

Seferihisar'da Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Model İle Belirlenmesi Araştırması

Duygu AK ÇETİN¹, Okan AKPINAR²

Özet

Çalışmanın amacı, sakin şehir (cittaslow) unvanını aldıktan sonra gerçekleşen nüfus artışı ve yükselen konut ve arazi fiyatlarından dolayı belli bir referans döneminde (2019 yılının Kasım ve Aralık aylarında) İzmir ili Seferihisar ilçesinde konut fiyatlarını etkileyen faktörleri hedonik fiyat yöntemi ile analiz etmektir. Çalışmanın kapsamı, Seferihisar ilçesinde kentsel alanı oluşturan 6 merkez mahallenin konut piyasasına ait 1063 adet gözlemden elde edilen veri setini kapsamaktadır. Bu gözlemler, ilanlarını online olarak yayımlayan en büyük emlak sitelerinden birindeki (sahibinden.com) ilanlara dayalı bir araştırma ile elde edilmiştir. Konut fiyatının bağımlı değişken, diğer tüm değişkenlerin ise bağımsız değişken olarak kullanıldığı bu çalışmada sonuçlar, konut tipinin (daire-müstakil ev-yazlık-villa) konut fiyatlarını etkileyen en önemli özellik olduğunu göstermiştir.

Anahtar kelimeler: hedonik fiyat yaklaşımı, konut fiyatı, Seferihisar.

Jel Kodu: L85; C8.

Research On The Determination Of The Factors Affecting Housing Prices In Seferihisar By Hedonic Model

Abstract

The aim of the study is to analyze the factors that affect housing prices in Seferihisar district of İzmir province in a certain reference period (November and December of 2019) due to the population increase that occurred after receiving the title of cittaslow and rising housing and land prices, by hedonic price method. The scope of the study covers the data set obtained from 1063 observations belonging to the housing market of 6 central neighborhoods that constitute the urban area in Seferihisar district. These observations have been obtained through a research based on advertisements in one of the biggest real estate sites (sahibinden.com) that posted their advertising online. In this study, that the house price has been used as a dependent variable and all other variables as an independent variable, the results showed that the type of housing (apartment-detached house-summer house-villa) is the most important feature affecting the housing prices.

Keywords: Hedonic price approach, housing price, Seferihisar.

Jel Codes: L85; C8.

1. GİRİŞ

Konutların ekonomide bir mal olarak en temel özellikleri; dayanıklı olması, ikame edilemez olması ve taşınmaz olmasıdır. Ayrıca konutların birbirinden yapısal, fiziksel, çevresel ve konumsal açıdan sahip olduğu farklı özellikler, konutları heterojen mallara verilebilecek en uygun örneklerden biri yapmaktadır. Heterojen malların özelliklerinin

malın fiyatını nasıl etkilediği, hedonik fiyat modeli ile tespit edilebilmektedir.

Çalışmanın amacı, belli bir referans döneminde (2019 yılının Kasım ve Aralık aylarında) İzmir ili Seferihisar ilçesinde konut fiyatlarını etkileyen faktörleri hedonik fiyat yöntemi ile analiz etmektir. Çalışma alanı olarak Seferihisar'ın seçilme nedeni, son zamanlarda konut sektörü ile ilgili çıkan pek çok haber ve analizde³ İzmir ilinin ilçeleri

ATIF ÖNERİSİ (APA): Ak Çetin, D., Akpınar, O. (2021). Seferihisar'da Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Model İle Belirlenmesi Araştırması. İzmir İktisat Dergisi. 36(1). 43-59. Doi: 10.24988/ije.202136104

¹Arş. Gör. Dr., Uşak Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Merkez / UŞAK,

EMAIL: ak87.duygu@gmail.com, **ORCID:** 0000-0001-6736-5643

²Doktora Öğrencisi, Trakya Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Merkez / EDİRNE,

EMAIL: okanakpinar@trakya.edu.tr, **ORCID:** 0000-0001-9629-1786

³egedesonsöz.com, 2016; insaatderyasi.com, 2017; turizmgunlugu.com, 2018.

arasında konut satışları ve konut fiyatları açısından en fazla göze çarpan ilçe olarak yer alıyor olmasıdır. Buna karşın Seferihisar ilçesinde konut fiyatları ve konut fiyatlarını etkileyen faktörlere dair ayrıntılı bir veri seti bulunmamaktadır. Çalışmada Seferihisar'ın seçilme nedeni, bu eksikliğin tespit edilmiş olmasıdır. Bu nokta, aynı zamanda çalışmanın özgün değerini oluşturmaktadır.

Çalışmanın birinci bölümünde Seferihisar'da konut sektörünü değerlendirebilmek için konut sektörü ile bağlantılı olan bazı verilere yer verilmektedir. İkinci bölümde hedonik fiyat yönteminin kullanıldığı konut araştırmalarına ilişkin literatür taraması yer almaktadır. Literatür taramasının amacı, konu ile ilgili daha önce yapılmış çalışmaların bulguları ile çalışmanın bulguları arasında benzerlik ve farklılıklar açısından karşılaştırma yapabilmektir. Üçüncü bölüm ise sahibinden.com online gayrimenkul sitesinde İzmir ili Seferihisar ilçesi için açılmış ilanlardan 1.063 verinin SPSS 23 programı ile analiz edilmesi sonucu elde edilen bulguları içermektedir.

2. SEFERİHİSAR'DA KONUT SEKTÖRÜ

Öncelikle çalışma alanı olarak Seferihisar'ın seçilme nedeni, son zamanlarda konut sektörü ile ilgili çıkan pek çok haber ve analizde⁴ İzmir ilinin ilçeleri arasında konut satışları ve konut fiyatları açısından en fazla göze çarpan ilçe olarak yer alıyor olmasıdır. Buna karşın Seferihisar ilçesinde konut fiyatları ve konut fiyatlarını etkileyen faktörlere dair ayrıntılı bir veri seti bulunmamaktadır.

Seferihisar'da konut sektörünü değerlendirebilmek için çalışmaya önemli ipuçları sunan verilerden biri, Seferihisar'da inşaat sektöründe faaliyet gösteren işletmelerin sayısı olacaktır. Seferihisar'da işletme sayılarındaki dağılım incelendiğinde bina yapım onarımla ilgili işletme sayısının diğer işletme türlerine göre daha fazla olduğu dikkat çekmektedir. Ayrıca yapı kooperatifleri

grubunda da 31 işletmesinin bulunduğu düşünülürse ilçe genelindeki 270 işletmeden 120'sinin (%45) inşaat sektöründe faaliyet gösterdiği görülmektedir. Esasen bir tarım bölgesi olan Seferihisar'da yaş sebze meyve üretim ve ticaretiyle uğraşan işletme sayısının sadece 30 olması, inşaat sektörünün tarım sektöründen çok daha fazla ön plana çıktığını göstermektedir (Özyurt Ökten, 2015: 126).

Konut sektörünün turizm ile olan bağlantısı ilçedeki turizm işletmelerine de nicelik olarak yer vermeyi gerektirmektedir. 2009 yılında 1.500 civarında olan toplam yatak kapasitesi yıllar içinde ikiye katlayarak 3.000 civarına ulaşmıştır. 2019 yılı İzmir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün sitesinde yer alan bilgilere göre Seferihisar'da toplam oda sayısı 1.003, toplam yatak sayısı ise 2.098'dir (<https://izmir.ktb.gov.tr/>). Ayrıca İzmir Turizm Raporu 2013 yılı bulgularına göre Seferihisar'da turistik gecelemlerin yüzde 95'i yabancı turistler tarafından gerçekleştirilmiştir (Ersavaş Kavanoz, 2015: 122).

Seferihisar'da gayrimenkul yatırımları son dönemde çok yüksek oranlarda artmıştır. Seferihisar Belediyesi'nin 2010 yılından itibaren faaliyet raporlarına bakıldığında örneğin; 2010 yılında 212 adet yapı ruhsatı ve 414 adet yapı kullanma izni belgesi, 2011 yılında 397 adet yapı ruhsatı ve 773 adet yapı kullanma izni belgesi düzenlenmişken bu sayıların 2019 yılı için 882 adet yapı ruhsatı ve 766 adet yapı kullanma izin belgesi (<http://seferihisar.bel.tr/faaliyet-raporlari/>) şeklinde artmış olması, ilçede yapılaşmanın yıllar içerisinde ne kadar arttığını ortaya koyan bir gösterge olarak alınmalıdır.

