

# KAYSERİ KONUT SATIN ALMA VE TÜKETİCİ TERCİHLERİ ARAŞTIRMASI

EYLÜL 2014

## KÜNYE

---

### Yayınlayan

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi  
Cumhuriyet Caddesi Pegasus Evi No:48  
Zemin Kat C Elmadağ / Taksim - İstanbul  
T: 0212 282 53 65 F: 0212 282 53 93

### İçerik

Birleşik Araştırmacılar  
GYODER Gayrimenkul Araştırma ve Rapor Üretim Komitesi

### Tasarım

Yirmibirgram  
Kumbaracı Yokuşu No: 50 Beyoğlu / İstanbul  
T: 0 212 260 21 21 F: 0 212 260 22 21

### Baskı

Bizim Matbaa  
4. Levent Oto Sanayii Sitesi Yeşilce Mah. Aytekin Sok. No:38 Seyrantepe 34417 İstanbul  
T: 0212 280 38 50 F: 0212 280 38 60 info@bizimmatbaa.com.tr

Tüm Hakları Saklıdır © 2014

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi  
“Kaynak Gösterilmeden Alıntı Yapılamaz”

### Eser Adı

Kayseri Konut Satın Alma ve Tüketici Tercihleri Araştırması

## İÇİNDEKİLER

---

SUNUŞ	4
ARAŞTIRMANIN AMACI VE KAPSAMI	7
YÖNTEM VE ÖRNEKLEM YAPISI	11
ARAŞTIRMA BULGULARI	17
KONUT SATIN ALMA TERCİHLERİ	22
KONUT ÇEVRE VE KALİTE BEKLENTİLERİ	25
KONUT SATIN ALMA, ÖDEME VE TESLİMAT TERCİHLERİ	33
YAŞANILAN ŞEHİRDEN MEMNUNİYET VE BOŞ ZAMAN DEĞERLENDİRME	41
GENEL DEĞERLENDİRME	47

# Sunuş

Ülkemizde son yıllarda gayrimenkul sektörüne yapılan yatırımlar ve gündemdeki yasal düzenlemeler sayesinde, sadece büyükşehirlerde değil, gelişmekte olan birçok şehrimizde büyümenin getirdiği değişimin etkileri gerek yaşam tercihlerinde, gerekse sosyal hayatta göze çarpmaktadır. Bu gelişim trendi, sanayi ve ticaret alanındaki başarıları ile olduğu kadar, zengin tarihi ve kültürel yapısı ile önde gelen Anadolu şehrimiz Kayseri’de somut olarak görülmektedir.

Anadolu’nun merkezindeki konumu ile ön plana çıkmış olan Kayseri’nin, özellikle ticaret ve üretim merkezi olmasıyla birlikte çevre şehirler ile yoğun etkileşimi, kentnin bir gayrimenkul yatırım merkezi haline dönüşmesinde etkili olmuştur. Ülke ekonomisinde yaşanan olumlu gelişmeler neticesinde Kayseri’nin bir cazibe merkezi haline dönüşmesi ile konut sektöründe olduğu kadar ticari ofis, AVM, turizm ve sağlık gibi konut dışındaki sektörlerin daha da canlanmasına imkan vereceği düşünülmektedir.

Bu nedenle öncelikli olarak, Kayseri’nin konut sektörü açısından incelenmesi ve yerinde tespit edilmesi için GYODER tarafından bir araştırma yapılması uygun bulunmuştur. Söz konusu araştırmanın amacı Kayseri’de yaşayan yetişkinlerin gelecekte konut satın almaya yönelik eğilimleri ile oturmak istedikleri konutların özelliklerine ait görüşlerinin alınmasıdır. Bu amaç doğrultusunda yapılan araştırma kapsamında, Kayseri halkına “satın almak istediği konuttan beklentileri, şehirden memnuniyet düzeyi, sosyal hayatın durumu ve hafta sonlarını değerlendirme alternatifleri” hakkında sorular yönlendirilerek görüşleri alınmıştır. Araştırmanın sahası CATI (bilgisayar destekli telefon anketi) yöntemiyle, Haziran 2014 tarihinde gerçekleştirilmiş ve görüşmeyi kabul eden 348 yetişkinle görüşülmüştür. Görüşmeciler; yaş, cinsiyet, medeni durum, çocuk sayısı, hane halkı büyüklüğü, gelir durumu, çalışma durumu, eğitim kriterleri gözetilerek seçilmiştir.

Bu çalışmadan elde edilen önemli bulguların ve yapılan tespitlerin, Kayseri’ye yatırım yapmayı düşünen ulusal ve uluslararası yatırımcılara faydalı bir kaynak olmasını ve Türkiye Gayrimenkul Sektörü’ne ışık tutmasını umut ediyoruz.

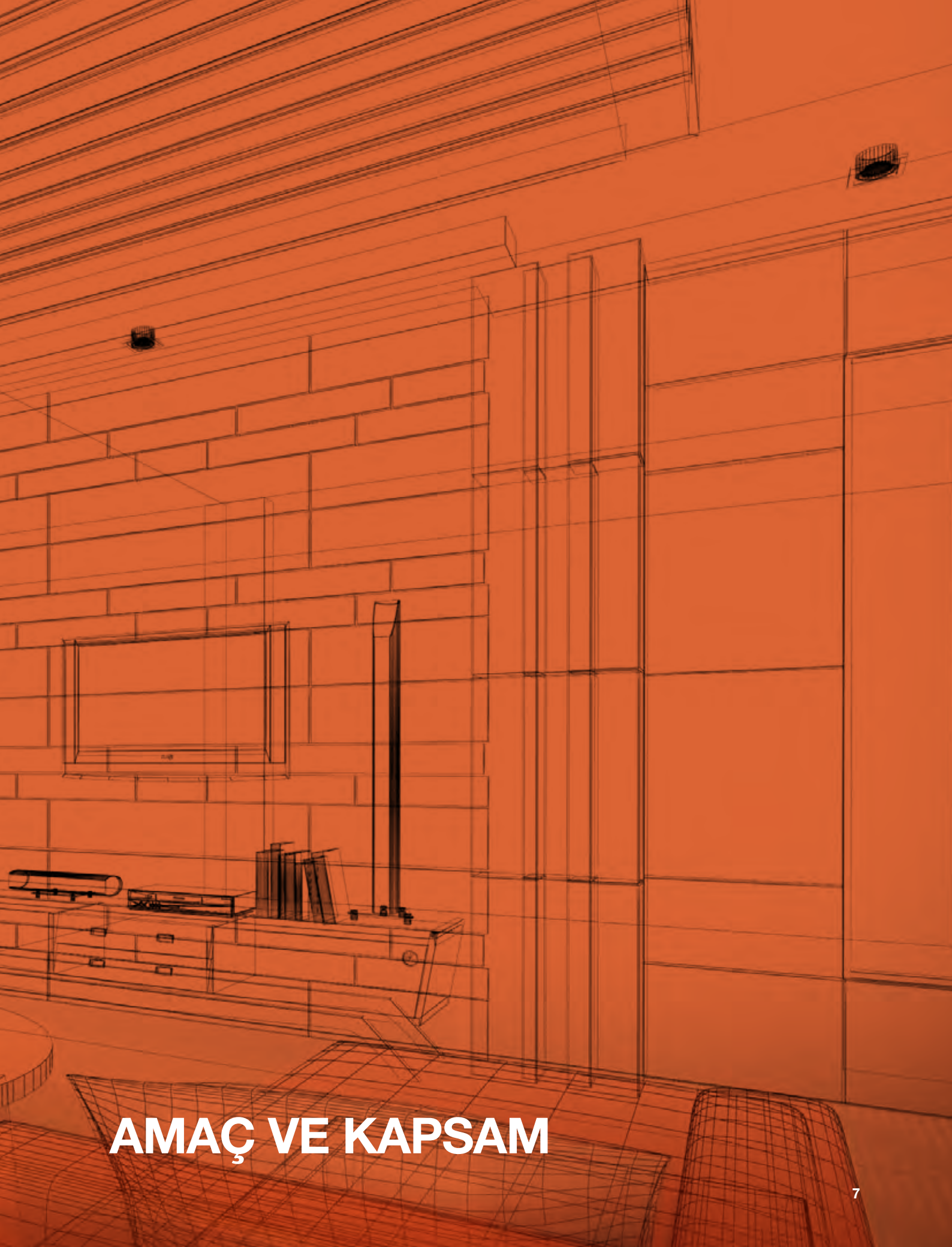
Bu araştırma



**birlesik arastirmacilar**<sup>®</sup>  
dogru klinik ve akademik hizmetler topluluğudur

tarafından yapılmıştır.





