

**Konut ve Hedonik Fiyat: Bir Yapısal Eşitlik Modeli Uygulaması**

Şerafettin Keleş<sup>1</sup>

Oğuzhan Caner Atabeyli<sup>2</sup>

**ÖZET**

Çalışma konutların hedonik fiyat oluşumunda etkili olan faktörlerin yapısal eşitlik modeli ile analiz edilmesini hedeflemiştir. Erzincan merkezinde yapılan anketler veri setini oluşturmuştur. Bulgular hedonik fiyat üzerinde komşuluk ve sosyal kabulün pozitif yönde en önemli etken olduğunu ortaya koymuştur. Yine estetik ve çevre, konut kullanım alanı, erişim kolaylığı ve demografik faktörler pozitif yönde konut fiyatına etki etmektedir.

**Anahtar Kelimeler:** Hedonik Fiyat, Konut, Komşuluk, Çevre, Erzincan

**Jel Kodu:** B41, D12

---

<sup>1</sup>Dr. Öğretim Üyesi, Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi, İİBF. [skeles2580@gmail.com](mailto:skeles2580@gmail.com)

<sup>2</sup> Yüksek Lisans Öğrencisi, Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi, SBE. [caneratabeyli@gmail.com](mailto:caneratabeyli@gmail.com)



## **Housing and Hedonic Price Appliation Of A Structural Equality Model**

### **Abstract**

The study aimed to analyze the factors affecting the hedonic price formation by structural equation model. The surveys in the center of Erzincan formed the data set. Findings revealed that neighborhood and social acceptance were the most important factors on hedonic price. Again, aesthetics and environment, housing use area, ease of access and demographic factors positively affect the housing price.

**Key Words:** Hedonic Price, Housing, Neighborhood, Environment, Erzincan

**Jel Codes:** B41, D12

### **1. Giriş**

Ülke ekonomisi içinde önemli bir paya sahip olan konut sektörü sadece ekonomik açıdan değil ülkenin konut politikaları çerçevesinde yerel yönetimler ve özel sektör işbirliği ile üretilen konutların nitelik ve nicelikleri açısından da tartışmalara sebep olmaktadır. Konut, bireylerin barınma ihtiyaçları karşılarken onları dış dünyanın etkilerinden korumakta (Yayar, R., & Gül, D., 2014) ancak sosyal tabakalaşma ve sınıfsal bir ayrışma aracı olarak kapalı siteler şeklinde inşa edilmesi durumunda bir sosyal izolasyon bir sınıfsal ayrışma yaratmaktadır (Marmasan, 2014).

Bireylerin bir kentli olmasının verdiği alt kimliklerin yanında her kent de doğal, coğrafi, kültürel, sosyal ve tarihsel boyutlardan oluşan bir kimliğe sahiptir (Ulu, A., Karakoç, A, 2004). Değişimin kaçınılmaz olduğu modern zamanla birlikte kentlerin kimlikleri de ekonomik, sosyokültürel, teknolojik, demografik ve daha birçok etkene bağlı olarak slüetleriyle birlikte değişmektedir. Değişen kent kimliği her alanda bakış hareket ve algıları da kendiliğinden değiştirmektedir. Bu değişen algılardan biriside konut algısıdır.

Konut önceleri insanların barınma ihtiyacını karşılayan bir meta iken zaman içerisinde teknolojik gelişmeler ve refah artışı, diğer tüketim mallarında olduğu gibi konutunda mahiyet ve işlevini değiştirmiştir (Yayar, R., & Gül, D., 2014). Konut artık sadece bir barınak değil dayanıklı bir tüketim malı, bir yatırım alanı, sosyal statü göstergesi, güç ve sosyal kabul aracı olmuştur (Coşkun, 2016/2). Hal böyle olunca konut fiyatları muhitin konumundan, konutun özelliklerine, yapı malzemesinden konutun bulunduğu sosyal



tabakaya ve komşuluk kadar birçok farklı etken tarafından belirlenir olmuştur.

## **2. Teorik Çerçeve**

Konut fiyatlarının belirlenmesinde en çok ilgi gören yaklaşımlardan biri hedonik yaklaşımdır. Hedonik yaklaşım veya hazzaya dayalı bir tüketim eğilimi bir ürünün bir ihtiyacı karşılamaından ziyade o ürünün verdiği zevk ve duygusal tatmin etkili olmaktadır. Konutların yapı, dekorasyon, yerleşke, çevre, komşuluk ve konfor gibi özelliklerinin farklılıkları yani heterojen yapısı beğeni ve tercihleri etkilemekte ve konut fiyatını da belirlemektedir (Cingöz, 2010; Çetintahra ve Çubukçu, 2011).

Hedonik fiyat kapsamında konutun kullanım alanlarının genişliği tüketiciye bir rahatlık ve konfor sağladığı için fiyat üzerinde de etkili olmaktadır. Bu kapsamda konutun büyüklüğü tercih edilmekte ve konut büyüdükçe fiyatı da artmaktadır (Bover ve Velilla, 2002). Yapının büyüklüğü kadar yapı karakteristikleri de konut fiyatı üzerinde etki eden faktörlerden biridir. Yapı karakteristikleri, komşuluk ve konutun bulunduğu konum fiyat oluşmasında önemli etkenleri oluşturmaktadır (Wen, Jia ve Guo, 2005).

