol açmaktadır. Büyükşehirlerde arsa maliyetleri ve konut fiyatlarındaki hızlı artış, hanhalklarının daha küçük metrekareli, çevre ilçelerde veya uydu kentlerde yer alan konutlara yönelmesine neden olmaktadır. Bu çerçevede, Türkiye’de konut sektörü bir yandan ekonomik büyümeye ve istihdama katkı sağlarken, diğer yandan erişilebilirlik, konut finansmanı ve mekânsal eşitsizlikler bakımından önemli politika tartışmalarını gündemde tutmaktadır.

Konut piyasasındaki bu makro dinamikler, tüketicilerin konut tercihlerini de doğrudan etkilemektedir. Fiyat düzeyi, krediye erişim imkânları, konutun bulunduğu bölgenin altyapı ve ulaşım olanakları ile deprem güvenliği gibi unsurlar, hanhalklarının konut seçiminde öne çıkan başlıca kriterler arasında yer almaktadır. Bu nedenle, Türkiye’de konut talebinin yalnızca niceliksel büyüklükler üzerinden değil, aynı zamanda konutun niteliği ve kullanıcıların beklentileri açısından da değerlendirilmesi gerekmektedir.

2.7 Bolu'da Konut Sektörü

Bolu, İstanbul ve Ankara gibi iki büyük metropol arasında konumlanması, ulaşım olanaklarının görece güçlü olması ve doğal çevre özellikleri nedeniyle konut talebinin sürekli canlı olduğu bir il konumunda bulunmaktadır. TÜİK verileri, Bolu'da son yıllarda yıllık konut satışlarının birkaç bin ile sekiz bin bandı arasında değiştiğini ve 2019 yılında satış sayısının belirgin biçimde yükseldiğini göstermektedir (Taner, 2014; TÜİK, 2023). Satışların önemli bir kısmı merkez ilçede yoğunlaşmakta, ipotekli satışların payı ise Türkiye geneline benzer biçimde sınırlı kalmaktadır. Bu görünüm, Bolu'da konut talebinin hem oturma hem de yatırım amacıyla sürdüğüne işaret etmektedir.

1999 Marmara Depremi sonrasında, Bolu'da düşük katlı, depreme dayanıklı ve mühendislik hizmeti almış yapı stokuna yönelik talep güçlenmiş, bu durum yeni konut projelerinin tasarımında güvenlik ve yapı kalitesi unsurlarının öne çıkmasına neden olmuştur (Yıldız, 2006). Ayrıca üniversitenin varlığı ve artan öğrenci sayısı, başta kiralık konut piyasası olmak üzere konut talebinin mekânsal dağılımını etkilemekte; merkez ilçe ile kampüse yakın bölgelerde daha yoğun bir talep oluşmasına yol açmaktadır.

Son yıllarda konut fiyatlarındaki artış ve arsa arzının kısıtlılığı, özellikle şehir merkezinde nitelikli konutlara erişimi güçleştirmekte, hanehalklarını daha periferik bölgelerdeki projelere yönlendirmektedir. Buna rağmen, ulaşım bağlantıları güçlü, altyapı yatırımları tamamlanmış ve sosyal donatıları yeterli konut alanlarının talep gördüğü gözlenmektedir. Bu bağlamda, Bolu'daki konut piyasasının hem güvenlik ve kalite kriterleri hem de yatırım potansiyeli açısından farklı tüketici profillerini çektiği, dolayısıyla konut tercihlerini belirleyen niteliklerin ayrıntılı biçimde analiz edilmesinin önem taşıdığı değerlendirilmektedir.

3. Yöntem

3.1 Problemin Tanımlanması ve Araştırma Amacının Belirlenmesi

Konut, hanehalklarının hem barınma gereksinimini karşılayan temel bir ihtiyaç hem de finansal açıdan uzun vadeli bir yatırım aracı olarak değerlendirilmektedir (Duvarcı, 2016; Yıldız, 2006; Özlük, 2014). Konut tercihlerinin; yaş, medeni durum ve hanehalkı büyüklüğü gibi demografik özelliklerin yanı sıra, konutun fiziksel nitelikleri, çevresel ve konumsal özellikleri ile finansman koşullarından etkilendiği çeşitli çalışmalarda ortaya konulmaktadır (Kayacı, 2019; Aktürk ve Tekman, 2016; Polat, 2022). Bu çerçevede, tüketicilerin konut tercihlerinde hangi nitelikleri önceliklendirdiğinin, bu niteliklere atfettileri görece önem düzeylerinin ve tercih yapılarının demografik gruplar arasında nasıl farklılaştığının belirlenmesi, hem konut politikaları hem de konut geliştiricilerinin pazarlama stratejileri açısından önemli bir araştırma problemi oluşturmaktadır.

Bu çalışma, Bolu ili özelinde konut satın almayı planlayan bireylerin konut tercihlerine yön veren nitelikleri ve bu niteliklerin görece önem düzeylerini ortaya koymayı amaçlamaktadır. Araştırmada, konutun oda sayısı, bulunduğu kat, bireysel garaj varlığı, balkon varlığı, ebeveyn banyosu/giyinme odası, toplu taşımaya, okula ve şehir merkezine uzaklık gibi fiziksel ve konumsal özellikleri temel açıklayıcı değişkenler olarak ele alınmakta; söz konusu özelliklere verilen önem düzeylerinin yaş, cinsiyet, medeni durum, eğitim düzeyi gibi demografik değişkenlere göre farklılaşıp farklılaşmadığı incelenmektedir (Yıldız, 2006; Taner, 2014; Kayacı, 2019). Böylelikle, konut satın alma sürecinde bireylerin en fazla önem verdiği niteliklerin belirlenmesi ve bu niteliklerin demografik gruplar bazında karşılaştırılması hedeflenmektedir.

COVID-19 pandemisi sonrasında uzaktan çalışma uygulamalarının yaygınlaşması ve bireylerin konutlardan beklediği yaşam alanı özelliklerinin değişmesi, konut tercihlerini yeni bir boyuta taşımaktadır. Bu dönemde balkon ve açık alan varlığı, konut içi mekânsal esneklik, enerji verimliliği ve ulaşım olanaklarına erişim gibi unsurların öneminin arttığı vurgulanmaktadır (Ovchinnikova vd., 2020; Durmaz, 2022). Bu bağlamda, çalışmada tam profilli derecelendirmeye dayalı konjoint analizi yöntemi kullanılarak, Bolu'da yaşayan bireylerin konut tercihlerini şekillendiren söz konusu niteliklere yönelik eğilimleri nicel olarak ortaya konulmakta ve farklı demografik gruplar açısından karşılaştırmalı biçimde analiz edilmektedir.

3.2 Araştırmanın Önemi

Bu çalışma, konutları sadece fiziksel yapılar olarak değil, aynı zamanda bireylerin yaşam kalitesini etkileyen bir ürün olarak ele almaktadır. Bolu ilinde gerçekleştirilen anket çalışması ile bireylerin konut satın alma kararlarını etkileyen faktörler detaylı şekilde analiz edilmiştir.

Araştırmadan elde edilen bulgular, konut üreticileri, inşaat firmaları ve şehir planlamacıları için yol gösterici olmayı hedeflemektedir. Tüketicilerin beklenti ve tercihlerinin belirlenmesi, konut projelerinin tasarımında daha bilinçli kararlar alınmasını sağlayacaktır. Ayrıca, konut arz ve talebini etkileyen unsurların belirlenmesi, konut sektöründe pazarlama ve satış stratejilerinin geliştirilmesine de katkı sağlayacaktır.

3.3 Araştırmanın Kapsamı ve Kısıtlılıkları

Araştırma, Bolu ili ve ilçelerinde ikamet eden, hâlihazırda konut sahibi olsun ya da olmasın, konut satın alma niyetine sahip veya orta vadede konut satın almayı planlayan 18 yaş ve üzeri bireyleri kapsamaktadır. Çalışmanın evreni için güncel ve erişilebilir bir örnekleme çerçevesi bulunmadığından, uygulamada sıklıkla tercih edilen olasılıklı olmayan örnekleme yaklaşımlarından kolayda örnekleme yöntemi kullanılmış ve çevrim içi anket formu aracılığıyla 415 katılımcıdan veri toplanmıştır. Bu yaklaşım, saha koşulları ve erişim imkânları dikkate alındığında çalışmanın uygulanabilirliğini artırmakta, ancak örneklemin evreni tam olarak temsil edememesi nedeniyle bulguların genellenebilirliğini sınırlamaktadır.

Araştırmanın başlıca kısıtı, veri toplama sürecinin tamamen çevrim içi anketler üzerinden yürütülmüş olmasıdır. Zaman ve maliyet kısıtları nedeniyle yüz yüze veri toplama imkânı bulunmamakta, bu durum özellikle internet erişimi sınırlı olan veya çevrim içi anketlere katılma eğilimi düşük bireylerin örneklem dışında kalmasına neden olmaktadır. Ayrıca araştırmanın yalnızca Bolu ili ve ilçeleriyle sınırlı tutulması, elde edilen bulguların farklı sosyo-ekonomik ve mekânsal özelliklere sahip illere doğrudan genellenmesine imkân vermemektedir. Bu nedenle, çalışma sonuçları Bolu ili bağlamında yorumlanmakta; diğer bölgelere yönelik çıkarımlar dikkatle ve karşılaştırmalı çalışmalarla desteklenerek yapılmaktadır. Gelecekteki araştırmalarda, mümkün olduğu ölçüde tabakalı ya da amaçlı örnekleme gibi temsiliyeti güçlendiren örnekleme tasarımlarının kullanılması önerilmektedir.

3.4 Araştırmanın Metodolojisi

Araştırma, nicel araştırma yaklaşımına dayalı kesitsel bir tasarımla yürütülmekte ve konut tercihlerini belirleyen niteliklerin göreceli önemini ortaya koymak amacıyla konjoint analizi kullanılmaktadır. Bu doğrultuda, konutun farklı özelliklerinden oluşan alternatif konut profilleri kartlar hâlinde katılımcılara sunulmakta ve katılımcılardan her bir kartı 1–10 arasında puanlamaları istenmektedir. Elde edilen puanlar, katılımcıların ilgili konut profiline yönelik tercih düzeyini yansıtmakta ve konjoint analizinde bağımlı değişkeni oluşturmaktadır (Green ve Srinivasan, 1978; Erdoğan, 2006; Tuncalı, 2007).

Analiz sürecinde, katılımcı değerlendirmelerinden hareketle her bir özelliğin ve düzeyin kısmi fayda (part-worth) değerleri tahmin edilmekte, ardından bu değerler kullanılarak özelliklerin önem katsayıları hesaplanmaktadır. Böylece, konut satın alma kararında hangi niteliklerin daha belirleyici olduğu ve bu niteliklerin bir araya gelmesiyle ortaya çıkan konut profillerinin tercih edilebilirlik düzeyi nicel olarak ortaya konulmaktadır (Yalçın, 2016; Özçağlı, 2020; Satıcı, 2019).