# AMAÇ VE KAPSAM

# Araştırmanın Amacı ve Kapsamı

- Araştırmanın amacı Kayseri’de yaşayan yetişkinlerin gelecekte konut satın almaya yönelik eğilimleri ile oturmak istedikleri konutların özelliklerine ait görüşlerinin alınmasıdır.
- Bu amaç doğrultusunda araştırma kapsamında aşağıdaki konu başlıklarında bilgi toplanmıştır:

## Konuttan Beklentiler

### A

- Şu an yaşadığınız ev kiralık mı, kendinize mi ait?
- Ne kadar süredir bu evde oturuyorsunuz?
- Gelecek 5 yıl içinde konut satın alma ihtimaliniz nedir?
- Konut satın almak istemenizin temel nedenleri
- Satın almayı tercih ettiğiniz konut tipleri
- Şu anda oturduğunuz evin tipi
- Şu anda oturduğunuz evin büyüklüğü
- Satın alacağınız konut kaç m2 ve kaç odalı olmalı?
- Şu anda ikamet ettiğiniz evin hangi ilçede ve semtte olduğu
- Konut satın alacak olsanız hangi ilçeyi ve semtleri tercih edersiniz?
- Konut içinde olmasını istediğiniz özellikler
- Site içerisinde bulunması satın alma kararınızı kesinlikle olumlu yönde etkileyecek faktörler
- Konut satın alacağınız sitede binalar en çok kaç katlı olmalı
- En çok tercih ettiğiniz kat ve nedenleri
- Konutlarda teras alanı-balkon olmalı mı ve sayısı
- Site içinde olan dairelerin tercih edilen özellikleri
- “Site Yönetimi” ile ilgili alternatif modellerin değerlendirilmesi
- Konut satın alma kararı vermede etkili olabilecek faktörler
- Konut satın alacağınız sitede I+I stüdyo dairelerin bulunmasının yaratacağı rahatsızlık
- I+I stüdyo daire satın alma düşüncesi ve satın alma sırasında etkili olabilecek faktörler
- Yeni bir konut için düşünülen fiyat aralığı
- Tercih edilen ödeme alternatifleri
- En uygun kredi ödeme süresi
- Evin maksimum teslim süresi
- Maketten, 3D sunumdan ya da proje web sitesinden görerek konut satın alır mısınız?
- Ödemeye ne zaman başlamayı tercih edersiniz?
- En uygun teslimat şartları
- Hayalinizdeki konut için ne kadar aidat ödemeyi kabul edersiniz?
- Konut satın alımında tercih edilecek firmalar

## Şehirden Memnuniyet

### B

- Kayseri’de yaşamaktan memnuniyet ve memnun olmama sebepleri
- Kayseri dışında farklı bir yere taşınma – yaşama düşüncesi ve hedeflenen şehirler, bölgeler

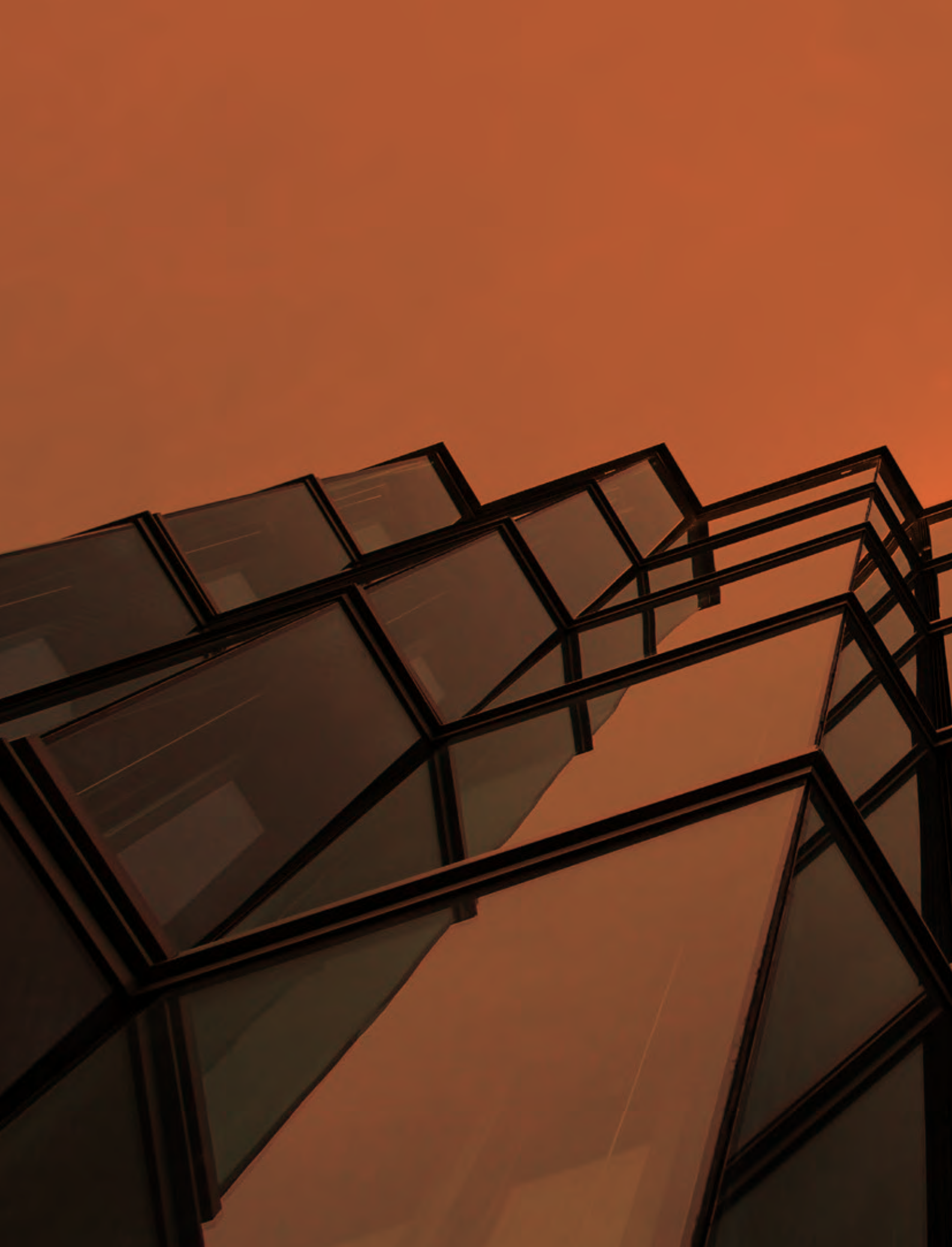


## C — Hafta Sonu Değerlendime

- Hafta sonlarınızı genellikle kiminle, kimlerle geçirirsiniz?
- Hafta sonlarınızı genellikle nasıl değerlendirirsiniz?

## D — Hafta Sonu Değerlendime

- Cinsiyet
- Yaş
- Medeni durum
- Çocuk sayısı
- Hane halkı büyüklüğü
- Ailenizin / evinizin asıl gelirini sağlayan kişi
- Asıl gelir getirenin çalışma durumu
- Asıl gelir getirenin eğitim durumu



# YÖNTEM VE ÖRNEKLEM YAPISI

# YÖNTEM VE ÖRNEKLEM YAPISI

## Araştırmanın Yöntem ve Örneklemi

- Araştırmanın sahası CATI (bilgisayar destekli telefon anketi) yöntemiyle, Haziran 2014'de gerçekleştirilmiş ve 348 yetişkinle görüşülmüştür. Görüşülenlerin önemli bir kısmı Kayseri'nin Melikgazi, Talas, Develi ve Kocasinan Merkez ilçelerinde oturmaktadır.