Konut fiyatlarının üzerindeki etkenlerden biride hanehalkı geliridir. Gelir artışı daha konforlu ve daha estetik konut talebine etkilemektedir. Diğer demografik unsurlarla birlikte ailenin büyüklüğü harcamaları etkilediği için konut fiyatları üzerinde belirleyici olmaktadır (Wilhemsson, 2002). Konutun konumu şehir merkezine ve hizmet alanlarına uzaklığı da konut fiyatlarının oluşmasında belirleyicilerden biridir. Şehir merkezine ve ulaşımına yakınlık tercih sebebi ve konut fiyatlarını artırıcı bir unsurdur (Toda ve Nozdrina, 2004).

Hal böyle olunca konut fiyatları dolayısıyla konut talebi üzerinde konutun konumu, muhiti, komşuluk ilişkileri, konutun iç kullanım alanı ve konutun dış kullanım alanıyla birlikte tüketicilerin demografik ve ekonomik özellikleri belirleyici olmaktadır.

İki büyük deprem yaşamış bir şehir olan Erzincan'da can ve mal güvenliği açısından konutların sağlam zeminde ve en uygun malzemeyle sağlam yapılması kaçınılmaz bir zorunluluktur. Mekânın yaşam kalitesi tüketici bakış açısını ve konut tercihini etkilemektedir. Konut talep edenlerin konutlarda aradıkları özellikler bilinirse pek tabii olarak konut arz edenler bu özelliklerde konut sunacaklardır. Ülke ekonomisi içinde yüksek bir paya sahip olan konut piyasasının rasyonel işlemesi için talebe etki eden



faktörlerin iyi analiz edilmesi gerekmektedir. Bu amaçla Erzincan ilinde konut talebi üzerinde etkili olan hedonik faktörleri araştırmak için bu çalışma yapılmıştır.

### **3. Amaç**

Bu araştırmanın amacı; bir heterojen mal olan konutun özelliklerinin konutun fiyatı üzerindeki etkilerinin ortaya konmasıdır.

### **4. Kapsam ve Yöntem**

#### **Materyal**

Çalışmanın teorik çatısı kaynakçada gösterilen ve literatürde yer alan konu ile ilgili çalışmalardan kurgulanmıştır. Ampirik materyal anketlerle elde edilen 2018 yılına ait yatay kesit verilerinden oluşmaktadır. Yapısal Eşitlik modellemesinde kullanılan LISREL 8.72 paket programı ve istatistik için kullanılan SPSS 22 paket programı yazılım materyali olarak kullanılmıştır.

#### **Metot**

##### **Örnek Büyüklüğünün Tespiti**

Örnek büyüklüğü tespit edilirken çalışma evrenini oluşturan Erzincan merkez yerleşkedeki mahalleler seçilmiştir. Tesadüfi Örnekleme Yöntemine göre anket sayısı aşağıdaki formülle belirlenmiştir. Ana kütle temsil edebilecek örnek büyüklüğü 383 olarak hesaplanmış ve anket uygulaması bu örneklem üzerinde yapılmıştır.

##### **Anket Sorularının Hazırlanması ve Analiz Süreci**

Anket formunun ve soru ölçeklerini hazırlanmasında daha önce yapılmış farklı çalışmaların soru örneklerinden faydalanılmıştır. Hedonik fiyatlamada konutun içyapısı, konforu, alan büyüklüğü oda ve banyo sayısı Cingöz (2010), Çetintahra ve Çubukçu(2011), Selim (2009) çalışmaların soru formu içeriklerinden oluşturuldu. Konutun konumu ve komşuluk ilişkileri Kellekçi ve Berköz (2006), Wen, Jia ve Guo (2005) çalışmalarından faydalanılırken; şehir merkezine mesafe, ulaşım kolaylığı ve mal ve hizmetlere yakınlık ise Özus ve Dökmeci (2010), Işık (2015) ve Toda ve Nozdrina (2004) çalışmaları dikkate alınmıştır. Yine Araştırmada kullanılan ankette katılımcıların demografik ve sosyoekonomik özelliklerine yönelik sorular sorulmuştur. Demografik ve sosyoekonomik özellikler açık uçlu sorulardan elde edilmiş, Coğrafi Etkenler ve Konut Tercihi Ölçeği ise likert yöntem ile kesinlikle



katılmıyorum 1, katılmıyorum 2, orta derecede katılıyorum 3, katılıyorum 4, kesinlikle katılıyorum 5 puanla ölçeklendirilmiştir.

## **Teorik Çatı**

### **Yapısal Eşitlik Modeli**

Yapısal Eşitlik Modelleri analizinin amacı, çalışmaların başlangıcında belirlenen hipotezlerin veya bir ilişki örüntülerinin veri seti tarafından doğrulanıp doğrulanmadığını ortaya koymaktır. Yapısal Eşitlik Modelleri (YEM) gözlenen ve gözlenemeyen (gizil-latent) değişkenler arasındaki nedensel ilişkilerin sınanmasında kullanılan kapsamlı bir istatistiksel tekniktir (Reisinger ve Turner, 1999).