3.5 Araştırmanın Modeli

Araştırma modelinde bağımlı değişken, katılımcıların her bir konut kartına verdikleri konut tercih puanıdır. Bağımsız değişkenler ise literatürde konut tercihinin etkileyen temel nitelikler arasında sıklıkla vurgulanan ve Bolu ili özelinde yapılan ön görüşmelerle doğrulanan sekiz özelliktir: oda sayısı, bulunduğu kat, bireysel garaj varlığı, balkon varlığı, ebeveyn banyosu/giyinme odası varlığı, toplu taşımaya uzaklık, okula uzaklık, şehir merkezine uzaklık.

Söz konusu özellikler ve düzeyleri, konut talebine ilişkin ulusal literatürdeki çalışmalar (Yıldız, 2006; Kayacı, 2019; Durmaz, 2022; Taner, 2014) ile konjoint analizine dayalı tüketici tercih araştırmaları (Erdoğan, 2006; Tuncalı, 2007; Yalçın, 2016; Özçağlı, 2020; Yiğit, 2008) incelenerek belirlenmekte; ayrıca Bolu'da faaliyet gösteren emlak sektöründen uzmanlarla ve ilgili akademisyenlerle yapılan ön görüşmelerle uygulama bağlamına uyarlanmakta ve nihai hâline getirilmektedir. Böylece modelde yer alan tercih kriterlerinin hem kuramsal hem de pratik açıdan geçerli ve anlamlı olması amaçlanmaktadır.

Modelde, sürekli veya sıralı nitelik gösteren değişkenler için ideal vektör modeli, kategorik nitelik gösteren değişkenler için ise kısmi fayda modeli kullanılmaktadır. İdeal vektör modelinde değişken düzeyleri ile tercih puanları arasında doğrusal bir ilişki olduğu; kısmi fayda modelinde ise düzeyler ile tercihler arasındaki ilişkinin doğrusal olmak zorunda olmadığı varsayılmaktadır. Oda sayısı, bulunduğu kat, toplu taşımaya uzaklık, okula uzaklık ve şehir merkezine uzaklık değişkenleri ideal vektör modeli ile; balkon varlığı, bireysel garaj varlığı ve ebeveyn banyosu/giyinme odası varlığı ise kısmi fayda modeli ile analiz edilmektedir.

Bu model aracılığıyla, bireylerin konut tercihlerini şekillendiren nitelikler arasındaki göreceli önem sıralaması ortaya konulmakta; ayrıca demografik alt gruplar temelinde model parametreleri karşılaştırılarak farklı tüketici segmentlerinin hangi özelliklere daha fazla önem verdiği belirlenmektedir.

3.6 Konut Seçimini Etkileyen Faktörler ve Değişken Seçimi

Konut tercihlerinde etkili olan faktörlerin sistematik biçimde ortaya konulması, tüketicilerin satın alma sürecindeki önceliklerini ve karar mekanizmalarını anlamak açısından büyük önem taşımaktadır. Konjoint analizinin sağlıklı biçimde uygulanabilmesi için, öncelikle tüketici kararlarını etkilediği kabul edilen niteliklerin ve bu niteliklere ait düzeylerin açık ve ölçülebilir biçimde tanımlanması gerekmektedir. Bu doğrultuda, ulusal ve uluslararası literatürde konut tercihlerini inceleyen çalışmalar gözden geçirilmiş, Bolu ilinde faaliyet gösteren emlak sektörü temsilcilerinin ve ilgili akademisyenlerin görüşlerinden yararlanılmış ve pilot uygulamadan elde edilen geri bildirimler dikkate alınmıştır. Yapılan bu ön değerlendirmeler sonucunda, konut tercihinde belirleyici olduğu düşünülen sekiz temel özellik araştırma modeline dâhil edilmiştir. Bu özellikler; dairenin bulunduğu kat, oda sayısı, bireysel garaj varlığı, balkon varlığı, ebeveyn banyosu/giyinme odası varlığı, toplu taşımaya uzaklık, okula uzaklık ve şehir merkezine uzaklık olarak tanımlanmıştır. Araştırmada izlenen konjoint analiz süreci, nitelik ve düzeylerin belirlenmesi, deney tasarımının oluşturulması, veri toplanması ve model tahmini aşamalarından oluşmakta olup, Şekil 1'de şematik olarak özetlenmektedir.

Belirlenen sekiz özellik için toplam yirmi üç düzey tanımlanmıştır. Bu düzeylerden hareketle teorik olarak oluşturulabilecek toplam kombinasyon sayısı 3.456 olarak hesaplanmıştır ($4 \times 4 \times 2 \times 2 \times 3 \times 3 \times 3 = 3.456$). Konjoint analizinin uygulanması aşamasında her bir değişken için tercih fonksiyonunun biçiminin de belirlenmesi gerekmektedir. Bu çalışmada üç tür fonksiyonel tanımlama kullanılmıştır. "Linear more" tipi, bir özelliğin düzeyinin artmasıyla birlikte algılanan faydanın da artacağını; "linear less" tipi, özelliğin sayısal değeri arttıkça faydanın azalacağını; "discrete" tipi ise ilgili özelliğin kategorik yapıda olduğunu ve düzeyler arasında belirli bir yön varsayılmadığını ifade etmektedir. Bu çerçevede, araştırma modelinde oda sayısı, bulunduğu kat, toplu taşımaya uzaklık, okula uzaklık ve şehir merkezine uzaklık değişkenleri için doğrusal (linear) fonksiyonlar; balkon varlığı, bireysel garaj varlığı ve ebeveyn banyosu/giyinme odası varlığı için ise kategorik (discrete) fonksiyonlar kullanılmıştır. Bu tanımlamalar, sonraki alt başlıklarda her bir özelliğin düzeyleri ile birlikte ayrıntılı olarak açıklanmaktadır.

Bulunduğu Kat: Konut tercihlerinde dairenin bulunduğu kat, güvenlik, deprem riski, manzara, gürültü seviyesi, erişim kolaylığı ve küçük çocuk güvenliği gibi birçok faktörü doğrudan etkileyen bir unsur olarak öne çıkmaktadır. Tüketicilerin tercihlerinde önemli bir değişken olan bu faktör, analizde dört düzey olarak ele alınmıştır.

Oda Sayısı: Oda sayısı, konut tercihinde belirleyici unsurlardan biridir. Hanede yaşayan kişi sayısına ve bireylerin ihtiyaçlarına bağlı olarak tercih edilen oda sayısı değişiklik göstermektedir. Yapılan analizde bu değişken dört düzey olarak belirlenmiştir.

Bireysel Garaj: Son yıllarda bireysel garajlara duyulan ihtiyaç artmış, özellikle apartman ve site yaşamında otopark sorunları nedeniyle kişiye özel garajlar konut tercihinde önemli bir kriter haline gelmiştir. Araştırmada bireysel garaj varlığı iki düzeyde incelenmiştir.

Balkon Varlığı: Balkon, tüketicilerin konut alımında dikkate aldığı önemli faktörlerden biri olarak değerlendirilmiştir. Özellikle COVID-19 pandemisi sonrası balkonlu konutlara olan talebin arttığı gözlemlenmiştir. Araştırmada balkon varlığı değişkeni iki düzeyde ele alınmıştır.

Ebeveyn Banyosu/Giyinme Odası: Ebeveyn banyosu ve giyinme odası, geniş ailelerin ve çocuklu hanelerin konfor açısından önem verdiği faktörlerden biridir. Kişisel kullanım alanı sağladığı için tüketicilerin konut seçiminde belirleyici bir etken olarak değerlendirilmiştir. Araştırmada ebeveyn banyosu/giyinme odası varlığı iki düzeyde ele alınmıştır.

Toplu Taşımaya Uzaklık: Ulaşım, özellikle çalışan bireyler için konut seçiminde büyük rol oynayan faktörlerden biridir. Günlük ulaşım süresini en aza indirmek isteyen tüketiciler için toplu taşımaya olan mesafe, konut tercihlerini doğrudan etkileyen unsurlar arasında yer almaktadır. Araştırmada bu değişken üç düzeyde ele alınmıştır.

Okula Uzaklık: Eğitim çağındaki çocukları olan aileler için okul yakınlığı konut seçiminde önemli bir kriter olarak öne çıkmaktadır. Okul çevresinde konut sahibi olma isteği, özellikle ebeveynlerin çocuklarının eğitimine daha kolay erişim sağlaması açısından belirleyici olmaktadır. Bu nedenle, araştırmada okula uzaklık faktörü üç düzeyde değerlendirilmiştir.

Şehir Merkezine Uzaklık: Şehir merkezi, sosyal yaşam, ulaşım, eğitim ve sağlık hizmetlerine erişim açısından konut tercihlerinde kritik bir faktördür. Şehir merkezine yakın konutlar, imkanlara daha kolay ulaşım sağlaması nedeniyle bazı tüketiciler tarafından tercih edilirken, daha sakin ve düşük maliyetli olması açısından şehir merkezine uzak konutları tercih eden tüketiciler de bulunmaktadır. Araştırmada şehir merkezine uzaklık değişkeni üç düzeyde ele alınmıştır.

Yukarıda belirtilen değişkenler ve düzeyler kullanılarak, konut tercihlerine yönelik konjoint analizi gerçekleştirilmiştir. Bu analiz sayesinde, tüketicilerin konut tercihleri üzerinde en fazla etkili olan faktörler belirlenmiş ve tüketicilerin hangi kriterlere daha fazla önem verdiği detaylandırılmıştır.

3.7 Verilerin Toplanması

Bu çalışmada veri toplama aracı olarak iki bölümden oluşan yapılandırılmış bir anket formu kullanılmıştır. Anketin ilk bölümünde katılımcıların yaş, cinsiyet, medeni durum, eğitim düzeyi, çocuk sayısı ve konut edinme amacı gibi demografik ve sosyo-ekonomik özelliklerini belirlemeye yönelik sorular yer almaktadır. Bu sorular, konut talebi ve konut tercihleri literatürüne dayalı olarak geliştirilmiştir (Yıldız, 2006; Kayacı, 2019; Taner, 2014; Durmaz, 2022; Polat, 2022). İkinci bölümde ise konjoint analizine konu olan sekiz özelliğin (oda sayısı, bulunduğu kat, bireysel garaj varlığı, balkon varlığı, ebeveyn banyosu/giyinme odası, toplu taşımaya, okula ve şehir merkezine uzaklık) farklı düzeylerinden oluşturulan konut kartları yer almaktadır. Kartlarda kullanılan özellik ve düzeyler, konjoint analizi uygulamalarını ele alan çalışmalardan yararlanılarak belirlenmiştir (Green ve Srinivasan, 1978; Erdoğan, 2006; Tuncalı, 2007; Yalçın, 2016; Özçağlı, 2020; Yiğit, 2008).

