

Türkiye’de Ev Sahibi Olma ve Mutluluk*

Hacı Mevlüt Karataş**

Aysel Topşir***

Ufuk Yolcu****

Öz

Bu çalışma, Türkiye’de 2014-2019 yıllarına ait TÜİK Yaşam Memnuniyeti Araştırması verilerini kullanarak ev sahipliği ile mutluluk düzeyleri arasındaki ilişkiyi genelleştirilmiş sıralı logit model kullanarak incelemiştir. Bulgular, Türkiye’de ev sahipliği ile mutluluk düzeyleri arasında pozitif bir ilişki olduğunu ortaya koymaktadır. Konutun fiziksel problemleri, konut memnuniyeti, semt memnuniyeti ve sağlık durumu gibi çevresel faktörler kontrol edildiğinde ilişki zayıflasa da, ev sahibi olma ile mutluluk arasında bağımsız bir ilişki olduğu bulunmuştur. Ancak bu ilişkinin gelir seviyelerine göre farklılaştığı gözlemlenmiştir. Düşük ve orta gelirli gruplarda ev sahipliği, mutsuz olma olasılığını azaltırken mutlu olma olasılığını artırdığı, ancak "çok mutlu" olma olasılığı üzerinde anlamlı bir etkiye sahip olmadığı bulunmuştur. Yüksek gelir gruplarında ise ev sahipliği ile mutluluk arasındaki ilişkinin zayıfladığı ve en yüksek gelir grubunda anlamlı bir ilişki olmadığı görülmüştür. Bulgular, düşük ve orta gelirli bireylerde ev sahipliği ile mutluluk arasındaki ilişkinin, finansal güvenlik gibi faktörlerle daha belirgin hale geldiğine işaret etmektedir.

JEL Kodları: I31, R22, D12

Anahtar Kelimeler: Ev Sahipliği, Mutluluk, Yaşam Memnuniyeti, Gologit, Türkiye

* Bu çalışma Giresun Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü’nde Prof. Dr. Ufuk YOLCU danışmanlığında ve Dr. Öğr. Üyesi Hacı Mevlüt KARATAŞ’ın jüri üyesi olarak yer aldığı, Aysel TOPŞİR tarafından hazırlanmış olan “Türkiye Örneğinde Ev Sahibi Olma İle Yaşam Memnuniyeti Arasındaki İlişki” adlı Yüksek Lisans tezi geliştirilerek türetilmiştir.

** (Sorumlu Yazar) Giresun Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, İktisat Bölümü, e-mail: haci.karatas@giresun.edu.tr, <https://orcid.org/0000-0002-6894-9162>.

*** Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Endüstri Mühendisliği Bölümü, e-mail: aysel.topsir@std.yildiz.edu.tr, <https://orcid.org/0000-0002-1494-6281>.

**** Marmara Üniversitesi, Fen-Edebiyat Fakültesi, İstatistik Bölümü, e-mail: ufuk.yolcu@marmara.edu.tr, <https://orcid.org/0000-0002-0172-3353>.

Homeownership and Happiness in Türkiye

Abstract

This study examines the relationship between homeownership and happiness levels in Turkey using data from the Turkish Statistical Institute's Life Satisfaction Survey (2014-2019) and applies a generalized ordered logit model. The findings indicate that there is a positive relationship between homeownership and happiness levels in Turkey. Although the relationship weakens when controlling for environmental factors such as housing-related physical problems, housing satisfaction, neighborhood satisfaction, and health status, homeownership still has an independent effect on happiness. However, this effect is found to vary by household income level. For lower and middle-income groups, homeownership reduces the likelihood of being unhappy and increases the likelihood of being happy, but it does not have a significant effect on the likelihood of being "very happy." In higher income groups, the effect of homeownership on happiness weakens, and no significant relationship is found for the highest income group. The findings suggest that the relationship between homeownership and happiness is more pronounced in lower and middle-income individuals, where it is strengthened by factors such as financial security.

JEL Codes: I31, R22, D12

Keywords: Homeownership, Happiness, Life Satisfaction, Gologit, Türkiye

Extended Summary

This study investigates the relationship between homeownership and individual happiness in Türkiye using nationally representative micro-level data. In recent decades, the limitations of traditional macroeconomic indicators such as GDP in capturing societal well-being have led to increasing interest in subjective measures, including happiness and life satisfaction. Within this broader framework, homeownership has been widely discussed as a structural determinant of well-being, as it may provide financial security, wealth accumulation, residential stability, and social status. Although international evidence often reports a positive association between homeownership and subjective well-being, this relationship is not uniform across countries or socioeconomic groups. Empirical evidence for Türkiye remains scarce and largely based on localized or limited samples. This study aims to contribute to the literature by examining whether homeownership is associated with happiness in Türkiye and whether this relationship differs across income groups.

The analysis uses data from the Turkish Statistical Institute's Life Satisfaction Survey for the period 2014–2019, comprising 55,169 individuals aged 18 and above. Happiness is measured through a five-point ordered Likert scale ranging from “very unhappy” to “very happy.” Given the ordinal nature of the dependent variable, the study employs a generalized ordered logit model with a partial proportional odds specification. The parallel lines assumption required by the standard ordered logit model is formally tested and rejected; therefore, the generalized model is preferred as it allows certain variables to vary across thresholds while preserving parsimony for others. To facilitate interpretation, average marginal effects are reported. The estimations control for a comprehensive set of variables, including age, age squared, gender, marital status, education, employment status, retirement status, income group, household size, dwelling size, number of rooms, housing-related physical problems, and satisfaction with dwelling, neighborhood, and health. Year fixed effects and sampling weights are incorporated to ensure representativeness and robustness.

The findings indicate an overall positive association between homeownership and happiness in Türkiye. Homeowners are less likely to report being unhappy and more likely to report being happy compared to non-homeowners. However, the magnitude of this association varies across happiness categories and income groups. The positive relationship is particularly strong among low- and middle-income individuals, whereas it becomes weaker and statistically insignificant among high-income groups. This heterogeneity suggests that homeownership may contribute more substantially to the well-being of economically vulnerable households by providing financial stability and protection against housing insecurity, thereby promoting residential stability. For higher-income individuals, who may already possess financial security and alternative assets, the additional well-being benefits of owning a home appear limited.

Importantly, the positive association between homeownership and happiness persists even after controlling for housing quality indicators and satisfaction with dwelling, neighborhood, and health. Although the magnitude of the effect decreases when these factors are included, homeownership retains an independent and statistically significant relationship with happiness across most happiness levels. This finding implies that ownership status itself may generate psychological and economic benefits beyond observable housing characteristics.

This study differs from previous research in three main ways. First, it provides nationally representative micro-level evidence for Türkiye, whereas existing Turkish studies are geographically limited. Second, it adopts a generalized ordered logit framework, explicitly testing and relaxing the proportional odds assumption, thereby offering a methodologically rigorous approach to modeling ordinal happiness outcomes. Third, it highlights income-based heterogeneity in the homeownership–happiness relationship, demonstrating that the well-being effects of ownership are not evenly distributed across socioeconomic groups.

Overall, the results suggest that housing policies should be evaluated not only in terms of housing supply but also in terms of their broader implications for subjective well-being. Expanding equitable access to homeownership may contribute to improved happiness levels, particularly among lower- and middle-income households.

1. Giriş

Toplumların refah düzeyi uzun yıllar boyunca Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) gibi makroekonomik göstergelerle değerlendirilmiş olsa da bu ölçütlerin bireylerin gerçek refahını ve gündelik yaşam deneyimlerini tam olarak yansıtamadığı yönündeki eleştiriler son yıllarda giderek güçlenmiştir (Stiglitz vd., 2009). Bu eleştiriler doğrultusunda yaşam memnuniyeti ve mutluluk gibi öznel iyi oluş göstergelerinin ekonomik performans analizlerine dahil edilmesi gündeme gelmiş ve özellikle OECD (2013) bu yaklaşımın kurumsallaşmasında önemli bir rol oynamıştır. Öznel iyi oluş literatürü, mutluluğun yalnızca gelir artışıyla açıklanamayacağını açıkça ortaya koymaktadır. Nitekim Easterlin (1974, 2001), ekonomik büyümenin uzun dönemde mutluluk üzerinde kalıcı bir artış yaratmadığını gösterirken, daha sonraki çalışmalar gelir düzeyinin yanı sıra sağlık, sosyal ilişkiler ve yaşam koşullarının mutluluk üzerinde belirleyici olduğunu vurgulamıştır (Diener vd., 1999; Helliwell ve Putnam, 2004). Bu çerçevede ev sahipliği, yalnızca barınma ihtiyacını karşılamamanın ötesinde ekonomik güvenlik, servet birikimi, sosyal statü ve yaşam istikrarı sağlayarak bireylerin yaşam memnuniyetini ve mutluluk düzeylerini etkileyebilecek temel yapısal faktörlerden biri olarak değerlendirilmektedir.

Literatürde ev sahipliğinin yaşam memnuniyetini artırabileceğine dair bulgular bulunmakla birlikte, bu ilişkinin evrensel ve homojen olmadığı da giderek daha net biçimde ortaya konulmaktadır. Bir yandan ev sahipliği, konut üzerinde kontrol ve ikamet güvenliği sağlayarak konut memnuniyetini ve özsaygıyı artırabilirken (Rossi ve Weber, 1996; Rohe ve Stegman, 1994), diğer yandan ev kredisi borcu ve finansal yükler yoluyla stres ve kaygıyı artırarak refah üzerindeki olumlu etkileri sınırlayabilmektedir (Will ve Renz, 2023; 2025). Ayrıca uyum ve beklenti teorileri, ev satın alma sonrasında gözlenen mutluluk artışlarının çoğu zaman geçici olduğunu ve bireylerin ev sahipliğinin uzun vadeli duygusal getirilerini sistematik olarak abarttıklarını göstermektedir (Clark vd., 2008; Foye, 2017; Odermatt ve Stutzer, 2022).

Türkiye’de konut sahipliği, barınma işlevinin ötesinde, tarihsel, kurumsal ve kültürel etkenlerin biçimlendirdiği temel bir servet birikim aracı olarak konumlanmaktadır. Finansal piyasaların uzun süre yeterince gelişmemiş olması, konutu hanehalkları açısından hisse senedi ve tahvil gibi alternatif yatırım araçlarına kıyasla daha güvenilir ve ulaşılabilir bir seçenek haline getirmiş ve bu durum konutun ekonomik önemini pekiştirmiştir (Önder, 2002). Bununla birlikte, kırsal alanlarda tarihsel olarak yüksek düzeylerde seyreden mülkiyet oranları, ev sahipliğinin Türkiye’de köklü bir kültürel norm olarak yerleşmesine zemin hazırlamıştır. Nitekim kırsal kesimde 1985 yılında %94’ü aşan ev sahipliği oranlarının 2000 yılında dahi %90’a yakın seviyelerde seyretmesi, bu kültürel sürekliliği açıkça ortaya koymaktadır (Koşar, 2009). Buna karşın, kentlerde ev sahipliği oranları görece daha düşük seviyelerdedir. 1994 Hanehalkı

Gelir Dağılımı Araştırması, ülke genelinde konut sahipliği oranının %70,88 olduğunu göstermektedir (Önder, 2002).

2002 sonrası dönemde devlet destekli konut politikaları, özellikle Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) aracılığıyla dar ve orta gelir gruplarına konut sağlamayı hedeflemiştir. 2002-2010 yılları arasında yaklaşık 500 bin konut üretilmiş olsa da, bunların yalnızca %47'si hedef gruplara yönlendirilmiş ve TOKİ'nin toplam konut stokundaki payı %7 ile sınırlı kalmıştır (Sarioğlu-Erdoğan, 2014). TÜİK verilerine göre yıllık konut satışları 2008'de 427 bin iken 2018'de 1 milyon 375 bine yükselmiş; buna rağmen ev sahipliği oranlarında paralel bir artış gözlenmemiştir (Aydın, 2019). Özellikle dar ve orta gelirli kesimlerin ekonomik zorluklar nedeniyle konut sahibi olamaması, piyasadaki konut artışının geniş toplumsal erişimi sağlamadığını göstermektedir.

1980'lerden itibaren hız kazanan kırdan kente göç, kentleşme süreci ve toplumsal dönüşümler, ev sahipliği oranlarında zaman içinde belirgin değişimlere yol açmıştır. Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması verilerine göre, Türkiye genelinde ev sahipliği oranı 2006 yılında %60,7 iken 2011 yılında %59,6'ya gerilemiş ve 2014 yılına kadar yeniden artış göstererek %61,1 seviyesine ulaşmıştır. Ancak bu tarihten sonra konut sahipliği oranı tekrar düşüş eğilimine girmiş ve 2024 yılı itibarıyla %55,8 olarak gerçekleşmiştir (EUROSTAT, 2026). Bu eğilim, artan konut fiyatları, finansman koşulları ve kentsel yaşam maliyetleriyle birlikte değerlendirildiğinde, konuta erişimin giderek zorlaştığına işaret etmektedir.

Türkiye'nin ev sahipliği yapısı, Avrupa'daki farklı konut ve refah rejimleriyle karşılaştırıldığında belirgin ayrılmalar göstermektedir. II. Dünya Savaşı sonrası dönemde çoğu Avrupa ülkesinde konut sahipliği, refah devleti politikalarının tamamlayıcı bir unsuru olarak teşvik edilmiştir. Diğer yandan Almanya, Avusturya, İsviçre gibi ülkelerde kiracılığı önceleyen ve güçlü biçimde düzenlenmiş kira piyasalarına dayanan bir model gelişmiştir. Bu ülkelerde konut sahipliği oranları genellikle %40–55 aralığında seyretmektedir. Buna karşılık, İtalya ve Yunanistan gibi Güney Avrupa ülkelerinde sosyal konut arzının sınırlı olması ve bireysel olarak konut inşa edilmesine gösterilen yüksek tolerans nedeniyle, konut sahipliği oranları %70'in üzerindedir (Wind ve Dewilde, 2019; EUROSTAT, 2026). EUROSTAT Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması (EU-SILC) verileri, 2006–2024 döneminde Avrupa Birliği genelinde konut sahipliği oranlarının %70–75 bandında istikrarlı kaldığını, Türkiye'de ise aynı dönemde bu oranın %61'den %56'ya gerilediğini göstermektedir (EUROSTAT, 2026). Bu gerileme, Türkiye'de konut sahipliğinin kültürel önemini korumasına rağmen, artan maliyetler ve sınırlı kurumsal destekler nedeniyle konuta erişimin zorlaştığına işaret etmektedir.

Konut sahipliğindeki gelişmeler ve dalgalanmalarla paralel biçimde, Türkiye'de bireylerin mutluluk düzeylerinde de zaman içinde belirgin değişimler gözlenmektedir. TÜİK tarafından gerçekleştirilen Yaşam Memnuniyeti Araştırması (YMA) verilerine

göre, 2014 yılında kendini mutlu olarak tanımlayan bireylerin oranı yaklaşık %56 iken bu oran 2016 yılında %60'ın üzerine çıkmış; ancak izleyen yıllarda düşüş eğilimine girerek 2024 itibarıyla %49,6 seviyesine gerilemiştir. Bireylerin mutluluk düzeyini belirleyen çok sayıda sosyo-ekonomik ve demografik unsur bulunmakla birlikte, uluslararası literatürde ev sahipliği, mutluluğun önemli ve kalıcı bir belirleyicisi olarak öne çıkmaktadır. Türkiye’de konut sahipliği oranlarının gerileme eğilimi gösterdiği bir dönemde mutluluk düzeylerindeki eş zamanlı düşüş, ev sahipliği ve mutluluk arasındaki ilişkinin Türkiye bağlamında ampirik olarak incelenmesini özellikle anlamlı ve güncel kılmaktadır.