### **Yapısal Eşitlik Modelinin Varsayımları:**

- \* Gözlenen değişkenlerin çok değişkenli normal dağılıma sahip olduğu,
- \* Gizil değişkenlerin çok değişkenli normal dağılıma sahip olduğu,
- \* Gizil değişkenler arasında doğrusal ilişkilerin olduğu,
- \* Gözlenen ve gizil değişkenler arasında doğrusal ilişkilerin olduğu,
- \* Aykırı değerlerin var olduğu,
- \* Hata terimlerinin korelasyonsuz olduğu,
- \* Çoklu doğrusal bağlantı sorununun olmadığı,
- \* Yeterli örneklem büyüklüğünün olduğu varsayılmaktadır.

Araştırmada kullanılan modelde bağımlı dışsal gizil değişken **Hedonik Fiyatı (HD)**'dir.

Hedonik Fiyat Ölçüm Modelinin *içsel gizil bağımlı değişkenleri* ve gözlenen değişkenler ise;

#### ➤ **Demografik Faktörler**

- Ankete katılanların yaşı (YAS)
- Eğitim durumu (EGITIM)
- Medeni durum (MEDRM)
- Meslek (MESLEK)
- Çocuk Sayısı (CSAY)
- 



- **Erişim Kolaylığı (EK)**
  - Şehir merkezine yakınlık önemlidir. (V2).
  - İşyerine yakınlık önemlidir. (V3).
  - Okullara yakınlık önemlidir. (V4)
  - Hastaneye yakınlık önemlidir. (V5)
  - Mesire alanlarına yakınlık önemlidir. (N3)
  - Spor alanlarına yakınlık önemlidir. (N4)
  - Toplu taşıma duraklarına yakınlık önemlidir. (N5)
  -
- **Komşuluk ve Sosyal Kabul (KSK)**
  - Komşuluk ilişkileri önemlidir. (K1)
  - Aynı sosyal sınıf, köken ve siyasi düşünceden insanlarla komşuluğu tercih ederim. (K2)
  - Farklılıklardan rahatsızlık duymam. (K3)
  -
- **Konut Kullanım Alanı (KKA)**
  - Geniş mutfak önemlidir. (I1)
  - Geniş balkon önemlidir. (I2)
  - Geniş banyo önemlidir. (I3)
  - Geniş salon önemlidir. (I4)
- **Estetik ve Çevre (EC)**
  - Manzara önemlidir. (O1)
  - Kapalı otopark önemlidir. (O2)
  - Çevre düzenlemesi önemlidir. (O6)
  - Çocuk oyun alanlarının olması önemlidir. (O7)

## 5. Model

Araştırmanın modeli Şekil 1.'de gösterilmiştir.



Şekil 1. Araştırmanın Modeli



Araştırmanın modelini gösteren Şekil 1.'den görüleceği üzere, araştırma kapsamında, konut özelliklerinin konut fiyatlarına etkisi incelenecektir.

## **6. Hipotez**

**Araştırmanın tek hipotezi şöyle belirlenmiştir:**

**H1:** Konut özellikleri konut fiyatlarını istatistiki olarak anlamlı biçimde etkilemektedir.

## **7. Bulgular**

### **Demografik ve Sosyoekonomik Bulgular**

Erzincan, Doğu Anadolu bölgesinin küçük ve kalabalık olmayan şehirlerinden biridir. Ankete katılan bireylerin demografik ve sosyokültürel özellikleri aşağıda verilmektedir. Anket çalışması 383 katılımcıyla gerçekleştirildi ve katılımcıların 197'sini kadın (%51,4), 186'sını erkek (%49,6) katılımcı oluşturmuştur. Konut tercihinde bireyin yaşı önemli bir faktördür. Popülasyonda her yaş grubundan katılımcı bulunmaktadır. Tablo 1'de ankete katılanların demografik özellikleri ve yüzde dağılımı verilmiştir.

Ankete katılanların %41,3 46-60 yaş grubunda yer almaktadır ve diğer yaş gruplarına göre daha yüksek bir orana sahiptir. Katılımcıların %26,9'u lisans, %23'ü lise, %17'si ise ilkökul mezunudur. Katılımcıların mesleklerine bakıldığında memur şehri olan Erzincan'da memur ve emeklilerin çoğu dikkat çekmektedir. Ankete katılanların büyük çoğunluğunu %84 oranla evli bireylerden %16'sı bekâr bireylerden oluşturmaktadır.



**Tablo 1.** Ankete Katılanların Yaş, Eğitim Ve Meslek Dağılımı

Yaş Aralığı		25-29	30-35	36-45	46-60	61 yaş ve üzeri	Toplam
Kadın	Frekans	37	34	51	67	8	197
	Oran %	18,8	17,3	25,9	34,0	4,1	100
Erkek	Frekans	25	30	32	91	8	186
	Oran %	13,4	16,1	17,2	48,9	4,3	100
Toplam	Frekans	62	64	83	158	16	383
	Oran %	16,2	16,7	21,7	41,3	4,2	100
Eğitim Durumu		İlkokul	Ortaokul	Lise	Ön lisans	Lisans	Toplam
Kadın	Frekans	32	26	42	29	68	197
	Oran %	16,2	13,2	21,3	14,7	34,6	100
Erkek	Frekans	33	38	46	15	54	186
	Oran %	17,7	20,4	24,7	8,1	29,1	100
Toplam	Frekans	65	64	88	44	122	383
	Oran %	17,0	16,7	23,0	11,5	31,9	100
Meslek		Esnaf	Emekli	Memur	Özel Sektör	Çiftçi	Toplam
Kadın	Frekans	21	82	43	49	2	197
	Oran %	10,7	41,6	21,8	24,9	1	100
Erkek	Frekans	44	34	51	40	17	186
	Oran %	23,7	18,3	27,4	21,5	9,1	100
Toplam	Frekans	65	116	94	89	19	383
	Oran %	17	30	25	23	5	100