Anket formunun kapsam ve görünüş geçerliliğini güçlendirmek amacıyla, taslak form iki alan uzmanı akademisyene ve konut piyasasında faaliyet gösteren iki uzmana sunulmuş, alınan geribildirimler doğrultusunda ifadelerde sadeleştirme ve dil düzeltmeleri yapılmıştır. Ayrıca, soruların anlaşılabilirliğini ve anket süresini test etmek amacıyla sınırlı sayıda katılımcı ile bir ön uygulama gerçekleştirilmiş, ön uygulama sonrasında gerekli görülen küçük düzenlemeler yapılmıştır.

Araştırma için Bolu Abant İzzet Baysal Üniversitesi Sosyal Bilimlerde İnsan Araştırmaları Etik Kurulu'ndan 27.06.2022 tarihli ve 2022/262 protokol numaralı karar ile etik onay alınmıştır.

Veri toplama süreci, etik kurul onayının ardından 01.07.2022-31.08.2022 tarihleri arasında çevrim içi ortamda yürütülmüştür. Anket formu Google Forms üzerinden hazırlanmış ve bağlantı, gönüllülük esasına dayalı olarak sosyal medya grupları ve e-posta listeleri aracılığıyla potansiyel katılımcılarla paylaşılmıştır. Katılımcılara çalışmanın amacı, veri kullanım biçimi ve gizlilik ilkeleri hakkında bilgi verilmiş, ankete başlamadan önce aydınlatılmış onamları alınmıştır. Tüm katılımlar anonim olarak gerçekleştirilmiş, kişisel kimlik bilgisi talep edilmemiştir.

Konjoint tasarımında sekiz özellik ve yirmi üç düzeyin tüm kombinasyonları 3.456 farklı konut profilinden oluşmaktadır ($4 \times 4 \times 2 \times 2 \times 2 \times 3 \times 3 \times 3 = 3.456$). Bu kadar yüksek sayıda profilin her bir katılımcı tarafından değerlendirilmesi pratik olmadığından, katılımcı yükünü azaltmak ve daha yönetilebilir bir anket tasarlamak amacıyla SPSS yazılımının "Orthogonal Design" modülü kullanılarak ortogonal bir tasarım oluşturulmuştur. Bu işlem sonucunda, temel etkileri temsil edecek şekilde 36 konut kartından oluşan bir deney seti elde edilmiştir.

Veri toplama aşamasında, oluşturulan 36 kart katılımcılara rastgele bir sırayla sunulmuş ve katılımcılardan her bir konut kartını 1 (kesinlikle tercih etmem) ile 10 (kesinlikle tercih ederim) arasında değişen 10'lu Likert tipi bir ölçek üzerinde puanlamaları istenmiştir. Her katılımcı tüm kartları değerlendirmiştir. Eksik, tutarsız veya yanıtları büyük ölçüde eksik olan anketler veri setinden çıkarılmış, analizler 415 geçerli anket üzerinden gerçekleştirilmiştir. Bu süreç sonucunda, katılımcıların konut tercihlerini şekillendiren niteliklere ilişkin değerlendirmeleri konjoint analizine uygun bir veri yapısı hâline getirilmiştir.

Tablo 1: Konjoint Analizi Kombinasyon Kartları

	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bireysel Garaj	Balkon	Ebeveyn Banyosu/Giyinme Odası	Toplu Taşımaya Uzaklık	Okula Uzaklık	Şehir Merkezine Uzaklık
1	2. Kat	4+1	Yok	Yok	Yok	0-10 dk	0-10 dk	11-20 dk
2	1. Kat	3+1	Yok	Var	Var	11-20 dk	21 dk ve üzeri	0-10 dk
3	3. Kat	1+1	Var	Var	Yok	11-20 dk	0-10 dk	11-20 dk
4	2. Kat	3+1	Yok	Var	Var	11-20 dk	0-10 dk	0-10 dk
5	2. Kat	1+1	Yok	Yok	Yok	0-10 dk	21 dk ve üzeri	0-10 dk
6	2. Kat	2+1	Yok	Var	Var	21 dk ve üzeri	11-20 dk	11-20 dk
7	1. Kat	3+1	Var	Yok	Yok	21 dk ve üzeri	11-20 dk	0-10 dk
8	4. Kat	1+1	Yok	Yok	Var	21 dk ve üzeri	21 dk ve üzeri	11-20 dk
9	3. Kat	2+1	Var	Yok	Var	0-10 dk	0-10 dk	0-10 dk
10	4. Kat	1+1	Var	Var	Yok	11-20 dk	11-20 dk	21 dk ve üzeri
11	3. Kat	3+1	Var	Yok	Var	0-10 dk	11-20 dk	11-20 dk
12	4. Kat	3+1	Var	Yok	Var	0-10 dk	0-10 dk	21 dk ve üzeri
13	3. Kat	2+1	Yok	Var	Yok	0-10 dk	0-10 dk	0-10 dk
14	2. Kat	3+1	Var	Yok	Yok	21 dk ve üzeri	0-10 dk	0-10 dk
15	1. Kat	4+1	Var	Var	Var	0-10 dk	21 dk ve üzeri	11-20 dk
16	2. Kat	4+1	Var	Var	Var	0-10 dk	0-10 dk	21 dk ve üzeri
17	1. Kat	1+1	Yok	Yok	Yok	0-10 dk	0-10 dk	0-10 dk
18	4. Kat	4+1	Var	Var	Yok	21 dk ve üzeri	0-10 dk	0-10 dk
19	3. Kat	1+1	Yok	Yok	Var	21 dk ve üzeri	0-10 dk	21 dk ve üzeri
20	4. Kat	4+1	Yok	Yok	Var	11-20 dk	0-10 dk	0-10 dk
21	4. Kat	2+1	Var	Yok	Var	0-10 dk	21 dk ve üzeri	0-10 dk
22	1. Kat	2+1	Yok	Var	Var	21 dk ve üzeri	0-10 dk	21 dk ve üzeri
23	1. Kat	2+1	Var	Yok	Yok	11-20 dk	0-10 dk	11-20 dk
24	3. Kat	4+1	Yok	Yok	Var	11-20 dk	11-20 dk	0-10 dk
25	3. Kat	4+1	Var	Var	Yok	21 dk ve üzeri	21 dk ve üzeri	0-10 dk
26	2. Kat	2+1	Var	Yok	Yok	11-20 dk	21 dk ve üzeri	21 dk ve üzeri
27	4. Kat	2+1	Yok	Var	Yok	0-10 dk	11-20 dk	0-10 dk
28	3. Kat	3+1	Yok	Var	Yok	0-10 dk	21 dk ve üzeri	21 dk ve üzeri
29	1. Kat	4+1	Yok	Yok	Yok	0-10 dk	11-20 dk	21 dk ve üzeri
30	4. Kat	3+1	Yok	Var	Yok	0-10 dk	0-10 dk	11-20 dk
31	2. Kat	1+1	Var	Var	Var	0-10 dk	11-20 dk	0-10 dk
32	1. Kat	1+1	Var	Var	Var	0-10 dk	0-10 dk	0-10 dk
33	3. Kat	1+1	Yok	Var	Var	0-10 dk	11-20 dk	0-10 dk
34	3. Kat	1+1	Yok	Yok	Yok	21 dk ve üzeri	21 dk ve üzeri	21 dk ve üzeri
35	2. Kat	2+1	Var	Yok	Var	0-10 dk	11-20 dk	11-20 dk
36	4. Kat	2+1	Var	Var	Yok	11-20 dk	21 dk ve üzeri	0-10 dk

3.8 Verilerin Analizi

Araştırma İçin Tercih Fonksiyon Türünün Belirlenmesi: Araştırmanın özellik ve düzeyleri tespit edildikten sonra tercih fonksiyonunun tespit edilmesi gerekmektedir. Konut özellikleri için doğrusal artan ve doğrusal azalan fonksiyonları ve kategorik düzeyler için parçalı fonksiyondan yararlanılmıştır. Çalışmada kullanılacak özelliklerin ve tercih puanları arasındaki ilişkinin yönü aşağıdaki şekildedir:

- Bulunduğu Kat: Doğrusal artan
- Oda Sayısı: Doğrusal artan
- Bireysel Garaj: Kategorik
- Balkon: Kategorik
- Ebeveyn Banyosu/Giyinme Odası: Kategorik
- Toplu Taşımaya Uzaklık: Doğrusal azalan
- Okula Uzaklık: Doğrusal azalan

• Şehir Merkezine Uzaklık: Doğrusal azalan

Konjoint analizinin analiz aşamasındaki başlangıç adımı tercih fonksiyonunun belirlenmesidir. Özellikler ve düzey bazında incelenecek olursa vektör, ideal nokta ve parçalı fonksiyondan hangisi ile uyumlu olabileceği konusu tartışmaya açıktır. Toplu taşımaya erişim için vektör fonksiyonu en uygun seçenek iken oda sayısı için de ideal nokta fonksiyonu daha uygundur. Her özelliğin davranışı birbirinden farklı olacağı için en uygun fonksiyon parçalı fonksiyon modeli olarak belirlenmiştir.

Araştırmada tercih modeli olarak ideal vektör ve kısmi fayda modelleri tercih edilmiştir. İdeal vektör modelinde i. değişkenin düzeyleri ile o değişkenin seçimi arasında doğrusal artan veya azalan bir ilişki olduğu tahmin edilmektedir. Kısmi fayda modelinde ise değişkenin düzeyleri ile o değişkenin seçimi arasında bir ilişki belirlenmemektedir.

Tablo 2: Model Tanımı

	Düzyey Sayısı	Düzyey Tipi
Bulundugu Kat	4	Linear (more)
Oda Sayısı	4	Linear (more)
Bireysel Garaj	2	Discrete
Balkon	2	Discrete
Ebeveyn Banyosu	2	Discrete
Toplu Taşıma	3	Linear (less)
Okula Uzaklık	3	Linear (less)
Şehir Merkezine Uzaklık	3	Linear (less)
Tüm faktörler ortogonaldır.		