İlçeler	Görüşülenlerin ilçe dağılımı	% Dağılım	İlçe nüfuslarının dağılımı 2000 %
BÜNYAN	6	2%	4%
DEVELİ	23	7%	7%
FELAHİYE	1	0%	2%
HACILAR	8	2%	2%
İNCESU	5	1%	2%
KOCASINAN	67	19%	30%
MELİKGAZİ	108	31%	29%
ÖZVATAN	3	1%	1%
PINARBAŞI	10	3%	3%
SARIOĞLAN	1	0%	3%
SARIZ	2	1%	1%
TALAS	72	21%	5%
TOMARZA	4	1%	3%
YAHYALI	11	3%	4%
YEŞİLHİSAR	27	8%	2%
Genel Top.	348	100%	100%

## Kayseri Nüfus Artış Hızı



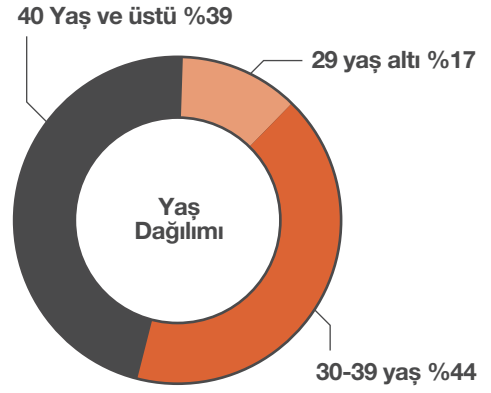
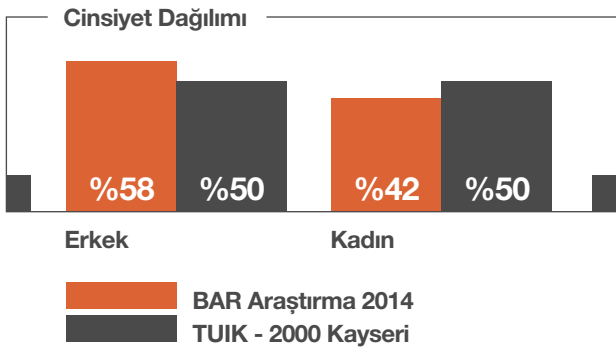
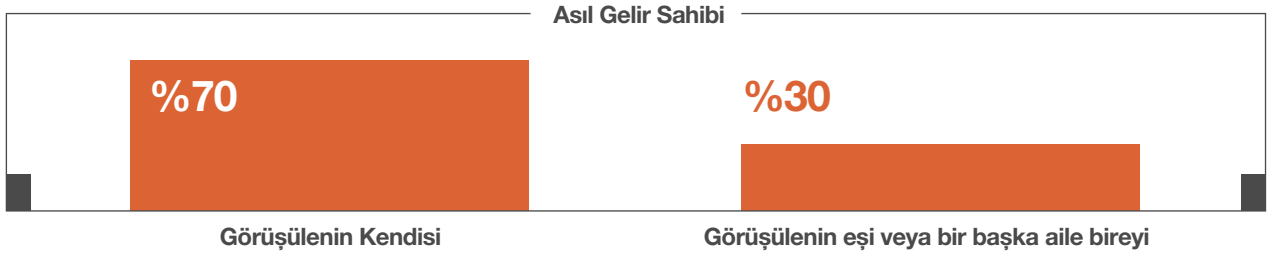
- Aşağıdaki tablodan görüldüğü gibi görüşülen kişilerin büyük çoğunluğu öncelikle oturduğu semt veya yakın çevresinden ev almayı düşünmektedir. Bu tercihi etkileyen bir çok faktör vardır; alışkanlık, semti beğenme, aile, arkadaş, komşu çevresinin, işin o bölgede oluşu gibi. Kayseri'nin ilçelerinde yaşayan potansiyel konut alıcılarının da çoğunluğu kendi ilçelerinden ev almak istemektedirler. Elde edilen bulgular TUIK rakamlarıyla uyumludur.

## Oturulan ve Konut Satın Alınmak İstenen İlçe

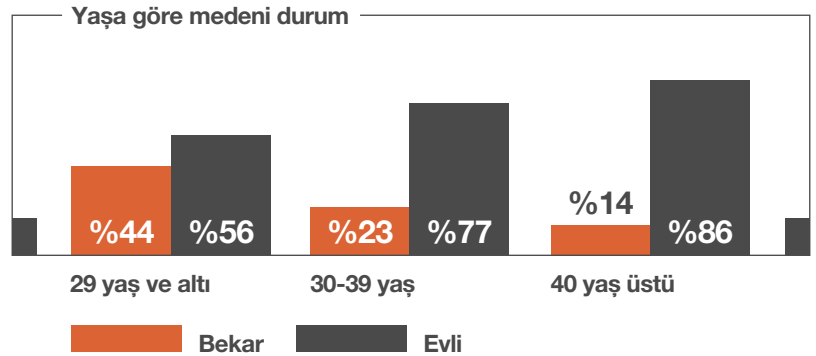
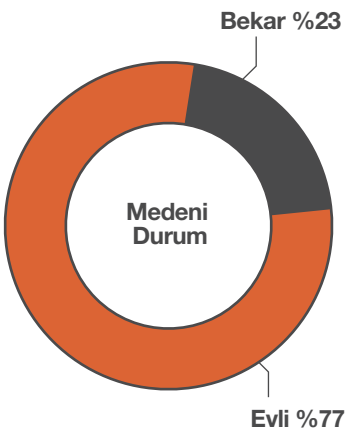
Oturulan İlçe	AKKIŞLA	BÜNYAN	DEVELİ	FELAHİYE	HACILAR	İNCESU	KOCASINAN	MELİKGAZİ	ÖZVATAN	PINARBAŞI	SARIOĞLAN	SARIZ	TALAS	TOMARZA	YAHYALI	YEŞİLHİSAR	Baz
BÜNYAN		83%						17%									6
DEVELİ			95%		5%												22
FELAHİYE				100%													1
HACILAR			13%		75%			13%									8
İNCESU						83%		17%									6
KOCASINAN	2%						83%	8%					6%		2%		63
MELİKGAZİ			1%				4%	84%			1%		6%		4%		103
ÖZVATAN								40%	60%								5
PINARBAŞI			22%				11%			67%							9
SARIOĞLAN											100%						1
SARIZ												100%					1
TALAS		1%				1%		3%				1%	91%		1%		70
TOMARZA													33%	67%			3
YAHYALI			11%					22%	11%						56%		9
YEŞİLHİSAR							7%	10%					3%		3%	77%	30

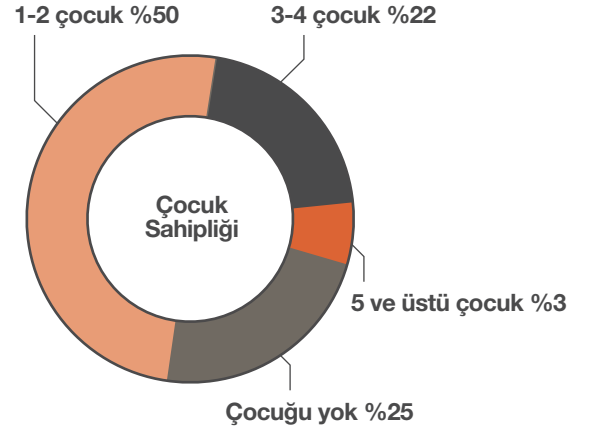
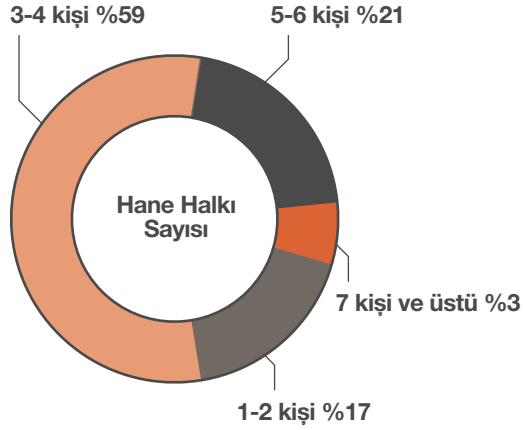
## Örneklemin Sosyo-Demografik Özellikleri

- Araştırma sırasında ailenin asıl gelir sahibi ile görüşme oranı %70 olarak gerçekleşmiştir.
- Araştırmanın amacı doğrultusunda mümkün olduğunca asıl gelir sahibi ile görüşmeye çalışıldığından örnekleme erkeklerin ve 30-39 yaş grubundakilerin oranı genel nüfus dağılımına göre biraz daha yüksektir.