**Kaynak:** Original calculations.

### Ölçüm Modeli

Ölçüm modeli oluşturulmadan önce ölçeklerin güvenilirlik testleri ve istatistiki analizleri yapılmıştır. En yaygın kullanılan yöntem olarak Cronbach's Alpha<sup>3</sup> katsayısı, ortalama, standart sapma, standardize edilmiş faktör yük değerleri ve *t* değerleri hesaplanmıştır. Tablo 4'te model ve ölçeklere ilişkin güvenilirlik sonuçları ve istatistikî değerler verilmiştir.

<sup>3</sup> Cronbach's Alpha Katsayısının değerlendirilmesinde kullanılan kriterler;  $0.00 \leq \alpha < 0.40$  ölçek güvenilir değil,  $0.40 \leq \alpha < 0.60$  ölçek düşük güvenilir,  $0.60 \leq \alpha < 0.80$  oldukça güvenilir,  $0.80 \leq \alpha < 1.00$  yüksek derecede güvenilir olarak değerlendirilmektedir.





**Tablo 4.** Model ve Ölçeklere İlişkin Güvenirlik Sonuçları Ve İstatistikî Bulgular

İçsel Bağımlı ve Gözlenen Değişkenler	Ortalama	Standart Sapma	t değeri	Faktör Yük Değerleri	Cronbach's Alpha Değeri
<i>Demografik Faktörler (DF)</i>					
YAS	2,99	1,187	6,50	0,58	0,878
EGITIM	3,28	1,484	-4,00	-0,28	0,889
MEDRM	0,84	0,376	6,25	0,58	0,873
MESLEK	3,18	1,271	-2,35	-0,16	0,886
CSAY	2,45	1,183	0,65	0,05	0,880
<i>Erişim Kolaylığı (EK)</i>					
V2	4,22	1,058	18,96	0,82	0,859
V3	4,25	1,074	20,60	0,86	0,858
V4	4,23	1,018	17,27	0,77	0,860
V5	4,24	1,054	20,07	0,85	0,858
N3	3,86	1,056	16,33	0,74	0,861
N4	3,70	1,084	12,33	0,59	0,864
N5	4,22	1,050	19,18	0,82	0,859
<i>Komşuluk ve Sosyak Kabul (KSK)</i>					
K1	4,19	1,083	10,25	0,83	0,859
K2	2,29	1,246	-0,42	-0,02	0,881
K3	3,15	1,329	5,01	0,28	0,874
<i>Konut Kullanım Alanı (KKA)</i>					
I1	4,26	0,966	19,64	0,84	0,859
I2	4,23	0,998	20,18	0,86	0,860
I3	4,09	1,013	16,35	0,76	0,862
I4	4,19	,974	19,29	0,83	0,861
<i>Estetik ve Çevre (EC)</i>					
O1	4,09	1,055	12,48	0,61	0,862
O2	3,64	1,158	7,21	0,38	0,870
O5	4,19	0,995	19,16	0,84	0,861
O6	4,22	1,020	19,13	0,84	0,859

**Kaynak:** Orijinal hesaplamalar.

Chi-Square = 533,36    df = 225    P-value = 0.00000

RMSEA = 0,060

Modelde yer alan gözlenen değişkenlerden “Katılımcıların eğitim durumu (EGITIM)”, “Katılımcıların mesleği (MESLEK)” ve “Aynı sosyal sınıf, köken ve siyasi düşünceden insanlarla komşuluğu tercih ederim (K2)” faktör yük değerleri ve t değerleri negatif çıkmıştır. Yine (K2) ve “katılımcıların çocuk