4. Bulgular

4.1 Araştırmaya Katılan Kişilerin Demografik Özellikleri

Sunum tekniği olarak bilinen, e-mail, bilgisayarlı anket ve yüz yüze anket yöntemlerinden elektronik mail yolu ile anketler katılımcılara sunulmuştur. E-mail yönteminin seçilmesinin nedeni anket aşamasının hızlı bir şekilde bitirilme amacının varlığındandır. Anket Google Forms aracılığı ile oluşturulup katılımcılara sunulmuştur. Toplamda 42 sorudan oluşan anket 6 demografik soru ve 36 adet ürün kartından oluşmaktadır. Ankette görsel ile desteklenecek herhangi bir kavram olmadığı için sözel sunum tekniği kullanılmıştır. Demografik soruların sayısı ve kırılımları katılımcıyı yormamak amacıyla kısa tutulmuştur. Ankette özellik ve düzeyler kısa ve öz bir şekilde kartlar sunulurken açıklanmıştır. Özellik ve düzeyde geçen kavramlar herkesin hakim olabileceği spesifik olmayan kavramlardır. Anketteki demografik sorular ve şıkları şu şekildedir:

Tablo 3: Katılımcıların Demografik Özellikleri

		N	%
Cinsiyet	Erkek	277	66,7
	Kadın	138	33,3
Medeni Durum	Evli	194	46,7
	Bekâr	221	53,3
Yaş	20-29 arası	195	47,0
	30-39 arası	122	29,4
	40-49 arası	59	14,2
	50 ve üstü	39	9,4
Eğitim Düzeyi	Lise ve altı	60	14,5
	Önlisans	57	13,7
	Lisans	198	47,7
	Yüksek Lisans	73	17,6
	Doktora	27	6,5
Çocuk Sayısı	Yok	275	66,3
	Bir Çocuk	39	9,4
	İki Çocuk	54	13,0
	Üç veya üzeri Çocuk	47	11,3
Ev Alma Amacı	İkamet etme amacıyla	212	51,1
	Yatırım amaçlı	78	18,8
	Her ikisi de	125	30,1

Katılımcıların 277'si (%66,7) erkek, 138'i (%33,3) ise kadındır. Ankete katılan kişilerden 221'i (%53,3) bekar, 194'ü (%46,7) evlidir. Katılımcılardan 195'i (%47,0) 20-29 yaş arasında, 122'si (%29,4) 30-39 yaş arasında, 59'u (%14,2) 40-49 yaş arasında, 39'u (%9,4) ise 50 yaş ve üzerindedir. Çalışmaya katılanların yaklaşık üçte ikisini genç bireyler oluşturmaktadır. Eğitim düzeyine bakıldığında 100 kişi (%24,1) lisansüstü eğitim, 198 kişi (%47,7) lisans mezunu, 57 kişi (%13,7) ön lisans mezunu, 60 kişi ise (%14,5) lise ve daha düşük derecelerde eğitim görmüşlerdir. Katılımcı sayısındaki lisans ve üstü eğitim oranı yüksektir. Katılımcılardan 275 kişinin (%66,3) hiç çocuğu yoktur. Geri kalan 140 kişi (%33,7) en az bir çocuk sahibidir. Bir çocuk sahibi olanlar 39 kişi (%9,4), iki çocuk sahibi olanlar 54 kişi (%13,0) ve üç çocuk ve üzeri sahibi olanlar ise 47 kişi (11,3)'dir. Konut almaktaki amacınız nedir? sorusuna verilen cevaplarda ikamet etmek için konut satın alanlar 212 kişi ile %51,1'lik kesimi oluşturmaktadır. Sadece yatırım amaçlı konut satın alanlar 78 kişi ile %18,8'lik bir oranla yer almaktadır. Burada sadece yatırım amaçlı konut alanların oranı düşüktür ancak hem ikamet hem de yatırım amaçlı satın alınan konutlar 125 kişi ile %30,1'lik orandadır. Dolayısı ile katılımcıların çoğu konutların satın alma amacının hem ikamet hem de yatırım amaçlı olduğunu belirtmişlerdir.

4.2 Genel Analiz Sonuçları

Kullanılan özellikler ile konjoint modeli:

Fayda = sabit + oda sayısı + bireysel garaj + balkon+ ebeveyn banyosu/giyinme odası + bulunduğu kat + toplu taşımaya olan uzaklık + okula uzaklık + şehir merkezine uzaklık

şeklinde kurulmuştur.

Korelasyon değerlerini ortaya koymak amacıyla yapılan analiz sonucunda hesaplanan ve Tablo 4 de ifade edilen Pearson's r ve Kendall's tau değerleri incelendiğinde iki değerinde 0,40'ın üzerinde olduğu görülmektedir ve bu değerler modelin temsiliyet gücünün orta seviyede olduğunu ifade etmektedir (Tutar vd., 2024). Kartları değerlendirme yöntemi skor belirleme yöntemi ile yapıldığından dolayı Pearson's r değerini dikkate almak daha önemli olacaktır ve ilişki katsayısı ortalamanın üzerindedir. Tablo 4'de görüldüğü gibi Pearson's r değeri 0,647 olarak bulunmuştur. Ayrıca p-değerleri ise 0,000 olarak elde edilmiştir.

Tablo 4: Genel Analiz Sonuçlarının Korelasyon Değerleri

Korelasyonlar	Value	Sig.
Pearson's R	,647	,000
Kendall's tau	,460	,000
Kendall's tau for Holdouts	-,333	,248

Tüketicilerin konut seçimindeki tercihleri için çalışmada belirlenen faktörler: Bulunduğu kat, oda sayısı, bireysel garaj, balkon varlığı, ebeveyn banyosu, toplu taşımaya uzaklık, okula uzaklık ve şehir merkezine uzaklıktır. Konjoint analizinde bu özelliklerin önem katsayıları hesaplanmıştır.

Tablo 5: Genel Analiz Sonuçlarına Göre Özelliklerin Önem Katsayıları

Özellikler	Önem Katsayıları
Okula Uzaklık	22,069
Oda Sayısı	20,193
Toplu Taşıma	15,983
Bireysel Garaj	11,551
Balkon	10,247
Şehir Merkezine Uzaklık	8,583
Bulundugu Kat	7,166
Ebeveyn Banyosu	4,026

Tablo 5'te sunulan önem katsayıları, her bir özelliğin konut tercihinin yaptığı görece katkısını ortaya koymaktadır. Buna göre, katılımcıların karar sürecinde en belirleyici nitelik okula uzaklık olup, 22,069'luk değeriyle diğer tüm özelliklerin önüne geçmektedir. Bunu sırasıyla oda sayısı (20,193) ve toplu taşımaya uzaklık (15,983) izlemektedir. Yani konutun mekânsal konumu ve büyüklük algısı, tercih yapısının merkezinde yer almaktadır. Bireysel garaj (11,551) ve balkon varlığı (10,247), önem katsayısı bakımından orta düzeyde etkili nitelikler olarak öne çıkmakta; şehir merkezine uzaklık (8,583) ve bulunduğu kat (7,166) görece daha düşük ama yine de anlamlı bir ağırlığa sahiptir. Ebeveyn banyosu/giyinme odası ise 4,026 ile en düşük önem katsayısına sahip olup, diğer özelliklere kıyasla daha ikincil bir konfor unsuru olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu yapı, katılımcıların konut tercihinin şekillendirirken öncelikle erişilebilirlik ve temel işlevselliğe odaklandığını, ardından otopark ve balkon gibi yaşam kalitesini artıran donatılara yöneldiğini göstermektedir. Bununla birlikte, tercih yapısının daha ayrıntılı olarak anlaşılabilmesi için yalnızca özelliklerin önem katsayıları değil, her bir niteliğin düzeylerine ilişkin kısmi fayda katsayılarının da incelenmesi gerekmektedir. Bu amaçla, konut kartlarında yer alan tüm özellik düzeyleri için tahmin edilen fayda katsayıları ile bu katsayılara ait standart hata değerleri Tablo 6'da özetlenmektedir. Tablo'da yer alan katsayılar, her bir düzeyin referans kategoriye göre konut tercihinde ne ölçüde artış ya da azalışa neden olduğunu ortaya koymaktadır.

Tablo 6: Genel Analiz Sonuçlarının Fayda Tahmin Değerleri

Özellik	Düzyey	Fayda Tahmini	Std. Hata
Oda Sayısı	1+1	,196	,193
	2+1	,108	,193
	3+1	-,027	,193
	4+1	-,276	,193
Bireysel Garaj	Yok	,135	,112
	Var	-,135	,112
Balkon	Yok	-,120	,112
	Var	,120	,112
Ebeveyn Banyosu	Yok	,049	,112
	Var	-,049	,112
Bulunduğu Kat	1. Kat	-,056	,100
	2. Kat	-,112	,200
	3. Kat	-,167	,300
	4. Kat	-,223	,400
Toplu Taşıma	0-10 dk	-,187	,135
	11-20 dk	-,374	,269
	21 dk ve üzeri	-,560	,404
Okula Uzaklık	0-10 dk	,258	,135
	11-20 dk	,516	,269
	21 dk ve üzeri	,774	,404
Şehir Merkezine Uzaklık	0-10 dk	-,100	,135
	11-20 dk	-,201	,269
	21 dk ve üzeri	-,301	,404
(Sabit)		5,622	,491

Tablo 6’da, her bir özelliğin düzeyine ilişkin kısmi fayda (part-worth) katsayıları yer almakta ve bu değerler, ilgili düzeyin konut tercihinde faydayı ne yönde ve ne ölçüde değiştirdiğini göstermektedir. Oda sayısında 1+1 ve 2+1 daireler pozitif kısmi fayda ile öne çıkarken (0,196 ve 0,108), 3+1 ve özellikle 4+1 dairelerde katsayıların negatife dönmesi (–0,027 ve –0,276), örneklemde daha kompakt konutlara yönelik bir eğilime işaret etmektedir. Balkon için, balkonsuz konutların negatif (–0,120), balkonlu konutların ise pozitif (0,120) kısmi faydaya sahip olması, balkonun tercihleri artıran bir nitelik olduğunu açıkça göstermektedir. Buna karşılık bireysel garaj ve ebeveyn banyosu/giyinme odası için katsayılar birbirine çok yakın ve zıt işaretli (garaj yok: 0,135, var: –0,135; ebeveyn banyosu yok: 0,049, var: –0,049) olduğundan, bu iki özelliğin modelde sınırlı ve zayıf bir etkiye sahip olduğu, tercihi belirlemede ikincil kaldığı söylenebilir.

Kat düzeylerine bakıldığında, tüm katlarda kısmi fayda negatif olmakla birlikte, kat yükseldikçe bu negatifliğin arttığı (1. kat: –0,056’dan 4. kat: –0,223’e) görülmektedir; bu da daha düşük katların daha cazip olduğunu göstermektedir. Uzaklık değişkenleri arasında, toplu taşımaya ve şehir merkezine uzaklık arttıkça kısmi faydanın giderek daha negatife dönmesi, erişim olanaklarına yakınlığın konutun çekiciliğini belirgin biçimde artırdığını ortaya koymaktadır. Buna karşılık, okula uzaklık için tersi bir desen söz konusudur: 0–10 dakikalık uzaklıkta 0,258 olan kısmi fayda, 21 dakika ve üzeri için 0,774’e yükselmektedir. Bu sonuç, bu örneklem özelinde okula daha uzak konutların daha yüksek fayda ürettiğini göstermekte; dolayısıyla okula uzaklığın hem yüksek önem katsayısına hem de yönü itibarıyla dikkat çekici, “alışılmışın tersi” bir işleyişe sahip olduğunu ortaya koymaktadır. İki tablo birlikte okunduğunda, bir yandan hangi özelliklerin tercih üzerinde daha baskın olduğu, diğer yandan da bu özelliklerin düzeyleri arasında tercih yönünün nasıl şekillendiği bütüncül biçimde anlaşılmaktadır.

Katılımcılardan elde edilen ortalama puanlar aşağıda verilmiştir.