Uluslararası literatürde yaygın biçimde çalışılmasına rağmen, Türkiye bağlamında ev sahipliği ile mutluluk arasındaki ilişkiyi doğrudan ele alan çalışmalar son derece sınırlıdır. Gür vd. (2020), Türkiye’de konut ve site memnuniyeti ile mutluluk arasındaki ilişkiyi inceleyen nadir çalışmalardan biridir. Ancak söz konusu çalışma, Bursa’daki yüksek gelir grubuna yönelik kapalı sitelerle sınırlı olup yerel ve oldukça dar bir örnekleme dayanmaktadır. Buna karşın Türkiye’de yaşam memnuniyeti literatürü ağırlıklı olarak gelir, işsizlik ve dindarlık gibi değişkenlere odaklanmış (Dumludag vd., 2016; Susanlı, 2018; Aydogdu vd., 2021), ev sahipliği ile mutluluk arasındaki ilişkiyi ulusal düzeyde sistematik biçimde inceleyen bir çalışmaya rastlanmamıştır.

Bu nedenle bu çalışma, Türkiye’de ev sahipliği ile mutluluk arasındaki ilişkiyi mikro düzeyde incelemeyi amaçlamaktadır. Bu doğrultuda, TÜİK Yaşam Memnuniyeti Araştırması (YMA)’nın 2014–2019 dönemi verileri kullanılarak ev sahipliğinin bireylerin mutluluk düzeyleri üzerindeki etkisi genelleştirilmiş sıralı logit modeli aracılığıyla analiz edilmektedir. Ayrıca, söz konusu etkinin gelir gruplarına göre nasıl farklılaştığı da incelenmektedir.

Bu çalışmanın bulguları, ev sahipliği ile bireylerin mutluluk düzeyleri arasında genellikle pozitif bir ilişki olduğunu ancak bu ilişkinin mutluluk düzeyi ve gelir gruplarına göre farklılaştığını göstermektedir. Özellikle düşük ve orta gelir gruplarında ev sahipliği, mutluluk artışıyla daha güçlü biçimde ilişkilidir; buna karşılık yüksek gelir gruplarında bu ilişkinin zayıfladığı ve anlamlılığını yitirdiği görülmektedir. Bu durum, ev sahipliği ile mutluluk arasındaki ilişkinin gelir düzeyine bağlı olarak heterojen bir yapı sergilediğine işaret etmektedir. Bu çerçevede, çalışmanın bulguları konut politikalarının yalnızca niceliksel üretim hedefleriyle değil, bireylerin yaşam memnuniyeti ve refahı üzerindeki potansiyel etkileriyle birlikte değerlendirilmesi gerektiğini düşündürmektedir.

Bu çalışmanın literatüre katkısı üç temel açıdan öne çıkmaktadır. Birincisi, Türkiye örnekleminde mikro veri kullanılarak ev sahipliği ve mutluluk düzeyleri arasında anlamlı bir ilişki olduğu gösterilmektedir. İkincisi, konut kalitesi ile konut, semt ve sağlık memnuniyeti düzeyleri kontrol edilse dahi ev sahipliği ile mutluluk arasında bağımsız bir ilişkinin varlığı ortaya konmaktadır. Üçüncüsü, ev sahibi olma ile mutluluk

arasındaki ilişkinin gelir gruplarına göre farklılaştığı gösterilmektedir. Özellikle düşük ve orta gelirli haneler için ev sahipliği ile mutluluk düzeyi arasında daha belirgin bir ilişki bulunmaktadır.

Makalenin devamında ikinci bölümde teorik çerçeve ve ilgili literatür tartışılmaktadır. Üçüncü bölümde veri seti tanıtılmakta ve betimleyici istatistikler sunulmaktadır. Dördüncü bölümde kullanılan yöntem kısaca anlatılmakta ve beşinci bölümde araştırmanın bulguları sunulmaktadır. Altıncı bölümde ise sonuç verilmektedir.

2. Teorik Çerçeve ve Literatür Taraması

Yaşam memnuniyeti, bireylerin yaşamlarına ilişkin genel değerlendirmelerini yansıtan öznel bir kavram olup mutluluk, psikolojik refah ve zihinsel sağlık gibi unsurları kapsamaktadır (Diener vd., 1999; Schimmack, 2008). Öznel iyi oluş literatüründe yaşam memnuniyeti; olumlu duyguların sıklığı, olumsuz duyguların azlığı ve bireyin yaşamını bilişsel düzeyde değerlendirmesi olmak üzere üç temel boyuttan oluşmaktadır (Pavot ve Diener, 2008). Mutluluk daha çok duygusal ve geçici deneyimleri ifade ederken, yaşam memnuniyeti bireyin yaşam koşullarını daha istikrarlı ve uzun vadeli bir perspektiften değerlendirmesini yansıtmaktadır (Sirgy, 2012). Bu nedenle konut koşulları ve ev sahipliği gibi yapısal faktörlerin özellikle yaşam memnuniyeti üzerinde etkili olması beklenmektedir.

Yaşam memnuniyeti ve mutluluk, öznel iyi oluşu ölçmek için ampirik çalışmalarda yaygın olarak kullanılmakta olup (Hu, 2013; Zhang vd. 2018) literatürde bu terimler zaman zaman birbirinin yerine de kullanılmakta ve birbirleriyle tutarlı sonuçlar vermektedir (Diener vd., 2002). YMA'da öznel iyi oluş, 2017 yılına kadar yalnızca mutluluk sorusu üzerinden ölçülmüştür. 2017 yılından itibaren yaşam memnuniyeti sorusu ankete eklenmiş olsa da önceki yıllarda bu sorunun yer almaması nedeniyle analizlerde tüm dönemler için ortak olarak mevcut olan mutluluk değişkeni kullanılmıştır. Bu nedenle çalışmada mutluluk ve yaşam memnuniyeti kavramları, öznel iyi oluşu ifade etmek üzere yer yer birbirinin yerine kullanılmıştır.

Ev sahipliği ile yaşam memnuniyeti arasındaki ilişki, yaşanan evin aynı anda bir tüketim malı ve bir finansal varlık olması nedeniyle çok boyutlu bir fayda-maliyet analizi çerçevesinde ele alınabilir. Ev sahipliği; servet birikimi, ekonomik güvenlik, sosyal prestij ve özgürlük gibi alanlarda bireylerin yaşam kalitesini etkileyerek yaşam memnuniyetine katkı sağlayabilir (Dietz ve Haurin, 2003). Literatürde yapılan çalışmalar, ev sahipliğinin yaşam memnuniyetini birden fazla kanal üzerinden etkileyebileceğini ancak bu etkilerin hem büyüklüğünün hem de yönünün bireylerin ekonomik koşullarına bağlı olarak değiştiğini göstermektedir.

İlk olarak, ev sahipliği konutun kullanım değeri üzerinden yaşam memnuniyetini artırabilir. Ev sahipleri, ev sahibi olmayanlara kıyasla konut üzerinde daha fazla kontrol,

özerklik ve ikamet güvenliğine sahiptir. Bu durum konut memnuniyetini ve dolaylı olarak yaşam memnuniyeti/mutluluk düzeylerini artırmaktadır (Elsinga ve Hoekstra, 2005; Rossi ve Weber, 1996). Ampirik çalışmalar, konut memnuniyetinin yaşam memnuniyetinin en güçlü belirleyicilerinden biri olduğunu ve ev sahiplerinin ortalama olarak daha yüksek konut memnuniyeti bildirdiğini göstermektedir (Hu, 2013; Zhang vd., 2018; Will ve Renz, 2025). Bununla birlikte, uyum (adaptation) teorileri bu kazanımların zamanla zayıflayabileceğine işaret etmektedir. Nitekim uzun dönem panel verileri, ev sahipliğinin konut memnuniyetini kalıcı olarak artırmasına rağmen, yaşam memnuniyeti üzerindeki etkisinin sınırlı veya kısa dönemli olduğunu göstermektedir (Will ve Renz, 2025).

İkinci olarak ev sahipliği ile yaşam memnuniyeti arasındaki ilişki, ev sahipliğinin sunduğu finansal güvence ile beraberinde getirdiği finansal yük arasındaki denge tarafından belirlenmektedir. Ev sahipliği, özellikle ekonomik olarak istikrarsız olan ortamlarda kira artışlarına karşı koruma sağlamak ve kredi ödemeleri yoluyla zorunlu tasarruf mekanizması oluşturması nedeniyle uzun vadede servet birikimini destekleyerek yaşam memnuniyetini artırabilmektedir (Boehm ve Schlottmann, 2008; Zumbro, 2014). Ancak bu potansiyel olumlu etki, büyük ölçüde konutun borçla mı yoksa borçsuz mu edinildiğine ve ev kredisi yükünün hane bütçesi üzerindeki ağırlığına bağlıdır. Almanya için uzun dönem panel veriler kullanan Will ve Renz (2023), ev kredisi borcu bulunan konut sahiplerinde ev sahipliğinin yaşam memnuniyeti üzerindeki pozitif etkisinin, kiracılarla karşılaştırıldığında yarıdan fazla azaldığını göstermektedir. Benzer biçimde Will ve Renz (2025), ev kredisi borcunun yaşam memnuniyeti üzerindeki olumsuz etkisinin borç yükü arttıkça güçlendiğini ve bu etkinin uzun dönemde kalıcı olabildiğini ortaya koymaktadır. Bu bulgular, ev sahipliğinin mutluluk üzerindeki etkisinin yalnızca ev sahipliğinden değil, ev sahipliğinin beraberinde getirdiği finansal baskının büyüklüğünden etkilendiğini göstermektedir.

Buna karşılık, kiracılığın da özellikle düşük gelirli bireyler açısından önemli psikolojik maliyetler doğurduğu görülmektedir. McKee vd. (2020), düşük gelirli genç kiracılarla gerçekleştirdikleri çalışmada, kira artışı ve tahliye riskinin bireylerin özsaygı, sosyal statü algısı ve konut güvencesi hissi üzerinde belirgin olumsuz etkiler yarattığını ortaya koymaktadır. Bu bulgular, kiracıların yaşam memnuniyetinin yalnızca gelir düzeyiyle değil, aynı zamanda belirsizlik algısıyla da yakından ilişkili olduğunu göstermektedir. Dolayısıyla ev sahipliği ile kiracılık arasındaki yaşam memnuniyeti düzeylerindeki fark, yalnızca ev sahipliğinin sağladığı faydalardan değil, kiracılığın özellikle kırılgan gruplar için yarattığı belirsizlik ve güvensizlikten de kaynaklanabilmektedir.

Üçüncü olarak, ev sahipliğinin mutluluk üzerindeki etkisi özsaygı ve psikolojik iyi oluş üzerindeki etkileri çerçevesinde değerlendirilebilir. Ev sahipliği, bireylere yaşam alanları üzerinde özerklik ve kontrol olanağı sunmakta ve bu durum aidiyet ve kişisel yeterlilik algısını güçlendirerek yaşam memnuniyetini olumlu yönde etkileyebilir

(Diaz-Serrano, 2006; Foye vd., 2018). Rohe ve Stegman (1994) ve Rohe ve Basolo (1997), ev sahipliğinin bireylerin sosyal statü ve kimlik algısı üzerindeki rolünü vurgulayarak, sahiplik statüsünün özsaygıyı artırdığı ve psikolojik rahatlama sağladığını göstermektedir. Benzer biçimde, Elsinga ve Hoekstra (2005) ile Foye vd. (2018), ev sahipliğinin bireylerin toplumsal konum algısını olumlu yönde etkileyerek özsaygı ve sosyal tanınma üzerinden psikolojik refahı desteklediğini belirtmektedir. Bununla birlikte, borç yükü yüksek olan bireylerin ev sahipliği, stres ve kaygıyı artırabilir ve yaşam memnuniyeti üzerinde olumsuz etkiler doğurabilir (Will ve Renz, 2023; 2025). Dolayısıyla, ev sahipliği bireylerin özsaygı, sosyal statü ve aidiyet algısı üzerinden öznel iyi oluşunu desteklerken, bu etkinin büyüklüğü hane ekonomik durumu ve finansal yükleri ile yakından ilişkilidir.

Son olarak, uyum (adaptation) ve beklenti teorileri, ev sahipliğinin yaşam memnuniyeti üzerindeki etkilerinin neden sınırlı ve heterojen olduğunu açıklamaktadır. Bireyler ev sahibi olmayı önemli bir yaşam başarısı olarak görmekte ve ev sahibi olunca mutluluk düzeylerinde önemli bir artış beklemektedir. Ancak zaman içinde bireyler yeni koşullara uyum sağlamakta ve başlangıçtaki kazanımlar büyük ölçüde kaybolmaktadır (Clark vd., 2008; Foye, 2017). Panel veri kullanan çalışmalar, ev satın alma sürecinde kısa vadeli yaşam memnuniyeti artışları gözlenmesine rağmen, bu artışların birkaç yıl içinde ortadan kalktığını göstermektedir (Diaz-Serrano, 2006; Will ve Renz, 2023). Ayrıca bireylerin ev sahipliğinin uzun vadeli duygusal getirilerini sistematik olarak abarttıkları ve gerçekleşen faydaların beklentilerin altında kaldığı bulunmuştur (Odermatt ve Stutzer, 2022). Odermatt ve Stutzer (2022) bireysel panel veri kullanarak, “*ev sahibi olmak insanları mutlu eder*” inancının yaygın olmasına rağmen, bunun doğruluğunun sorgulanması gerektiğini ileri sürmektedir. Çalışmada, ev alımını taşınma kararının ana nedeni olarak belirten bireylerin, konutlarını satın aldıktan sonraki beş yıl içindeki yaşam memnuniyeti kazanımlarını sistematik olarak fazla tahmin ettikleri tespit edilmiştir. Dolayısıyla ev sahipliğinin yaşam memnuniyeti üzerindeki uzun vadeli etkileri, uyum süreçleri ve beklenti hataları nedeniyle sınırlı ve heterojendir.

Özetle, mevcut teorik ve ampirik literatür, ev sahipliğinin yaşam memnuniyeti üzerindeki etkisinin ne evrensel ne de tek yönlü olduğunu göstermektedir. Ev sahipliği, konut memnuniyeti, finansal güvence, sosyal statü ve psikolojik rahatlama gibi çok boyutlu kanallar aracılığıyla yaşam memnuniyetini artırabilir (Elsinga ve Hoekstra, 2005; Rossi ve Weber, 1996; Diaz-Serrano, 2006; Foye vd., 2018; Will ve Renz, 2025). Öte yandan, ev kredisi borcu ve finansal yük, borç kaynaklı stres ve uyum süreçleri, bu olumlu etkileri sınırlayabilmekte ve heterojenleştirebilmektedir (Will ve Renz, 2023; 2025; Foye, 2017; Odermatt ve Stutzer, 2022). Kiracıların yaşadığı belirsizlik ve konut güvencesizliği de özellikle düşük gelirli gruplarda yaşam memnuniyeti üzerinde olumsuz etki yaratmaktadır (McKee vd., 2020).

Dolayısıyla, ev sahipliğinin yaşam memnuniyeti ve mutluluk üzerindeki net etkisi, bireylerin gelir ve servet düzeylerine, borçluluk durumlarına ve konut piyasasının

kurumsal yapısına bağılı olarak önemli ölçüde farklılık göstermektedir. Bu çerçeve, ev sahipliğinin ortalama etkisinden ziyade, hangi gruplar için, hangi koşullar altında ve hangi mutluluk düzeylerinde etkili olduğunu anlamının önemine işaret etmektedir.

Ev sahipliği ile yaşam memnuniyeti/mutluluk arasındaki ilişki, özellikle bu ilişkinin gelir gruplarına göre nasıl farklılaştığı bağlamında, iktisat literatüründe görece sınırlı sayıda çalışmada ele alınmıştır. Mevcut çalışmalar ağırlıklı olarak ABD, Avrupa, Çin ve Güney Amerika gibi bölgelere odaklanmaktadır. Türkiye’de ise ev sahibi olma ile yaşam memnuniyeti/mutluluk arasındaki ilişkiyi ulusal düzeyde inceleyen bir çalışmaya rastlanmamaktadır. Bu doğrultuda, bu çalışma Türkiye bağlamında ev sahipliği ile mutluluk arasındaki ilişkiye dair ampirik kanıt sunmakta ve söz konusu ilişkinin gelir grupları arasında nasıl farklılaştığını inceleyerek literatüre katkı sağlamayı amaçlamaktadır.