Büyük firmalar ve müteahhitler Seferihisar'daki konut talebini karşılayabilmek için projeler geliştirmektedir. Sığacık bölgesinde uzun yıllar atıl şekilde duran inşaat yabancılık yatırım bulunması ile lüks bir otelin açılması sağlanmıştır (Ersavaş Kavanoz,

⁴egedesonsöz.com, 2016; insaatderyasi.com, 2017; turizmgunlugu.com, 2018.

2015: 116, 121). Toplu Konut İdaresi (TOKİ), Seferihisar girişinde İzmir karayolunun hemen yanında bulunan 350 dönümlük bir arazi üzerinde Bahçe şehir (Gardencity) teması oluşturmak için ünlü bir ulusal emlak şirketini görevlendirmiştir (Gündüz vd., 2016: 220).

Türkiye’de hem konut satışları hem de konut fiyat artışları açısından üst sıralarda bulunan İzmir’in en çok değerlendirilen ilçeleri arasında Seferihisar başı çekmektedir. Sakinsehirseferihisar.com’da yer alan bir habere göre, Seferihisar’ın özellikle “sakin şehir” (cittaslow) unvanını aldıktan sonra ilçede yaşanan nüfus artışı ve özellikle İstanbul’dan (ve Ankara/İzmir) buraya gelip yerleşenler nedeniyle ev ve arazi fiyatları ciddi şekilde artmıştır. “Özellikle Seferihisar merkeze 5-6 km mesafedeki Sığacık Kaleiçi mahallesindeki nostaljik evler rekor kırды desek yeridir” (sakinsehirseferihisar.com, 2015) ifadesi bunu kanıtlar niteliktedir.

Yavuzcan’ın Emlakjet’te 2018 yılı “Yaşamayı Kolay 15 Yavaş Kent’in Emlak Piyasası” başlıklı yazısında Türkiye’de yavaş kent unvanına sahip 15 kentteki konut fiyatları genel seviyesi ele alınmıştır. Buna göre, tatilcilerin, emeklilerin ve özellikle son zamanlarda beyaz yakalıların da tercih ettiği bir bölge haline gelen Seferihisar’da bu durum gayrimenkul piyasası için bir dinamik yaratmıştır. Sahile yakın bölgelerde standart tarzda dairelerin satış birim değerleri, 2.000 TL/m²-2.800 TL/m² değer aralığında değişmektedir (Yavuzcan, 2018).

3. LİTERATÜR TARAMASI

Konut piyasasına ait teorik yaklaşımlar Haas (1922) ve daha sonraki takip eden süreçte Rosen (1974) ve Freeman’ın (1979) hedonik fiyat yaklaşımı çalışmalarına dayanmaktadır (Işık, 2015: 24). Konut fiyatlarının belirlenmesi ile ilgili literatür incelendiğinde konut fiyatlarının belirlenmesi için tekrarlanan satış yöntemi, birim değer yöntemi, karışım arındırma yöntemi, örnek konut yöntemi gibi farklı yöntemler kullanılmakla birlikte (Kördiş, 2013: 33) en

yaygın kullanılan yöntemin hedonik fiyat yöntemi olduğu görülmektedir.

Hedonik fiyat yöntemi; ekonomide üretilen malların heterojen özelliklere sahip olması dolayısıyla bu özelliklerin tüketicisine sağladığı fayda ve memnuniyete dayanmaktadır. Bir malın veya hizmetin sahip olduğu her bir özelliğin malın fiyatına olan etkisi bu yöntem ile belirlenebilmektedir (Kördiş, 2013: 33). Başka bir deyişle bu yöntem, heterojen bir malı oluşturan karakteristiklerin fiyatlarının toplamının o malın fiyatını oluşturduğunu varsaymaktadır (Gül, 2012: 39).

Çeşitli özelliklerin nesnel biçimde ağırlıklandırılmış olması, tüm gözlemlerde kullanılabilir olması, sonuçlar üzerinde herhangi bir yapay istikrarsızlığa yol açmaması ve konutun çok sayıda özelliğini bir arada ele alması gibi önemi üstünlüklere sahip (Court, 1939: 111) olan bu yöntemin konut fiyatlarının belirlenmesinde kullanıldığı literatür oldukça kapsamlıdır. Bu kapsamlı literatür incelendiğinde genel hatlarıyla modelde kullanılan nitel ve nicel değişkenlerin üç grupta toplanabileceği görülmektedir (Wen vd., 2005: 909):

- Konutun yapısal özellikleri (konutun genişliği, oda sayısı, tuvalet ve banyo sayısı, konutun yaşı, cephesi vb.).
- Konumsal özellikleri (merkeze uzaklık, denize uzaklık vb.).
- Konutun bulunduğu semtin sosyo-ekonomik durumu (muhitin gelir düzeyi, üniversiteye yakınlık vb.).

Bu özellikler arasında örneğin konutun yaşı, merkeze uzaklık, denize uzaklık gibi özelliklerin fiyat üzerindeki beklenen etkisi negatifken, diğer özelliklerin fiyat üzerindeki beklenen etkisi pozitifdir (Wen vd., 2005: 909).

Emre Aysin (2018), TRA1 Bölgesi’nde belli bir referans döneminde satışta olan konutların fiyatlarını etkileyen faktörleri incelediği çalışmada sahibinden.com, milliyet emlak, hürriyet emlak web sitelerindeki verileri

kullanarak 1.000 adet veri için uygulama yapmıştır. Kullandığı değişkenler fiyat, konut genişliği, oda sayısı, bina yaşı, banyo sayısı, asansör, ısıtma sistemi, bulunduğu kat, cephe, şehir merkezi, otopark, site içerisinde, muhit, ısı yalıtımı, manzara, ulaşım, binadaki kat sayısı şeklindedir. İlgili değişkenlerden binanın yaşı konut fiyatlarını negatif yönde etkilerken; otopark, şehir merkezine yakınlık, genişlik, oda sayısı, bulunduğu kat ve banyo sayısı gibi değişkenler ise konut fiyatlarını pozitif yönde etkilemektedir.

İzmir'in 8 ilçesinde emlakçılarla emlak bürolarında yüz yüze görüşme yöntemiyle yaptığı 2.718 anket çalışmasında Üçdoğru (2001); sürekli değişkenler olarak balkon sayısı, asansör sayısı, apartmanda kaç daire olduğu, konutun büyüklüğü, oda sayısı, kaçınca katta olduğu ve yaş değişkenlerini; kukla değişkenler olarak ise konutun ısıtma sistemi, salonun ve odanın döşeme durumu, banyo döşemesi, pencere doğraması, çatı yalıtımı, duvar kaplama, konutun mevkii, mutfak yapısı, uydu sistemi, kablo, hidrofor, otopark, panjur, güneş enerjisi, kapıcı, bahçe ve site içinde olup olmadığı değişkenlerini kullanmıştır. Konut fiyatlarını arttıran değişkenler konutun ısıtma sistemi, konutun genişliği, salonun ve odanın döşeme durumu, banyo döşemesi, pencere doğraması, konutun mevkii, mutfak yapısı, panjur, kapıcı, uydu sistemi, oda sayısı ve kaçınca katta olduğu şeklinde bulgulanmıştır.

Mersin'de belli mahallelerde daire fiyatlarına etki eden değişkenleri araştırdığı çalışmasında belli bir referans döneminde satışı gerçekleştirilen 967 daireye ait verileri emlakçılarla yüz yüze görüşme suretiyle elde eden Gül'ün (2012) araştırmasında kullandığı nicel değişkenler konutun kullanım alanı, balkon sayısı, banyo sayısı, kaçınca kat olduğu, oda sayısı, mutfak genişliği, banyo genişliği, konutun yaşı, eğitim kurumlarına uzaklığı, sağlık kurumlarına uzaklığı, semt pazarı ve alışveriş merkezlerine uzaklığı, yeşil alan ve parklara uzaklığı, kültür merkezlerine uzaklığı, sanayi ve iş merkezlerine uzaklığı, denize uzaklığı, toplu taşıma araçlarına uzaklığı; nitel

değişkenler konutun ısıtma sistemi, yer döşemesi, pencere özellikleri, duvar boyası, banyo özellikleri, konutun mevkii, mutfak yapısı, uydu sistemi ve görüş açısı; kukla değişkenler ise garajı, havuzu, asansörü, özel güvenliği, panjuru, konutun site içerisinde ve cadde üzerinde olması, deprem yönetmeliğine uygun olup olmaması şeklindedir. Elde edilen sonuçlara göre konut fiyatını arttıran değişkenler; konutun kullanım alanı, garaj, uydu sistemi, havuzu, özel güvenliği, mutfak yapısı olarak bulgulanmıştır.