Tablo 7: Genel Analize Göre Kartların Fayda Tahmin Değerleri

Sıra No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bireysel Garaj	Balkon	Ebeveyn Banyosu/Giyinme Odası	Toplu Taşımaya Uzaklık	Okula Uzaklık	Şehir Merkezine Uzaklık	Kartların Değerlendirme Sonucu			
									Min.	Maks.	Ort.	Std. Sap.
1	2. Kat	4+1	Yok	Yok	Yok	0-10 dk	0-10 dk	11-20 dk	1,00	10,00	4,34	3,05
2	1. Kat	3+1	Yok	Var	Var	11-20 dk	21 dk ve üzeri	0-10 dk	1,00	10,00	5,69	2,80
3	3. Kat	1+1	Var	Var	Yok	11-20 dk	0-10 dk	11-20 dk	1,00	10,00	5,47	2,82
4	2. Kat	3+1	Yok	Var	Var	11-20 dk	0-10 dk	0-10 dk	1,00	10,00	4,96	2,81
5	2. Kat	1+1	Yok	Yok	Yok	0-10 dk	21 dk ve üzeri	0-10 dk	1,00	10,00	6,40	2,65
6	2. Kat	2+1	Yok	Var	Var	21 dk ve üzeri	11-20 dk	11-20 dk	1,00	10,00	5,73	2,62
7	1. Kat	3+1	Var	Yok	Yok	21 dk ve üzeri	11-20 dk	0-10 dk	1,00	10,00	5,60	2,75
8	4. Kat	1+1	Yok	Yok	Var	21 dk ve üzeri	21 dk ve üzeri	11-20 dk	1,00	10,00	5,53	2,71
9	3. Kat	2+1	Var	Yok	Var	0-10 dk	0-10 dk	0-10 dk	1,00	10,00	5,49	2,51
10	4. Kat	1+1	Var	Var	Yok	11-20 dk	11-20 dk	21 dk ve üzeri	1,00	10,00	4,47	2,90
11	3. Kat	3+1	Var	Yok	Var	0-10 dk	11-20 dk	11-20 dk	1,00	10,00	5,21	2,73
12	4. Kat	3+1	Var	Yok	Var	0-10 dk	0-10 dk	21 dk ve üzeri	1,00	10,00	5,17	2,74
13	3. Kat	2+1	Yok	Var	Yok	0-10 dk	0-10 dk	0-10 dk	1,00	10,00	5,37	2,73
14	2. Kat	3+1	Var	Yok	Yok	21 dk ve üzeri	0-10 dk	0-10 dk	1,00	10,00	4,88	2,70
15	1. Kat	4+1	Var	Var	Var	0-10 dk	21 dk ve üzeri	11-20 dk	1,00	10,00	6,06	2,49
16	2. Kat	4+1	Var	Var	Var	0-10 dk	0-10 dk	21 dk ve üzeri	1,00	10,00	5,44	3,03
17	1. Kat	1+1	Yok	Yok	Yok	0-10 dk	0-10 dk	0-10 dk	1,00	10,00	6,44	2,67
18	4. Kat	4+1	Var	Var	Yok	21 dk ve üzeri	0-10 dk	0-10 dk	1,00	10,00	4,58	2,94
19	3. Kat	1+1	Yok	Yok	Var	21 dk ve üzeri	0-10 dk	21 dk ve üzeri	1,00	10,00	5,34	2,84
20	4. Kat	4+1	Yok	Yok	Var	11-20 dk	0-10 dk	0-10 dk	1,00	10,00	5,23	2,81
21	4. Kat	2+1	Var	Yok	Var	0-10 dk	21 dk ve üzeri	0-10 dk	1,00	10,00	4,84	2,89
22	1. Kat	2+1	Yok	Var	Var	21 dk ve üzeri	0-10 dk	21 dk ve üzeri	1,00	10,00	5,38	2,68
23	1. Kat	2+1	Var	Yok	Yok	11-20 dk	0-10 dk	11-20 dk	1,00	10,00	4,85	2,82
24	3. Kat	4+1	Yok	Yok	Var	11-20 dk	11-20 dk	0-10 dk	1,00	10,00	4,89	2,77
25	3. Kat	4+1	Var	Var	Yok	21 dk ve üzeri	21 dk ve üzeri	0-10 dk	1,00	10,00	5,65	2,80
26	2. Kat	2+1	Var	Yok	Yok	11-20 dk	21 dk ve üzeri	21 dk ve üzeri	1,00	10,00	5,88	2,65
27	4. Kat	2+1	Yok	Var	Yok	0-10 dk	11-20 dk	0-10 dk	1,00	10,00	6,93	2,59
28	3. Kat	3+1	Yok	Var	Yok	0-10 dk	21 dk ve üzeri	21 dk ve üzeri	1,00	10,00	5,73	2,60
29	1. Kat	4+1	Yok	Yok	Yok	0-10 dk	11-20 dk	21 dk ve üzeri	1,00	10,00	5,25	3,02
30	4. Kat	3+1	Yok	Var	Yok	0-10 dk	0-10 dk	11-20 dk	1,00	10,00	6,17	2,73
31	2. Kat	1+1	Var	Var	Var	0-10 dk	11-20 dk	0-10 dk	1,00	10,00	6,84	2,85
32	1. Kat	1+1	Var	Var	Var	0-10 dk	0-10 dk	0-10 dk	1,00	10,00	4,67	2,88
33	3. Kat	1+1	Yok	Var	Var	0-10 dk	11-20 dk	0-10 dk	1,00	10,00	4,34	3,05
34	3. Kat	1+1	Yok	Yok	Yok	21 dk ve üzeri	21 dk ve üzeri	21 dk ve üzeri	1,00	10,00	4,96	2,81
35	2. Kat	2+1	Var	Yok	Var	0-10 dk	11-20 dk	11-20 dk	1,00	10,00	4,88	2,70
36	4. Kat	2+1	Var	Var	Yok	11-20 dk	21 dk ve üzeri	0-10 dk	1,00	10,00	4,58	2,94

Tablo incelendiğinde, kart ortalamalarının yaklaşık 4,30 ile 6,90 arasında değiştiği görülmektedir. En yüksek fayda tahmin değerine sahip üç kart sırasıyla kart 27 ($X=6,93$), kart 31 ($X=6,84$) ve kart 17'dir ($X=6,44$). Kart 27, 4. katta yer alan, 2+1 oda sayısına sahip, bireysel garajı ve ebeveyn banyosu/giyinme odası bulunmayan ancak balkonu olan; toplu taşımaya 0–10 dakika, okula 11–20 dakika ve şehir merkezine 0–10 dakika uzaklıktaki bir konutu tanımlamaktadır. Kart 31 ise 2. katta, 1+1 daire tipinde, bireysel garaj ve balkon ile ebeveyn banyosu/giyinme odasına sahip; toplu taşımaya 0–10 dakika, okula 11–20 dakika ve şehir merkezine 0–10 dakika uzaklıkta konumlanmış bir konutu ifade etmektedir. Kart 17 ise 1. katta, 1+1 oda sayısına sahip, bireysel garaj, balkon ve ebeveyn banyosu/giyinme odası bulunmayan; buna karşın toplu taşımaya, okula ve şehir merkezine 0–10 dakika uzaklıkta yer alan bir konutu temsil etmektedir. Bu üç profil birlikte değerlendirildiğinde, katılımcıların özellikle toplu taşımaya, okula ve şehir merkezine yakın, küçük ve orta büyüklükteki (1+1, 2+1) dairelere yöneldiği; balkon ve bireysel garaj gibi olanakların ise bazı profillerde tercihi güçlendirdiği, ancak erişilebilirlik unsurlarıyla birlikte değerlendirildiğinde anlam kazandığı söylenebilir.

En düşük fayda tahmin değerine sahip üç kart ise kart 1 ($X=4,34$), kart 33 ($X=4,34$) ve kart 10'dur ($X=4,47$). Kart 1, 2. katta yer alan, 4+1 oda sayısına sahip, balkonsuz, bireysel garajı ve ebeveyn banyosu/giyinme

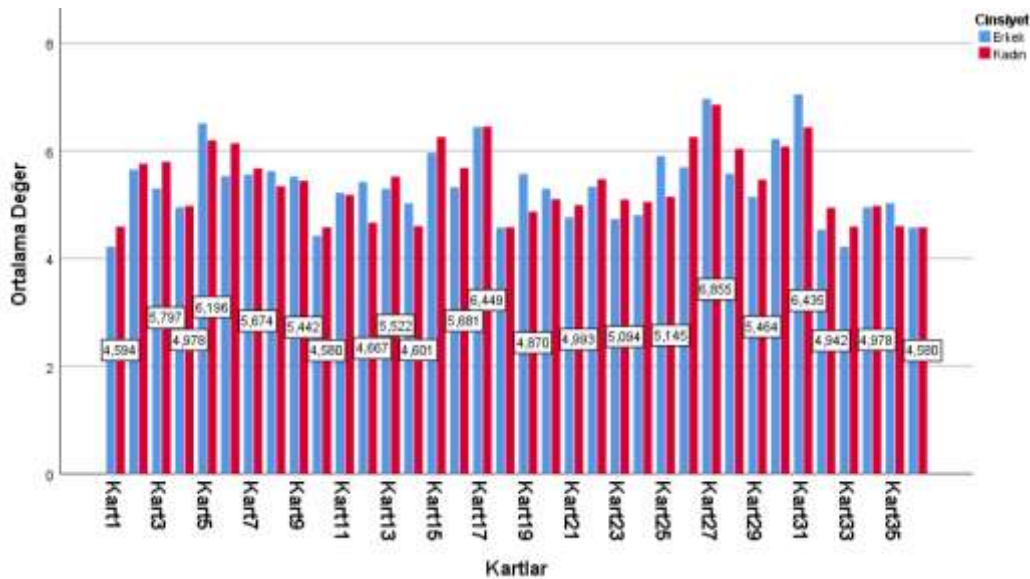
odası bulunmayan; toplu taşımaya ve okula 0–10 dakika, şehir merkezine ise 11–20 dakika uzaklıktaki bir konutu tanımlamaktadır. Kart 33, 3. katta, 1+1 daire tipinde, balkonu ve ebeveyn banyosu/giyinme odası bulunan ancak bireysel garajı olmayan; toplu taşımaya 0–10 dakika, okula 11–20 dakika ve şehir merkezine 0–10 dakika uzaklıktaki bir konutu temsil etmektedir. Kart 10 ise 4. katta, 1+1 daire tipinde, bireysel garaj ve balkon bulunan fakat ebeveyn banyosu/giyinme odası olmayan; toplu taşımaya ve okula 11–20 dakika, şehir merkezine ise 21 dakika ve üzeri uzaklıktaki bir konutu ifade etmektedir. Bu düşük skorlar, tek tek özellikler açısından olumlu nitelikler (balkon, garaj vb.) bulunsu bile, yüksek katlarda yer alma, şehir merkezine ve ulaşım olanaklarına görece uzak konumlanma ya da örneklemin genel eğilimleriyle tam örtüşmeyen oda sayısı–donatı bileşimlerinin, konutun genel çekiciliğini sınırladığını göstermektedir. Başka bir ifadeyle, bireysel konut özellikleri tek başına yeterli olmayıp, kat düzeyi, erişilebilirlik ve daire tipinin bir arada oluşturduğu bütünsel profil, katılımcıların nihai değerlendirmesinde belirleyici olmaktadır.