- Görüşülenlerin hane halkı büyüklüğü ortalama 3,8 kişidir. 2.000 yılı genel nüfus sayımında Kayseri il ve ilçe merkezlerindeki ortalama hanehalkı büyüklüğü ise 4,4 olarak hesaplanmıştır.

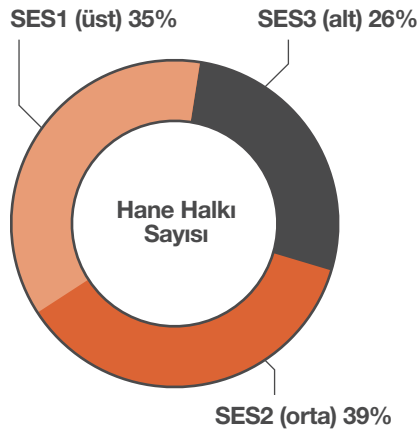




## Sosyo-Demografik Statü Grupları

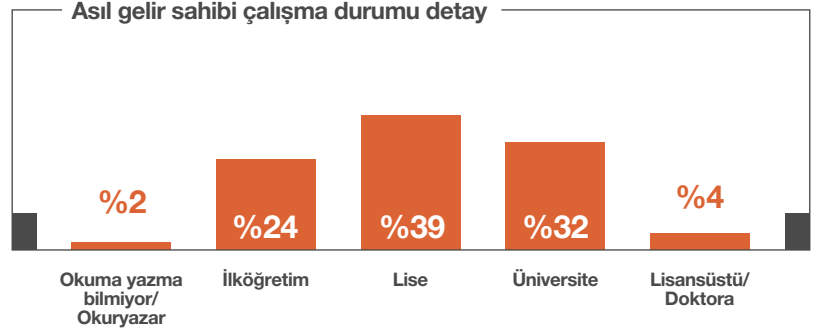
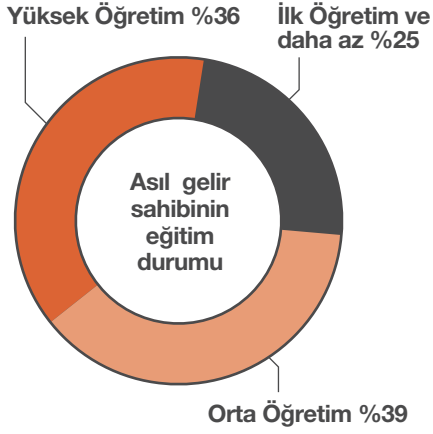
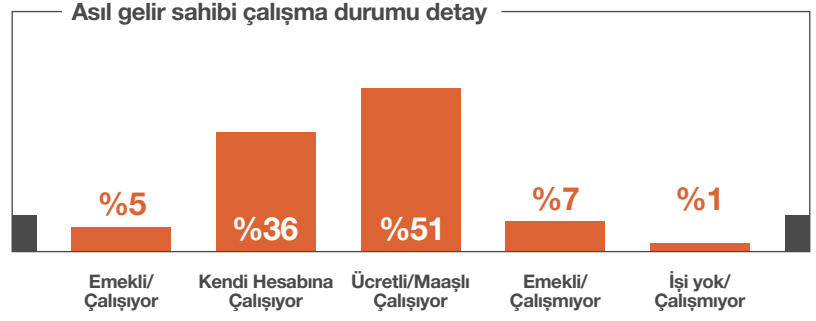
- Araştırma sırasında sorulan evin asıl gelir getiren kişinin çalışma durumu eğitim düzeyi sorularının aşağıdaki tabloda gösterilen karşılıklı tanımlaması sonucu BAR tarafından SES grupları oluşturulmuştur. SES grubu oluşturmada eğitim ve çalışma durumu TUAD (Türkiye Araştırmacılar Derneği) tanımları kullanılmıştır.
- Gruplardan SES1 yüksek eğitilmiş ve çalışanları, SES2 orta eğitilmiş çalışan yada emekli olmuş kişileri, SES3 grubu ise ilk öğretimi çalışan ve emekli ve orta eğitilmiş işsiz bireyleri kapsamaktadır.

Eğitim	Emekli-çalışıyor	Emekli-çalışmıyor	İşi yok, çalışmıyor	Kendi hesabına çalışıyor, serbest meslek	Ücretli maaşlı çalışıyor
İlköğretim	SES3	SES3		SES3	SES3
Lise	SES2	SES2	SES3	SES2	SES2
Üniversite ve +	SES1	SES2		SES1	SES1



- SES gruplarının özellikle üst ve alt SES gruplarının istenen konut tipi, konut özellikleri ve göçe olan eğilim açısından halkın tutumlarında farklılaşma yaratıp yaratmadığı da incelenmiştir.

- Asıl gelir sahiplerinin tamamına yakını çalışmaktadır. Üçte birinden fazlası yüksek eğitlidir.



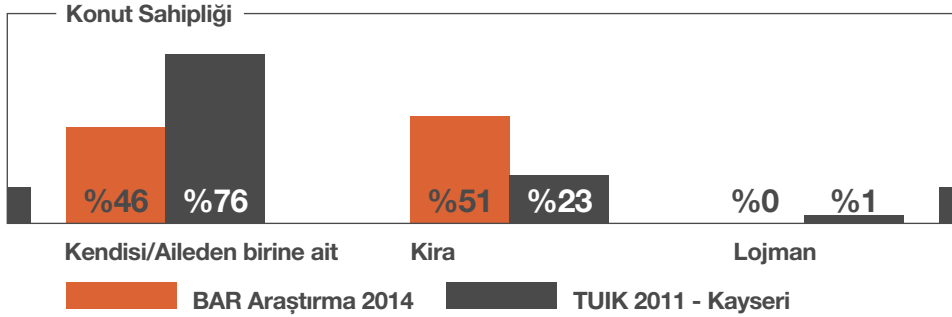


# ARAŞTIRMA BULGULARI

# ARAŞTIRMA BULGULARI

## Örneklemin Sosyo-Demografik Özellikleri

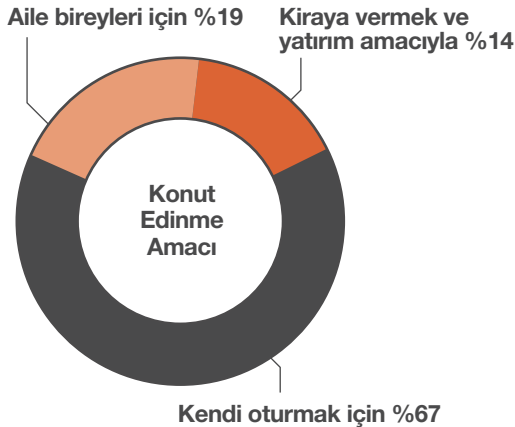
- Kayseri’de yaşayan 348 kişi ile yapılan görüşmelerde kiracı olma ve kendi evinde oturma oranlarının yarı yarıya olduğu görülmüştür. TUIK 2011 yılı verilerine göre Kayseri genelinde kirada oturma oranı %23 olarak gözükmektedir. TUIK verilerinde kırsal nüfusun da yer alması bu farkı yaratmaktadır. Kirada oturanlar içinde SES1 ve SES2 grupları, orta ve yüksek eğitimliler ile ücretli çalışanların oranları biraz daha yüksektir.