Kördiş'in (2013) Antalya'nın üç merkez ilçesinde bulunan 2.067 satılık konuta ait verileri sahibinden.com ve Hürriyet emlak sitelerinden toplayarak gerçekleştirdiği çalışmasında kullandığı değişkenler; konutun genişliği, konutun denize olan uzaklığı, ısıtma tipi, manzara durumu, konut tipi, konutun yaşı, binadaki kat sayısı, dairenin bulunduğu kat, oda sayısı, tuvalet/banyo sayısı, konutun bulunduğu cephe, asansör, kapıcı, kapalı/açık otopark, havuz, güvenlik sistemi, konutun site içerisinde olup olmaması şeklindedir. Bunlar arasında konut fiyatlarını etkileyen değişkenler; denize uzaklık, ısıtma tipi, manzara durumu, yaş, tuvalet/banyo sayısı, konut tipi, konutun genişliği, oda sayısı, cephe, kapıcı, kapalı otopark, güvenli site, dairenin bulunduğu kat ve havuz değişkenleridir. Regresyon analizi sonuçlarına göre konut fiyatlarını etkileyen en önemli faktör, konutun genişliği olmuştur.

Diğer güncel çalışmalarda elde edilen sonuçları ise özet olarak sunmak çalışmaların kapsam ve içeriğine ışık tutacaktır. Bu bağlamda Yayar ve Gül'ün (2014) Mersin kent merkezinde emlakçılarla yapılan yüz yüze görüşme ile 739 apartman dairesi için gerçekleştirdikleri araştırmada konut fiyatlarını arttıran değişkenler; konutun kullanım alanı, mutfak büyüklüğü, pazara uzaklığı, banyo sayısı, konutun garaja, merkezi uydu sistemine, özel güvenliğe ve asansöre sahip olmasıdır. Konut fiyatlarını azaltan değişkenler ise konutun bahçeye sahip olması,

site içinde olması, toplu taşıma araçlarına uzak olması ve eski olmasıdır.

Yayar ve Karaca'nın (2014) TR83 Bölgesinde (Tokat, Samsun, Çorum, Amasya) bulunan 1453 apartman dairesinin satış fiyatını etkileyen faktörlerin neler olduğunu ve bu faktörlerin marjinal etkilerinin belirlenmesini amaçlayan çalışmasında konut fiyatlarını arttıran değişkenler; kaloriferli, banyoda küvet, çatı beton, çatı etemit, konut bulvarda, kapıcı, görüntülü diyafon, ankastre mutfak, banyo sayısı, balkon sayısı, oda sayısı, asansör ve konutun büyüklüğü, konut fiyatlarını azaltıcı değişkenler ise; yakıt odun-kömür, yakıt fueloil, pencere ahşap, merkeze uzaklık ve konutun ilk katta olmasıdır.

Çiçek ve Hatırlı'nın (2015) Isparta kent merkezinde ikamet eden 368 hanehalkı ile anket yöntemiyle gerçekleştirdikleri araştırmada konutun fiyatını en çok etkileyen değişkenler şehir merkezine yakın olma ve hava kirliliğinin az olmasıdır.

Işık'ın (2015) Erzurum kent merkezinde 154 örneklem ile anket yöntemiyle gerçekleştirdiği araştırmada konut değerini azaltıcı değişkenler konutun yaşı, çok katlı olması, aidat, eşyalı olması, uzaklık ve cephe; konut değerini arttırıcı değişkenler ise oda sayısı, banyo, konut m², ısıtma, asansör, site içerisinde olması, kamu alanlarına yakınlık ve komşuluk şeklindedir.

Daşkiran'ın (2015) Denizli kent merkezinde rassal olarak seçilen üç mahallede tesadüfi olarak 102 hanehalkı ile anket yöntemiyle gerçekleştirdiği araştırmada konut fiyatlarını anlamlı şekilde etkileyen değişkenler; konutun bulunduğu kat, asansör, oda sayısı, banyo sayısı, kaloriferli ısıtma sistemi, eğitim kurumlarına uzaklık, sağlık kuruluşlarına ve şehir merkezine yakınlık şeklindedir.

Alkan Gökler'in (2017) Ankara'nın konut fiyatlarını sekiz merkez ilçeye göre her ilçede satışta olan konutlara ilişkin Türkiye'nin büyük emlak sitelerinden birinde satışta olan konut ilanlarını toplayarak gerçekleştirdiği araştırmada konut fiyatları, konut biriminin

büyüklüğü ile, banyo sayısı ile, binanın kat sayısı ile, oda sayısı ile, binanın yaşı ile, konutun Çankaya, Etimesgut, Gölbaşı ya da Keçiören ilçelerinde yer alması ile, konutun tipi ile ve ısıtma sistemi ile ilişkilidir.

Türkiye'de özellikle 2000'li yıllar ve sonrasında çeşitli kentler ve bölgeler bazında konut piyasasına ilişkin çeşitli analizlerin yapılmakta olduğu bu araştırmaları çeşitlendirmek mümkündür. Söz konusu çalışmalarda konutun satış fiyatı bağımlı değişken, fiyatı etkileyen çeşitli özellikler ise bağımsız değişken olarak kullanılmaktadır. Konutun yaşı, büyüklüğü vs. gibi konutun sahip olduğu fiziksel özelliklerin konut fiyatına etkisi yapılan çalışmalarda benzer sonuçlar vermesine karşın konutun bulunduğu çevrenin özellikleri, her bir kentsel alana özgü farklı sonuçlar doğurabilmektedir (Alkan Gökler, 2017: 306).

4. VERİ, YÖNTEM, MODEL VE BULGULAR

Konut ile ilgili yapılmış araştırmaların çoğunda konut fiyatının ekonomik değerlendirmesi, konutun sahip olduğu içsel ve dışsal özellikler ele alınarak yapılmıştır. Konut fiyatı bağımlı değişken olurken, konutun sahip olduğu özellikler bağımsız değişken olarak belirlenmiş ve aralarındaki ilişki analiz edilmiştir (Alkan, 2015: 77). Bu yöntem, literatür taraması bölümünde de ifade edildiği üzere, hedonik fiyatlandırma yöntemini ifade etmektedir. Hedonik fiyat yöntemi, konut fiyatlarını belirlemede etkin bir yöntem olarak kabul görmektedir.

4.1. Hedonik Fiyat Yöntemi

Konut piyasasına ait teorik yaklaşımlar Haas (1922) ve daha sonraki takip eden süreçte Rosen (1974) ve Freeman'ın (1979) hedonik fiyat yaklaşımı çalışmalarına dayanmaktadır (Işık, 2015:24). Konut fiyatlarının belirlenmesi ile ilgili literatür incelendiğinde konut fiyatlarının belirlenmesi için tekrarlanan satış yöntemi, birim değer yöntemi, karışım arındırma yöntemi, örnek konut yöntemi gibi farklı yöntemler kullanılmakla birlikte (Kördiş,

2013: 33) en yaygın kullanılan yöntemin hedonik fiyat yöntemi olduğu görülmektedir.

Hedonik fiyat yöntemi; ekonomide üretilen malların heterojen özelliklere sahip olması dolayısıyla bu özelliklerin tüketicisine sağladığı fayda ve memnuniyete dayanmaktadır. Bir malın veya hizmetin sahip olduğu her bir özelliğin malın fiyatına olan etkisi bu yöntem ile belirlenebilmektedir (Kördiş, 2013: 33). Başka bir deyişle bu yöntem, heterojen bir malı oluşturan karakteristiklerin fiyatlarının toplamının o malın fiyatını oluşturduğunu varsaymaktadır (Gül, 2012: 39).

Çeşitli özelliklerin nesnel biçimde ağırlıklandırılmış olması, tüm gözlemlerde kullanılabilir olması, sonuçlar üzerinde herhangi bir yapay istikrarsızlığa yol açmaması ve konutun çok sayıda özelliğini bir arada ele alması gibi önemi üstünlüklere sahip (Court, 1939: 111) olan bu yöntemin konut fiyatlarının belirlenmesinde kullanıldığı literatür oldukça kapsamlıdır.