4.3 Tercih Edilen Konut Özelliklerinin Demografik Değişkenlere Göre Dağılımı

Araştırmanın bu kısmında katılımcıların tercih ettikleri konut türlerinin cinsiyet, medeni durum, yaş, eğitim düzeyi, çocuk sayısı, ev alma amacı gibi demografik özelliklere göre nasıl değiştiği incelenmiştir.

Tercih edilen konut türünün cinsiyete göre dağılımı

Katılımcıların konut alırken tercih ettikleri özelliklerin cinsiyete göre değişimi incelenmiştir.

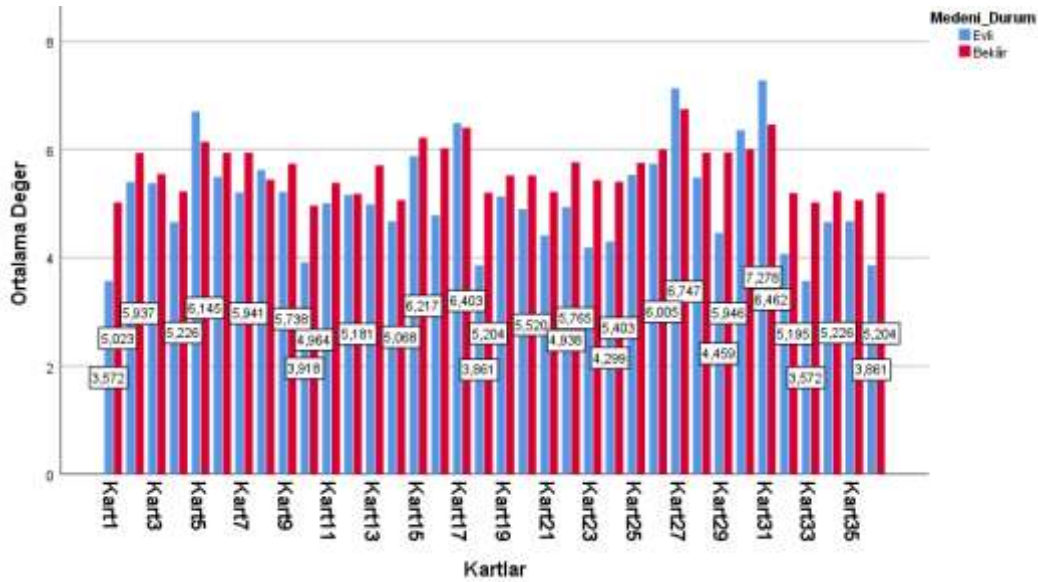


Şekil 1: Tercih edilen konut özelliklerinin cinsiyete göre değişimi

Elde edilen sonuçlar incelendiğinde erkeklerin çoğunlukla 31 numaralı kartı; kadınların ise 27 numaralı kartı tercih ettikleri görülmüştür. Erkekleri en çok etkileyen değişkenlerin bireysel garaj ve ebeveyn banyosu/giyinme odası olduğu ortaya çıkmıştır. Erkeklerin araçlara olan ilgileri nedeniyle bireysel garajı bulunan ve ebeveyn banyosu/giyinme odası olan konutları daha çok tercih ettikleri görülmüştür. Kadınlarda ise oda sayısının fazlalığı değişkeninin etkili olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Ayrıca her iki tarafında balkon varlığı, toplu taşımaya, okula, şehir merkezine uzaklık özellik tercihleri aynı olmuştur.

Tercih edilen konut türünün medeni duruma göre dağılımı

Katılımcıların konut alırken tercih ettikleri özelliklerin medeni duruma göre değişimi incelenmiştir.

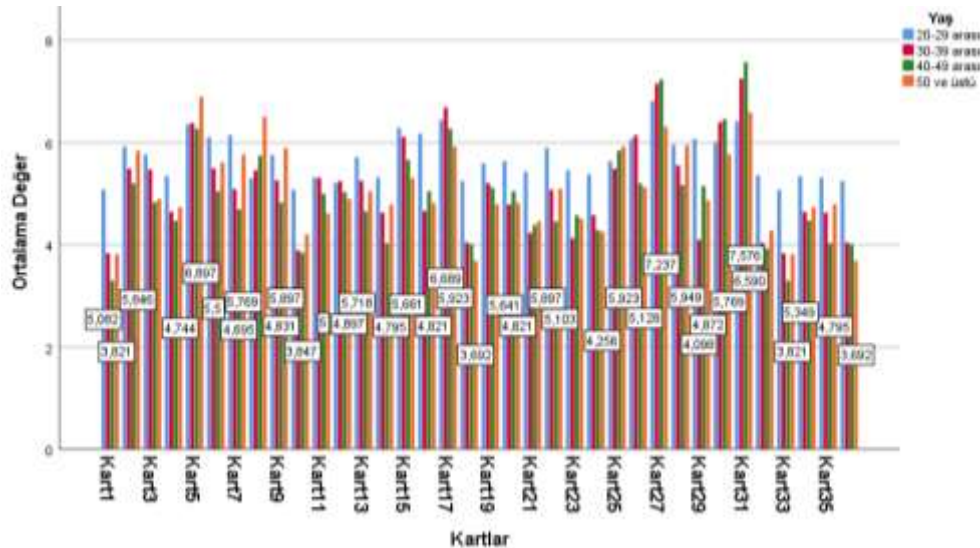


Şekil 2: Tercih edilen konut özelliklerinin medeni duruma göre değişimi

Elde edilen sonuçlar incelendiğinde evlilerin çoğunlukla 31 numaralı kartı; bekarların ise 27 numaralı kartı tercih ettikleri görülmüştür. Bekarların tercihlerinde oda sayısı değişkenine daha çok önem verdiği görülmüştür. Aksine evlilerin oda sayısı az olan konutları daha çok tercih ettikleri ortaya çıkmıştır. Bunun nedeni olarak evlilerin konutları yatırım amaçlı tercih ettiği söylenebilir. Evli katılımcılar bireysel garji bulunan konutları daha çok tercih ederken bekarların daha az tercih ettikleri tespit edilmiştir. Evli kişilerin ebeveyn banyosu/giyinme odası özelliği bulunan konutları daha fazla ön planda tuttuğu görülmektedir.

Tercih edilen konut türünün yaşa göre dağılımı

Katılımcıların konut alırken tercih ettikleri özelliklerin yaşa göre değişimi incelenmiştir.



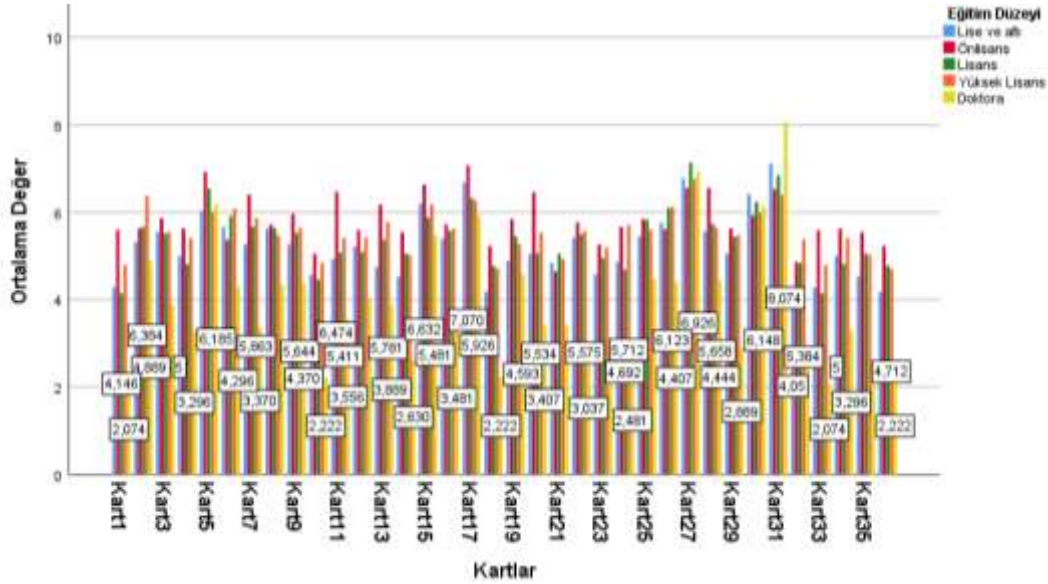
Şekil 3: Tercih edilen konut özelliklerinin yaşa göre değişimi

Elde edilen sonuçlar incelendiğinde 20-29 arası yaştaki bireylerin çoğunlukla 27 numaralı kartı; 30-49 arası yaştaki bireylerin çoğunlukla 31 numaralı kartı ve 50 ve üstü yaştaki bireylerin ise 5 numaralı kartı tercih ettikleri görülmüştür. 20-29 yaş ve 30-49 yaşındaki bireylerde okula uzaklık mesafesi ve balkon varlığı

tercihlerde önemli bir kriter olurken 50 ve üstü yaşındaki bireylerde daha az önemli olduğu görülmüştür. Ayrıca bireysel garaj bulunan konutların varlığı özelliği de 30-49 yaş aralığındaki bireylerin tercihlerinde daha ön plana çıkmaktadır. 50 ve üstü yaş aralığındaki kişilerin bireysel garaj, balkon, ebeveyn banyosu/giyinme odası bulunmayan, oda sayısı az olan konutları daha çok tercih ettikleri görülmüştür. Bunun nedeni olarak da 50 ve yaş üstü kişilerin konut satın alırken konut tercihlerini daha çok yatırım amaçlı yaptıkları tespit edilmiştir.

Tercih edilen konut türünün eğitim düzeyine göre dağılımı

Katılımcıların konut alırken tercih ettikleri özelliklerin eğitim düzeyine göre değişimi incelenmiştir.