3. Veri Seti ve Betimleyici İstatistikler

3.1. Veri Seti

Bu çalışmada, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından 2014-2019 yılları arasında yapılan Yaşam Memnuniyeti Araştırması (YMA) verileri kullanılmaktadır. TÜİK, bireylerin genel mutluluk ve memnuniyet düzeylerini, toplumsal değerlerini ve kamu hizmetlerinden ne derece memnun olduklarını ölçmek ve bu memnuniyet seviyelerindeki değişimi zaman içinde izlemek amacıyla, 2003 yılından itibaren YMA’yı düzenli olarak gerçekleştirmektedir.

YMA’nın örnekleme yöntemi ve soru kağıdında zamanla değişiklikler yapılmıştır. 2003-2012 yılları arasında Türkiye, kır ve kent düzeyinde tahminler üretecek şekilde tasarlanan örneklem, 2013 yılında iller bazında, 2014 yılından itibaren ise Türkiye genelinde tahmin üretecek şekilde yeniden düzenlenmiştir. Bu nedenle, bu çalışmada 2014 ve sonrasında yapılan anket verileri kullanılmıştır. Ayrıca, 2020 yılında başlayan COVID-19 pandemisinin bireylerin mutluluk ve memnuniyet düzeyleri üzerinde olağan dışı etkileri olabileceği dikkate alınarak, 2019 yılı sonrasında yapılan anketler analize dahil edilmemiştir.

2014 yılından itibaren gerçekleştirilen araştırmalarda, görüşülen hane sayısı yaklaşık 4.500, birey sayısı ise 9.000-10.000 arasında değişmektedir. YMA, iki formdan oluşmaktadır: Hane Soru Formu ve Fert Soru Formu. Hane Soru Formu; oturulan konutun özellikleri, hane gelir durumu ve güvenlik gibi konulara odaklanmaktadır. Fert Soru Formu ise bireylerin cinsiyet, yaş, medeni durum, eğitim durumu, çalışma hayatı gibi sosyo-demografik özelliklerinin yanı sıra mutluluk, kamu hizmetlerinden memnuniyet, çevre güvenliği gibi bireysel değerlendirmeleri içermektedir.

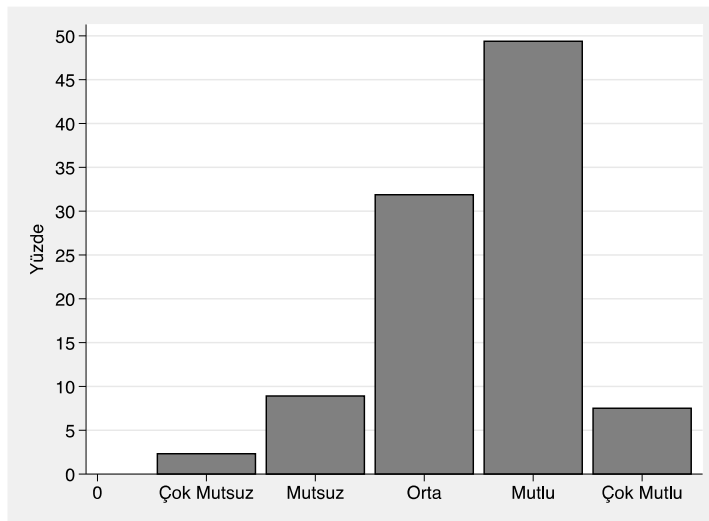
Yıllar içinde, YMA'nın soru kağıdında zamanın koşullarına uygun olarak çeşitli güncellemeler yapılmıştır. Örneğin, 2009'da toplumsal baskı algısı ve bireylerin toplumsal konulara ilgisi ile ilgili sorular eklenmiş, 2011'de ulaştırma hizmetlerinden memnuniyet ve ülkenin en önemli sorunlarına dair sorular dahil edilmiştir. Araştırmanın temel konularından biri olan mutluluk/yaşam memnuniyeti soruları da zamanla değişikliğe uğramıştır. 2017 yılına kadar bireylerin mutluluk düzeyleri, 1 (Çok mutlu) ile 5 (Çok mutsuz) arasında değerlendirilen bir ölçek ile ölçülmüştür. 2017'den itibaren, bu soruya ek olarak 0-10 arasında bir ölçekle yaşam memnuniyeti ölçümü yapılmaya başlanmıştır.

Sonuç olarak, YMA kapsamında 2014-2019 yılları arasında Türkiye genelinde yaşayan 18 yaş ve üzeri bireylerden elde edilen veriler, bu çalışmanın temel analiz birimini oluşturmaktadır. Çalışmada yer alan nihai örneklem, toplamda 55.169 gözlemden oluşmaktadır. Kurumsal nüfus (yurt, huzurevi, cezaevi, hastane vb. yerlerde yaşayanlar) araştırmanın kapsamı dışında tutulmuştur.

3.2. Değişkenler ve Betimleyici Analiz

Bu çalışmada, bir bütün olarak bireylerin yaşam memnuniyetini ifade etmek amacıyla, YMA'nın bütün yıllarında yer alan “mutluluk” düzeyi sorusu kullanılmıştır. Bireylerin, “*Bir bütün olarak yaşamınızı düşündüğünüzde ne kadar mutlusunuz?*” sorusuna verdikleri yanıtlar üzerinden mutluluk düzeyleri belirlenmiştir. Bu yanıtlar, 1 (Çok mutlu) ile 5 (Çok mutsuz) arasında değerler alacak şekilde kaydedilmiş, ancak analizlerde yorumlama kolaylığı sağlamak amacıyla bu puanlama tersine çevrilmiştir. Böylece, 5- “Çok mutlu,” 4 - “Mutlu,” 3 - “Orta,” 2 - “Mutsuz” ve 1 - “Çok mutsuz” olarak yeniden kodlanmıştır.

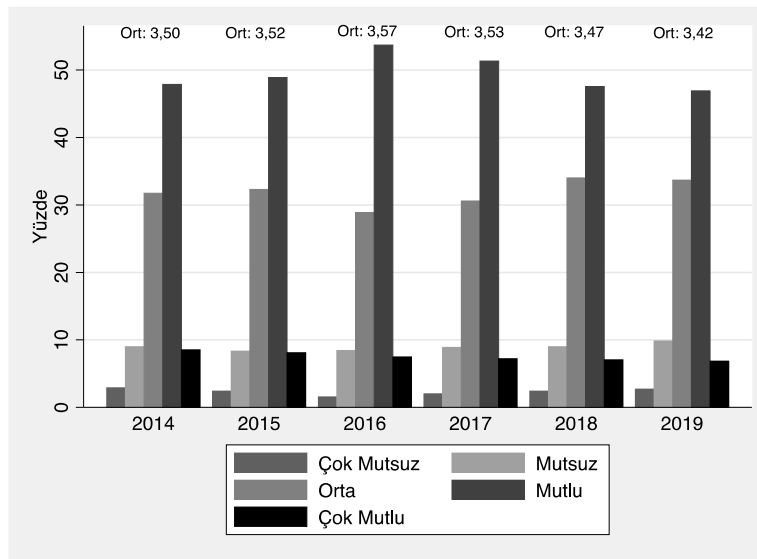
Şekil 1. Mutluluk Düzeyi Dağılımı



Kaynak: YMA verileri kullanılarak yazarlar tarafından oluşturulmuştur.

Şekil 1'de, 2014-2019 yılları arasında örneklemini oluşturan 55 bin kişinin mutluluk düzeylerine dair verdikleri cevapların dağılımı gösterilmektedir. Buna göre örneklemin neredeyse yarısı kendilerini mutlu, %7,5'i ise çok mutlu olarak görmektedir. Diğer yandan, %9'u mutsuz, %2'si ise çok mutsuz olduğunu belirtmektedir. Mutluluk düzeyinin ortalama değeri 3,51 ve ortanca değeri ise 4 olarak bulunmuştur. Bu bulgular, Türkiye'de insanların büyük çoğunluğunun kendilerini mutlu olarak tanımladığını göstermektedir. Dağılımın yıllara göre nasıl değiştiğini görmek için Şekil 2'de yıllara göre mutluluk düzeyi dağılımı ve her yıl için mutluluk düzeyi ortalamaları verilmiştir.

Şekil 2. Yıllara Göre Mutluluk Düzeyi Dağılımı



Kaynak: YMA verileri kullanılarak yazarlar tarafından oluşturulmuştur.

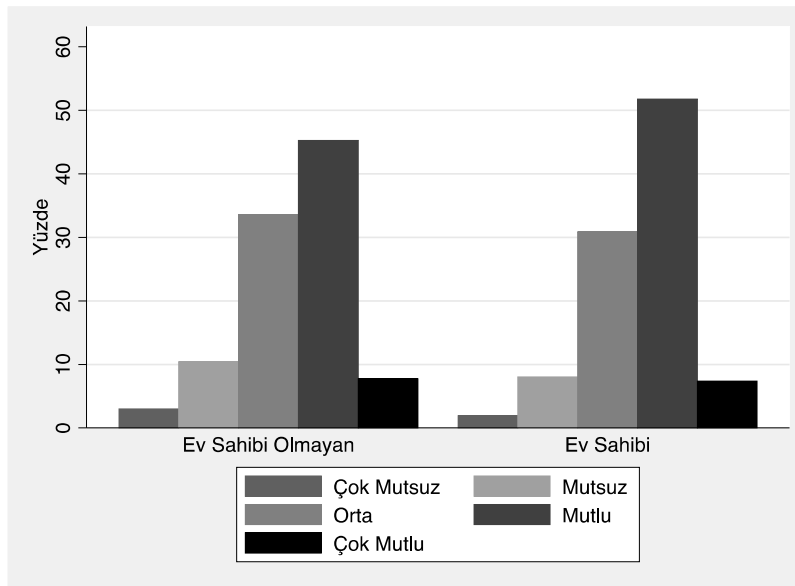
Şekil 2'deki mutluluk düzeyi dağılımına bakılınca 2014 yılından 2016 yılına kadar kendini mutlu olarak görenlerin oranı yükselme gösterirken 2016 yılından sonra bu oranda azalma gerçekleşmiştir. Bu artış ve azalış daha çok kendi mutluluk düzeyini orta olarak tanımlayanlardaki değişim oranı ile zıt bir şekilde gerçekleşmiştir. Diğer dikkat çekici bir değişim ise 2019 yılında gerçekleşmiştir. Kendini mutsuz hissedenlerin oranı bir önceki döneme göre artış gösterirken kendini çok mutlu görenlerin oranında önceki döneme göre azalma gerçekleşmiştir. Yıllara göre ortalama mutluluk düzeylerine bakılınca, yıllar boyunca çok önemli bir değişim olmasa da ortalama mutluluk düzeyinde 2016 yılına kadar bir artış gözlenirken bu yıldan sonra bir düşüş gerçekleşmiştir ve en düşük ortalama mutluluk düzeyi 2019 yılında gözlenmiştir.

Araştırmanın odak noktası ev sahibi olma ile bireylerin mutluluğu (yaşam memnuniyeti) arasındaki ilişkiyi ortaya koymak olduğu için bireylerin mutluluk düzeylerinin bireylerin oturdukları evlerin mülkiyet durumuna göre dağılımına bakmak

fikir edinme açısından faydalı olacaktır. Bu amaçla mutluluk düzeylerinin mülkiyet durumuna göre dağılımı Şekil 3'te gösterilmektedir.

Şekil 3'e göre, kendini "Mutlu" olarak tanımlayanların oranı ev sahibi olanlarda yaklaşık %52 iken, ev sahibi olmayanlarda bu oran %45 civarındadır. Buna karşılık, kendini "Çok Mutlu" olarak tanımlayanların oranı her iki grupta da benzer olup yaklaşık %7 düzeyindedir. Diğer taraftan, kendini "Mutsuz" veya "Çok Mutsuz" olarak tanımlayanların oranı ev sahibi olmayanlarda yaklaşık %13 iken, ev sahibi olanlarda bu oran %10 civarındadır. Bu bulgular, ev sahibi olanlar ile ev sahibi olmayanlar arasında mutluluk düzeylerinin dağılımı açısından belirgin farklılıklar olduğunu göstermektedir. Ancak gözlenen bu farklılıklar, ev sahipliği durumunun yanı sıra bireylerin sosyo-demografik özellikleri, ekonomik koşulları veya gözlemlenemeyen diğer faktörlerden kaynaklanıyor olabilir. Bu nedenle, ev sahibi olma ile mutluluk arasındaki ilişkiyi daha net biçimde ortaya koyabilmek için, söz konusu diğer değişkenlerin etkilerinin ekonometrik analizlerde kontrol edilmesi gerekmektedir.

Şekil 3. Konutun Mülkiyet Durumuna göre Mutluluk Düzeyi Dağılımı



Kaynak: YMA verileri kullanılarak yazarlar tarafından oluşturulmuştur.

Araştırmanın temel bağımsız değişkeni olan *Ev Sahibi*, oturdukları evin sahibi olanlar için 1, oturdukları evin sahibi olmayanlar¹ için 0 değerini alan bir kukla değişken olarak tanımlanmıştır. Literatürdeki benzer çalışmalar izlenerek (Fujiwara, 2013;

¹ Oturduğu evde kiracı olanlar, lojmanda oturanlar ve oturdukları evin sahibi olmamasına rağmen kira ödemeyenler bu gruba dahil edilmiştir. Lojmanda oturanlar ve oturdukları ev kendilerinin olmamasına rağmen kira ödemeyenler örneklem dışında bırakılarak analizler yapıldığında elde edilen katsayılar mutlak değer olarak bir miktar büyük olsa da çalışmada tüm örneklem kullanılarak elde edilen sonuçlarla benzerdir.

Zumbro, 2014), modellerde bireylerin mutluluk düzeylerinin belirleyicileri arasında yer alan ve aynı zamanda ev sahibi olma durumu ile ilişkili olabilecek bireysel özellikler, haneye özgü özellikler ile bireylerin konutlarından, yaşadıkları semtten ve kendi sağlık durumlarından duydukları memnuniyet düzeyleri kontrol edilmiştir.

Gelir, bireylerin mutluluk düzeylerini pozitif yönde etkileyen en önemli faktörlerden biri olarak değerlendirilmekte (Easterlin, 2001; Ren vd., 2018) ve bu etkinin düşük gelir gruplarında daha belirgin olduğu öne sürülmektedir (Frey ve Stutzer, 2002). Aynı zamanda gelir, ev sahibi olma üzerinde de pozitif bir etkiye sahiptir (Ren vd. 2018). YMA veri setinde bireylerin gelirine ilişkin doğrudan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. Gelir bilgisi yalnızca hanehalkı düzeyinde sağlanmakta olup, bu bilgi mutlak gelir tutarları şeklinde değil, hanehalkının aylık toplam net gelirinin dahil olduğu beşli gelir grupları şeklinde verilmektedir. Böylece her bireyin gelir durumu, yaşadığı hanenin gelir grubuna göre belirlenmekte ve bu gruplar her anket yılı için “en düşük”, “düşük”, “orta”, “yüksek” ve “en yüksek” gelir grubu şeklinde sınıflandırılmaktadır. Analizlerde bu veriler her bir gelir grubu için kukla değişkenler oluşturularak kullanılmıştır. Bu sınıflandırma, bireysel gelir yerine hanehalkı gelirini yansıttığı için, gelir değişkeni modelde bireylerin ekonomik durumunu dolaylı olarak temsil etmektedir.