4.2. Veri, Yöntem ve Modelde Kullanılan Değişkenler

Çalışmanın amacı, belli bir referans döneminde (2019 yılının Kasım ve Aralık aylarında) İzmir ili Seferihisar ilçesinde konut fiyatlarını etkileyen faktörleri hedonik fiyat yöntemi ile analiz etmektir. Çalışmanın veri toplama yöntemi, Türkiye’de gayrimenkul ilanlarını online olarak yayınlayan en kapsamlı site olan sahibinden.com üzerinden İzmir ili Seferihisar ilçesi için açılmış ilanlardan 1.063 verinin SPSS 23 programı ile analiz edilmesidir. Online emlak sitelerinden verilerin toplanıp hedonik fiyat yöntemi ile analiz edildiği başkaca çalışmalar mevcuttur (örneğin, Emre Aysin, 2018; Kördiş, 2013; Alkan Gökler, 2017). Konut fiyatının bağımlı değişken, konut fiyatını etkileyen özelliklerin ise bağımsız değişken olarak kullanıldığı bu çalışmada %95 güven düzeyi ile çalışılmış, kategorik (nitel) değişkenler için sıklık (n) ve yüzde (%) istatistikleri, sayısal (nicel)

değişkenler için ortalama (\bar{x}) standart sapma (s), minimum ve maksimum istatistikleri verilmiştir. Fiyat üzerinde etkili faktörlerin belirlenmesi ve modelin kurulması amacıyla çoklu doğrusal regresyon analizi kullanılmıştır. İçinde bir adet bağımlı değişken ve birden fazla bağımsız değişkenin bulunduğu bu regresyon metodlarından bağımsız değişkenlerin bir blok olarak tek adımda girilip değerlendirildiği enter metodu ve bağımlı değişkeni etkileyebilecek bağımsız değişkenler saptandıktan sonra bunlar arasında birbirleriyle ilişkileri olmayan ve bağımlı değişkeni en çok etkileyen bağımsız değişkenlerin seçildiği stepwise metodu kullanılarak sonuçlar ayrı ayrı raporlanmıştır. Çalışmada doğrusal, tam logaritmik, doğrusal logaritmik ve logaritmik doğrusal modellerle çalışılmış, fiyatlar üzerindeki etkiler hesaplanmıştır ve her biri için sonuçlar ayrı ayrı raporlanmıştır.

Çalışmada sayısal, kategorik ve konutun sayılamayan nitel değişkenlerini gösteren kukla değişkenlerden oluşan genel bir model kurulmuştur. Analize tabi tutulan 1.063 konutun niteliklerini ölçen veri türleri, diğer araştırmalarda en çok kullanılan ve konut fiyatlarını etkilediği saptanan değişkenler göz önünde bulundurularak şu şekilde belirlenmiştir: Fiyat, konut tipi, oda sayısı, bina yaşı, bulunduğu kat, toplam kat sayısı, brüt kullanım alanı (m²), net kullanım alanı (m²), ısınma türü, banyo sayısı, balkon durumu, takas durumu, krediye uygunluk, eşya durumu, site durumu.

Örnekleme alınan özelliklerde takas durumu, krediye uygunluk ve balkon durumu değişkenleri belirleyici bir etken olmayacağı için modele alınmamıştır (grup frekanslarında yetersizlik örneğin balkon bulunmayan sadece 46 ev bulunması). Fiyat üzerinde etkili olan faktörlerin belirlenmesi ve model oluşturulması amacıyla modele alınan değişkenler ve değişken türleri Tablo 1’de verilmiştir.

Tablo 1: Modele Alınan Değişkenlerin Listesi

Değişken	Değişken türü	Kategori
Fiyat (TL)	Sayısal (nicel)	128000,...,5746500
Konut tipi	Kukla değişken	Daire, Müstakil, Villa, Yazlık
Brüt kullanım alanı (m ²)	Sayısal (nicel)	45,...,2780
Net kullanım alanı (m ²)	Sayısal (nicel)	40,...,1150
Oda sayısı	Sayısal (nicel)	1+1:1 ,, 5+1 ve üstü:5
Bina yaşı	Sayısal (nicel)	0:1 ,, 16 yıl ve üstü:5
Bulunduğu kat	Kukla değişken	Giriş kat ve altı, 1-2. kat, 3-5. kat, villa tipi
Toplam kat sayısı	Sayısal (nicel)	1,...,7
Isınma türü	Kukla değişken	Doğalgaz, ısı pompası, kat kaloriferi, klima, merkezi, diğer
Banyo sayısı	Sayısal (nicel)	1,...,6
Eşya durumu	Kategorik (nitel)	Var:1 , Yok:0
Site durumu	Kategorik (nitel)	Var:1 , Yok:0

4.3. Betimsel İstatistikler

Modelde kullanılan değişkenlere ait sıklık (n) ve yüzde (%) istatistikleri Tablo 2’de verilmiştir.

Tablo 2: Satılık Konutların Özelliklerinin Dağılımı

		N	%
Konut tipi	Satılık çiftlik evi	6	0,6
	Satılık daire	504	47,4
	Satılık köşk-konak	2	0,2
	Satılık müstakil ev	83	7,8
	Satılık prefabrik ev	2	0,2
	Satılık villa	244	23,0
	Satılık yazlık	222	20,9
	Oda sayısı	1+1	62
2+1		291	27,4
3+1		497	46,8
4+1		137	12,9
5+1 ve üzeri		76	7,1
Bina yaşı	0	519	48,8
	1--4	223	21,0
	5--10	128	12,0
	11--15	79	7,4
	16--20	65	6,1
	20 üstü	49	4,6
Bulunduğu kat	1	64	8,4
	2	162	21,3
	3	93	12,2
	4	68	8,9
	5	2	0,3
	Bahçe katı	31	4,1
	Çatı katı	10	1,3

	Giriş altı	19	2,5
	Giriş kat	69	9,1
	Villa tipi	243	31,9
Toplam kat sayısı	1	33	3,1
	2	315	29,7
	3	358	33,8
	4	323	30,5
	5	29	2,7
	6	1	0,1
	7	1	0,1
Isınma türü	Doğalgaz	119	11,2
	Güneş enerjisi	7	0,7
	Isı pompası	75	7,1
	Jeotermal	3	0,3
	Kat kaloriferi	145	13,6
	Klima	343	32,3
	Merkezi	131	12,3
	Soba	59	5,6
	Şömine	19	1,8
	Yerden ısıtma	32	3,0
	Yok	130	12,2
Banyo sayısı	1	475	44,7
	2	452	42,5
	3	99	9,3
	4	20	1,9
	5	12	1,1
	6	5	0,5
Eşya durumu	Evet	106	10,0
	Hayır	957	90,0
Site durumu	Evet	192	18,1
	Hayır	871	81,9

Seferihisar için ilanda olan 1.063 konutun %47,4’ü daire, %23,0’ü villa, %20,9’u yazlıktır. Konutların büyük çoğunluğu çekirdek bir ailenin ihtiyacını karşılayabilecek şekilde 3+1 (%46,8) ve 2+1 (%27,4) dir. Konut ilanlarında dikkat çeken önemli bir özellik, konut arzının

ve konut sektöründeki hareketliliğin önemli bir göstergesi olarak konutların çoğunluğunun (%48,8) yeni yapılmış yani bina yaşı sıfır ve %21,0'inin de 1-4 yaşında olmasıdır. Konutların %31,9'u villa tipinde, %21,3'ü 2. katta, %12,2'si 3. kattadır. Konutların %33,8'inde 3, %30,5'inde 4, %29,7'sinde 2 kat bulunmaktadır. Bu da Seferihisar'da 4 kattan fazla yapılaşma yüzdesinin çok az olduğunu göstermektedir. Konutların %32,3'ü klimalı, %13,6'sı kat kaloriferli, %12,3'ü merkezi ısıtma sistemlidir. Herhangi bir ısıtma sisteminin bulunmadığı konutların yüzdesi (%12,2), doğalgazla ısınan konutların yüzdesi

(%11,2) nden daha fazladır. Bu durum, İzmir'in yılın 360 günü güneşli olması, yani iklim özellikleri ile açıklanabilir. Konutların %44,7'sinde 1, %42,5'inde 2 banyo bulunmaktadır. Konutların %10,0'u eşyalı ve %18,1'i site içerisindedir.

Konutların fiyat ortalaması 548.453,81±471.365,21 TL, brüt kullanım alanı ortalaması 165,66±140,07 m², net kullanım alanı ortalaması 130,33±76,80 m², toplam kat sayısı ortalaması 3,01±0,93, banyo sayısı ortalaması 1,74±0,85 dir.