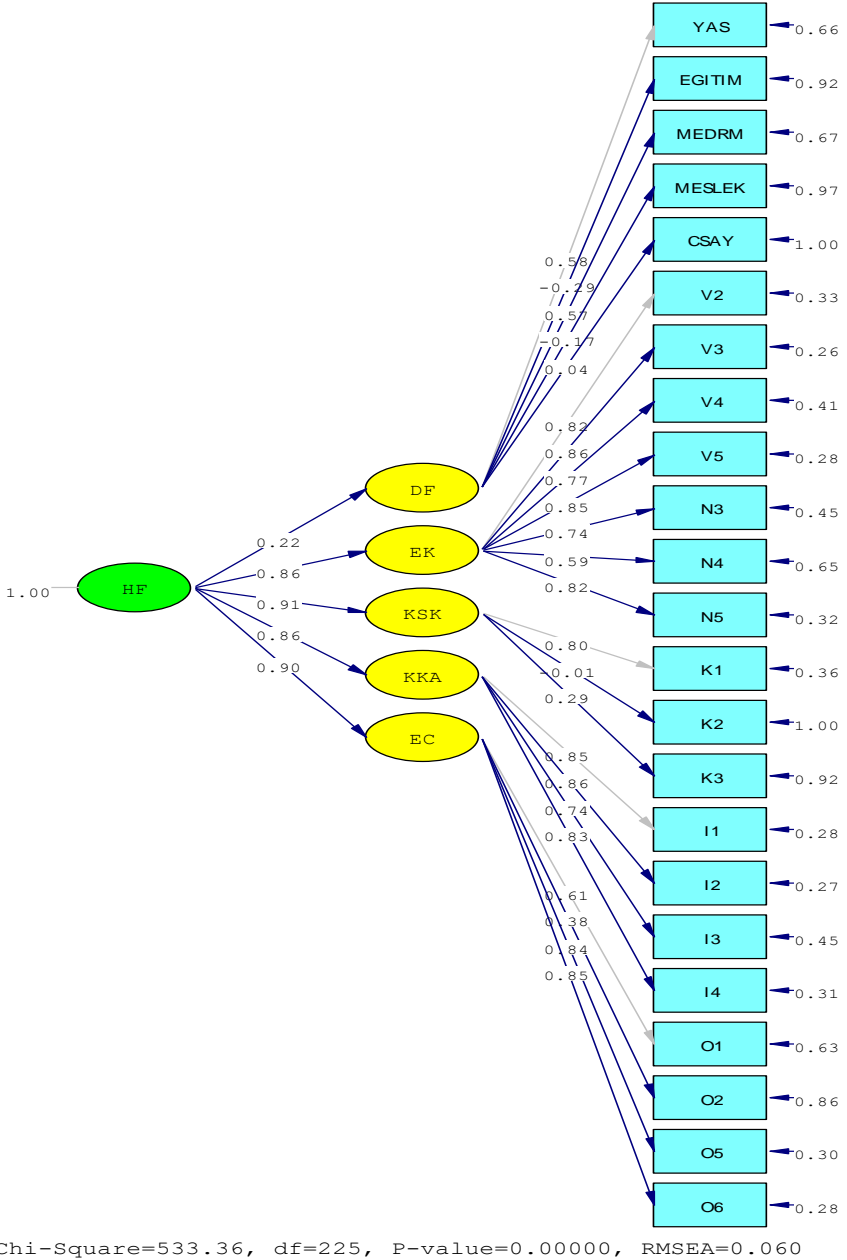
sayısı (CSAY) gözlenen değişkenlerin  $t$  değerleri  $\pm 1.96$  küçük olduğu için %5 önem seviyesinde istatistikî olarak önemli bulunmazken; modelde yer alan diğer gözlenen değişkenlerin  $t$  değerleri  $\pm 1.96$  büyük olduğu için %5 önem seviyesinde istatistikî olarak önemli bulunmuştur.

Model ve veriler arasındaki uyum değerlendirmesinde kullanılan ölçme kriteri olarak Ki-kare/serbestlik derecesi ( $X^2/DF$ ),  $p$  değeri ve RMSEA (Root-mean-square error approximation) değerleri incelenmiştir. Model için  $X^2/DF$  (533,36/225) değeri 2,36 olarak hesaplanmıştır. Bu değer kabul edilebilir değer olan beş ve beşten küçük değerler içerisinde yer almaktadır. Aynı şekilde RMSEA değeri yine kabul edilebilir değer olan 0.10 ve daha düşük değerler içerisinde (0.060). Model  $p < 0.0000$  değerini aldığı için %5 önem seviyesinde istatistiksel olarak anlamlıdır. RMSEA için ise 0,05'e eşit veya daha küçük değer mükemmel bir uyuma, 0,08 ile 0.10 arasındaki altındaki değerlerin kabul edilebilir bir uyuma, 0,10'dan daha büyük değer de kötü uyuma karşılık gelmektedir (Hayduk, 1987).

### **Yapısal Model**

Yapısal modelle gizil değişkenler arasındaki ilişki tanımlanır ve önerilen dönence test edilir. Ölçüm modeli ile tanımlanan yapısal modelin uyum istatistikleri ölçüm modeliyle aynıdır. Ölçüm modelinden farklı olarak gizil değişkenler arasındaki yapısal katsayılar incelenir (Yılmaz, 2004). Şekil 2'de yapısal eşitlik modeli ve standart değerleri verilmektedir.





**Şekil 2.** Hedonik Fiyat Ölçüm Modeli ve standart değerleri



Standardize edilmiş regresyon katsayıları hesaplanırken, her bir gizil değişkeni ölçmede kullanılan gösterge değişkenlerden biri tesadüfi olarak “bir” değeri alır. Bu değer dikkate alınarak diğer gösterge değişkenlerinin gösterge yükleri hesaplanır ve daha sonra bu değerler standart hale getirilir. Standardize edilmiş katsayıların birin üzerinde olmaması gerekir. Standardize edilmiş çözümlene değerleri her bir gözlenen değişkenin kendi gizil değişkenini ne kadar iyi temsil ettiğini göstermesi açısından son derece önemlidir (Yılmaz,2004). Modelde standardize edilmiş katsayılar birin üzerinde değildir.

Modelin veri setine ne kadar uyduğunu değerlendirmede kullanılan kriterler Tablo 3’te verilmiştir. Söz konusu değerlerin 1’e yakın olması veri ile model arasındaki uyumun mükemmel olduğunu göstermekte, sıfır ise uyumsuzluğu temsil etmektedir (Çelik ve Yılmaz, 2014). Bu çalışmada söz konusu kriterlere ilişkin değerler 1’e yakındır. Bu durum model ile veri setinin uygunluğunu göstermektedir.