Bireylerin istihdam durumu farklı yollarla yaşam memnuniyetini etkilemektedir. İşsizlik insanların özgüven düzeyini negatif etkileyerek yaşam memnuniyetlerini negatif bir şekilde etkilemektedir (Winkelmann, 2009; Carroll, 2007; Di Tella vd., 2001), ancak çevresel işsizlik oranı yüksekse bu etki görece zayıflayabilmektedir (Clark, 2003). Diğer yandan bir işte çalışmak, insanların özgüvenini artırarak, sosyal ve iş çevresini geliştirerek ve stabil bir gelir sağlayarak mutluluk seviyelerini artırabilir (Ren vd., 2018). Bununla birlikte bireylerin emekli olmasının mutluluk üzerindeki etkisi çalışılan işe, eğitim durumuna, cinsiyete, emekli gelirine, bireylerin kişisel özelliklerine göre farklılık göstermektedir (Sohier vd., 2021; Hansson vd., 2020). Emekli olan bireylerde emekli olduklarında gözlenen yaşam memnuniyet düzeyindeki artış, emekli olduktan birkaç yıl sonra azalma eğilimi göstermektedir (Sohier vd., 2021; Horner, 2014). Fujiwara (2013)’dan hareketle, analizlerde istihdam durumunu kontrol etmek amacıyla “çalışıyor” ve “emekli” değişkenleri kullanılmıştır. “Çalışıyor” kukla değişkeni², anket tarihinde bir işte çalışan bireyler için 1, çalışmayanlar için 0 değerini almaktadır. “Emekli” kukla değişkeni ise, anket tarihinde çalışmama nedeni olarak emekli olduğunu belirten bireyler için 1, diğerleri için 0 olarak tanımlanmıştır.

Teori ve ampirik bulgular yaş ile mutluluk arasında U-şeklinde bir ilişki olduğuna işaret etmektedir (Blanchflower ve Oswald, 2008). İnsanların yaşam memnuniyetleri gençken yüksekken orta yaşlara doğru azalmaktadır ve belli bir yaştan sonra tekrar artış

² YMA’da bireylerin anketin yapıldığı hafta içinde ücretli ya da ücretsiz olarak bir işte çalışıp çalışmadığı sorulmuştur. Bu soruya, “çalıştı” ya da “çalışmadı ama işle ilişkisi devam ediyor” şeklinde cevap verenler çalışıyor olarak değerlendirilmiştir.

göstermektedir. Blanchflower (2021), 145 ülkeden verileri inceleyerek bireysel iyi oluşun 50 yaş civarında en düşük düzeyde olduğuna dair kanıtlar sunmuştur. Bununla birlikte yaş ile ev sahibi olma arasında pozitif bir ilişki olması beklenmektedir (Ren vd., 2018). Bu sebeple analizlerde “yaş” ve “yaşın karesi” kontrol değişkenleri olarak kullanılmıştır.

Bireylerin yaşam memnuniyetini etkileyen en önemli demografik faktörlerden biri medeni durumdur. Literatürde evli bireylerin bekâr, boşanmış ve dul bireylere kıyasla daha yüksek mutluluk düzeyi belirttikleri bulunmuştur (Selim, 2008; Stack ve Eshleman, 1998). Analizlerde bireylerin medeni durumu evli olanlar için 1, evli olmayanlar için ise 0 değerini alan “evli” kukla değişkeni ile kontrol edilmiştir.³

Benzer şekilde, eğitim düzeyinin de mutluluk üzerinde hem dolaylı (gelir ve istihdam yoluyla) hem de doğrudan (özgüven ve özsaygı aracılığıyla) etkiler yaratabileceği belirtilmektedir (Cunado ve De Garcia, 2012). YMA’da bireylerin tamamlamış oldukları son eğitim düzeyi sorulmaktadır. Her bir eğitim seviyesini tamamlamak için gereken eğitim yılı kullanılarak, “eğitim yılı” değişkeni oluşturulup analizlerde kullanılmıştır.

Hane özellikleri bireylerin konut memnuniyetini ve dolayısıyla yaşam memnuniyetini etkileyen önemli faktörlerdendir. Hanehalkı büyüklüğü, konutun büyüklüğü ve oda sayısı insanların bireysel olarak sahip oldukları yaşam alanını belirlediği için yaşam memnuniyetlerini etkilemektedir. Aynı konutu paylaşan insanların sayısının veya çocuk sayısının az olması (Blanchflower ve Oswald, 2004, Fujiwara, 2018), konut alanının büyüklüğünün artması (Zhang vd., 2018; Gür vd., 2020; Foye, 2017) ve oda sayısının artması (Herbers ve Mulder, 2017; Foye, 2017) daha yüksek yaşam memnuniyeti ile ilişkilendirilmektedir. Analizlerde “hanehalkı büyüklüğü”, “konut alanı” ve evde bulunan “oda sayısı” kontrol değişken olarak analizlere dahil edilmiştir.

Bununla birlikte yaşanan konutun fiziksel özellikleri bireylerin yaşam kalitesi ile doğrudan ilişkilidir (Balestra ve Sultan, 2013). Yaşanan evde bulunan fiziksel problemler bireylerin sağlık durumlarını etkileyerek hem konut memnuniyetini hem de yaşam memnuniyetini etkileyen önemli faktörlerdendir (Zumbro, 2014). Yaşanan konutta, yetersiz aydınlatma, duvarlarda nem ve küf olması, tavanda akıntı olması, ısınma problemleri ile komşulardan ve sokaktan gelen gürültünün olması gibi olumsuz fiziksel özellikler bireylerin yaşam memnuniyetini negatif olarak etkilemektedir (Fujiwara, 2013; Foye, 2017). Bu çerçevede ev sahibi olmanın mutluluk üzerindeki etkisini tahmin ederken evde bulunan fiziksel problemleri dikkate almak önemlidir. YMA’da bireylerin yaşadığı konutta, sızdıran çatı, nemli duvar, çürümüş pencere

³ Medeni durumu, “evli”, “boşanmış” ve “dul” şeklinde üç kukla değişken kullanılarak yapılan analizlerde de “ev sahibi” değişkeninin katsayısında bir değişiklik gözlenmemiştir. Bu çalışmanın odak noktası ev sahibi olmanın mutluluk üzerindeki etkisi olduğundan dolayı modellerde yalnızca “evli” kukla değişkeni kontrol edilmiştir.

çerçeveleri, yetersiz gün ışığı, su baskını, komşudan gelen gürültü, sokaktan gelen gürültü, elektrik kesintisi, su kesintisi ve ısınma problemi olup olmadığı sorulmaktadır. Çalışmada bu sorulara evet cevabı verenler için 1, hayır cevabı verenler için 0 değerini alan kukla değişkenler oluşturulmuştur. Fujiwara (2013)'nın izlediği yol izlenerek elde edilen bu kukla değişkenlerin toplamı alınarak “ev problemi” adında bir değişken oluşturulmuştur. Bu değişken yaşanan evde yukarıda sıralanan problemlerden kaç tanesinin olduğunu göstermektedir. Analizlerde konuttaki fiziksel problemleri kontrol etmek için oluşturulan bu değişken kullanılmıştır.⁴

YMA'da bireylerin yaşadıkları konuttan memnuniyet düzeyleri ile konutun bulunduğu semtten memnuniyet düzeyleri 5'li Likert ölçeği ile ölçülmektedir. Konutun fiziksel özelliklerini kontrol edebilmek amacıyla “ev problemi” değişkenine ek olarak bu iki değişken de analizlere dahil edilmiştir. Son olarak bireylerin sağlık durumlarının da yaşam memnuniyeti ve ev sahipliği ile ilişkili olduğuna dair kanıtlar literatürde bulunmaktadır (Dietz ve Haurin, 2003). Fujiwara (2013) sağlığı iyi olanların yaşam memnuniyet düzeylerinin daha yüksek olduğunu göstermektedir. YMA'da bireylerin sağlık durumlarından memnuniyet düzeyleri 5'li Likert ölçeği ile ölçülmüştür ve analizlerde bu değişken bireylerin sağlık durumunu kontrol için kullanılmıştır.

⁴ Sızdıran çatı, nemli duvar, çürümüş pencere çerçeveleri problemi, yetersiz gün ışığı problemi, su baskını problemi, komşudan gelen gürültü problemi, sokaktan gelen gürültü problemi, elektrik kesintisi problemi, su kesintisi problemi ve ısınma problemi için oluşturulan kukla değişkenlerin hepsi dahil edilerek yapılan analizlerde ev sahibi olmanın (ev sahibi” değişkeninin) mutluluk üzerindeki etkisi ile yalnızca “ev problemi” değişkeni kullanılarak elde edilen tahminler birbirine çok yakın çıkmaktadır. Bu sonuçlar talep edilmesi halinde yazarlar tarafından sağlanabilir.

Tablo 1: Betimleyici İstatistikler

Değişkenler	Tüm (N=55169)		Ev Sahibi (N=35015)		Ev Sahibi Olmayan (N=20154)	
	Ortalama	S.S.	Ortalama	S.S.	Ortalama	S.S.
Ev Sahibi	0,63	0,48				
Yaş	44,50	16,45	47,55	16,88	39,20	14,19
Kadın	0,54	0,50	0,54	0,50	0,54	0,50
Evli	0,74	0,44	0,74	0,44	0,74	0,44
Eğitim Yılı	7,47	4,69	7,04	4,74	8,20	4,51
Çalışıyor	0,44	0,50	0,40	0,49	0,50	0,50
Emekli	0,12	0,32	0,15	0,36	0,06	0,24
Gelir Grubu						
En Düşük	0,26	0,44	0,26	0,44	0,26	0,44
Düşük	0,18	0,38	0,17	0,38	0,19	0,39
Orta	0,21	0,41	0,21	0,41	0,21	0,41
Yüksek	0,18	0,39	0,19	0,39	0,18	0,38
En Yüksek	0,17	0,37	0,17	0,38	0,16	0,36
Hane Halkı Büyüklüğü	3,66	1,76	3,69	1,86	3,61	1,57
Oda Sayısı (Salon dahil)	3,57	0,82	3,65	0,85	3,44	0,76
Konut Alan (m ²)	110,37	36,59	114,12	39,35	103,87	30,13
Ev Problemi Sayısı	1,52	1,54	1,45	1,50	1,63	1,59
Oturulan Konuttan Memnuniyet Durumu						
Hiç Memnun Değil	0,02	0,13	0,01	0,11	0,02	0,15
Memnun Değil	0,09	0,29	0,07	0,25	0,13	0,34
Orta	0,09	0,29	0,08	0,27	0,11	0,32
Memnun	0,75	0,43	0,78	0,41	0,69	0,46
Çok Memnun	0,05	0,23	0,06	0,24	0,04	0,19
Yaşanan Semtten Memnuniyet Durumu						
Hiç Memnun Değil	0,02	0,13	0,01	0,12	0,02	0,14
Memnun Değil	0,09	0,28	0,08	0,27	0,10	0,30
Orta	0,08	0,26	0,07	0,26	0,08	0,28
Memnun	0,76	0,43	0,77	0,42	0,74	0,44
Çok Memnun	0,06	0,24	0,07	0,25	0,05	0,23
Sağlık Memnuniyet Durumu						
Hiç Memnun Değil	0,02	0,13	0,02	0,14	0,02	0,13
Memnun Değil	0,11	0,32	0,12	0,33	0,10	0,31
Orta	0,18	0,38	0,19	0,39	0,17	0,38
Memnun	0,62	0,49	0,61	0,49	0,64	0,48
Çok Memnun	0,07	0,25	0,06	0,24	0,07	0,26

Kaynak: YMA 2014-2019 verileri kullanılarak yazarlar tarafından oluşturulmuştur.

Tablo 1’de örneklemin tamamı ile oturduğu konutun sahibi olanlar ve olmayanlar için analizlerde kullanılan değişkenlerin betimleyici istatistikleri gösterilmektedir. Örnekleme bulunan toplam 55.169 gözlemin 35.015’i ev sahibi iken 20.154’ü oturduğu evin sahibi değildir, diğer bir ifade ile örnekleme ev sahibi olma oranı %63’tür. Örneklemin %54’ünü kadınlar oluşturmakta ve örneklemdaki gözlemlerin yaş ortalaması 44,50 iken ortalama eğitim yılı 7,47 olarak bulunmuştur. Örneklemin %44’ü anket yapıldığında bir işte çalışmakta iken %12’si emeklidir. Örnekleme bulunan gözlemlerin %26’sı en düşük gelir grubunda iken %17’si en yüksek gelir grubundadır. Hanehalkı büyüklüğü ortalama 3,66 kişi, konutlardaki ortalama oda sayısı (salon dahil) 3,57 iken, kullanılan alanın büyüklüğü ortalama 110,37 m²’dir. Örneklemdaki bireylerin

yaşadıkları ev ile ilgili problem sayısının ortalaması 1,52'dir ve örneklemin %67'si en az bir fiziksel probleme sahip konutlarda yaşamaktadır. Buna rağmen, yaşanan konut ve semtten memnuniyet düzeylerinin de oldukça yüksek, ("*Memnun*" veya "*Çok Memnun*"), sırasıyla %80 ve %82, olduğu tespit edilmiştir. Bireylerin genel sağlık durumlarından memnun olma durumları ("*Memnun*" veya "*Çok Memnun*") ise %68 olarak bulunmuştur.

Oturulan konutun mülkiyet durumuna göre gruplar arası farklılıkları ortaya koymak amacıyla, Tablo 1'in 3-6. sütunlarında değişkenlerin ortalama ve standart sapma değerleri sunulmuştur. Tablo 1'deki bulgulara göre, ev sahibi olanlar ortalama olarak ev sahibi olmayanlara göre daha yaşlı, emekli olma oranları daha yüksek, anket zamanında bir işte çalışma oranları ise daha düşüktür ve daha düşük eğitime sahiptirler. Bu iki grup için oturulan konutun özellikleri incelendiğinde, ev sahiplerinin ev sahibi olmayanlara göre daha büyük alana sahip, daha fazla odaya sahip ve daha fazla ferdin yaşadığı konutlarda ikamet ettiği ve yaşanan ev ile ilgili fiziksel problemlerin daha az olduğu görülmüştür. Yaşanılan konut, semt ve genel sağlık durumlarından memnuniyet düzeyleri karşılaştırıldığında ise ev sahiplerinin konut ve semt memnuniyet düzeyleri daha yüksekken, sağlık açısından ise oturdukları evin sahibi olmayanların daha yüksek memnuniyet düzeyine sahip olduğu görülmektedir. Bu veriler, ev sahiplerinin genellikle daha stabil ekonomik ve yaşam koşullarına sahip olduğunu, ancak kiracıların daha genç ve iş gücüne daha fazla katılım gösteren bir grup olduğunu ortaya koymaktadır.

Bireylerin mutluluk düzeyleri üzerinde etkili olan diğer önemli bir faktör yaşanan bölgedir. Bölgeler arasındaki ekonomik gelişmişlik düzeyi ve sosyo-ekonomik farklılıklar bireylerin yaşam memnuniyeti/mutluluk düzeylerinde farklı sonuçlar çıkmasına neden olabilmektedir (Margolis ve Myrskylä, 2013; Brereton vd., 2008). Aynı zamanda ev sahibi olma ile mutluluk arasındaki ilişki de bölgesel farklılıklar gösterebilmektedir (Fong vd.,2021). Bundan dolayı mutluluk analizlerinde bölgesel farklılıkları kontrol etmek önemlidir. Ancak YMA'nın örneklem dizaynı 2014 yılından itibaren Türkiye geneli çıkarım yapmaya uygun tasarlandığından dolayı bireylerin yaşadıkları bölge bilgileri veri setinde verilmemektedir. Bu nedenle yapılan analizlerde bölge etkileri kontrol edilememiştir. Bu eksiklik dolayısıyla elde edilen sonuçlarda yanlışlık olma ihtimali bulunmaktadır ve sonuçlar yorumlanırken bu eksiklik dikkate alınmalıdır.