Tablo 3: Satılık Konutların Sayısal Özelliklerinin Betimleyici İstatistikleri

	Minimum	Maksimum	Ortalama	Std. Sapma
Fiyat (TL)	28.000	5.746.500	548.453,81	471.365,21
Brüt kullanım alanı (m ²)	45	2780	165,66	140,07
Net kullanım alanı (m ²)	40	1150	130,33	76,80
Toplam kat sayısı	1	7	3,01	0,93
Banyo sayısı	1	6	1,74	0,85

4.4. Modelin Oluşturulması ve Bulgular

Literatürde hedonik fiyat regresyon modeli denildiğinde 4 farklı model yapısı çıkmaktadır. Bu modeller; Doğrusal model (Dog - Dog), Tam logaritmik model (Log - Log), Doğrusal Logaritmik Model (Dog - Log), Logaritmik Doğrusal model (Log - Dog) şeklinde ifade edilebilir. Kısaca bu modellerden bahsetmek gerekirse (Emre Aysin, 2018: 51-52):

Doğrusal model; bağımlı değişken olan konut fiyatı ile bu konut fiyatı üzerinde etkisi araştırılacak bağımsız değişkenlerin doğrusal olduğu modeli ifade etmektedir. Konutun özelliklerinde meydana gelecek mutlak değişimin konut fiyatında da aynı şekilde mutlak değişmeye neden olacağı modeldir. Tam logaritmik model; konut fiyatı ve özelliklerinin logaritmasına dayanmaktadır. Bağımlı değişken olan konut fiyatı ile bağımsız değişkenler arasında doğrusal bir ilişki olmaması durumunda X'de meydana gelen nispi değişiklik karşısında Y'de ortaya çıkan nispi değişikliği ifade etmek için

kullanılmaktadır. Doğrusal-Logaritmik model (Dog-Log); bağımlı değişkenin doğrusal, bağımsız değişkenlerin logaritmik olduğu modeli ifade etmektedir. Logaritmik-Doğrusal model (Log-Dog) ise bağımlı değişkenin logaritmik ve bağımsız değişkenlerin doğrusal olduğu modeldir.

4.4.1. DOG-DOG Model Sonuçlar

DOG-DOG Model Enter Metodu sonuçlarına göre; $p < 0,05$ olup konut fiyatı üzerinde etkili olan değişkenler; konut tipi (daire, müstakil ev, villa, yazlık), net kullanılabilir alan (m²), oda sayısı, bina yaşı, toplam kat sayısı, ısı pompası ve banyo sayısı şeklinde bulgulanmıştır. Söz konusu değişkenlerden fiyatı negatif ($\beta = -$) etkilemekte olanlar; konut tipi ve toplam kat sayısı olarak, pozitif etkilemekte olanlar ise net kullanılabilir alan (m²), oda sayısı, bina yaşı, ısı pompası ve banyo sayısı olarak bulgulanmıştır. Diğer değişkenlerin konut fiyatı üzerindeki etkisi istatistiksel olarak anlamlı değildir. Fiyattaki değişimin %47,1'i (R^2) söz konusu değişkenler tarafından açıklanmaktadır.

Tablo 4: DOG-DOG Model Enter Metodu Sonuçları

Değişken	β	t	p
Daire	-0,846	-6,340	0,000*
Müstakil ev	-0,417	-6,268	0,000*
Villa	-0,605	-6,038	0,000*
Yazlık	-0,654	-6,220	0,000*
Brüt kullanılabilir alan (m2)	0,007	0,256	0,798
Net kullanılabilir alan (m2)	0,139	4,599	0,000*
Oda sayısı	0,096	2,768	0,006*
Bina yaşı	0,063	2,343	0,019*
Giriş kat ve altı	-0,024	-0,571	0,568
1-2. kat	0,002	0,041	0,967
3-5. kat	-0,022	-0,485	0,628
Toplam kat sayısı	-0,166	-4,765	0,000*
Doğalgaz	0,011	0,466	0,641
Isı pompası	0,098	3,802	0,000*
Kat kaloriferi	0,014	0,521	0,603
Klima	-0,007	-0,233	0,815
Merkezi sistem	0,007	0,270	0,787
Diğer	0,031	1,110	0,267
Banyo sayısı	0,336	11,189	0,000*
Eşya durumu	0,022	0,899	0,369
Site durumu	-0,006	-0,231	0,817
F=40,470 ; p<0,05 R=0,695 , R ² =0,471 , Adj R=0,471 Durbin Watson=1,070			

*p<0,05 anlamlı etki var

Tablo 5: DOG-DOG Model Stepwise Metodu Sonuçları

Değişken	β	t	p
Banyo sayısı	0,339	11,396	0,000*
Toplam kat sayısı	-0,195	-5,821	0,000*
Net kullanılabilir alan (m2)	0,153	5,538	0,000*
Isı pompası	0,095	4,092	0,000*
Oda sayısı	0,114	3,336	0,001*
Villa	-0,126	-4,760	0,000*
Daire	-0,117	-2,900	0,004*
Bina yaşı	0,058	2,394	0,017*
F=111,543 ; p<0,05 R=0,677 , R ² =0,458 , Adj R=0,454 Durbin Watson=1,074			

*p<0,05 anlamlı etki var

Standartlaştırılmış katsayı değerleri (Beta), söz konusu değişkenlerin konut fiyatı üzerindeki etkilerini göstermekte olup fiyata etkileri bakımından bu katsayılara mutlak değer olarak bakılması gerekmektedir. Buna göre bu analiz sonuçları, konut tipinin konut fiyatları üzerinde en çok etki eden değişken olduğunu göstermektedir (Daire: 0,846; Müstakil ev: 0,417; Villa: 0,605; Yazlık: 0,654).

DOG-DOG Model Stepwise Metodu sonuçlarına göre fiyatı negatif ($\beta=-$) etkilemekte olan değişkenler; toplam kat sayısı, villa ve daire (konut tipi) olarak, pozitif etkilemekte olan değişkenler ise net kullanılabilir alan (m2), oda sayısı, bina yaşı, ısı pompası ve banyo sayısı olarak bulgulanmıştır. Diğer değişkenlerin konut fiyatı üzerindeki etkisi istatistiksel olarak anlamlı değildir. Fiyattaki değişimin %45,8'i (R^2) söz konusu değişkenler tarafından açıklanmaktadır.

4.4.2. LOG-DOG Model Sonuçları

Tablo 6: LOG-DOG Model Enter Metodu Sonuçları

Değişken	β	t	p
Daire	-0,461	-4,443	0,000*
Müstakil ev	-0,160	-3,105	0,002*
Villa	-0,192	-2,475	0,013*
Yazlık	-0,266	-3,256	0,001*
Brüt kullanılabilir alan (m2)	0,017	0,765	0,444
Net kullanılabilir alan (m2)	0,087	3,711	0,000*
Oda sayısı	0,252	9,365	0,000*
Bina yaşı	-0,027	-1,274	0,203
Giriş kat ve altı	-0,081	-2,478	0,013*
1-2. kat	-0,023	-0,570	0,569
3-5. kat	-0,039	-1,083	0,279
Toplam kat sayısı	-0,207	-7,645	0,000*
Doğalgaz	0,005	0,264	0,792
Isı pompası	0,096	4,799	0,000*
Kat kaloriferi	0,011	0,503	0,615
Klima	0,000	-0,020	0,984
Merkezi sistem	0,010	0,481	0,630
Diğer	0,010	0,486	0,627
Banyo sayısı	0,259	11,108	0,000*
Eşya durumu	0,022	1,154	0,249
Site durumu	0,062	3,337	0,001*
F=95,575 ; p<0,05 R=0,830 , R2=0,688 , Adj R=0,681 Durbin Watson=1,076			

*p<0,05 anlamlı etki var

LOG-DOG Model Enter Metodu sonuçlarına göre; p<0,05 olup konut fiyatı üzerinde etkili olan değişkenler; konut tipi (daire, müstakil ev, villa, yazlık), net kullanılabilir alan (m2), oda sayısı, giriş kat ve altı, toplam kat sayısı, ısı pompası, banyo sayısı ve site durumu şeklinde bulgulanmıştır. Söz konusu değişkenlerden fiyatı negatif ($\beta=-$) etkilemekte olanlar; konut tipi, giriş kat ve altı ve toplam kat sayısı olarak, pozitif etkilemekte olanlar ise net kullanılabilir alan (m2), oda sayısı, ısı pompası, banyo sayısı ve site durumu olarak bulgulanmıştır. Bu sonuçlarda DOG-DOG modelden elde edilen sonuçlardan farklı olarak bina yaşının konut fiyatı üzerinde etkili bir değişken olmadığı görülmektedir. Ayrıca diğer değişkenlerin de konut fiyatı üzerindeki etkisi istatistiksel olarak anlamlı değildir. Fiyattaki değişimin %68,8'i

(R^2) söz konusu değişkenler tarafından açıklanmaktadır.