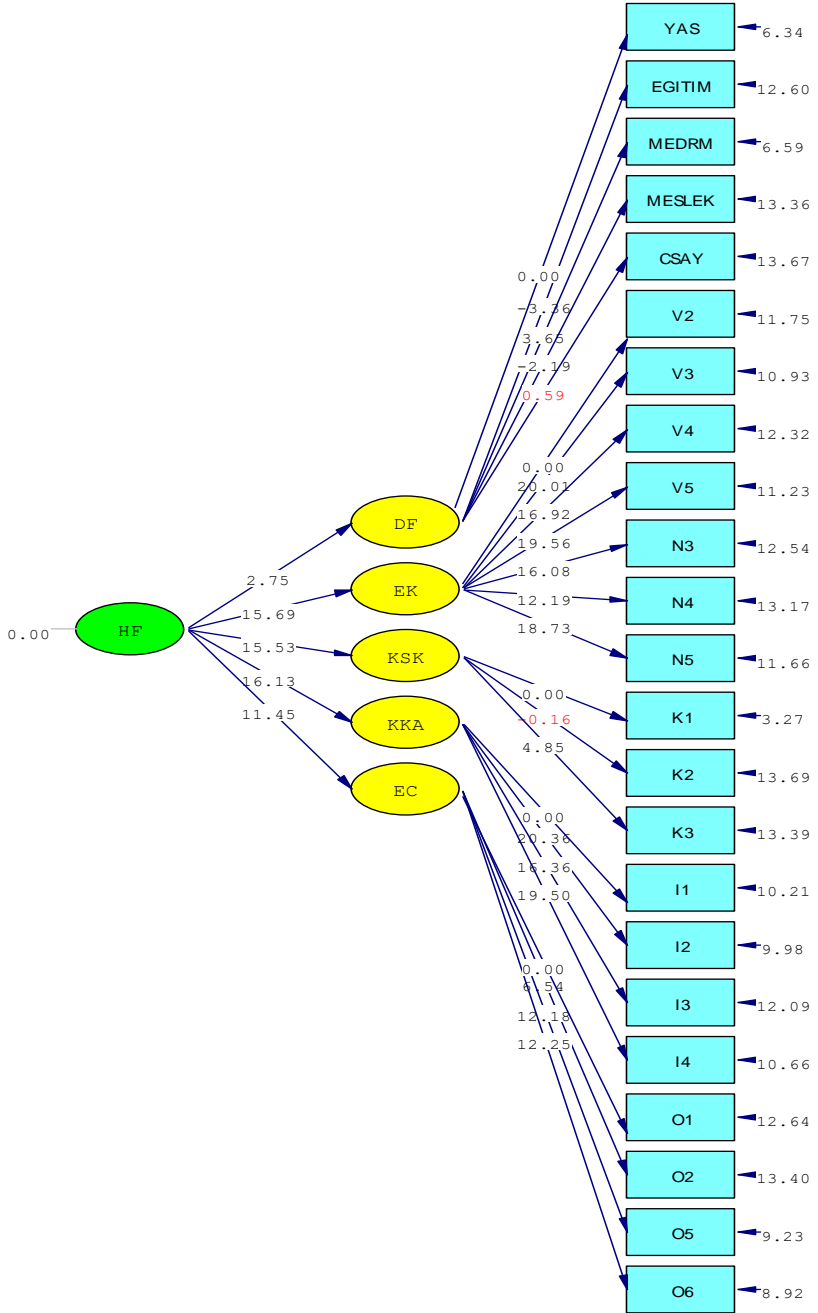
**Tablo 5.** Yapısal Modelinin Uyum İndeksleri

Uyum indeksleri	Uyum indeksleri sembolleri	Model değeri
Uyum iyiliği indeksi	GFI	0.89
Düzeltilmiş uyum iyiliği indeksi	AGFI	0.87
Normlaştırılmış uyum indeksi	NFI	0.96
Tucker-Lewis indeksi	NNFI	0.97
Göreceli uyum indeksi	RFI	0.95
Karşılaştırmalı uyum indeksi	CFI	0.98
Artırmalı uyum indeksi	IFI	0.98

**Kaynak:** Orijinal hesaplamalar.

Şekil 3’de Hedonik Fiyat Ölçüm Modelinin *t* değerleri verilmiştir. Buna göre sırasıyla temel Demografik Faktörler (2,75), Erişim Kolaylığı (15,69), Komşuluk ve Sosyal Kabul (15,53), Konut Kullanım Alanı (16,13) ve Estetik ve Çevre (11,45) %5 önem seviyesinde istatistikî olarak önemli bulunmuştur.





Şekil 3. Hedonik fiyat Ölçüm modeli t değerleri



Model’de Hedonik Fiyat dışsal gizil değişken ile diğer içsel gizil değişkenler arasında pozitif yönlü bir ilişki olduğu tespit edilmiştir.