4. Yöntem

Bağımlı değişkenin sıralı olduğu durumlarda, kategoriler arasındaki mesafenin eşit olduğu varsayımına dayanan doğrusal regresyon modellerinin kullanılması uygun değildir. Benzer şekilde, sıralı bir bağımlı değişkenin ikili logit veya probit modelleriyle analiz edilebilmesi için kategorilerin iki gruba indirgenmesi, önemli ölçüde bilgi kaybına yol açmaktadır. Bu tür durumlarda elde edilen tahminler hem yanlış hem de

tutarsız olabilmektedir (Fullerton ve Xu, 2016). Buna karşılık, sıralı regresyon modelleri bağımlı değişkenin yapısını doğrudan dikkate alarak bu sorunları ortadan kaldırmaktadır.

Sıralı regresyon modelleri arasında en yaygın kullanılan yöntem olan sıralı logit modeli, paralel doğrular varsayımını koruduğu için aynı zamanda orantılı olasılıklar (proportional odds) modeli olarak da adlandırılmaktadır (McCullagh, 1980). Bu varsayım, her bir bağımsız değişkenin sıralı sonuç kategorileri arasındaki tüm geçişlerde aynı etkiye sahip olduğunu öngörmektedir. Ancak uygulamalı çalışmalarda bu varsayımın sıklıkla ihlal edildiği ve bu durumun sıralı logit modelinden elde edilen katsayıların yanıltıcı olmasına yol açtığı gösterilmiştir (Long ve Freese, 2014).

Paralel doğrular varsayımının ihlal edilmesi durumunda araştırmacılar genellikle iki alternatifle karşı karşıya kalmaktadır. Bu durumda araştırmacılar, ya varsayımın ihlal edildiğini bilerek sıralı logit modelini kullanmaya devam etmekte ya da kategoriler arasındaki doğal sıralamayı göz ardı eden multinominal logit modeline yönelmektedirler (Williams, 2006). Ancak multinominal logit modeli, sıralama bilgisini kullanmaması ve çok sayıda parametre tahmin etmesi nedeniyle hem daha az etkin hem de yorumlanması daha güç sonuçlar üretmektedir (Fullerton ve Xu, 2016).

Bu iki uç yaklaşımın yanında kısmi orantılı olasılıklar (partial proportional odds, PPO) modeli (Peterson ve Harrell, 1990) veya genelleştirilmiş sıralı logit modeli (Fu, 1998; Williams, 2006), paralel doğrular varsayımını yalnızca ihlal eden değişkenler için esneterek daha esnek ve parsimonik bir alternatif sunmaktadır (Williams, 2016). Bu modeller, varsayımın sağlandığı değişkenler için ortak katsayılar tahmin ederken, ihlal edilen değişkenler için eşiklere özgü katsayıların tahmin edilmesine olanak tanımaktadır. Böylece hem gereksiz parametre tahmininden kaçınılmakta hem de modelin yorumlanabilirliği ve tahminlerin etkinliği korunmaktadır.

Bu çalışmanın bağımlı değişkeni, bireylerin mutluluk düzeyleri, 1 (çok mutsuz) ile 5 (çok mutlu) arasında derecelendirilen sıralı bir Likert ölçeği ile ölçülmüştür. Dolayısıyla, bağımlı değişkenin sıralı yapısını dikkate alan sıralı regresyon modelleri kullanılarak ev sahibi olmanın bireylerin mutluluk düzeyleri üzerindeki etkisinin analiz edilmesi amaçlanmaktadır. Bu amacı gerçekleştirmek için öncelikle sıralı logit modelin temel varsayımı olan paralel doğrular varsayımı test edilmiştir. Paralel doğrular varsayımını test etmek için STATA için yazılmış “*oparallel*”⁵ komutu kullanılmıştır. Literatürde yaygın olarak kullanılan Brant ($\chi^2: 882,6 ; p: 0,000$), Wald ($\chi^2: 869,7 ; p: 0,000$) ve LR ($\chi^2: 887,6 ; p: 0,000$) testlerinin tamamına göre paralel doğrular varsayımı istatistiksel olarak reddedilmiştir. Bu bulgular, sıralı logit modelinin veri seti için uygun olmadığını göstermektedir.

⁵ *oparallel* komutu Maarten L. Buis tarafından yazılmıştır ve **ssc install oparallel** kullanılarak STATA’ya eklenebilir.

Bu doğrultuda çalışmada, ev sahibi olmanın mutluluk üzerindeki etkisini tahmin etmek amacıyla, Peterson ve Harrell (1990), Fu (1998) ve Williams (2006, 2016) tarafından geliştirilen kısmi orantılı olasılıklar yapısına sahip genelleştirilmiş sıralı logit modeli kullanılmıştır. Genelleştirilmiş sıralı logit modeli şu şekilde gösterilebilir (Williams, 2006):

$$P(Y_i > j) = \frac{e^{(\alpha_j + X_{1i}\beta_j)}}{1 + e^{(\alpha_j + X_{1i}\beta_j)}} , j = 1, 2, \dots, M - 1 \quad (1)$$

Denklem (1)'de α_j her bir eşik için tanımlanan kesim noktalarını; β_j ise j'inci eşik için bağımsız değişkenlerin katsayı vektörünü göstermektedir. M sıralı bağımlı değişkenin kategori sayısını ifade etmektedir. Denklem (1) M-1 adet kümülatif logit denkleminin eşanlı olarak tahmin edilmesini temsil etmektedir. Bu modelde paralel doğrular varsayımı sağlandığı durumda ($\beta_j = \beta$) denklem (1) sıralı logit modeline eşdeğerdir. Bununla birlikte M = 2 olması durumunda ise denklem (1) standart lojistik regresyon modeline indirgenmektedir (Williams, 2016; Fullerton ve Xu, 2016). Diğer yandan modele hiçbir kısıt uygulanmadığı durumda denklem (1) ardışık ikili lojistik regresyonların tahmini ile eşdeğerdir. Örneğin, M = 4 olduğu durumda denklem (1); üç adet lojistik regresyon modelinin; $P(Y_i > 1)$ [1'e karşı 2, 3 ve 4]; $P(Y_i > 2)$ [1 ve 2'ye karşı 3 ve 4]; $P(Y_i > 3)$ [1, 2 ve 3'e karşı 4] ardışık olarak tahmin edilmesi durumunu ifade edecektir (Williams, 2006).

Paralel doğrular varsayımının bazı bağımsız değişkenler için sağlanırken bazıları için ihlal edilmesi durumunda ise model kısmi orantılı olasılıklar biçiminde aşağıdaki gibi yazılabilmektedir (Williams, 2006):

$$P(Y_i > j) = \frac{e^{(\alpha_j + X_{1i}\beta_1 + X_{2i}\beta_{2j} + X_{3i}\beta_{3j})}}{1 + e^{(\alpha_j + X_{1i}\beta_1 + X_{2i}\beta_{2j} + X_{3i}\beta_{3j})}} , j = 1, 2, \dots, M - 1 \quad (2)$$

Bu denklemde X_{1i} paralel doğrular varsayımının sağlandığı değişkenleri; X_{2i} ve X_{3i} ise bu varsayımın ihlal edildiği değişkenleri temsil etmektedir. Paralel doğrular varsayımını sağlayan değişkenler için katsayılar (β_1) her bir j için aynı iken, varsayımı ihlal eden değişkenler için her bir j için farklı bir katsayı (β_{2j} ve β_{3j}) tahmin edilmektedir. Bu yapı, klasik sıralı logit modelinin aşırı kısıtlayıcı yapısı ile hiçbir kısıt bulunmayan genelleştirilmiş sıralı logit modelinin aşırı parametreleşmesi arasında dengeli bir çözüm sunmaktadır.

Bu çerçevede, çalışmada ev sahibi olmanın mutluluk üzerindeki etkisini incelemek üzere aşağıdaki ampirik model tahmin edilmiştir. Ana bağımsız değişken olan ev sahibi olma durumuna ek olarak, bireysel kontrol değişkenleri olarak cinsiyet, medeni durum, yaş ve yaşın karesi, çalışma durumu, emeklilik durumu, eğitim yılı ve gelir grubu; hane düzeyinde ise oda sayısı, hanehalkı büyüklüğü, konutun büyüklüğü modele dahil edilmiştir (Model 1). Bununla birlikte konutla ilgili fiziksel problemlerin ev sahibi olma durumu ve mutluluk düzeyi arasındaki ilişkiyi etkileme ihtimaline karşı ayrı bir modelde yukarıda tanımlanan değişkenlere ek olarak konutta yaşanan fiziksel problem sayısı

dahil edilmiştir (Model 2). Buna ek olarak incelenen ilişki üzerinde etkisi olabileceği düşünülen konut, semt ve sağlık memnuniyet düzeyleri de eklenerek ayrı bir model tahmin edilmiştir (Model 3). Ayrıca tüm tahminlerde yıl kukla değişkenleri kullanılmıştır. Ayrıca elde edilen tahminlerin kitle değerlerini doğru tahmin etmesi için YMA veri setinde sunulan örneklem ağırlıkları analizlerde olasılık ağırlıkları olarak kullanılmıştır.⁶ Tahmin edilen ampirik model aşağıdaki gibidir:

$$P(Y_i > j) = \frac{e^{(\alpha_j + X_{1i}\beta_1 + \beta_2 j EvSahibi_i + X_{3i}\beta_3 j)}}{1 + e^{(\alpha_j + X_{1i}\beta_1 + \beta_2 j EvSahibi_i + X_{3i}\beta_3 j)}} , j = 1, 2, \dots, M - 1 \quad (3)$$

Denklem (3) kullanılarak tahmin edilen modelde paralellik varsayımının sağlandığı X_1 vektörü oda sayısı ve eğitim yılı değişkenlerini içermektedir. Bu değişkenlerin katsayıları her j değeri için aynı olarak hesaplanmıştır. Buna karşılık, ana bağımsız değişken olan ev sahibi olma durumu için paralel doğrular varsayımı reddedilmiş ve bu nedenle her bir j değeri için farklı katsayılar tahmin edilmiştir. X_3 vektörü ise paralellik varsayımını sağlamayan diğer kontrol değişkenlerini içermektedir.⁷ Denklem (3)'te tanımlanan ampirik modelin tahmini için Williams (2006) tarafından yazılmış olan “*gologit2*” adlı STATA komutu, “*autofit*” seçeneği ile kullanılmıştır.⁸

Model doğrusal olmadığından, katsayıların doğrudan yorumlanması oldukça karışık ve güçtür. Bu nedenle, sonuçların daha açık ve karşılaştırılabilir biçimde sunulabilmesi amacıyla ortalama marjinal etkiler (average marginal effects, AMEs) hesaplanmıştır. Bu çalışmada, her gözlem için bağımsız değişkenlerin gözlenen değerlerinde hesaplanan ev sahibi olmanın ilgili mutluluk kategorisine ait olma olasılığı üzerindeki marjinal etkilerinin ortalamasını ifade eden ortalama marjinal etkiler (AMEs) sunulmaktadır.

5. Bulgular

Ev sahibi olma ile mutluluk düzeyi arasındaki ilişkiyi sosyo-demografik, konuta özgü özellikler, konutla ilgili fiziksel problemler ve konut, semt ve sağlık memnuniyet düzeylerinin etkisinden ayırtırmak için yöntem bölümünde tanımlanan genelleştirilmiş logit (gologit) modeli 3 farklı spesifikasyon kullanarak tahmin edilmiştir. Elde edilen tahminler için ev sahibi olmanın mutluluk değişkeninin her bir düzeyi için hesaplanmış ortalama marjinal etkileri (AMEs) Tablo 2’de sunulmuştur. Tablo 2’nin elde edildiği gologit2 katsayı tahminleri Ekler kısmında sunulmuştur. Model 1’de ev sahibi olma durumunun yanı sıra kontrol değişkeni olarak “kadın”, “evli”, “eğitim yılı”, “çalışıyor”, “emekli”, “hanehalkı büyüklüğü”, “oda sayısı”, “konut alanı”, gelir grubu için ve yıl için

⁶ Örneklem ağırlıkları, STATA komutlarında olasılık ağırlıkları (pw) olarak modellerde kullanılmıştır.

⁷ Bütün kontrol değişkenlerinin dahil edildiği modelde eğitim yılı ve oda sayısının yanı sıra yaş ve çalışıyor olma durumu değişkenleri için de paralellik varsayımı sağlanmaktadır.

⁸ *gologit2* komutu **ssc install gologit2** kullanılarak STATA’ya eklenebilir.

oluşturulan kukla değişkenleri analizlere dahil edilmiştir. Model 2’de bu değişkenlere ek olarak konuttaki fiziksel problem sayısını gösteren “ev problemi” değişkeni eklenmiştir. Model 3’te ise bu değişkenlere ek olarak bireylerin “konut memnuniyet düzeyi”, yaşanan “semt memnuniyet düzeyi” ve genel “sağlık memnuniyet düzeyi” değişkenleri de analizlere dahil edilmiştir. Analizlerde kullanılan çok sayıda ve birbiriyle ilişkili kontrol değişken olması dolayısıyla çoklu doğrusal bağıntı sorunu olup olmadığı kontrol edilmiştir. Bütün değişkenlerin varyans şişirme faktörü (VIF) değeri 5’ten küçük bulunmuş ve kullanılan değişkenler arasında çoklu doğrusal bağıntı sorunu olmadığı görülmüştür.

Tablo 2’nin 1. sütununda gologit model ile elde edilen tahminler kullanılarak (EK Tablo 1) hesaplanan ev sahibi olmanın mutluluk düzeyleri üzerindeki marjinal etkileri gösterilmektedir. Buna göre diğer değişkenler sabitken ev sahibi olanların çok mutsuz olma olasılıkları ev sahibi olmayanlara göre yüzdelik olarak 0,9 puan daha azken mutsuz olma olasılıkları yüzdelik olarak 2,7 puan daha az bulunmuştur. Buna karşılık ev sahibi olanların olmayanlara göre kendilerini mutlu olarak görme ihtimalleri yüzdelik olarak 5,2 puan daha yüksek iken çok mutlu görme olasılıkları ise yüzdelik olarak 0,5 puan daha fazla bulunmuş olmakla beraber bu değer istatistiksel olarak anlamlı değildir. Bu sonuçlara göre Türkiye’de oturduğu evin sahibi olma ile mutluluk düzeyi arasında pozitif bir ilişki olduğunu söylemek mümkündür. Zira ev sahipliği özellikle uç mutluluk düzeyleri üzerinde çok düşük bir etkiye sahipken ara mutluluk düzeyleri için mutluluk düzeyini önemli ölçüde artırmaktadır. Elde edilen bu bulgular Zumbro (2014), Angel ve Gregory (2023), Hu (2013), ve Zheng vd., (2020)’nin Almanya, Birleşik Krallık, Avusturya ve Çin’deki ev sahipliğinin mutluluk ile pozitif bir şekilde ilişkili olduğu bulgularını doğrulamaktadır. En yüksek mutluluk düzeyindeki sınırlı etki ise ev sahipliğinin mutluluk düzeyini doğrusal olmayan bir şekilde etkilediğini, temel memnuniyet düzeylerini iyileştirdiğini ancak en yüksek mutlulukları garanti etmediğini göstermektedir.

Ev sahipliği durumunun yanı sıra fiziksel ev problemlerinin (örneğin, yalıtım sorunları, nem, sızıntı vb.) mutluluk düzeyleri üzerindeki etkisi dikkate alındığında ev sahibi olmanın mutluluk üzerindeki etkisini görmek için modele (Model 2) ev problemi değişkeni eklenerek elde edilen genelleştirilmiş sıralı logit model tahminleri Ek Tablo 2’de verilmektedir. Bu sonuçlara göre ev problemi sayısı arttıkça bireylerin mutluluk düzeylerini anlamlı bir şekilde azaltmaktadır. Model 2’nin tahmin değerleri kullanılarak elde edilen mutluluk değişkeninin her bir kategorisi için hesaplanan ortalama marjinal etkiler Tablo 2’nin 2. sütununda verilmektedir. Model 2 için elde edilen sonuçlara göre ev problemleri kontrol edildiğinde ev sahibi olma ile mutluluk arasındaki ilişki bütün mutluluk düzeylerinde mutlak değer olarak az da olsa azalmaktadır. Bu bulgular literatürdeki bulgularla paralellik göstermektedir. Örneğin Zumbro (2014) ve Will ve Renz (2025), Almanya için, Hu vd. (2022) Çin için ve Fujiwara (2013)’nin Birleşik Krallık için yaptıkları çalışmalarda ev sahibi olmanın mutluluk üzerindeki etkisinin

derecesini belirleyen önemli faktörlerden birinin konut kalitesi olduğunu ortaya koymuşlardır.