Gruplar	Oturulan konut kendine/ aileden birine ait	Oturulan konut kira	Tüm örneklem
SES1	31%	39%	35%
SES2	36%	41%	39%
SES3	33%	20%	26%
İLKÖĞRETİM VE DAHA AZ	32%	19%	25%
ORTA ÖĞRETİM	36%	41%	39%
YÜKSEK ÖĞRETİM	32%	39%	36%
KENDİ HESABINA ÇALIŞIYOR	39%	33%	36%
ÜCRETLİ ÇALIŞIYOR	46%	56%	51%

## Konut Edinme Amacı

- Önümüzdeki 5 yıl içinde konut almayı düşünenlerin üçte ikisi kendi oturma amacıyla konut almayı düşünmektedir, kirada oturanlarda ise bu istek %87 oranına yükselmektedir.



Konut edinme amacı	Oturulan konut kendine/aileden birine ait	Oturulan konut kira
Kendi oturma için	45%	87%
Kiraya vermek amacıyla	24%	5%
Aile bireyleri için	31%	8%
Baz	170	179

## Potansiyel Müşteri Profiline Göre Konut Edinme Amacı

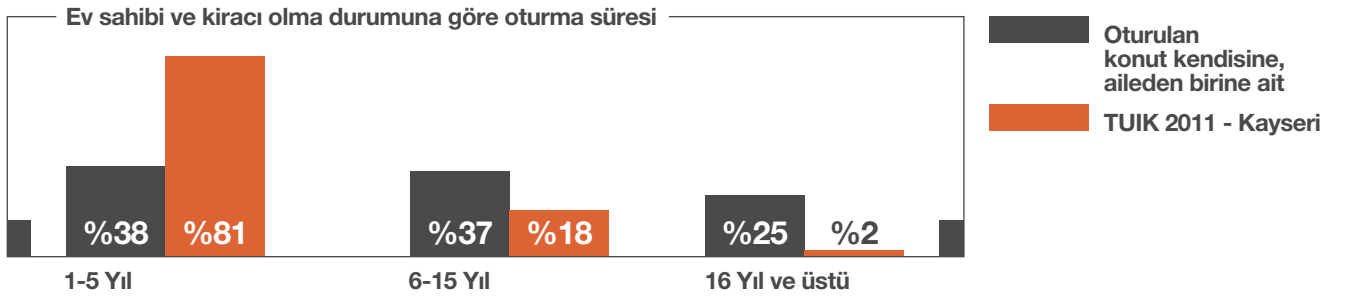
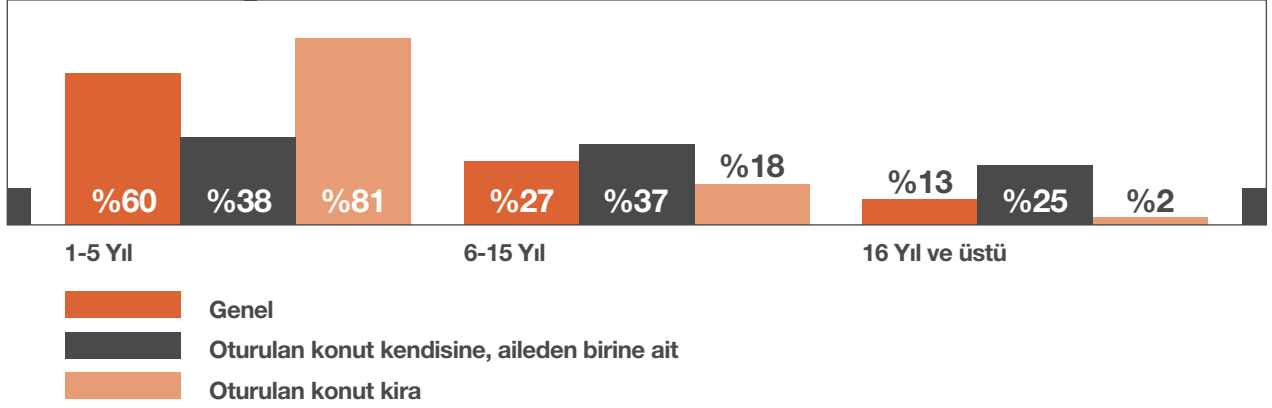
Medeni durum	29-39 yaş, üst SES 1-2 orta-yüksek eğitimi			Baz
	Kendi oturmak için	Kiraya vermek için	Aile bireyleri için	
Bekar	67%	17%	22%	82
Evli	65%	13%	18%	268
<b>Çocuk sahipliği</b>				
Çocuğu var	65%	12%	19%	262
Çocuğu yok	68%	18%	18%	88
<b>Yaş grubu</b>				
29 yaş ve altı	69%	16%	20%	61
30-39 yaş	70%	13%	14%	152
40 yaş üstü	59%	14%	23%	136
<b>Asıl gelir sahibi eğitim</b>				
İlköğretim ve daha az	57%	9%	22%	87
Orta öğretim	67%	16%	19%	134
Yüksek öğretim	68%	15%	15%	123
<b>Asıl gelir sahibi çalışma durumu</b>				
Kendi hesabına çalışıyor	60%	22%	21%	125
Ücretli/maaşlı çalışıyor	68%	10%	16%	177
<b>SES Grupları</b>				
SES1	70%	15%	16%	120
SES2	67%	16%	19%	132
SES3	58%	10%	21%	90

## Potansiyel Müşteri Profiline Göre Konut Tipi Tercihi

Cinsiyet	Erkek, çocuğu olmayan, 29 yaş altındaki, bekar ve orta SES2			Baz
	Apartman dairesi	Müstakil ev, Villa	Toplu konut markalı Site	
Erkek	51%	38%	12%	202
Kadın	40%	46%	16%	148
<b>Çocuk sahipliği</b>				
Çocuğu var	42%	45%	14%	262
Çocuğu yok	59%	30%	13%	88
<b>Yaş grubu</b>				
29 yaş ve altı	52%	33%	17%	61
30-39 yaş	47%	41%	13%	152
40 yaş üstü	43%	45%	13%	136
<b>Medeni durum</b>				
Bekar	60%	29%	12%	82
Evli	43%	45%	14%	268
<b>Eğitim</b>				
İlköğretim ve daha az	44%	44%	14%	87
Orta öğretim	53%	37%	11%	134
Yüksek öğretim	41%	44%	16%	123
<b>SES Grupları</b>				
SES1	43%	43%	16%	120
SES2	53%	36%	12%	132
SES3	43%	44%	13%	90

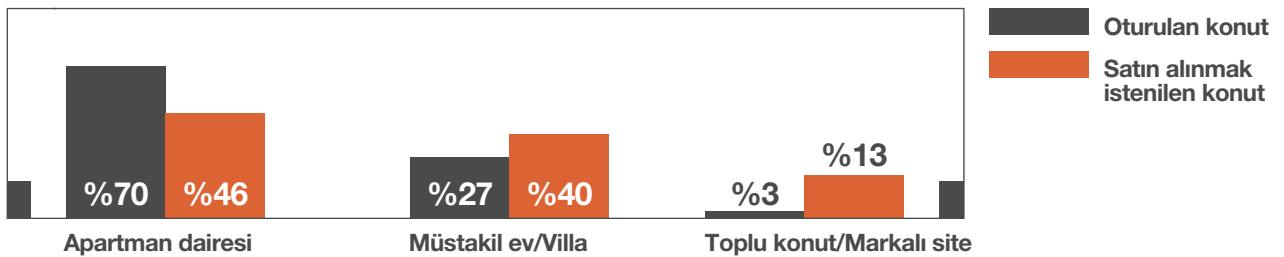
## Mevcut Konutta Oturma Süresi

- Toplamda görüşülenlerin %60'ı 1 - 5 yıldır şu andaki konutlarında oturduklarını belirtmişlerdir, kiracıların 5 yıl ve daha kısa süre aynı konutta oturma oranı yüksektir. Ev sahipliği aynı konutta oturma süresinin uzunluğunu olumlu yönde etkilemektedir.