Demografik faktörler, hedonik fiyat üzerinde pozitif yönlü düşük düzeyde ( $\gamma = 0,22$ ;  $t = 2,75$ ) bir etkiye sahiptir. “Katılımcının yaşı (YAS) ve “Medeni Durum (MEDRM) en önemli gözlenen değişkenlerdir. Ancak “Eğitim (EGITIM)” ve “Meslek (MESLEK)” gözlenen değişkenler negatif değerler almıştır. Demografik faktörlerin hedonik fiyatta pozitif yönde bir etkisi olmasına rağmen etkisi düşüktür.

Erişim kolaylığı, hedonik fiyat üzerinde pozitif yönlü yüksek düzeyde ( $\gamma = 0,86$ ;  $t = 15,69$ ) bir etkiye göstermektedir. “İşyerine yakınlık (V3)” ve “hastaneye yakınlık (V5)” en önemli gözlenen değişkenler olarak tespit edilmiştir. Şehirler büyüdükçe ulaşım büyük bir olmaktadır. Şehirlerde üniversite veya büyük hastanelerin olduğu yerlerde ulaşım kolaylığı ve hizmet alımının kolaylığı nedeniyle konut fiyatları daha yüksektir (Ören ve Yüksel, 2013; Kellekçi ve Berköz, 2006).

## **8. Tartışma**

Hedonik fiyat üzerinde komşuluk ve sosyal kabul ( $\gamma = 0,91$ ;  $t = 15,53$ ) çok yüksek bir etkiye sahiptir. Geleneksel toplumlarda komşuluk ilişkileri oldukça belirleyici ve etkili bir faktördür. “Ev alma komşu al.” atasözünüle kültüre yerleşmiş bu durum konut fiyatlarında temel belirleyici bir unsurdur. Komşuluk ve sosyal kabul içsel gizil değişkeninin en önemli gözlenen değişkeni “komşuluk ilişkileri önemlidir. (K1)” olarak belirlenmiştir. Çalışma alanı olan Erzincan’da komşu tercihinde aynı ekonomik sınıf, etnik köken veya siyasi düşünceden olmak önemli bulunmamış, komşuluk ilişkileri önemli bulunmuştur. Bu meyanda “(K2)” gözlenen değişken negatife bir değer almış ve %5 önem seviyesinde anlamlı bulunmamıştır.

Konut kullanım alanı hedonik fiyat üzerinde yüksek bir etkiye sahiptir ( $\gamma = 0,91$ ;  $t = 15,53$ ). En önemli gözlenen değişkenler “geniş mutfak önemlidir. (I1)” ve “geniş balkon önemlidir. (I2)” değişkenlerdir. Anket katılımcılarından erkekler geniş balkonu önemserken; kadın katılımcılar geniş mutfağı tercih etmektedir.

Yine hedonik fiyat üzerinde estetik ve çevrenin pozitif yönde yüksek düzeyde ( $\gamma = 0,91$ ;  $t = 15,53$ ) etkisi olduğu gözlemlenmiştir. En önemli gözlenen değişkenler çevre düzenlemesi “(O6)” ve çocuk oyun alanlarının olması “(O7)” bulunmuştur. Güzel bir çevrede yaşamak ve çocukların rahat bir şekilde oyun oynamaları istenmektedir.



## **9. Sonuç**

Bu araştırma Yapısal Eşitlik Modeliyle bir heterojen mal olan konutun özelliklerinin konutun fiyatı üzerindeki etkilerini ortaya koymaya çalışmıştır. Tüketicilerin konutun her bir özelliği için konuta ödemeye razı olduğu fiyatı göstermektedir. Çalışmanın veri seti 2018 yılında Erzincan ili merkez yerleşke ve mahallelerinde yapılan anketlerden elde edilen yatay kesit verilerdir. Konut fiyatını belirleyen unsurlar yapısal eşitlik modeliyle analiz edilmiş hedonik fiyatın oluşmasında her bir gizil değişkenin etkinlik düzeyi tespit edilmiştir.

Çalışmayla elde edilen bulgular literatürde yer alan diğer çalışmalarla benzer özellikler göstermektedir. Konut fiyat üzerinde komşuluk ve sosyal kabulün yüksek bir paya sahip olduğu tespit edilmiştir. Geleneksel topluluk kültüründe komşuluk ilişkileri önemsenen bir durumdur ve insanlar öncelikle yakın komşularının kimler olduğuna dikkat etmektedirler. Komşu profilinde aynı inanç, etnik köken, sosyal sınıf ve siyasi düşünce aranmasa da güçlü komşuluk bağları tercih edilmektedir.

Estetik ve çevre düzenlemesi konut fiyatlarının oluşmasında önemli bir etken olarak görülmüştür. Güzel bir manzara ve çocukların rahatça oyun oynayabildikleri bir alanın varlığı konut fiyatlarına etki etmektedir.

Yine şehir merkezine ve hizmet alanların yakın olmak hedonik fiyat üzerinde önemli bir faktördür. Merkeze yakın olan konutlar ve özellikle hastane ve okullara yakın olan konutlar daha değerli görülmektedir.

Tüm bu bulgular konut satın alırken bireylerin rasyonel davranış içinde olduklarını göstermektedir. Sosyal bir varlık olan insanların birlikte yaşadıkları komşularını önemsedikleri tespit edilmiştir. Konutun kullanım alanının tüketicilere sağladığı konfor ve rahatlık ile konutun şehir merkezine yakınlığının maliyetleri azaltıp; zaman, hareket ve maddi tasarrufları sağladığı için konut fiyatına etkisi de kaçınılmazdır.