Tablo 2: Ev Sahibi Olmanın Mutluluk Üzerindeki Etkisi: Gologit Model Ortalama Marjinal Etkiler (AMEs)

	Model 1	Model 2	Model 3
Çok Mutsuz	-0.0092*** (0.0016)	-0.0088*** (0.0016)	-0.0060*** (0.0016)
Mutsuz	-0.0265*** (0.0030)	-0.0254*** (0.0030)	-0.0181*** (0.0029)
Orta	-0.0209*** (0.0049)	-0.0188*** (0.0049)	-0.0098* (0.0048)
Mutlu	0.0522*** (0.0052)	0.0492*** (0.0052)	0.0365*** (0.0051)
Çok Mutlu	0.0045 (0.0027)	0.0038 (0.0027)	-0.0026 (0.0026)
Gözlem Sayısı	55169	55169	55169

Not: Tabloda kısmi orantılı odds [*partial proportional odds*] (gologit2) modeli ile elde edilmiş katsayı tahminleri kullanılarak hesaplanan “ev sahibi” olmanın ortalama marjinal etkileri (AME) ve standart hatalar gösterilmektedir.

Ev sahipliği ile mutluluk arasındaki bu ilişki, konut kalitesi algısı (Hu, 2013, Foye, 2017), yaşanan semt koşulları ve genel sağlık durumu ile yakından ilişkilidir. Hatta literatürde elde edilen ev sahibi olma ile mutluluk arasındaki ilişki bu temel belirleyiciler kontrol edildiğinde tamamen ortadan kalkabileceği belirtilmektedir (Angel ve Gregory, 2023). Bu nedenle bireylerin sosyo-demografik özellikleri ile hane ve konuta özgü değişkenlerin kontrol edilmesinin yanında, konut memnuniyeti, semt memnuniyeti, sağlık memnuniyeti gibi değişkenlerin kontrol edilmesi de ev sahibi olmanın mutluluk ile ilişkisini ve hangi mekanizmalar aracılığıyla çalıştığını görmek açısından önem arz etmektedir. Bu çerçevede Zumbro (2014) ve Hu (2013) takip edilerek Model 2’deki değişkenlere ek olarak konut memnuniyeti, semt memnuniyeti ve genel sağlık durumundan memnuniyet düzeyleri kontrol değişkeni olarak modele (Model 3) eklenmiştir. Model 3’ün gologit kullanılarak elde edilen katsayı tahminleri Ek Tablo 3’te sunulmaktadır. Bu sonuçlara göre konut memnuniyeti, semt memnuniyeti ve sağlık durumundan memnuniyet düzeyi bireylerin genel mutluluk düzeyleri üzerinde anlamlı pozitif bir etkiye sahiptir. Ek Tablo 3’te sunulan Model 3 için tahmin edilen katsayılar kullanılarak elde edilen ortalama marjinal etkiler Tablo 2’nin 3. sütununda sunulmaktadır. Bu sonuçlara göre konut, semt ve sağlık memnuniyet düzeyleri kontrol edildiğinde ev sahibi olma ile mutluluk arasındaki ilişki her bir mutluluk düzeyinde mutlak değer olarak önemli ölçüde azalmaktadır. Ancak Model 1 ve 2’de olduğu gibi en üst mutluluk düzeyi hariç diğer mutluluk seviyelerinde ev sahibi olma ile mutluluk arasında istatistiksel olarak anlamlı bir ilişki bulunmaktadır. Ev sahibi olma mutsuz olma ihtimalini yüzdelik olarak 1,8 puan azaltırken, mutlu olma ihtimalini yüzdelik olarak 3,65 puan artırmaktadır. Elde edilen bu bulgular Hu (2013), Zumbro (2014) ve Fujiwara (2013)’nin bulguları ile benzerlik göstermektedir. Bu bulgulara göre literatürde

bulunan ev sahibi olmanın mutluluk üzerindeki etkisinin bir kısmının konut, semt ve genel sağlık durumundan memnuniyet üzerinden etkiliyor olabileceği ancak bununla birlikte Türkiye’de ev sahibi olma ile mutluluk arasında anlamlı müstakil bir ilişkinin olduğu söylenebilir.

Literatürde konut sahipliği ile yaşam memnuniyeti/mutluluk arasındaki ilişkinin genel olarak olumlu olduğu kabul edilmekle birlikte, son dönem çalışmalar bu etkinin hanehalkları arasında homojen olmadığını ve özellikle gelir ve servet düzeyine bağlı olarak önemli ölçüde farklılaştığını ortaya koymaktadır. Son ve Choi (2025), Kore örneğinde ev sahibi olmanın yaşam memnuniyeti üzerinde anlamlı bir etkisinin olmadığını bulmuştur. Ancak analizleri gelir grupları bazında yapınca düşük gelirli haneler için ev sahipliğinin yaşam memnuniyetini uzun dönemde artırdığını, buna karşılık kısa dönemde borç yüküne bağlı finansal stres nedeniyle refahı azalttığını ortaya koymaktadır. Orta ve yüksek gelir gruplarında ise ev sahipliğinin etkisi sınırlı ya da negatiftir. Benzer biçimde Will ve Renz (2025), Almanya örneğinde konut sahipliğinin yaşam memnuniyeti üzerindeki olumlu etkisinin borçsuz bir şekilde ev sahibi olmaktan kaynaklandığını, ev kredisi (mortgage) kullanan bireylerin dolayısıyla daha düşük net servete sahip konut sahiplerinin gelir memnuniyetinin kiracılara kıyasla daha düşük olduğunu göstermektedir. Bu durum, borçlanmaya dayalı mülkiyetin getirdiği finansal yüklerin konut sahipliğinin refah üzerindeki olumlu etkilerini ortadan kaldıracabileceğine işaret etmektedir. Ayrıca Ong ViforJ vd. (2024), konut sahipliğinin yaşam memnuniyeti, finansal memnuniyet ve konut memnuniyeti üzerindeki etkilerinin pozitif olmakla birlikte yaşanan bölge ve hane refah düzeyine göre değişebileceğini ifade ederek, hanelerin servet düzeyi ve ev sahibi olmadan kaynaklanan finansal yükün belirleyici rolü olduğunu ortaya koymuştur. Gelir ve refah grupları arasındaki bu sistematik farklılaşma, Zumbro (2014)’nın bulgularıyla da desteklenmektedir. Gelir düzeyi yükseldikçe konut sahipliğinin yaşam memnuniyeti üzerindeki etkisi zayıflamaktadır. Düşük gelirli hanelerde konut sahibi olmanın daha yüksek yaşam memnuniyeti bildirme olasılığı belirgin biçimde artarken, yüksek gelir gruplarında konut sahipleri ile kiracılar arasındaki fark neredeyse ortadan kalkmaktadır.

Bu çerçevede gelir düzeyi, mutluluğun en önemli belirleyicilerinden biri olmasının yanı sıra, konut sahipliğinin mutluluk üzerindeki etkisini de şekillendiren temel bir unsur olarak öne çıkmaktadır (Zumbro, 2014). Bu nedenle, ampirik analizde gelir farklılıklarının mutluluk üzerindeki doğrudan etkisini kontrol etmek amacıyla, Tablo 2’de sunulan her üç modelde de YMA verisinde tanımlanan beş gelir grubu için oluşturulan kukla değişkenler kontrol değişkeni olarak modellere dahil edilmiştir. Ek Tablo 1–3’te yer alan bulgular, daha yüksek gelir grubunda yer alan bireylerin daha yüksek mutluluk düzeyi bildirme olasılığını anlamlı biçimde artırdığını göstermektedir. Dikkat çekici biçimde, bu ilişkinin konut koşulları, yaşanan semtin özellikleri ve sağlık durumu kontrol edildiğinde dahi büyük ölçüde korunduğu görülmektedir. Bu bulgular, gelir düzeyinin yalnızca mutluluğun doğrudan bir belirleyicisi olmadığını, aynı zamanda konut sahipliğinin mutluluk üzerindeki etkilerinin değerlendirilmesinde kritik bir öneme

sahip olduğunu ortaya koymaktadır. Dolayısıyla, ev sahibi olma ile mutluluk arasındaki ilişkinin farklı gelir grupları için nasıl değiştiğini daha ayrıntılı biçimde inceleyebilmek için, analizler YMA’da tanımlanan 5 gelir grubu için ayrı ayrı yapılmıştır.

Tablo 3: Gelir Grubuna Göre Ev Sahibi Olmanın Mutluluk Üzerindeki Etkisi Ortalama Marjinal Etkiler (AMEs)

	Model 1	Model 2	Model 3
En Düşük Gelir Grubu			
Çok Mutsuz/Mutsuz	-0.0578*** (0.0075)	-0.0560*** (0.0074)	-0.0411*** (0.0070)
Orta	-0.0184* (0.0093)	-0.0175 (0.0093)	-0.0105 (0.0091)
Mutlu	0.0682*** (0.0099)	0.0659*** (0.0098)	0.0477*** (0.0095)
Çok Mutlu	0.0080 (0.0041)	0.0075 (0.0041)	0.0038 (0.0041)
Gözlem Sayısı	14463	14463	14463
Düşük Gelir Grubu			
Çok Mutsuz/Mutsuz	-0.0420*** (0.0081)	-0.0410*** (0.0081)	-0.0276*** (0.0079)
Orta	-0.0261* (0.0116)	-0.0230* (0.0116)	-0.0120 (0.0115)
Mutlu	0.0603*** (0.0122)	0.0579*** (0.0122)	0.0419*** (0.0119)
Çok Mutlu	0.0078 (0.0059)	0.0061 (0.0059)	-0.0023 (0.0058)
Gözlem Sayısı	9721	9721	9721
Orta Gelir Grubu			
Çok Mutsuz/Mutsuz	-0.0271*** (0.0043)	-0.0263*** (0.0042)	-0.0181*** (0.0041)
Orta	-0.0394*** (0.0060)	-0.0381*** (0.0060)	-0.0254*** (0.0056)
Mutlu	0.0468*** (0.0072)	0.0451*** (0.0071)	0.0299*** (0.0067)
Çok Mutlu	0.0196*** (0.0031)	0.0193*** (0.0031)	0.0136*** (0.0030)
Gözlem Sayısı	11716	11716	11716
Yüksek Gelir Grubu			
Çok Mutsuz/Mutsuz	-0.0293*** (0.0072)	-0.0249*** (0.0071)	-0.0173* (0.0069)
Orta	-0.0210 (0.0113)	-0.0194 (0.0111)	-0.0128 (0.0110)
Mutlu	0.0484*** (0.0118)	0.0441*** (0.0118)	0.0356** (0.0115)
Çok Mutlu	0.0019 (0.0066)	0.0002 (0.0066)	-0.0055 (0.0063)
Gözlem Sayısı	10082	10082	10082
En Yüksek Gelir Grubu			
Çok Mutsuz/Mutsuz	-0.0032 (0.0036)	-0.0025 (0.0036)	0.0021 (0.0034)
Orta	-0.0073 (0.0082)	-0.0056 (0.0081)	0.0046 (0.0077)
Mutlu	0.0065 (0.0073)	0.0050 (0.0072)	-0.0040 (0.0067)
Çok Mutlu	0.0041 (0.0046)	0.0031 (0.0045)	-0.0027 (0.0045)
Gözlem Sayısı	9187	9187	9187

Not: Tabloda kısmi orantılı odds [*partial proportional odds*] (gologit2) modeli ile elde edilmiş katsayı tahminleri kullanılarak hesaplanan “ev sahibi” olmanın ortalama marjinal etkileri (AME) ve standart hatalar gösterilmektedir.

Gelir grubuna göre ev sahibi olmanın mutluluk üzerindeki etkisini analiz etmek için Denklem (3)'te tanımlanan model, genelleştirilmiş sıralı logit ile tahmin edilmiştir. Örneklem beş gelir grubuna bölündüğünde, uç mutluluk kategorilerindeki gözlem sayıları önemli ölçüde azalmaktadır. Özellikle “çok mutsuz” kategorisi bazı gelir gruplarında analizlerin güvenilirliğini ve tutarlılığını etkileyecek kadar az gözleme sahiptir. Az gözlem içeren kategoriler, sıralı logit modellerde eşik tahminlerinin belirsizleşmesine ve marjinal etkilerin güvenilirliğinin azalmasına yol açabilir (Murad vd., 2003). Bu nedenle literatürde önerildiği gibi, az gözlem içeren ardışık kategorilerin birleştirilmesi eğim katsayılarını değiştirmeden tahminlerin doğruluğunu artırmakta ve asimptotik çıkarımların güvenilirliğini iyileştirmektedir. Mevcut çalışmada da bu nedenle “çok mutsuz” ve “mutsuz” kategorileri birleştirilmiş ve model buna göre tahmin edilmiştir. Analizler Tablo 2’de olduğu gibi 3 farklı model spesifikasyonu için yapılmıştır. Her bir gelir grubu için elde edilen genelleştirilmiş sıralı logit katsayıları kullanılarak hesaplanan ortalama marjinal etkiler Tablo 3’te sunulmaktadır.

Tablo 3’ün ilk panelinde en düşük gelir grubunda yer alan gözlemler için bütün kontrol değişkenler dahil edildiğinde ev sahibi olanların ev sahibi olmayanlara göre kendilerini mutsuz olarak görme ihtimalleri yüzdelik olarak 4,1 puan daha az iken, mutlu olarak görme ihtimalleri 4,8 puan daha fazladır ancak kendilerini çok mutlu görme olasılıkları istatistiksel olarak anlamlı değildir.

Tablo 3’ün ikinci panelinde düşük gelir grubu için elde edilen marjinal etkilere göre ev sahibi olanların ev sahibi olmayanlara göre çok mutsuz olma ihtimalleri yüzdelik olarak 2,8 puan daha az iken, mutlu olma ihtimalleri 4,2 puan daha fazladır. Bununla birlikte ev sahibi olma ile çok mutlu olma arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

Tablo 3’ün üçüncü panelinde orta gelir grubu için elde edilen marjinal etkiler gösterilmektedir. Buna göre ev sahibi olanların ev sahibi olmayanlara göre kendilerini mutsuz görme olasılıkları yüzdelik olarak 1,8 puan az iken, mutlu olarak görme olasılıkları 3 puan ve çok mutlu görme olasılıkları 1,4 puan daha fazla olarak bulunmuştur. Bu grup için elde edilen bulgular arasında en ilgi çekici olanı ev sahibi olma ile bireylerin kendilerini çok mutlu olarak görme arasında anlamlı bir ilişki olmasıdır. Tablo 2’de elde edilen ve Tablo 3’te diğer gelir grupları için elde edilen sonuçların hiçbirinde ev sahibi olma ile çok mutlu olma arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır. Bu bulgular birlikte değerlendirildiğinde orta gelir grubu için ev sahibi olma ile mutluluk arasında daha güçlü bir ilişki olduğu sonucu çıkarılabilir.

Tablo 3’ün dördüncü panelinde yüksek gelir grubu için elde edilen marjinal etkiler gösterilmiştir. Buna göre ev sahibi olma ile mutluluk düzeyleri arasındaki ilişki konut, semt ve sağlık durumlarından memnuniyet düzeyleri kontrol edildiğinde elde edilen marjinal etkilerin istatistiksel olarak anlamlılık düzeylerinde düşme görülmektedir. Ev sahibi olanların, ev sahibi olmayanlara göre kendilerini mutsuz görme olasılıkları yüzdelik olarak 1,7 puan daha azdır ancak bu etki sadece %10 anlamlılık

düzeyinde anlamlıdır. Diğer yandan ev sahibi olanların kendilerini mutlu olarak görme ihtimalleri yüzdelik olarak 3,6 puan daha yüksek ve %5 anlamlılık düzeyinde anlamlıdır.