## Oturulan ve Satın Alınmak İstenen Konut Tipi

- Görüşülenlerin çoğunlukla oturduğu konut tipi apartman dairesidir. TUIK 2011 verilerine göre Kayseri'de 3 ve üstü katlı binalarda oturan hane halkı oranı %67'dir, bu bulgu araştırma sonuçları ile uyumaktadır. Yeni konut satın almada ise eğilimin müstakil eve doğru kaydığı görülmektedir ancak bu müstakil ev alma kırsal alan nostaljisi ile ilgili olabilir.
- Toplu konut sitelerinde oturanların markalı proje'lerden konut alma isteği biraz daha yüksektir.



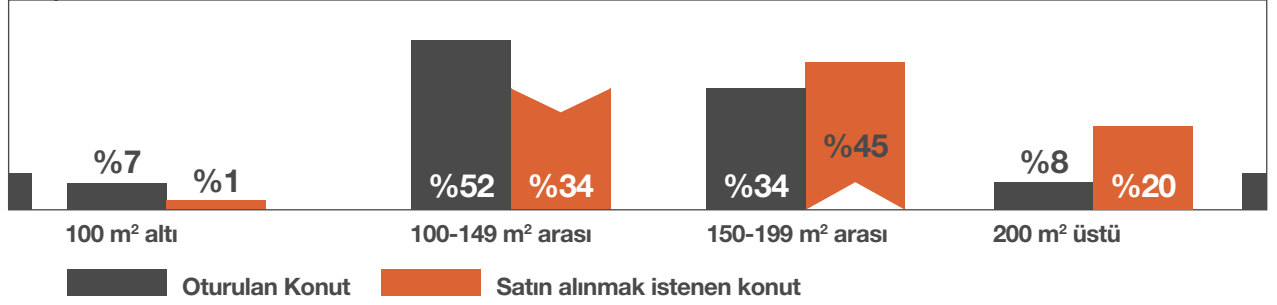
Oturulan ev tipi	Satın alınmak istenilen konut tipi				
	Apartman dairesi	Müstakil ev Villa	Toplu konut Site	Markalı Proje	Baz
Apartman dairesi	53%	35%	5%	6%	246
Müstakil ev/villa	32%	54%	14%	1%	95
Toplu konut/site, markalı	15%	38%	31%	15%	13

## Bulgular - I

- Kendisine/ailmesine ait konutta oturanlar ağırlıklı SES2, SES3 grubu, ilk ve orta eğitimliler ile kendi hesabına çalışanlardır. Kirada oturanlar içinde ise SES1, SES2 yüksek ile orta eğitimliler ve ücretli çalışanlar daha büyük bir grup oluşturmaktadır.
- Her kiracı ortalama 5 yılda yeni bir lokasyona geçmekte ve potansiyel konut müşterisi haline gelmektedir. Bu durum / devinim ev sahipleri arasında olmamakla beraber yatırım amaçlı 2. konut satım alınması veya evin daha üst bir versiyona yükseltilmesi gibi tüketici stratejileridir.
- Görüşülenlerin yeni almak istedikleri evler içinde müstakil ev eğilimi veya hayali güçlüdür. Özellikle apartman dairesi ve toplu konutlarda oturanların üçte birinden fazlasında bu eğilim görülmüştür. Ancak bu müstakil evlerin kent içi mi yoksa kırsal kesime (göç) yönelik mi olup olmadığı konusu araştırılmalıdır.
- Potansiyel Müşteri Profiline göre konut edinme amacı ve konut tipi tercihlerinde farklılaşmalar olduğu görülmüştür.
- Kayseri'nin 1990-2000 arası kentsel nüfus artış hızı %19'dur. Melikgazi ve Talas ilçelerindeki nüfus artışı ise Kayseri genelinden daha yüksektir. 11 İlçede büyüme 5 ilçede küçülme söz konusudur. Şehrin batı ve doğusu daha fazla talep gören yerlerdir.

# KONUT SATIN ALMA TERCİHLERİ

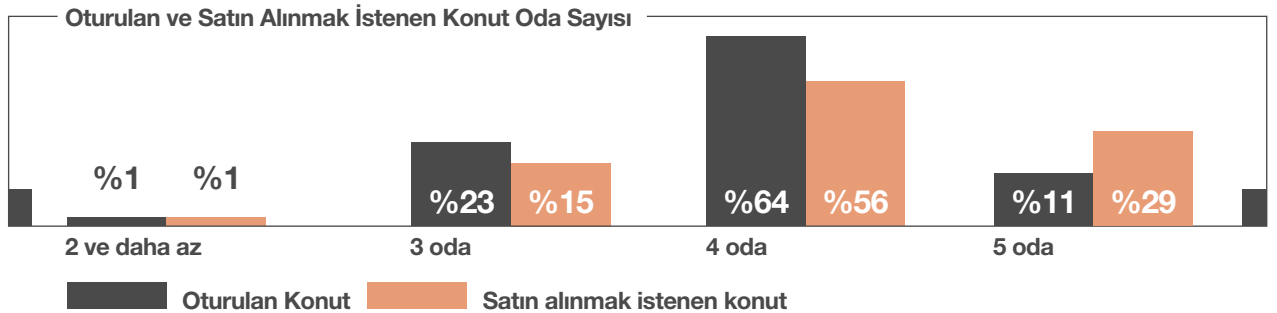
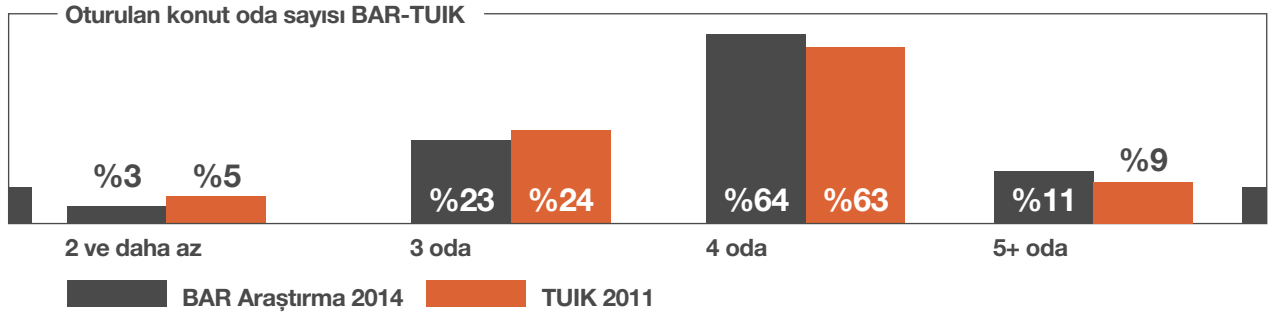
## Konut Büyüklüğü - m<sup>2</sup>



Oturulan konut m <sup>2</sup>	Satın alınmak istenen konut m <sup>2</sup>				
	Apartman dairesi	Müstakil ev Villa	Toplu konut Site	Markalı Proje	Baz
100 m <sup>2</sup> 'den küçük	14%	67%	19%	0%	21
100-149 m <sup>2</sup> arası	0%	56%	34%	10%	158
150-199 m <sup>2</sup> arası	1%	4%	68%	27%	103
200 m <sup>2</sup> üstü	0%	4%	29%	67%	24

## Oda Sayısı

- Görüşme yapılan Kayseri halkının oturduklarını belirttikleri konuttaki oda sayıları TUIK 2011 verileri ile oldukça benzerlik göstermektedir. Oturulan konutun ortalama oda sayısı 3,9, satın almak istedikleri konutun oda sayısı ise 4,2 'dir. Potansiyel konut alıcılarının tercihi 5 odalı (4+1) konutlara doğru bir meyil göstermekle birlikte hala en fazla tercih edilen 4 odalı (3+1) konutlardır. 2 ve 3 odalı konutlarda oturanların yarısından fazlası ise en az 1 oda daha fazla konut almak istemektedirler.