## **10. Öneriler**

İnşaat firmaları için konut alanları oluşturulurken veya siteler inşa ederken;

- \* Sosyal dokuya
- \* Talebi beklenen müşterilerin sosyo ekonomik özelliklerine
- \* Güçlü komşuluk bağlarının insanlar tarafından aranıyor olmasına
- \* Konutların hastane ve okullara yakın olmasına



*Konut ve Hedonik Fiyat: Bir Yapısal Eşitlik Modeli Uygulaması (pp.111-128) Keleş ve Atabeyli*

- \* Şehir merkezine yakın olmasına
  - \* Çocuk oyun alanları oluşturulmasına
  - \* Kullanım alanının tüketicilere konfor ve rahatlık sağlamasına
- Dikkat etmeleri önerilebilir.





## KAYNAKLAR

- Ball vd. (2018). Land Rent, Housing And Urban Planning: A European Perspective. Routledge.
- Birand, A., & Ergünay, O. (2001). Türkiye'nin Afet Sorunlarına Genel Bakış Ve Erzincan Depremi Uygulaması. Türkiye'nin Afet Sorunlarına Genel Bakış Ve Erzincan Depremi Uygulaması.
- Bover, O. Ve Velilla, P., (2002), Hedonic House Prices Without Characteristics: The Case of New Multiunit Housing, European Central Bank, Working Paper No. 117.
- Cingöz, A. A., (2010). İstanbul'da Kapalı Site Konut Fiyatlarının Analizi, *Sosyal Bilimler Dergisi*, (2), 129-139.
- Coşkun, Ç. (2016/2). Şehre Uzak Birbirine Yakın: TOKİ Yapracık Toplu Konutlarında Sosyal Yapı. *Folklor/Edebiyat*, 22 (86).
- Çelik, H. E. ve Yılmaz, V., 2014. Lisrel 9.1 ile Yapısal Eşitlik Modellemesi, Arı Yayınları İstanbul.
- Çetintahra, G. E., & Çubukçu, E. (2011). Çevre Estetiğinin Konut Fiyatlarına Etkisi. *ITU Journal Series A: Architecture, Planning, Design*, 10(1).
- Hayduk, L.A., (1987). Structural Equation Modeling with LISREL Essential and Advances, The John Hopkins Universty Press.
- Işık, C., (2015). Erzurum İlinde Konut Fiyatlarının Çevresel, Yapısal Ve Sosyal Farklılaşması: Hedonik Fiyatlama Örneği, Erzincan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 8(2), 23-32.
- Kellekçi ve Berköz. (2006). Konut ve Çevresel Kalite Memnuniyetini Yükselten Faktörler, *İtüdergisi/a*, 167-178.
- Kellekçi ve Berköz. (2006). Konut ve Çevresel Kalite Memnuniyetini Yükselten Faktörler, *İTÜDERGİSİ/a*, 167-178.
- Marmasan, D. (2014). Bir Mekânsal Ayrışma Modeli Olarak Modern Gettolaşma: Televizyon Reklamları Üzerine Bir İnceleme1, *Global Media Journal: Turkish Edition*, 5 (9).
- Ören, K., & Yüksel, H. (2013). Türkiye'de konut sorunu ve temel dinamikleri. *Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 2(18).
- Özus, E., & Dökmeci, V. (2010). Dönüşüm yaşanan tarihi alanlarda konut fiyatlarında etkili faktörlerin analizi. *İTÜDERGİSİ/a*, 5(2).



*Konut ve Hedonik Fiyat: Bir Yapısal Eşitlik Modeli Uygulaması (pp.111-128) Keleş ve Atabeyli*

- Reisinger, Y. ve Turner, L., (1999). *Structural Equation Modeling with LISREL: Application in Tourism*, Tourism Management, Vol.20, pp.71-88.
- Selim, H. (2009). Determinants of House Prices in Turkey: Hedonic Regression versus Artificial Neural Network. *Expert Systems with Applications*, 36(2009): 2843–2852.
- Toda, Y. ve Nozdrina, N. N., (2004), The Spatial Distribution Of The Apartment Prices In Moscow In 2002: Hedonic Estimation From Micro Data, ENHR Conference July 2nd-6th 2004, Cambridge.
- Ulu, A., Karakoç, A. (2004). Kentsel Değişimin Kent Kimliğine Etkisi. *PLANLAMA* (9), 59.
- Wen, H. , Jia, S. ve Guo, X., (2005), Hedonic price analysis of urban housing: An empirical research on Hangzhou, China, *Journal of Zhejiang University SCIENCE*, 6A(8), 907-914.
- Wilhelmsson, M., (2002), Household Expenditure Patterns for Housing Attributes: A Linear Expenditure System with Hedonic Prices, *Journal of Housing Economics* 11, 75-93.
- Yayar & Karaca. (2014). Konut Fiyatlarına Etki Eden Faktörlerin Hedonik Modelle Belirlenmesi: TR83 Bölgesi Örneği. *Ege Academic Review* .
- Yayar, R., & Gül, D. (2014). Mersin Kent Merkezinde Konut Piyasası Fiyatlarının Hedonik Tahmini, *Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*.
- Yılmaz, V. (2004). Lisrel İle Yapısal Eşitlik Modelleri: Tüketici Şikayetlerine Uygulanması, *Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*.