Tablo 3'ün beşinci panelinde ise en yüksek gelir grubu için elde edilen marjinal etkiler verilmektedir. Burada elde edilen marjinal etkilere göre ev sahibi olma ile mutluluk düzeyleri arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

Gelir gruplarına göre yapılan analizler, ev sahibi olmanın mutluluk üzerindeki etkisinin gelir seviyesine bağlı olarak önemli ölçüde farklılaştığını göstermektedir. En düşük ve düşük gelir gruplarında, ev sahibi olmanın bireylerin mutsuz olma olasılığını azalttığı ve mutlu olma olasılığını artırdığı görülürken, “çok mutlu” kategorisinde anlamlı bir etki tespit edilmemiştir. Orta gelir grubunda ise ev sahibi olma ile mutluluk düzeyleri arasındaki ilişki daha belirgin olup hem mutlu hem de çok mutlu olma olasılıkları açısından anlamlı bir ilişki bulunmuştur. Yüksek gelir grubunda ise ev sahibi olmanın mutluluk üzerindeki etkisi istatistiksel olarak zayıflamakta ve en yüksek gelir grubunda anlamlı bir ilişki gözlenmemektedir. Bu bulgular, literatürdeki gelir temelli heterojenlik ile uyumludur. Düşük gelirli hanehalkları için konut sahipliği, finansal güvenlik ve emeklilik beklentilerini destekleyerek yaşam memnuniyetini artırırken (Zumbro, 2014; Will ve Renz, 2025), yüksek gelirli gruplarda ev sahibi olmanın katkısı sınırlı kalmaktadır (Son ve Choi, 2025; Ong ViforJ vd., 2024). Ayrıca, özellikle düşük gelir gruplarında ev sahipliğinin mutluluk üzerindeki etkisinin sınırlı olmasının, borç yükü ve konut fiyatlarıyla ilişkili olabileceği literatürde vurgulanmaktadır (Will ve Renz, 2025), orta gelir grubunda ise etkilerin daha dengeli olması, finansal yüklerin daha yönetilebilir olmasından kaynaklanıyor olabilir. Sonuç olarak, bulgularımız ev sahipliğinin mutluluk üzerindeki etkisinin gelir düzeyine bağlı olarak heterojen olduğunu ve düşük ve orta gelirli hanelerde daha belirgin bir rol oynadığını göstermektedir.

6. Sonuç

Bu çalışma, Türkiye’de ev sahipliği ile yaşam memnuniyeti arasındaki ilişkiyi inceleyen sınırlı sayıda çalışmadan biri olarak, ev sahipliğinin mutluluk üzerindeki etkilerini mikro veriler kullanarak detaylı bir şekilde analiz etmiştir. Çalışmanın bulguları, ev sahipliği ile mutluluk arasında anlamlı bir ilişki olduğunu, ancak en yüksek mutluluk düzeyinde anlamlı bir ilişki olmadığını ortaya koymaktadır. Bu sonuç, Zumbro (2014) ve Hu (2013) gibi önceki çalışmaların bulgularıyla paralellik göstermektedir. Zumbro (2014)’nın Almanya örneğinde, ev sahipliğinin yaşam memnuniyeti üzerinde düşük gelir düzeyinde daha büyük etkiye sahip olması, bu çalışmanın bulgularıyla örtüşmektedir. Benzer şekilde, ev sahipliği ile mutluluk arasındaki ilişkinin konut kalitesi, semt memnuniyeti ve sağlık durumu gibi faktörlerle ilişkilendirildiğinde, etkilerin azaldığı tespit edilmiştir. Ancak, bu faktörler kontrol edilse dahi, düşük ve orta mutluluk seviyelerinde ev sahipliği ile mutluluk arasında bağımsız bir ilişki bulunmaya

devam etmektedir. Bu bulgular, Angel ve Gregory (2023) ve Fujiwara (2013) gibi araştırmacıların ev sahipliği ile mutluluk arasındaki ilişkinin konut kalitesi ve yaşam koşullarına bağlı olduğunu vurgulayan çalışmalarını desteklemektedir.

Gelir düzeyine dayalı analizler, ev sahipliğinin mutluluk üzerindeki etkisinin gelir gruplarına göre farklılaştığını göstermektedir. Düşük ve en düşük gelir gruplarında, ev sahipliği mutsuzluk olasılığını azaltmakta ve mutluluk olasılığını artırmaktadır. Orta gelir grubunda ise hem mutlu olma hem de çok mutlu olma olasılıkları üzerinde anlamlı etkiler gözlemlenmiştir. Yüksek gelir grubunda ev sahipliğinin mutluluk üzerindeki etkisi zayıflamakta ve en yüksek gelir grubunda ise istatistiksel olarak anlamsız hale gelmektedir. Bu bulgular, Son ve Choi (2025) ve Will ve Renz (2025) gibi önceki çalışmalarda belirtilen gelir temelli heterojenlik ile uyumludur. Son ve Choi (2025), Kore örneğinde ev sahipliğinin düşük gelirli haneler üzerinde yaşam memnuniyetini artırıcı bir etkisi olduğunu belirtirken, daha yüksek gelirli hanelerde bu etkinin zayıf olduğunu tespit etmiştir. Bu bulgular, Türkiye için de geçerli olup, gelir düzeyinin ev sahipliğinin yaşam memnuniyeti üzerindeki etkisini şekillendiren kritik bir faktör olduğunu ortaya koymaktadır.

Ancak bu çalışma bazı önemli sınırlamalara sahiptir. Bunların başında içsellik (endojenlik) sorunu gelmektedir. İçsellik sorunu, ev sahipliği ve mutluluk arasındaki ilişkinin yönünü ve büyüklüğünü etkileyebilir. İçsellik sorunu, tersine nedensellik veya ev sahipliği ile mutluluğu etkileyen önemli değişkenlerin model dışında bırakılmasından kaynaklanabilir. Örneğin, daha yüksek mutluluk düzeyine sahip bireylerin, güven ve tatmin duygusu ile konut edinmeye daha eğilimli olabileceği düşünülebilir. Yani, mutlu bireylerin ev sahibi olma olasılığı, mutsuz bireylerle kıyaslandığında daha yüksek olabilir. Bu tür bir ilişki, ev sahipliğinin mutluluk üzerindeki etkisini tek yönlü olarak değerlendirmeyi yanıltıcı hale getirebilir. Diğer yandan, çalışmada sosyo-demografik ve hane düzeyindeki değişkenlerin yanında konut kalitesi, semt memnuniyeti ve sağlık durumu gibi faktörler kontrol edilmiş olsa da sosyal ağlar, psikolojik iyilik hali veya iş tatmini gibi bazı önemli değişkenler göz ardı edilmiştir. Bu değişkenlerin model dışında bırakılmasından dolayı elde edilen sonuçlar gerçek etkiyi yansıtmıyor olabilir. Bu nedenle, elde edilen bulguların, nedensel etkiye işaret etmek yerine yalnızca bir ilişki düzeyinde değerlendirilmesi gerektiği söylenebilir. Gelecek çalışmalar, panel veri analizleri veya doğal ve yarı-doğal deneyler gibi yöntemlerle içsellik sorununu daha sağlam bir şekilde ele alarak, ev sahipliğinin mutluluk üzerindeki nedensel etkilerini daha doğru bir şekilde ortaya koyabilir.

Bir diğer sınırlama ise, modellerde bölgesel farklılıkların veya bireylerin yaşadıkları yerin büyüklüğünün veri setindeki kısıtlamalar nedeniyle kontrol edilememiş olmasıdır. YMA, 2014 yılından itibaren Türkiye geneli için istatistik üretmeye yönelik olarak tasarlanmış bir veri seti olup, bireylerin yaşadıkları şehir, bölge veya kır-kent ayrımını yapmaya imkân tanımayan bir yapıya sahiptir. Ancak, bireylerin mutluluk düzeyleri ve ev sahibi olma davranışları, yaşadıkları coğrafi bölgeye göre

farklılıklar gösterebileceğinden, bu faktörlerin modellerde kontrol edilmesi önemlidir. Örneğin, büyük şehirlerde ev sahipliği, yaşam kalitesi ve sosyal statü ile daha güçlü bir ilişki gösterirken, kırsal bölgelerde bu etki farklı dinamiklerle şekillenebilir. Gelecek çalışmalarda, bölgesel farklılıkların kontrol edilmesine olanak sağlayan veri setlerinin kullanılması, ev sahipliği ile yaşam memnuniyeti arasındaki ilişkiyi daha derinlemesine incelemeyi mümkün kılacaktır.

Bu çerçevede, çalışmanın bulguları ile son yıllarda toplam konut sayısındaki artışa rağmen ev sahipliği oranlarında gözlenen düşüş birlikte değerlendirildiğinde, gelecekteki konut politikalarının temel önceliğinin, özellikle düşük ve orta gelirli gruplar için daha erişilebilir konut edinme olanakları yaratmak olması gerektiği ortaya çıkmaktadır. Bu doğrultuda geliştirilecek politikalar, hem yaşam kalitesinin artırılmasına katkı sağlayacak hem de ev sahipliğinin toplum genelinde daha yaygın hale gelmesini destekleyecektir.

Kaynakça

- Angel, S. ve Gregory, J. (2023). Does housing tenure matter? Owner-occupation and wellbeing in Britain and Austria. *Housing Studies*, 38(5), 860-880.
- Aydın, K. (2019). Türkiye’de konut sahipliği, konut koşulları ve konut kalite endeksi. *İstanbul Üniversitesi Sosyoloji Dergisi*, 39(2), 277-301.
- Aydogdu, R., Yildiz, M. ve Orak, U. (2021). Religion and wellbeing: Devotion, happiness and life satisfaction in Turkey. *Mental Health, Religion & Culture*, 24(9), 961-975.
- Balestra, C. ve Sultan J.(2013). Home sweet home: The determinants of residential satisfaction and its relation with well-being, OECD Statistics Working Papers, 2013/05, OECD Publishing.
- Blanchflower, D. G. (2021). Is happiness U-shaped everywhere? Age and subjective well-being in 145 countries. *Journal of Population Economics*, 34(2), 575-624.
- Blanchflower, D. G. ve Oswald, A. J. (2004). Well-being over time in Britain and the USA. *Journal of Public Economics*, 88(7-8), 1359-1386.
- Blanchflower, D. G. ve Oswald, A. J. (2008). Is well-being U-shaped over the life cycle?. *Social Science & Medicine*, 66(8), 1733-1749.
- Boehm, T. P. ve Schlottmann, A. (2008). Wealth Accumulation and Homeownership: Evidence for Low-Income Households. *Cityscape*, 10(2), 225-256.
- Brereton, F., Clinch, J. P. ve Ferreira, S. (2008). Happiness, geography and the environment. *Ecological Economics*, 65(2), 386-396.
- Carroll, N. (2007). Unemployment and psychological well-being. *Economic Record*, 83(262), 287-302.

- Clark, A. E. (2003). Unemployment as a social norm: Psychological evidence from panel data. *Journal of Labor Economics*, 21(2), 289-322.
- Clark, A. E., Diener, E., Georgellis, Y. ve Lucas, R. E. (2008). Lags and leads in life satisfaction: A test of the baseline hypothesis. *The Economic Journal*, 118(529), F222-F243.
- Cunado, J. ve De Garcia, F. P. (2012). Does education affect happiness? Evidence for Spain. *Social Indicators Research*, 108(1), 185-196.
- Di Tella, R., MacCulloch, R. J. ve Oswald, A. J. (2001). Preferences over inflation and unemployment: Evidence from surveys of happiness. *American Economic Review*, 91(1), 335-341.
- Diaz-Serrano, L. (2006) Housing satisfaction, homeownership and housing mobility: A panel data analysis for twelve EU Countries, IZA Discussion Paper no. 2318.
- Diener, E., Suh, E. M., Lucas, R. E. ve Smith, H. L. (1999). Subjective well-being: Three decades of progress. *Psychological Bulletin*, 125(2), 276-302.
- Diener, E., Lucas, R. ve Oishi, S. (2002). "Subjective well-being: the science of happiness and life satisfaction" S. J. Lopez ve C. R. Snyder (Der.). *The Handbook of Positive Psychology* içinde (s.63-73). New York: Oxford University Press.
- Dietz, R. D. ve Haurin, D. R. (2003). The social and private micro-level consequences of homeownership. *Journal of Urban Economics*, 54(3), 401-450.
- Dumludag, D., Gokdemir, O. ve Giray, S. (2016). Income comparison, collectivism and life satisfaction in Turkey. *Quality & Quantity*, 50, 955-980.
- Easterlin, R. A. (1974). Does economic growth improve the human lot? P. A. David ve M. W. Reder (Der.). *Nations and Households in Economic Growth: Essays in Honour of Moses Abramovitz* içinde (s. 89-125). New York: Academic Press.
- Easterlin, R. A. (2001). Income and happiness: Towards a unified theory. *Economic Journal*, 111(473), 465-484.
- Elsinga, M. ve Hoekstra, J. (2005). Homeownership and housing satisfaction. *Journal of Housing and the Built Environment*, 20(4), 401-424.
- EUROSTAT. (2026). *Income and living conditions (EU-SILC)* Veri tabanı. EUROSTAT. Erişim tarihi: 4 Şubat 2026 <https://ec.europa.eu/eurostat/web/income-and-living-conditions/database/>
- Fong, E., Yuan, Y. ve Gan, Y. (2021). Homeownership and happiness in urban China. *Journal of Housing and the Built Environment*, 36(1), 153-170.
- Foye, C. (2017). The relationship between size of living space and subjective well-being. *Journal of Happiness Studies*, 18(2), 427-461.
- Foye, C., Clapham, D. ve Gabrieli, T. (2018). Home-ownership as a social norm and positional good: Subjective wellbeing evidence from panel data. *Urban Studies*, 55(6), 1290-1312.
- Frey, B. S. ve Stutzer, A. (2002). What can economists learn from happiness research?. *Journal of Economic Literature*, 40(2), 402-435.

- Fu, V. K. (1998). sg88: Estimating generalized ordered logit models. *Stata Technical Bulletin* 44, 27-30.
- Fujiwara, D. (2013). The social impact of housing providers. London: HACT, Legal & General, Plus Dane Group.
- Fullerton, A. ve Xu, J. (2016). *Ordered regression models: Parallel, partial, and non-parallel alternatives*. CRC Press.
- Gür, M., Murat, D. ve Sezer, F. Ş. (2020). The effect of housing and neighborhood satisfaction on perception of happiness in Bursa, Turkey. *Journal of Housing and the Built Environment*, 35(2), 679-697.
- Hansson, I., Buratti, S., Thorvaldsson, V., Johansson, B. ve Berg, A. I. (2020). Disentangling the mechanisms of retirement adjustment: Determinants and consequences of subjective well-being. *Work, Aging and Retirement*, 6(2), 71-87.
- Helliwell, J. F. ve Putnam, R. D. (2004). The social context of well-being. *Philosophical Transactions of the Royal Society*, 359, 1435-1446.
- Herbers, D. J. ve Mulder, C. H. (2017). Housing and subjective well-being of older adults in Europe. *Journal of Housing and the Built Environment*, 32(3), 533-558.
- Horner, E. M. (2014). Subjective well-being and retirement: analysis and policy recommendations. *Journal of Happiness Studies*, 15(1), 125-144.
- Hu, F. (2013). Homeownership and subjective wellbeing in urban China: Does owning a house make you happier?. *Social Indicators Research*, 110(3), 951-971.
- Hu, M., Su, Y. ve Yu, X. (2022). Housing difficulties, health status and life satisfaction. *Frontiers in Psychology*, 13, 1024875.
- Long, J. S. ve Freese, J. (2014). *Regression models for categorical dependent variables using stata* (3rd ed.). College Station, TX: Stata Press.
- Koşar, G. (2009). *An analysis of homeownership profile of Turkey* (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Middle East Technical University.
- Margolis, R. ve Myrskylä, M. (2013). Family, money, and health: Regional differences in the determinants of life satisfaction over the life course. *Advances in Life Course Research*, 18(2), 115-126.
- McCullagh, P. (1980). Regression models for ordinal data. *Journal of the Royal Statistical Society: Series B (Methodological)*, 42(2), 109-127.
- McKee, K., Soaita, A. M. ve Hoolachan, J. (2020). ‘Generation rent’ and the emotions of private renting: self-worth, status and insecurity amongst low-income renters. *Housing Studies*, 35(8), 1468-1487.
- Murad, H., Fleischman, A., Sadetzki, S., Geyer, O. ve Freedman, L. S. (2003). Small samples and ordered logistic regression: Does it help to collapse categories of outcome?. *The American Statistician*, 57(3), 155-160.
- Odermatt, R. ve Stutzer, A. (2022). Does the dream of home ownership rest upon biased beliefs? A test based on predicted and realized life satisfaction. *Journal of Happiness Studies*, 23(8), 3731-3763.