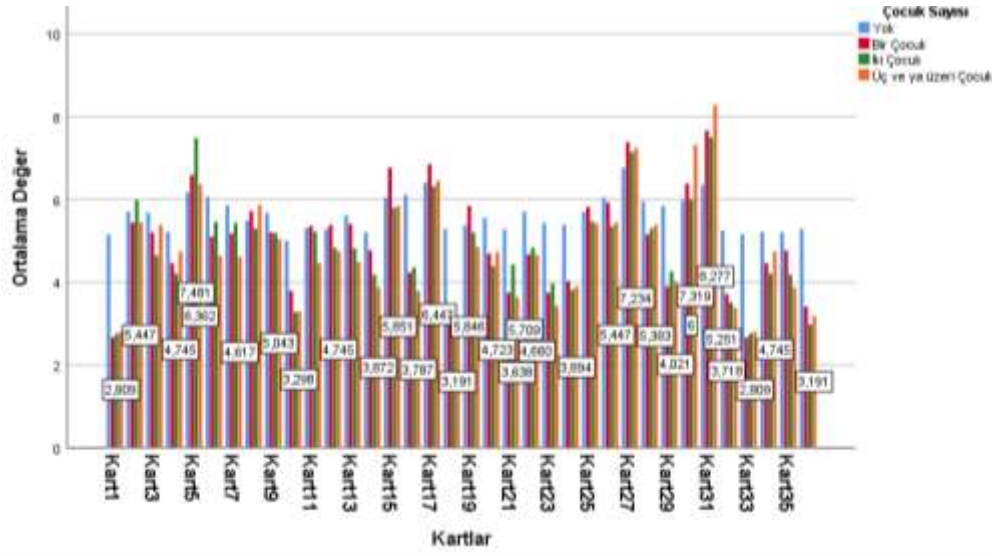


Şekil 4: Tercih edilen konut özelliklerinin eğitim düzeyine göre değişimi

Elde edilen sonuçlar incelendiğinde lise ve altı mezunu bireyler ile doktora mezunu bireylerin çoğunlukla 31 numaralı kartı, ön lisans mezunu bireylerin çoğunlukla 17 numaralı kartı, lisans ve yüksek lisans mezunu bireylerin çoğunlukla 27 numaralı kartı tercih ettikleri görülmüştür. Eğitim düzeyi sonuçları incelendiği zaman lisans ve yüksek lisans düzeyinde olan bireylerin oda sayısı fazla olan konutları daha çok tercih ettikleri ortaya çıkmıştır. Ayrıca ebeveyn banyosu/giyinme odası özelliğini çok fazla tercih etmedikleri tespit edilmiştir. Lise ve altı – doktora mezunu kişilerin tercihlerinde ise bireysel garaj, balkon ve ebeveyn banyosu/giyinme odası bulunan konutların daha fazla tercih edildiği görülmüştür. Ön lisans mezunu kişiler ise tercihlerinde balkon, ebeveyn banyosu/giyinme odası ve bireysel garaj etmenlerine önem vermemişlerdir. Ön lisans mezunu kişilerinde konut alımında yatırım amaçlı konut talep ettikleri söylenebilir.

Tercih edilen konut türünün çocuk sayısına göre dağılımı

Katılımcıların konut alırken tercih ettikleri özelliklerin çocuk sayısına göre değişimi incelenmiştir.

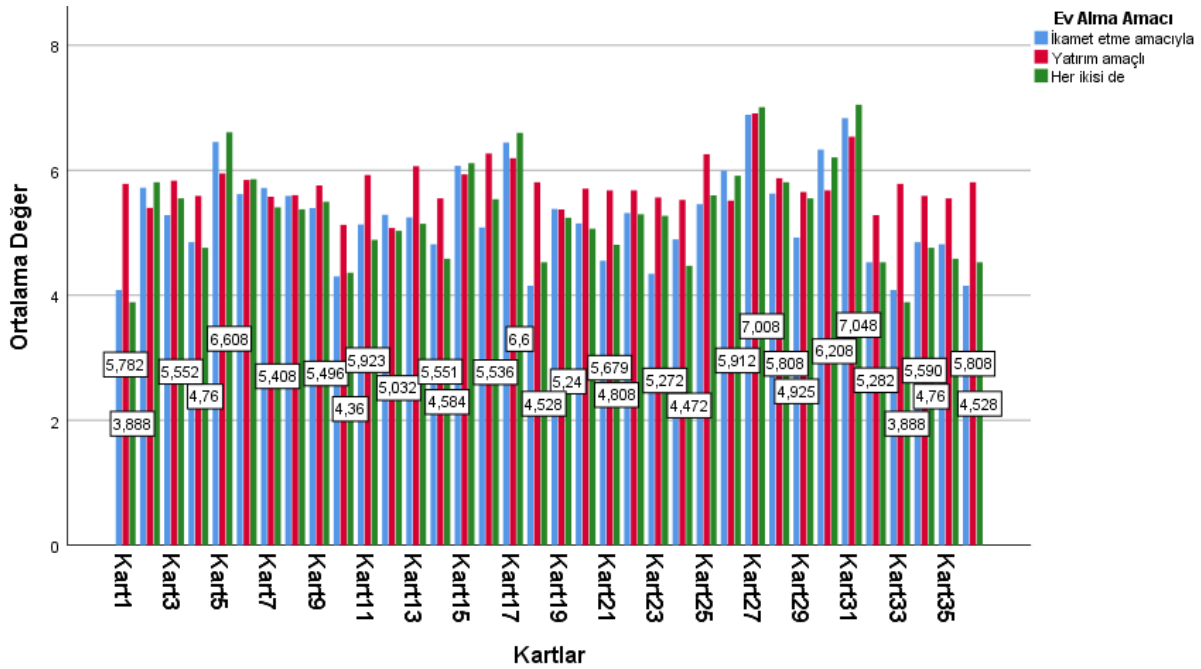


Şekil 5: Tercih edilen konut özelliklerinin çocuk sayısına göre değişimi

Elde edilen sonuçlar incelendiğinde çocuğu olmayan bireylerin çoğunlukla 27 numaralı kartı; 1 ve üzeri çocuk sahibi olan bireylerin ise çoğunlukla 31 numaralı kartı tercih ettikleri görülmüştür. Çocuk sahibi olmayan kişiler bireysel garaj ve ebeveyn banyosu/giyinme odası bulunan konutları daha az tercih ederken 1 ve üzeri çocuk sahibi kişilerin bireysel garaj ve ebeveyn banyosu/giyinme odası bulunan konutları daha çok tercih ettiği görülmüştür. Ayrıca çocuk sahibi olmayan kişiler üst katları daha çok tercih ederken, çocuk sahibi olan katılımcılar alt katları daha çok tercih etmişlerdir. Bu da çocuğu olan kişilerin üst katları risk bulundurduğu için daha az tercih ettikleri sonucunu ortaya çıkarmaktadır.

Tercih edilen konutun edinme amacına göre dağılımı

Katılımcıların konut alırken tercih ettikleri özelliklerin ev alma amaçlarına göre değişimi incelenmiştir.



Şekil 6: Tercih edilen konut özelliklerinin ev alma amacına göre değişimi

Elde edilen sonuçlar incelendiğinde ikamet etmek veya yatırım amacıyla konutu aldığını belirten bireylerin çoğunlukla 27 numaralı kartı hem ikamet etmek hem de yatırım amacıyla konut aldığını belirten bireylerin ise 31 numaralı kartı tercih ettikleri görülmüştür. Tercih edilen özelliklerin konut alma amacına göre dağılımları incelendiğinde ikamet veya yatırımdan birini tercih edenlerin konutun 2+1 oda sayısı ile tercihlerinde oda sayısı özelliğine önem verdikleri görülmüştür. Bunların aksine ebeveyn banyosu ve bireysel garaj özelliklerini önemli bulmamışlardır. Hem ikamet hem yatırım amacıyla ikamet etmek isteyenler seçimlerinde bireysel garaj varlığı, balkon varlığı, ebeveyn odası/giyinme odası bulunan konutları daha çok tercih etmişlerdir. Yani hem ikamet edip hem yatırım amaçlı olarak kullanacakları için bireysel garajı, balkonu, ebeveyn odası/giyinme odası bulunan konutlara daha çok önem vermişlerdir.

5. Sonuç, Tartışma ve Öneriler

Bu araştırma, Bolu ili ve ilçelerinde yaşayan bireylerin konut tercihlerine etki eden nitelikleri ve bu niteliklerin görece önem düzeylerini konjoint analizi ile incelemeyi amaçlamaktadır. Elde edilen bulgular, konut tercihinin yalnızca fiziksel bir barınma gereksinimi olmadığını; ulaşılabilirlik, yaşam kalitesi ve sosyo-ekonomik statü gibi çok boyutlu unsurların birlikte değerlendirildiği karmaşık bir karar süreci olduğunu göstermektedir. Bu sonuç, konutun bireylerin sosyal konumunu ve yaşam tarzını yansıtan bir tüketim malı olarak ele alınması gerektiğini vurgulayan çalışmalarla örtüşmektedir (Kayacı, 2019; Yılmaz, 2016; Desagis, 2006).

Konjoint analizi sonuçlarına göre, araştırma kapsamındaki bireyler için okula uzaklık, oda sayısı ve toplu taşımaya uzaklık en yüksek önem katsayılarına sahip nitelikler olarak öne çıkmaktadır. Bu bulgu, konum ve erişilebilirlik değişkenlerinin konut talebinde belirleyici olduğunu ortaya koyan literatürle paralellik göstermektedir. Örneğin Yavuz ve Çemrek'in sağlık çalışanları üzerinde gerçekleştirdiği konjoint analizinde, dairenin bulunduğu kat ve merkeze yakınlık en önemli seçim ölçütleri arasında rapor edilmektedir; söz konusu çalışmada konum bileşenlerinin öne çıkması, bu çalışmada okula ve toplu taşımaya yakınlığın kritik görülmesiyle uyum göstermektedir. Bununla birlikte, Yavuz ve Çemrek'in çalışmasında konut büyüklüğü (m²) daha belirleyici iken, bu çalışmada oda sayısının ön plana çıkması, farklı örneklemelerde konut büyüklüğünün farklı biçimlerde temsil edilmesinden kaynaklanan bir farklılık olarak değerlendirilmektedir.

Araştırma bulguları, balkon varlığının da önemli bir tercih kriteri olduğunu göstermektedir. Pandemi sonrası dönemde açık ve yarı açık mekânlara yönelik talebin arttığını ve balkon, teras gibi alanların konut kalitesinin ayrılmaz bir parçası haline geldiğini vurgulayan çalışmalarla bu sonuç uyum içindedir. Literatürde, kullanıcıların konutu yalnızca iç mekân özellikleriyle değil, aynı zamanda gündelik yaşamda nefes alma olanağı sunan açık alanlarla birlikte değerlendirdiği belirtilmektedir. Bu çalışmada balkonlu konutların daha yüksek fayda değerlerine sahip olması, söz konusu eğilimi ampirik olarak desteklemektedir.

Çalışmada elde edilen bir diğer önemli bulgu, okula uzaklık düzeyi arttıkça fayda tahmin değerlerinin yükselmesidir. İlk bakışta beklenenin tersine görünen bu sonuç, örneklemin önemli bir bölümünün çocuk sahibi olmayan, genç ve bekar bireylerden oluşmasıyla açıklanabilir. Literatürde, hanede çocuk bulunmasının konuta ilişkin mekânsal beklentileri anlamlı biçimde değiştirdiği, eğitim kurumlarına yakınlığın özellikle çocuklu hanelerde kritik bir tercih kriteri haline geldiği ifade edilmektedir (Ovchinnikova vd., 2020; Polat, 2022). Bu bağlamda, mevcut çalışma bulguları literatürle çelişkili görünmemekte; aksine, demografik yapı farklılıklarının konut tercihlerini nasıl yeniden şekillendirdiğine dair ek bir örnek sunmaktadır.