Standartlaştırılmış katsayı değerlerine (Beta) bakıldığında ise, konut tipinin konut fiyatları üzerinde en çok etki eden değişken olduğu görülmektedir (Daire: 0,461; Yazlık: 0,266).

LOG-DOG Model Stepwise Metodu sonuçlarına göre fiyatı negatif ($\beta=-$) etkilemekte olan değişkenler; toplam kat sayısı, giriş kat ve altı, daire-yazlık-villa-müstakil ev (konut tipi) olarak, pozitif etkilemekte olan değişkenler ise net kullanılabilir alan (m2), oda sayısı, ısı pompası, banyo sayısı ve site durumu olarak bulgulanmıştır. Diğer değişkenlerin konut fiyatı üzerindeki etkisi istatistiksel olarak anlamlı değildir. Fiyattaki değişimin %68,6'sı (R^2) söz konusu değişkenler tarafından açıklanmaktadır.

Tablo 7: LOG-DOG Model Stepwise Metodu Sonuçları

Değişken	β	t	p
Oda sayısı	0,247	9,574	0,000*
Daire	-0,495	-5,157	0,000*
Banyo sayısı	0,264	11,614	0,000*
Toplam kat sayısı	-0,212	-8,246	0,000*
Isı pompası	0,095	5,337	0,000*
Net kullanılabilir alan (m2)	0,098	4,605	0,000*
Yazlık	-0,282	-3,749	0,000*
Site durumu	0,063	3,508	0,000*
Giriş kat ve altı	-0,060	-3,257	0,001*
Müstakil ev	-0,161	-3,154	0,002*
Villa	-0,196	-2,539	0,011*
F=209,032 ; p<0,05 R=0,828 , R2=0,686 , Adj R=0,683 Durbin Watson=1,061			

*p<0,05 anlamlı etki var

4.4.3. LOG-LOG Model Sonuçlar

Tablo 8: LOG-LOG Model Enter Metodu Sonuçları

Değişken	β	t	p
Daire	-0,537	-5,154	0,000*
Müstakil ev	-0,200	-3,848	0,000*
Villa	-0,252	-3,208	0,001*
Yazlık	-0,330	-4,012	0,000*
Brüt kullanılabilir alan (m2)	0,026	0,735	0,462
Net kullanılabilir alan (m2)	0,149	4,107	0,000*
Oda sayısı	0,186	6,430	0,000*
Bina yaşı	0,012	0,590	0,555
Giriş kat ve altı	-0,079	-2,394	0,017*
1-2. kat	-0,020	-0,481	0,631
3-5. kat	-0,052	-1,447	0,148
Toplam kat sayısı	-0,173	-6,660	0,000*
Doğalgaz	0,000	0,016	0,987
Isı pompası	0,090	4,483	0,000*
Kat kaloriferi	0,012	0,549	0,583
Klima	-0,003	-0,117	0,907
Merkezi sistem	-0,002	-0,088	0,930
Diğer	0,004	0,179	0,858
Banyo sayısı	0,246	10,375	0,000*
Eşya durumu	0,020	1,039	0,299
Site durumu	0,046	2,452	0,014*
F=93,464 ; p<0,05 R=0,827 , R2=0,684 , Adj R=0,676 Durbin Watson=0,463			

*p<0,05 anlamlı etki var

LOG-LOG Model Enter Metodu sonuçlarına göre; p<0,05 olup konut fiyatı üzerinde etkili

olan değişkenler; konut tipi (daire, müstakil ev, villa, yazlık), net kullanılabilir alan (m2), oda

sayısı, giriş kat ve altı, toplam kat sayısı, ısı pompası, banyo sayısı ve site durumu şeklinde bulgulanmıştır. Söz konusu değişkenlerden fiyatı negatif ($\beta=-$) etkilemekte olanlar; konut tipi, giriş kat ve altı ve toplam kat sayısı olarak, pozitif etkilemekte olanlar ise net kullanılabilir alan (m²), oda sayısı, ısı pompası, banyo sayısı ve site durumu olarak bulgulanmıştır. Söz konusu sonuçlar LOG-DOG modelden elde edilen sonuçlarla birebir aynıdır. Diğer

Tablo 9: LOG-LOG Model Stepwise Metodu Sonuçları

Değişken	β	t	p
Daire	-0,163	-5,224	0,000*
Banyo sayısı	0,248	10,666	0,000*
Net kullanılabilir alan (m ²)	0,175	6,622	0,000*
Toplam kat sayısı	-0,175	-6,946	0,000*
Oda sayısı	0,180	6,462	0,000*
Isı pompası	0,088	4,896	0,000*
Villa	0,093	4,356	0,000*
Giriş kat ve altı	-0,070	-3,529	0,000*
Site durumu	0,044	2,378	0,018*
F=202,895 ; p<0,05 R=0,824 , R ² =0,682 , Adj R=0,679 Durbin Watson=0,452			

*p<0,05 anlamlı etki var

LOG-LOG Model Stepwise Metodu sonuçlarına göre; fiyatı negatif ($\beta=-$) etkilemekte olan değişkenler; toplam kat sayısı, giriş kat ve altı, daire-villa (konut tipi) olarak, pozitif etkilemekte olan değişkenler ise net kullanılabilir alan (m²), oda sayısı, ısı pompası, banyo sayısı ve site durumu olarak bulgulanmıştır. Diğer değişkenlerin konut fiyatı üzerindeki etkisi istatistiksel olarak anlamlı değildir. Fiyattaki değişimin %68,2'si (R²) söz konusu değişkenler tarafından açıklanmaktadır.

4.4.4. DOG-LOG Model Sonuçları

DOG-LOG Model Enter Metodu sonuçlarına göre; p<0,05 olup konut fiyatı üzerinde etkili olan değişkenler; konut tipi (daire, müstakil ev, villa, yazlık), net kullanılabilir alan (m²), bina yaşı, toplam kat sayısı, ısı pompası, banyo sayısı şeklinde bulgulanmıştır. Söz konusu değişkenlerden fiyatı negatif ($\beta=-$) etkilemekte

değişkenlerin de konut fiyatı üzerindeki etkisi istatistiksel olarak anlamlı değildir. Fiyattaki değişimin %68,4'ü (R²) söz konusu değişkenler tarafından açıklanmaktadır.

Standartlaştırılmış katsayı değerlerine (*Beta*) bakıldığında ise, konut tipinin konut fiyatları üzerinde en çok etki eden değişken olduğu görülmektedir (Daire: 0,537; Yazlık: 0,330; Villa: 0,252).

olanlar; konut tipi (daire, müstakil ev, villa, yazlık) ve toplam kat sayısı olarak, pozitif etkilemekte olanlar ise net kullanılabilir alan (m²), bina yaşı, banyo sayısı ve ısı pompası olarak bulgulanmıştır. Söz konusu sonuçlar LOG-DOG modelden farklı olarak bina yaşının konut fiyatı üzerinde etkili olmasına karşın oda sayısı, giriş kat ve altı ve site durumu değişkenlerinin konut fiyatı üzerinde etkili olmadığını göstermektedir. Ayrıca diğer değişkenlerin de konut fiyatı üzerindeki etkisi istatistiksel olarak anlamlı değildir. Fiyattaki değişimin %45,6'sı (R²) söz konusu değişkenler tarafından açıklanmaktadır.

Standartlaştırılmış katsayı değerlerine (*Beta*) bakıldığında ise, konut tipinin konut fiyatları üzerinde en çok etki eden değişken olduğu görülmektedir (Daire: 0,919; Müstakil ev: 0,449; Yazlık: 0,709; Villa: 0,654).