Oturlan ev oda sayısı	Satın alınmak istenen ev oda sayısı				Baz
	2 oda	3 oda	4 oda	5 oda	
2 ve daha az*	20%	20%	60%	0%	5
3 oda	1%	33%	52%	13%	82
4 oda	0%	9%	63%	28%	223
5 +oda*	3%	5%	23%	69%	39

Çoğunlukla kendi oturmayı düşünüyor, 30-39 yaşında, bekar veya az çocuklu, 1-3 kişilik aileler, SES3 grubu ağırlıklı ve görüşülenlerin %15'i bu grupta.

40 yaş ve üstü, evli, 3+ çocuk, hane büyüklüğü 7 + kişi, yüksek eğitimi, SES1-2 grubu, görüşülenlerin %29'u bu grupta

Yaş grubu	2 Oda	3 Oda	4 Oda	5+ Oda	Baz
29 yaş ve altı	2%	13%	69%	16%	61
30-39 yaş	1%	17%	52%	30%	152
40 yaş üstü	0%	12%	55%	33%	135
<b>Medeni durum</b>					
Bekar	1%	20%	57%	22%	82
Evli	1%	13%	55%	31%	267
<b>Hanehalkı büyüklüğü</b>					
1-2 kişi	2%	14%	59%	26%	58
3-4 kişi	1%	16%	58%	26%	205
5-6 kişi	0%	13%	55%	32%	71
7 ve üstü kişi*	0%	8%	33%	58%	12
<b>Asıl gelir sahibinin eğitimi</b>					
İlköğretim ve daha az	2%	20%	60%	18%	87
Orta öğretim	0%	12%	59%	29%	134
Yüksek öğretim	1%	13%	50%	36%	123
<b>SES grupları</b>					
SES1	1%	13%	49%	37%	88
SES2	0%	11%	61%	28%	175
SES3	2%	21%	57%	20%	77
Genel	1%	15%	56%	29%	

Sosyo-ekonomik faktörlerden bağımsız olarak pek tercih edilmek istenmeyen konut tipidir. Görüşülenlerin %1'i bu grupta.

Tüm faktörlerden bağımsız olarak herkesin mutabakat sağladığı oda sayısı 4'tür. Görüşülenlerin %56'sı bu grupta.

## Bulgular - II

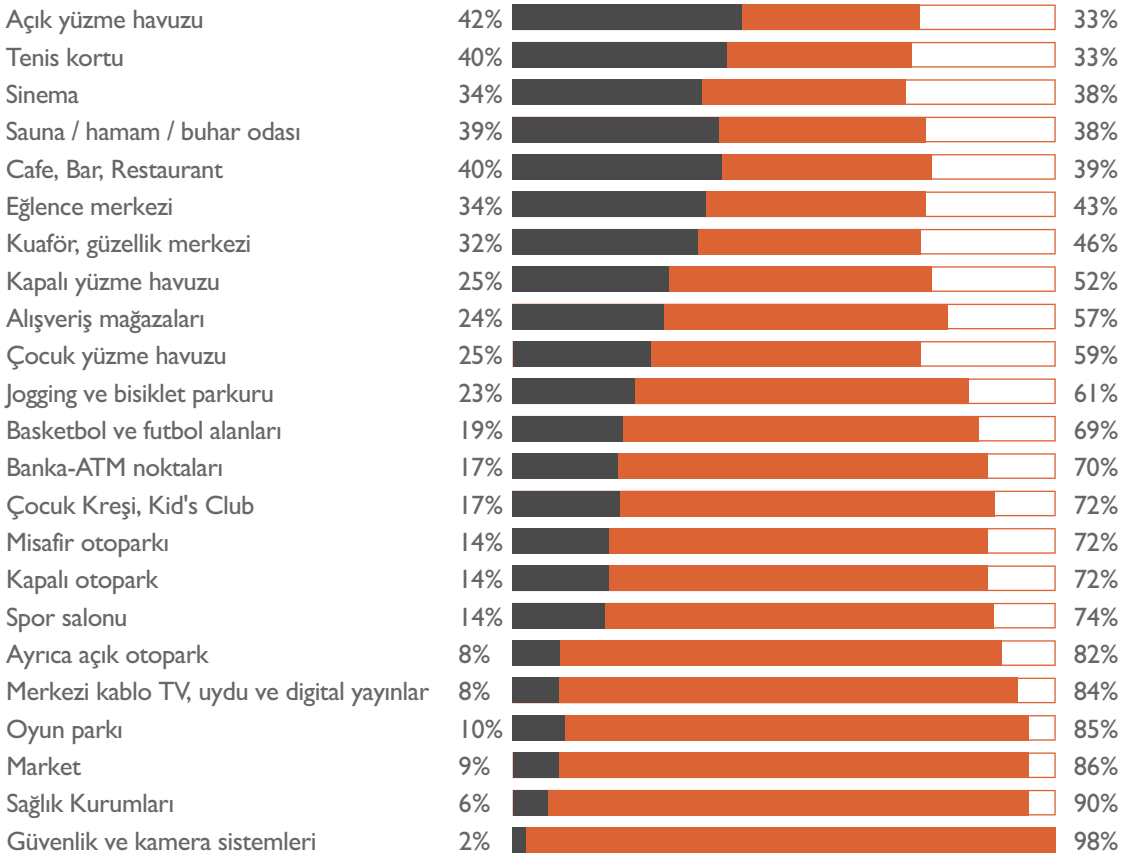
- Kayseri halkının ağırlıklı tercihi 100 m2 üstü konutlar olup, 100 m2'nin altında oturmak istemedikleri gözlemlenmiştir. Özellikle 1+1 konutlar Kayseri halkı tarafından kabul görmeyen bir alternatiftir.
- Yaklaşık 100 m2'de oturanların %60-70'i yeni alacakları evin 100-150 m2 olmasını istemektedir. 150+'da oturanların büyük çoğunluğu oda sayısı ve m2'den memnun olup, yeni satın alacakları evde benzer standartları korumak arzusunda dırlar.
- İdeal büyüklük (ort) 130 m2, oda sayısı 3 + 1.
- Bu tercihlerde demografik faktörlerin etkisi sınırlı olup, en belirleyici özellik hane büyüklüğüdür.
- Özellikle hane halkı sayısı az olan ailelerin de 4 oda talep etmesi potansiyel gelecek ev halkı sayısı ile ilgili bir tasavvurları olması veya sahibi buldukları kültür ile bağlantılıdır.



# KONUT ÇEVRE VE KALİTE BEKLENTİLERİ

# KONUT ÇEVRE VE KALİTE BEKLENTİLERİ

## Konut Sitelerinden Beklenen Hizmetlerin Önem Düzeyi - İhtiyaç Hiyerarşisi



Önemsiz Önemli

Birey

Aile

- Güvenlik ve kamera sistemleri, sağlık kurumlarına yakınlık konut siteleri için en önemli beklentilerdir. Konut ve aile ihtiyaçları açısından gerekli olan market, oyun parkı, merkezi kablo tv , digital yayınlar ve açık otopark büyük çoğunluk tarafından önemli bulunmaktadır. Açık yüzme havuzu, tenis kortu, cafe-bar, sauna/ hamam, giyim kuşam mağazaları, sinema, eğlence merkezi gibi alanlar ise daha önemsiz fonksiyonlar olarak görülmektedir.
- Bu durum yaşamından beklentilerde ailenin temel ihtiyaçlarının öne geçtiğini , ana ihtiyaçlara yönelik olmayan sosyal ilişki ortamlarının daha az önemsendiğini göstermektedir.

## Satın Alınacak Konutta Bulunması İstene Özellikler

- Konut alıcılarının büyük bir ikamet edecekleri dairelerde çoğu teknik ve fonksiyonel özelliğini istemektedirler.