- OECD (2013), OECD Guidelines on Measuring Subjective Well-being, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/9789264191655-en>.
- Ong ViforJ, R., Suenaga, H. ve Brierty, R. (2024). Homeownership and subjective well-being: Are the links heterogeneous across location, age and income?. *Urban Studies*, 61(5), 859-877.
- Önder, Z. (2002). Real estate research and education in Turkey. In K. W. Schulte (Ed.), *Real estate education throughout the world: Past, present, and future* (pp. 287-301). Kluwer Academic Publishers.
- Pavot, W. ve Diener, E. (2008). The satisfaction with life scale and the emerging construct of life satisfaction. *The Journal of Positive Psychology*, 3(2), 137-152.
- Peterson, B. ve Harrell, F. E. (1990). Partial Proportional Odds Models for Ordinal Response Variables. *Journal of the Royal Statistical Society. Series C (Applied Statistics)*, 39(2), 205-217.
- Ren, H., Folmer, H. ve Van der Vlist, A. J. (2018). The impact of home ownership on life satisfaction in urban China: a propensity score matching analysis. *Journal of Happiness Studies*, 19(2), 397-422.
- Rohe, W. M. ve Basolo, V. (1997). Long-term effects of homeownership on the self-perceptions and social interaction of low-income persons. *Environment and Behavior*, 29(6), 793-819.
- Rohe, W. M. ve Stegman, M. A. (1994). The effects of homeownership: On the self-esteem, perceived control and life satisfaction of low-income people. *Journal of the American Planning Association*, 60(2), 173-184.
- Rossi, P. H. ve Weber, E. (1996). The social benefits of homeownership: Empirical evidence from national surveys. *Housing Policy Debate*, 7(1), 1-35.
- Sarioglu-Erdogdu, G. P. (2014). Housing development and policy change: what has changed in Turkey in the last decade in the owner-occupied and rented sectors?. *Journal of Housing and the Built Environment*, 29(1), 155-175.
- Schimmack, U. (2008). The structure of subjective well-being. M. Eid, ve R.J. Larsen (Der.). *The Science of Subjective Well-being* içinde (pp. 97-123). New York: The Guilford Press.
- Selim, S. (2008). Türkiye’de bireysel mutluluk kaynağı olan değerler üzerine bir analiz: multinomial logit model. *Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 17(3), 345-358.
- Sirgy, M. J. (2012). *The psychology of quality of life: Hedonic well-being, life satisfaction, and eudaimonia*. Dordrecht: Springer.
- Sohier, L., Van Ootegem, L. ve Verhofstadt, E. (2021). Well-being during the transition from work to retirement. *Journal of Happiness Studies*, 22(1), 263-286.
- Son, H. ve Choi, Y. (2025). The homeownership effect: understanding short- and long-term impacts on life satisfaction. *International Journal of Urban Sciences*, 1-22.
- Stack, S. ve Eshleman, J. R. (1998). Marital status and happiness: A 17-nation study. *Journal of Marriage and the Family*, 60(2), 527-536.

- Stiglitz, J. E., Sen, A. ve Fitoussi, J.-P. (2009). Report by the commission on the measurement of economic performance and social progress. <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/8131721/8131772/Stiglitz-Sen-Fitoussi-Commission-report.pdf>
- Susanlı, Z. B. (2018). Life satisfaction and unemployment in Turkey: evidence from Life Satisfaction Surveys 2004–2013. *Quality & Quantity*, 52, 479-499.
- Will, S. ve Renz, T. (2023). My home is my burden? Homeownership, financial burden and subjective well-being in a unitary rental market. *Applied Research in Quality of Life*, 18(5), 2227-2257.
- Will, S. ve Renz, T. (2025). In debt but still happy? Homeownership and the satisfactions with Housing and Life. *Journal of Housing Research*, 34(1), 29-59.
- Williams, R. (2006). Generalized ordered logit/partial proportional odds models for ordinal dependent variables. *The Stata Journal*, 6(1), 58-82.
- Williams, R. (2016). Understanding and interpreting generalized ordered logit models. *The Journal of Mathematical Sociology*, 40(1), 7-20.
- Winkelmann, R. (2009). Unemployment, social capital, and subjective well-being. *Journal of Happiness Studies*, 10(4), 421-430.
- Wind, B. ve Dewilde, C. (2019). In which European countries is homeownership more financially advantageous? Explaining the size of the tenure wealth gap in 10 countries with different housing and welfare regimes. *International Journal of Housing Policy*, 19(4), 536-565.
- Zhang, F., Zhang, C. ve Hudson, J. (2018). Housing conditions and life satisfaction in urban China. *Cities*, 81, 35-44.
- Zheng, X., Yuan, Z. Q. ve Zhang, X. (2020). Does happiness dwell in an owner-occupied house? Homeownership and subjective well-being in urban China. *Cities*, 96, 102404.
- Zumbro, T. (2014). The relationship between homeownership and life satisfaction in Germany. *Housing Studies*, 29(3), 319-338.

BEYANLAR:

Araştırma ve Yayın Etiği Beyanı: Bu çalışma bilimsel araştırma ve yayın etiği kurallarına uygun olarak hazırlanmıştır.

Yazarların Makaleye Katkı Oranları: Tüm yazarlar makaleye eşit oranda katkı sağlamışlardır.

Çıkar Beyanı: Yazarlar açısından ya da üçüncü taraflar açısından çalışmadan kaynaklı çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Araştırma Desteği ve Teşekkür: Bu araştırma herhangi bir kurum tarafından desteklenmemiştir. Bu çalışmanın geliştirilmesinde değerli yorumlarıyla katkı sağlayan hakemlere teşekkür ederiz.

Etik Kurul Onayı Bilgileri: Makalede açıklanan çalışmada insan denekleri kullanılmadığı için etik kurul onayı alınmamıştır.

Ekler

Ek Tablo 1: Kısmi Orantılı Odds [Partial Proportional Odds] Katsayı Tahminleri (Model 1)

Değişkenler	Çok Mutsuz	Mutsuz	Orta	Mutlu
Ev Sahibi	0.395*** (0.069)	0.363*** (0.034)	0.242*** (0.022)	0.067* (0.041)
Kadın	0.275*** (0.080)	0.419*** (0.040)	0.301*** (0.025)	0.264*** (0.045)
Evli	1.011*** (0.079)	0.951*** (0.039)	0.764*** (0.027)	0.832*** (0.056)
Çalışıyor	0.075 (0.089)	0.156*** (0.044)	0.015 (0.028)	0.097* (0.050)
Emekli	0.168 (0.133)	0.108* (0.062)	-0.046 (0.041)	0.258*** (0.077)
Yaş	-0.145*** (0.012)	-0.129*** (0.006)	-0.106*** (0.004)	-0.108*** (0.007)
Yaş²	0.001*** (0.0001)	0.001*** (0.0001)	0.001*** (0.0001)	0.001*** (0.0001)
Eğitim Yılı	-0.013*** (0.003)	-0.013*** (0.003)	-0.013*** (0.003)	-0.013*** (0.003)
Gelir Grubu				
<i>Düşük</i>	0.526*** (0.095)	0.287*** (0.047)	0.166*** (0.031)	0.384*** (0.062)
<i>Orta</i>	0.608*** (0.092)	0.471*** (0.046)	0.199*** (0.030)	0.510*** (0.060)
<i>Yüksek</i>	0.648*** (0.104)	0.642*** (0.052)	0.298*** (0.033)	0.568*** (0.063)
<i>En Yüksek</i>	1.439*** (0.154)	0.888*** (0.062)	0.518*** (0.038)	0.735*** (0.067)
Hane Halkı Büyüklüğü	-0.080*** (0.017)	-0.099*** (0.009)	-0.044*** (0.007)	-0.084*** (0.013)
Oda Sayısı	0.106*** (0.016)	0.106*** (0.016)	0.106*** (0.016)	0.106*** (0.016)
Konut Alan (10m²)	-0.001 (0.011)	0.009 (0.006)	0.008** (0.004)	0.028*** (0.005)
Gözlem Sayısı	55,169	55,169	55,169	55,169
Pseudo R²	0.0324			

Not: Değişen varyansa dayanıklı (robust) standart hatalar parantez içindedir, Anlamlılık Düzeyleri: *** p<0,01, ** p<0,05, * p<0,1. Bütün model tahminlerinde, anket tasarımında yer alan eşit olmayan seçilme olasılıklarını düzeltmek amacıyla olasılık ağırlıkları kullanılmıştır. Bütün modellerde yıl sabit etkileri kontrol edilmiştir. Tabloda gösterilen katsayılar kısmi orantılı odds [*partial proportional odds*] (gologit2) modeli ile elde edilmiştir.

Ek Tablo 2: Kısmi Orantılı Odds [Partial Proportional Odds] Katsayı Tahminleri (Model 2)

Değişkenler	Çok Mutsuz	Mutsuz	Orta	Mutlu
Ev Sahibi	0.379*** (0.069)	0.351*** (0.034)	0.229*** (0.022)	0.057 (0.041)
Kadın	0.277*** (0.081)	0.423*** (0.041)	0.301*** (0.026)	0.277*** (0.045)
Evli	0.982*** (0.080)	0.931*** (0.039)	0.751*** (0.027)	0.822*** (0.056)
Çalışıyor	0.069 (0.090)	0.151*** (0.045)	0.012 (0.028)	0.080 (0.051)
Emekli	0.156 (0.134)	0.095 (0.063)	-0.049 (0.042)	0.230*** (0.078)
Yaş	-0.142*** (0.012)	-0.127*** (0.006)	-0.106*** (0.004)	-0.106*** (0.007)
Yaş ²	0.001*** (0.0001)	0.001*** (0.0001)	0.001*** (0.0001)	0.001*** (0.0001)
Eğitim Yılı	-0.014 (0.010)	-0.015*** (0.005)	-0.018*** (0.003)	-0.002 (0.005)
Gelir Grubu				
Düşük	0.438*** (0.096)	0.215*** (0.047)	0.119*** (0.032)	0.337*** (0.062)
Orta	0.502*** (0.094)	0.383*** (0.046)	0.138*** (0.031)	0.445*** (0.061)
Yüksek	0.515*** (0.109)	0.535*** (0.054)	0.231*** (0.034)	0.481*** (0.065)
En Yüksek	1.283*** (0.162)	0.759*** (0.066)	0.437*** (0.039)	0.613*** (0.072)
Hane Halkı Büyüklüğü	-0.051*** (0.019)	-0.073*** (0.010)	-0.026*** (0.007)	-0.060*** (0.013)
Oda Sayısı	0.085*** (0.016)	0.085*** (0.016)	0.085*** (0.016)	0.085*** (0.016)
Konut Alan (10m ²)	-0.009 (0.011)	0.003 (0.006)	0.005 (0.004)	0.026*** (0.005)
Ev Problemi	-0.213*** (0.019)	-0.198*** (0.010)	-0.166*** (0.007)	-0.132*** (0.014)
Gözlem Sayısı	55,169	55,169	55,169	55,169
Pseudo R ²	0.0410			

Not: Değişen varyansa dayanıklı (robust) standart hatalar parantez içindedir, Anlamlılık Düzeyleri: *** p<0,01, ** p<0,05, * p<0,1. Bütün model tahminlerinde, anket tasarımı yer alan eşit olmayan seçilme olasılıklarını düzeltmek amacıyla olasılık ağırlıkları kullanılmıştır. Bütün modellerde yıl sabit etkileri kontrol edilmiştir. Tabloda gösterilen katsayılar kısmi orantılı odds [*partial proportional odds*] (gologit2) modeli ile elde edilmiştir.

Ek Tablo 3: Kısmi Orantılı Odds [Partial Proportional Odds] Katsayı Tahminleri (Model 3)

Değişkenler	Çok Mutsuz		Mutsuz		Orta		Mutlu	
Ev Sahibi	0.266***	(0.071)	0.265***	(0.035)	0.157***	(0.023)	-0.041	(0.041)
Kadın	0.422***	(0.073)	0.534***	(0.038)	0.425***	(0.026)	0.363***	(0.042)
Evli	0.820***	(0.075)	0.870***	(0.037)	0.736***	(0.027)	0.815***	(0.050)
Çalışıyor	-0.045*	(0.026)	-0.045*	(0.026)	-0.045*	(0.026)	-0.045*	(0.026)
Emekli	0.046	(0.123)	-0.058	(0.061)	-0.110***	(0.042)	0.144**	(0.073)
Yaş	-0.095***	(0.004)	-0.095***	(0.004)	-0.095***	(0.004)	-0.095***	(0.004)
Yaş ²	0.001***	(0.0001)	0.001***	(0.0001)	0.001***	(0.0001)	0.001***	(0.0001)
Eğitim Yılı	-0.019*	(0.010)	-0.020***	(0.005)	-0.022***	(0.003)	-0.002	(0.005)
Gelir Grubu								
Düşük	0.404***	(0.097)	0.200***	(0.049)	0.102***	(0.033)	0.317***	(0.063)
Orta	0.435***	(0.095)	0.351***	(0.048)	0.100***	(0.032)	0.419***	(0.061)
Yüksek	0.454***	(0.109)	0.511***	(0.055)	0.194***	(0.035)	0.466***	(0.064)
En Yüksek	1.211***	(0.161)	0.741***	(0.066)	0.405***	(0.040)	0.597***	(0.071)
Hane Halkı Büyüklüğü	-0.025	(0.019)	-0.062***	(0.010)	-0.017**	(0.007)	-0.054***	(0.013)
Oda Sayısı	0.047***	(0.016)	0.047***	(0.016)	0.047***	(0.016)	0.047***	(0.016)
Konut Alan (10m ²)	-0.027**	(0.011)	-0.008	(0.006)	-0.001	(0.004)	0.017***	(0.005)
Ev Problemi	-0.087***	(0.021)	-0.103***	(0.011)	-0.087***	(0.007)	-0.036**	(0.014)
Konut Memnuniyet	0.312***	(0.046)	0.283***	(0.023)	0.316***	(0.017)	0.449***	(0.049)
Semt Memnuniyet	0.285***	(0.044)	0.189***	(0.023)	0.175***	(0.017)	0.297***	(0.043)
Sağlık Memnuniyet	0.731***	(0.039)	0.714***	(0.020)	0.588***	(0.015)	0.792***	(0.043)
Gözlem Sayısı	55,169		55,169		55,169		55,169	
Pseudo R ²	0.0824							

Not: Değişen varyansa dayanıklı (robust) standart hatalar parantez içindedir, Anlamlılık Düzeyleri: *** p<0,01, ** p<0,05, * p<0,1. Bütün model tahminlerinde, anket tasarımında yer alan eşit olmayan seçilme olasılıklarını düzeltmek amacıyla olasılık ağırlıkları kullanılmıştır. Bütün modellerde yıl sabit etkileri kontrol edilmiştir. Tabloda gösterilen katsayılar kısmi orantılı odds [*partial proportional odds*] (gologit2) modeli ile elde edilmiştir.