Tablo 10: DOG-LOG Model Enter Metodu Sonuçları

Değişken	β	t	p
Daire	-0,919	-6,727	0,000*
Müstakil ev	-0,449	-6,589	0,000*
Villa	-0,654	-6,356	0,000*
Yazlık	-0,709	-6,573	0,000*
Brüt kullanılabilir alan (m2)	-0,025	-0,541	0,589
Net kullanılabilir alan (m2)	0,237	4,995	0,000*
Oda sayısı	0,012	0,303	0,762
Bina yaşı	0,093	3,446	0,001*
Giriş kat ve altı	-0,029	-0,677	0,498
1-2. kat	-0,002	-0,038	0,970
3-5. kat	-0,037	-0,780	0,435
Toplam kat sayısı	-0,151	-4,439	0,000*
Doğalgaz	0,006	0,239	0,811
Isı pompası	0,091	3,454	0,001*
Kat kaloriferi	0,013	0,447	0,655
Klima	-0,016	-0,515	0,607
Merkezi sistem	-0,005	-0,164	0,869
Diğer	0,023	0,797	0,426
Banyo sayısı	0,286	9,203	0,000*
Eşya durumu	0,023	0,919	0,358
Site durumu	-0,017	-0,697	0,486
F=36,285 ; p<0,05 R=0,675 , R2=0,456 , Adj R=0,444 Durbin Watson=1,037			

*p<0,05 anlamlı etki var

Tablo 11: DOG-LOG Model Stepwise Metodu Sonuçları

Değişken	β	t	p
Banyo sayısı	0,280	9,562	0,000*
Net kullanılabilir alan (m2)	0,237	7,891	0,000*
Toplam kat sayısı	-0,168	-5,096	0,000*
Isı pompası	0,090	3,786	0,000*
Bina yaşı	0,091	3,760	0,000*
Daire	-0,159	-3,809	0,000*
Yazlık	-0,136	-4,875	0,000*
F=112,458 ; p<0,05 R=0,654 , R2=0,427 , Adj R=0,424 Durbin Watson=1,033			

*p<0,05 anlamlı etki var

DOG-LOG Model Stepwise Metodu sonuçlarına göre; fiyatı negatif ($\beta=-$) etkilemekte olan değişkenler; toplam kat sayısı ve daire-yazlık (konut tipi) olarak, pozitif etkilemekte olan değişkenler ise net kullanılabilir alan (m2), ısı pompası, banyo sayısı ve bina yaşı olarak bulgulanmıştır. Diğer değişkenlerin konut

fiyatı üzerindeki etkisi istatistiksel olarak anlamlı değildir. Fiyattaki değişimin %42,7'si (R^2) söz konusu değişkenler tarafından açıklanmaktadır.

Bu sonuçlara göre Seferihisar'da konut fiyatları (bağımlı değişken) ve konut fiyatlarını etkileyen değişkenler (bağımsız değişkenler)

ile ilgili yorumlara sonuç bölümünde yer verilecektir.

5. SONUÇ

Seferihisar'da konut fiyatları ve konut fiyatlarını etkileyen değişkenlerin araştırıldığı bu çalışmada kullanılan değişkenler; konut tipi, oda sayısı, bina yaşı, bulunduğu kat, toplam kat sayısı, brüt kullanım alanı (m²), net kullanım alanı (m²), ısınma türü, banyo sayısı, site durumu, eşya durumu şeklindedir. Bu değişkenler içinde yapılan analizler neticesinde konut fiyatı üzerinde etkisi olmadığı saptanan değişkenler, brüt kullanım alanı (m²) ve eşya durumu olmuştur.

Seferihisar'da konut fiyatları (bağımlı değişken) ve konut fiyatlarını etkileyen değişkenler (bağımsız değişkenler) ile ilgili sunlar söylenebilir:

- Konut tipi (daire, müstakil ev, villa, yazlık), konut fiyatı üzerinde en fazla etki eden değişken olarak bulgulanmıştır. Yeni yapılaşmaların yoğun olarak görülmekte olduğu Seferihisar'da yeni yapılan binalar, ilçe merkezinde bulunan ve apartman dairesi olarak kullanımda olan konutlardır. Buna karşın, Seferihisar'ın deniz kenarı bir konumda bulunması ve turizm potansiyeli, daha çok sahil şeridine yakın olan müstakil ev, yazlık ve villaların daha fazla talep görmesi ve daha yüksek fiyatlı olmasına neden olmaktadır.
- Banyo sayısı, konut fiyatlarını pozitif yönde etkilemektedir. Başka bir deyişle, daha fazla banyoya sahip konutların fiyatı daha yüksektir.
- Bina yaşı, konut fiyatlarını pozitif yönde etkilemektedir. Elde edilen bu sonuç teorik olarak beklenenden farklı olmuştur. Bu durum, Seferihisar'ın kendine özgü dinamikleri ile açıklanabilir. Satılık Konutların Özelliklerinin Dağılımı Tablosundan da hatırlanacağı üzere Seferihisar'daki konutların yüzde 70'i 0 yaş ve 1-4 yaş arasındadır. Yani Seferihisar yeni yapılaşmaların yoğun olarak görüldüğü bir yerdir. Kentsel dönüşüm, konut yaşı ortalamasını düşürmektedir. Ancak bu özellikteki konutlar, ilçe merkezindeki yeni

yapılmış binalarda bulunan apartman daireleridir. Buna karşın Seferihisar'daki en pahalı konutlar, deniz kenarı konumda bulunan mahallelerde (Sığacık, Tepecik) yer almaktadır. Bu mahallelerde yer alan konutlar, apartman dairesinden çok müstakil villa ve yazlıklardan oluşmaktadır ve bu konutların yaşı, yaş ortalamasının üzerindedir. Özellikle Sığacık mahallesindeki nostalji mimarisine sahip en eski evler, en pahalı konutları oluşturmaktadır.

- Toplam kat sayısı arttıkça konutun fiyatı düşmektedir. Özellikle yeni yapılan binalar, deprem yönetmeliğine uygun şekilde çok katlı olmayacak şekilde yapılmakta ve bu şekilde talep görmektedir.
- Konutun giriş kat ve altı bir katta (yüksek giriş, zemin, bodrum) bulunması konutun fiyatını düşürmektedir.
- Konutun sahip olduğu net kullanılabilir alan (m²) arttıkça konutun fiyatı artmaktadır. Buna karşın brüt kullanılabilir alan (m²) konutun fiyatı üzerinde etkili değildir.
- Konutun sahip olduğu oda sayısı arttıkça konutun fiyatı artmaktadır. Oda sayısının fazla olması, kişiler için daha fazla yaşanabilir ve kullanılabilir alan demektir.
- Konutun site içerisinde olması konutun fiyatını etkilemektedir. Bu sonucun özellikle 1990lı yıllardan itibaren dünyada ve ülkemizde görülmeye ve tercih edilmeye başlanan kapalı yerleşimlerden kaynaklandığı düşünülebilir. Konutun site içerisinde olması kişilere güvenlik, huzur, konfor ve lüks duygularının tatminini sağlamaktadır.
- Isınma türlerinden ısı pompası, Seferihisar'da konut fiyatlarını arttıran bir özellik olarak karşımıza çıkmaktadır. Isı pompası, ısı enerjisini ısı kaynağı sisteminden (güneş) diğer ortamlara taşıma prensibi ile çalışan, düşük maliyetlerle yüksek miktarlarda enerji sağlayabilen bir teknolojidir. Özellikle 1990lı yıllardan itibaren tüm dünyada yaygınlaşmaya başlayan bu sistem, hem diğer ısınma türlerine göre daha yeni olması hem de Seferihisar gibi yılın hemen hemen her günün

güneşli olduğu bölgelerde yenilenebilir bir enerji kaynağına dayanması gibi nedenlerle avantajlıdır.

Çalışmayı literatürdeki konut fiyatını etkileyen değişkenlerin hedonik fiyat yöntemi ile belirlendiği diğer çalışmalardaki benzerlik ve farklılıklarla karşılaştırmak gerekirse:

- Göze çarpan farklılık, diğer çalışmalarda yaş değişkeninin konut fiyatını negatif yönde etkilediğinin (Emre Aysin, 2018; Işık, 2015; Yayar ve Gül, 2014; Gökler, 2017 vb.) bulgulanmasına karşılık bu çalışmada pozitif yönde etkilediğinin bulgulanmasıdır. Bu sonucun neden kaynaklanabileceği yukarıda açıklanmış olup mevcut literatüre yapılan önemli bir katkı olarak düşünülebilir.

- Çalışmada konut fiyatını pozitif yönde etkilediği saptanan değişkenler diğer çalışmalardaki bulgularla benzerlik göstermektedir (Emre Aysin, 2018; Üçdoğru, 2001; Gül, 2012; Kördiş, 2013; Daşkıran, 2015; Çiçek ve Hatırlı, 2015; Işık, 2015; Yayar ve Gül, 2014 vb.). Bunlar konutun; oda sayısı, kullanım alanı (genişlik), banyo sayısı, bulunduğu kat, ısınma türü, site içerisinde olmasıdır.