Demografik değişkenlere göre yapılan analizler, cinsiyet, yaş, medeni durum ve çocuk sayısı gibi faktörlerin konut tercih yapısında anlamlı farklılıklara yol açtığını göstermektedir. Bu sonuç, konut talebinin homojen bir yapı göstermediğini, aksine mikro ölçekli demografik kümelerle göre değişen bir pazar yapısına sahip olduğunu ortaya koyan çalışmalarla tutarlıdır. Örneğin bazı araştırmalarda erkek katılımcıların otopark ve araç güvenliğine, kadın katılımcıların ise konut iç mekân büyüklüğü ve oda sayısına daha fazla önem verdiği rapor edilmektedir. Bu çalışmada da erkeklerin bireysel garaj ve ebeveyn

banyosu/giyinme odası gibi özelliklere daha fazla önem vermesi; bekar ve genç bireylerin ise oda sayısı fazla, üst katlarda yer alan konutları tercih etmesi, söz konusu bulguları destekler niteliktedir.

Araştırmanın sonuçları konut sektörü ve yerel yönetimler açısından önemli pratik çıkarımlar sunmaktadır. Öncelikle, yeni konut projelerinde balkon varlığı, ulaşım olanaklarına erişim ve oda sayısı gibi niteliklere öncelik verilmesi, tüketici beklentileri ile arz yapısının daha uyumlu hale gelmesini sağlayacaktır. Ayrıca, demografik gruplar arasında gözlenen belirgin tercih farklılıkları, tek tip konut üretimi yerine hedef kitleye özel konut tiplerinin geliştirilmesini gerekli kılmaktadır. Genç ve bekar bireylere yönelik projelerde oda sayısı yüksek fakat metrekare açısından daha kompakt konut tipleri öne çıkarılabilirken, çocuklu ailelere dönük projelerde bireysel garaj, ebeveyn banyosu ve daha alt katlarda konumlanan güvenlik odaklı konut tipleri tasarlanması daha uygun görünmektedir.

Bu çalışma, Bolu örneği üzerinden konut tercihinin etki eden nitelikleri hiyerarşik olarak ortaya koymakta ve bulguları literatürdeki çalışmalarla karşılaştırarak tartışmaktadır. Gelecekte farklı şehirlerde, farklı sosyo-ekonomik profillere sahip örneklerle gerçekleştirilecek konjoint analizleri, konut piyasasının dinamiklerini daha kapsamlı biçimde ortaya koymaya ve mekânsal planlama ile konut politikalarının kanıta dayalı şekilde geliştirilmesine katkı sağlayacaktır.

Kaynaklar

- Aktürk, E. & Tekman, N. (2016). Konut talebi ve Erzurum kent merkezinde tüketicilerin konut edinme kararlarını etkileyen faktörler. *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 30(2), 423-440.
- Bilmez, E. (2019). *Türkiye’de konut sektöründeki dönüşümün kent kültürüne etkileri: Diyarbakır Fırat Mahallesi örneği* [Yüksek lisans tezi, Gaziantep Üniversitesi].
- Campbell, R. (2017). *The housing experiences of young people on the Isle of Mull* [Doktora tezi, University of Stirling].
- Desagis, M. (2006). Konut alanı-yaşam alanı ilişkisi açısından küçük konutlar.
- Durmaz, C. (2022). *İstanbul’da konut arzında yaşam düzeyinin en üst düzeye çıkarılmasına katkısı olabilecek etkenlerin konjoint analizi ile araştırılmasına yönelik bir uygulama* [Yüksek lisans tezi, İstanbul Üniversitesi].
- Duvarcı, M. (2016). *Türkiye konut sektörü ve devletin konut sektörüne müdahalesi* [Yüksek lisans tezi, Abant İzzet Baysal Üniversitesi].
- Erdoğan, C. (2006). *Tüketicinin otomobil tercihinin konjoint analizi ile belirlenmesi* [Yüksek lisans tezi, Gazi Üniversitesi].
- Green, P. E., & Srinivasan, V. (1978). Conjoint analysis in consumer research: Issues and outlook. *The Journal of Consumer Research*, 5(1), 103-123.
- Jahanbin, S. (2015). *The impact of consumer and product characteristics on change in attribute weights over time and its implications for new product sales forecasting using choice-based conjoint analysis* [Doktora tezi, University of Bath].
- Kalkınma Bakanlığı. (2018). *Konut Politikaları Özel İhtisas Komisyonu Raporu*. Ankara: T.C. Kalkınma Bakanlığı Yayınları.
- Kayacı, S. B. (2019). *Konut sektörünün proje değerlerinin belirlenmesi: İstanbul örneği* [Yüksek lisans tezi, Sakarya Üniversitesi].
- Kodalbaş, S. (2017). *2008 küresel krizi bağlamında finansallaşma ve Türkiye’deki konut sektörüne etkisi: Bir vaka çalışması* [Yüksek lisans tezi, İstanbul Aydın Üniversitesi].

- Koo, H. Y. H., & Koo, L. C. (2010). Empirical examination of AHP and conjoint analysis on casino attributes in Macau. *Conference Proceedings of An International Conference on Public Welfare and Gaming Industry*, 327-350.
- Küçük, İ. (2019). *Konut sektöründe iş sağlığı ve güvenliği: Çalışanların risk farkındalığı üzerine bir uygulama* [Yüksek lisans tezi, İstanbul Esenyurt Üniversitesi].
- Lucio, S. (2015). *Market study using conjoint analysis for the implementation of a crowdsourcing application* [Yüksek lisans tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi].
- Maslow, A. H. (1943). A theory of human motivation. *Psychological review*, 50(4), 370.
- Moran, V., & Fernando, F. (2014). *Application of choice-based conjoint analysis to determine consumers' preferences and willingness to pay for grass-fed beef in the United States* [Doktora tezi, Louisiana State University].
- Ocak, A. (2006). *Türk konut sektöründe, maliyet-etkinlik analizi: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, yerel yönetim, konut yapı kooperatifleri ve özel kesimde karşılaştırmalı bir analiz* [Yüksek lisans tezi, Gazi Üniversitesi].
- Orme, B. K., Alpert, M. I., & Christensen, E. (1997). Assessing the validity of conjoint analysis – Continued. *Sawtooth Software Research Paper Series*, 1-19.
- Ovchinnikova, S., Kalinichenko, M., Markina, N., & Elena, S. (2020). Energy modernization of housing stock. *Web of Conferences*, 157, 06028.
- Özçağlı, M. (2020). *E-Ticarette tüketicilerin lojistik hizmet sağlayıcılarına yönelik tercihlerinin konjoint analizi ile incelenmesi* [Yüksek lisans tezi, Maltepe Üniversitesi].
- Özlük, S. (2014). *Türkiye’de konut sektöründe talep ve arzı belirleyen faktörler* [Doktora tezi, Maltepe Üniversitesi].
- Öztürk, N., & Fitöz, E. (2009). Türkiye’de konut piyasasının belirleyicileri: Ampirik bir uygulama. *Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 5(10), 21-46.
- Özüak, A. (2021). *Kırmızı et tüketim tercihlerinin konjoint analizi ile belirlenmesi* [Yüksek lisans tezi, Selçuk Üniversitesi].
- Polat, M. (2022). *Türkiye’de konut talebini etkileyen faktörler* [Yüksek lisans tezi, Bandırma Onyedli Eylül Üniversitesi].
- Sarı, M. (2022). *Makro ihtiyati politika ve finansal istikrar ilişkisi: Türkiye’de konut sektörüne yönelik araçların etkinliği* [Yüksek lisans tezi, Galatasaray Üniversitesi].
- Satıcı, R. (2019). *Türkiye pazarında tüketicilerin elektrikli süpürge satın alırken hangi özelliklere daha fazla önem verdiğinin tümleşik hiyerarşik konjoint analizi ile belirlenmesi* [Yüksek lisans tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi].
- Seçer, T. (2011). *Konut sektöründe katma değer vergisi uygulamalarında özellikli durumlar ve bir uygulama* [Yüksek lisans tezi, Atatürk Üniversitesi].
- Schaupp, L. C., & Bélanger, F. (2005). A conjoint analysis of online consumer satisfaction. *Journal of Electronic Commerce Research*, 6(2), 95-111.
- Şuta, O. (2016). *Edirne’de 1980’den günümüze toplu konutun gelişimi-değişimi* [Yüksek lisans tezi, Trakya Üniversitesi].
- Taner, İ. (2014). Bolu kentinin mekânsal gelişimi. *AİBÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 14(1), 77-411.
- Tanrıvermiş, H., & Mendes, M. (2023). Konut Üretiminde Arz-Talep Dengesi Kurulamamasının Nedenleri ve Sonuçları. *Mimarlık ve Yaşam*, 8(3), 575-596.

- Tuncalı, T. (2007). *Seçime dayalı konjoint analizi yöntemi ile GSM servis sağlayıcı seçiminde etkili olan faktörlerin araştırılması ve uygulama* [Yüksek lisans tezi, Marmara Üniversitesi].
- Tutar, H., Eryüzlü, H., Mutlu, H. T., & Nam, S. (2024). Bilimsel analiz teknikleri (Nicel, nitel, karma yöntem ve ekonometrik analiz teknikleri), Kocaeli.
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK). (2022). *Konut satış istatistikleri, 2022*. Ankara: TÜİK Yayınları.
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK). (2023). *Konut satış istatistikleri, 2023*. Ankara: TÜİK Yayınları.
- Yalçın, E. (2016). *Seçime dayalı konjoint analizi ve bir uygulama* [Yüksek lisans tezi, Dumlupınar Üniversitesi].
- Yalçın, E., & Aslan, S. (2017). Konut hakkı ve konut sektörüne 2013-2016 dönemi Konya özelinde bakış. *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 38, 95-111.
- Yavuz, S., & Çemrek, F. (2013). Konjoint Analizi İle Sağlık Çalışanlarının Konut Tercihlerinin Belirlenmesi. *Journal Of Graduate School Of Social Sciences*, 17(2).
- Yıldız, M. Y. (2006). *Bolu il merkezinde hane halkının konut tercihinin etki eden faktörlerin incelenmesi* [Yüksek lisans tezi, Abant İzzet Baysal Üniversitesi].
- Yılmaz, E. (2016). Konut sorunu ve toplu konut üretiminde TOKİ'nin ve belediyelerin rolü. *Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 3(7), 31-49.
- Yılmaz, T. (2008). *Ömerli Havzası'nda mülkiyet dokusunun konut sektörüne etkisinin incelenmesi* [Yüksek lisans tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi].
- Yiğit, A. M. (2008). *Konjoint analizi ve ofis mobilyası tüketicilerinin tercihleri üzerine bir uygulama* [Yüksek lisans tezi, Gaziosmanpaşa Üniversitesi].
- Yiyit, M. (2017). *Isparta ilinde konut fiyatını etkileyen faktörlerin hedonik fiyat modeli ile belirlenmesi ve konut sektöründeki alt piyasaların örtük sınıf analizi ile açığa çıkarılması* [Doktora tezi, Süleyman Demirel Üniversitesi].