Çalışmanın ilgili literatüre iki farklı açıdan katkı yaptığı düşünülmektedir. Bu katkılar aynı zamanda çalışmanın özgün değerini oluşturmaktadır. Birincisi, diğer çalışmalara göre, konut yaşının artması konut fiyatını düşürmekteyken Seferihisar'da pozitif bir etki yapmaktadır. Yapılan her bir çalışmanın çalışma alanına göre farklılaşabileceği unutulmamalıdır.

İkincisi ise, literatürdeki diğer hiçbir çalışmada bulunmayan, Seferihisar'ın yavaş şehir olmasına ilişkin değerlendirmedir. Seferihisar'ın sahip olduğu uluslararası bir unvan olan "yavaş şehir/sakin şehir (cittaslow)" unvanının kentlerde turizm potansiyelini ve hatta dışarıdan gelip oraya yerleşme şeklinde ikinci konut taleplerini

arttırdığı bilinmektedir. Bu durum kuşkusuz söz konusu kentlerde konut fiyatlarının artmasını beraberinde getirmekte ve yapılan çalışmalarda bu durumun sakıncaları sıklıkla dile getirilmektedir. Seferihisar'da yavaş şehir projelerinin yoğunlukla Sığacık bölgesinde gerçekleştirildiği bilinmektedir. Seferihisar-Sığacık bölge ayrımının konut sektörü açısından da değerlendirilebilmesi için konut fiyatlarının merkez mahallelere göre karşılaştırması tek yönlü Anova testi ile yapılmıştır. Sonuçlara göre Seferihisar merkez mahalleler arasında konut fiyatları bakımından istatistiksel olarak anlamlı bir fark bulunmaktadır ($p < 0,05$). Konut fiyatları Sığacık mahallesinde en yüksektir (Ort.=1.003.557,67). Satılık Konutların Sayısal Özelliklerinin Betimleyici İstatistikleri Tablosunda konutların ortalama fiyatının 548.000 olduğu düşünülürse Sığacık mahallesindeki ortalamanın genel ortalamadan epeyce yüksek olduğu görülmektedir. Özellikle Sığacık mahallesindeki nostalji mimarisine sahip en eski evler, en pahalı konutları oluşturmaktadır. Bu durum, Seferihisar-Sığacık bölge ayrımının konut sektörü açısından da geçerli olduğunu göstermektedir. Belki bugünden çok da uzak olmayan bir zaman diliminde Seferihisar'da diğer büyük şehirlerimiz gibi büyük inşaat şirketlerinin çok daha büyük ölçekli projelerini gerçekleştirebileceği bir saha olacaktır. Ancak Seferihisar'da konut yapımının ve satışının teşvik edilmesini bir başarı olarak görmek doğru olmayacaktır. Çünkü bu durumda, Seferihisar'ın sahip olduğu özgün değerler, küreselleşmenin kent üzerindeki en önemli etkilerinden biri olan ve esasen yavaş şehir/sakin şehir düşüncesinin çıkış kaygısını oluşturan tektipleşme sonucunda yitip gidecektir. Ayrıca yine yavaş şehir olmanın en önemli kriterlerinden biri olan nüfus kriteri (50.000) de yine yapılaşmanın fazla olması ve nüfusu arttırması nedeniyle zedelenecek ve olumsuz sonuçlar doğuracaktır.

KAYNAKÇA

- Alkan Gökler, L. (2017). Ankara'da Konut Fiyatları Farklılaşmasının Hedonik Analiz Yardımıyla İncelenmesi. *Megaron*, 12(2), 304-315.
- Alkan, Y. (2015). Aktif Yeşil Alanların Konut Fiyatları Üzerine Etkisinin Araştırılması: Mersin İli Yenişehir İlçesi Örneği. (Yayımlanmamış Doktora Tezi). Çukurova Üniversitesi, Eğitim Bilimleri Enstitüsü, Adana.
- Coşar, Y. (2014). Yavaş Şehir Olgusunun Kentsel Yaşam Kalitesi Üzerindeki Algılanan Etkisi. *Anatolia: Turizm Araştırmaları Dergisi*, 25(2), 226-240.
- Court, A. T. (1939). Hedonic Price Indexes with Automotive Examples. *The Dynamics of Automobile Demand*, 98-119.
- Çiçek, U., Hatırlı, S. A. (2015). Isparta İlinde Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Fiyat Modeli ile Analizi. *Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 7(13), 98-114.
- Daşkıran, F. (2015). Denizli Kentinde Konut Talebine Etki Eden Faktörlerin Hedonik Fiyatlandırma Modeli İle Tahmin Edilmesi. *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 8(37), 850-857.
- Egedesonsoz (2016). Sakin Şehirde Konut Fiyatları Tavan Yaptı, <http://www.egedesonsoz.com/haber/Sakin-Sehir-de-konut-fiyatlari-tavan-yapti/920540>, (11.01.2020).
- Emre Aysin, M. (2018). Konut Fiyatlarına Etki Eden Faktörlerin Hedonik Modelle Belirlenmesi: TRA1 Alt Bölgesi Üzerine Bir Uygulama. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Erzurum Teknik Üniversitesi, SBE, Erzurum.
- Ersavaş Kavanoz, S. (2015). Cazibe Merkezleri Yaratma Stratejisi Olarak Yavaş Kentler. (Yayımlanmamış Doktora Tezi). İstanbul Üniversitesi, SBE, İstanbul.
- Gül, D. (2012). Konut Fiyatlarına Etki Eden Faktörlerin Hedonik Modelle Belirlenmesi: Mersin İli Örneği. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Gaziosmanpaşa Üniversitesi, SBE, Tokat.
- Gündüz, C., Ceylan Öner, A., Knox, P.L. (2016). Social Resilience in Aegean Slow Cities: Slow City Seferihisar. *Universal Journal of Management*, 4 (4), 211-222.
- insaatderyasi (2017). Aliğa ve Seferihisar'da Konut Fiyat Artışı İzmir Ortalamasının 2 Katı, <https://www.insaatderyasi.com/aliaga-ve-seferihisarda-konut-fiyat-artisi-izmir-ortalamasinin-2-kati-2357h.htm>, (16.01.2019).
- 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.
- Kördiş, G. (2013). Antalya'da Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörler: Hedonik Yaklaşım. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Akdeniz Üniversitesi, SBE, Antalya.
- Ökten Özyurt, S. S. (2015). Bir Yerel Kalkınma Modeli Olarak Sakinşehir (Cittaslow) Kavramı: Seferihisar (İzmir) Örneği. (Yayımlanmamış Doktora Tezi). Çukurova Üniversitesi, FBE, Adana.
- Öztürk, A. (2012). Bir Yerleşim Birimi Olarak Kent Anlayışında Yeni Politika: Yükselen Değer Olarak "Yavaş Kent". (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Ege Üniversitesi, SBE, İzmir.
- Sakinsehirseferihisar.com (2015), Seferihisar'da Emlak Fiyatları Zirvede, <http://www.sakinsehirseferihisar.com/seferihisar-emlak-fiyatlari-zirvede.html>, (17.02.2019).
- Seferihisar Belediyesi Faaliyet Raporları; <http://seferihisar.bel.tr/faaliyet-raporlari/> (08.12.2019).
- TC Kültür ve Turizm Bakanlığı İzmir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü <https://izmir.ktb.gov.tr/> (08.12.2019).

Turizm Günlüğü (2018), İşte Konut Fiyatlarının Hareketlendiği 5 Şehir, <https://www.turizmgunlugu.com/2018/06/07/iste-konut-fiyatlarinin-hareketlendigi-5-sehir/>, (12.04.2019).

Üçdoğruk, Ş. (2001). İzmir İlinde Emlak Fiyatlarına Etki Eden Faktörler –Hedonik Yaklaşım-. D.E.Ü. İ.İ.B.F. Dergisi, 16 (2), 149-161.

Wen, H., Jia, S., Guo, X. (2005). Hedonic Price Analysis of Urban Housing: An Empirical Research on Hangzhou, China. Journal of Zhejiang University Science, 6A(8), 907-914.

Yavuzcan, N. (2018), Yaşamayı Kolay 15 Yavaş Kent'in Emlak Piyasası, <https://www.emlakjet.com/haber/haber/yasamasi-kolay-15-yavas-kentin-emlak-piyasasi>, (27.01.2019).

Yayar, R. ve Karaca, S. S. (2014). Konut Fiyatlarına Etki Eden Faktörlerin Hedonik Modelle Belirlenmesi: TR83 Bölgesi Örneği. Ege Akademik Bakış Dergisi, 14(4)

Yayar, R., Gül, D. (2014). Mersin Kent Merkezinde Konut Piyasası Fiyatlarının Hedonik Tahmini. Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 14(3), 87-100.