Amerikan mutfak olmalı	63%	<div style="width: 63%;"></div>
Dairede jakuzi olmalı	67%	<div style="width: 67%;"></div>
Dairede ütü odası olmalı	68%	<div style="width: 68%;"></div>
Dairede kumanda edilebilir panjur	70%	<div style="width: 70%;"></div>
Dairede beyaz eşya olmalı	70%	<div style="width: 70%;"></div>
Dairede giyinme odası	77%	<div style="width: 77%;"></div>
Dairede klima	85%	<div style="width: 85%;"></div>
Dairenin kendine ait deposu olmalı	85%	<div style="width: 85%;"></div>
Dairede dolaplar gömme olmalı	87%	<div style="width: 87%;"></div>
Binanın dekoratif dış cephesi olmalı	90%	<div style="width: 90%;"></div>
Dairede görüntülü diafon	90%	<div style="width: 90%;"></div>
Dairede ADSL / internet bağlantısı	90%	<div style="width: 90%;"></div>
Dairede mutfak ankastre olmalı	90%	<div style="width: 90%;"></div>
Yatak odasında ebeveyn banyosu	91%	<div style="width: 91%;"></div>
Tüm ihtiyacı karşılayacak kapasitede jeneratör	97%	<div style="width: 97%;"></div>
Dairede gaz ve yangın alarmı	99%	<div style="width: 99%;"></div>
Binada ses ve ısı yalıtımı	99%	<div style="width: 99%;"></div>

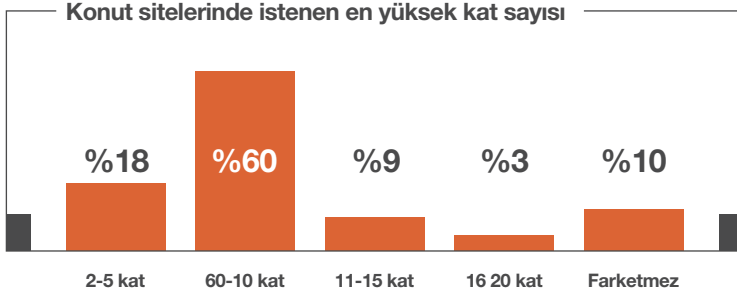
## Cinsiyet Ayrımında Dairede Bulunması İstene Özellikler

- Kadınların giyinme odası, depo, gömme dolap, görüntülü diafon, ADSL/ internet bağlantısı gibi daire içi fonksiyonel donanımlar konusunda beklentilerinin daha yüksek olduğu görülmektedir. Erkeklerin ise ankastre mutfak, klima, beyaz eşya ve amerikan mutfak gibi yaşamı kolaylaştırıcı ürünlere kadınlara göre daha yüksek oranda yöneldiği söylenebilir.

İstene Daire özellikleri	Erkek	Kadın	Genel
Binada ses ve ısı yalıtımı	100%	99%	99%
Dairede gaz ve yangın alarmı	98%	100%	99%
Binanın tüm ihtiyacını karşılayacak kapasitede jeneratör	95%	99%	97%
Yatak odasında ebeveyn banyosu olmalı	87%	97%	91%
Binanın dekoratif dış cephesi olmalı	90%	91%	90%
Dairede görüntülü diafon olmalı	87%	95%	90%
Dairede ADSL / internet bağlantısı	85%	96%	90%
Dairede mutfak ankastre olmalı	92%	87%	90%
Dairede dolaplar gömme olmalı	82%	94%	87%
Dairenin kendine ait deposu olmalı	79%	93%	85%
Dairede klima	87%	81%	85%
Dairede giyinme odası olmalı	71%	86%	77%
Dairede kumanda edilebilir panjur	69%	72%	70%
Dairede beyaz eşya olmalı	72%	67%	70%
Dairede ütü odası olmalı	68%	68%	68%
Dairede jakuzi olmalı	68%	66%	67%
Amerikan mutfak olmalı	66%	58%	63%

## Konut Sitelerinde Beklenen En Fazla Kat Sayısı

- Görüşülenlerin konut sitelerinde olması gerektiğini düşündükleri ortalama ek kat sayısı 9'dur.
- Anket Katılımcılarının %60'ı binaların en fazla 6 ile 10 kat arasında olmasını tercih ettiklerini belirtmişlerdir.
- Çocuğu olmayanların yüksek kat tercihleri biraz daha belirgindir.

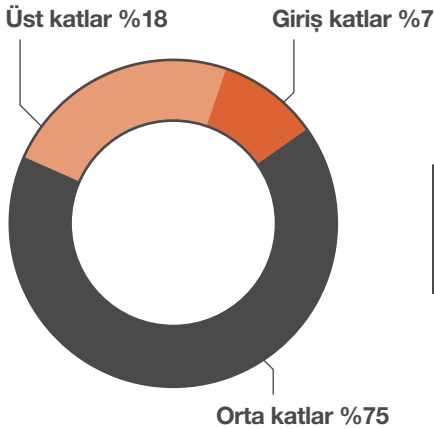


Kat Sayısı	
Ortalama en yüksek kat	8,9
Standart sapma	3,4
Alt sınır	5,5
Üst sınır	12,3

Satın alınmak istenen konutun m <sup>2</sup> büyüklüğü	2-5 kat	6-10 kat	11-15 kat	16-20 kat	Farketmez	Baz
100 m2 altı*	100%	0%	0%	0%	0%	3
100-149 m2 arası	13%	68%	11%	0%	9%	56
150-199 m2 arası	20%	59%	6%	6%	8%	111
200 m2 üstü	11%	58%	11%	0%	19%	36

## Alınacak Konutta Tercih Edilecek Kat Konumu

- Görüşülenlerin dörtte üçü kendisi ikamet etmek için orta katları tercih edeceğini belirtmiştir. Katılımcıların demografik, eğitimsel ve sosyal özellikleri ile oturulmak istenen kat tercihi arasında ayırt edici bir ilişki gözlemlenmemiştir.



	2-5 kat	6-10 kat	11-15 kat	16-20 kat	Farketmez	Baz
Giriş katları	44%	50%	0%	0%	6%	16
Orta katlar	16%	61%	9%	4%	10%	164
Üst katlar	16%	63%	11%	3%	8%	38
Genel	18%	61%	8%	3%	10%	218

### Giriş katlar

- Giriş çıkışlar daha kolay (özellikle yaşlılıkta)
- Müstakile benzer
- Elektrik kesintilerinde güvenli
- Yaşam rahatlığı
- Yükseklik korkusu, (özellikle çocukları olan ailelerde)

### Orta katlar

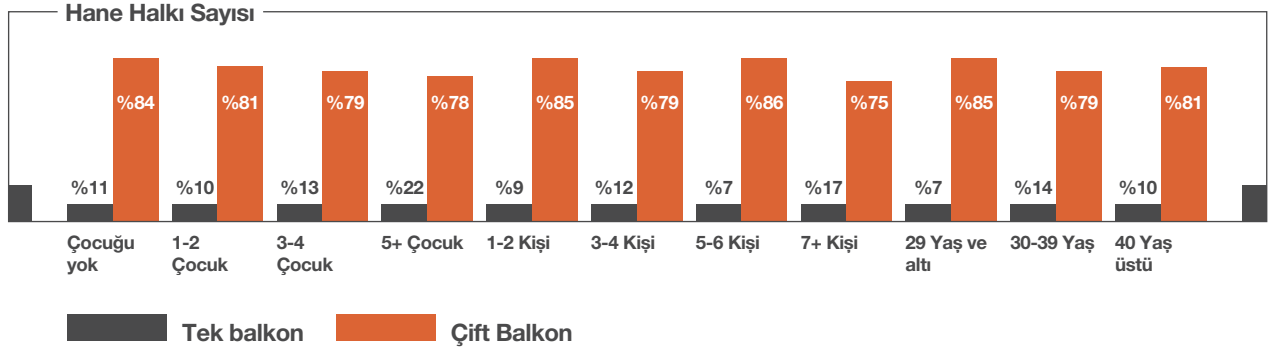
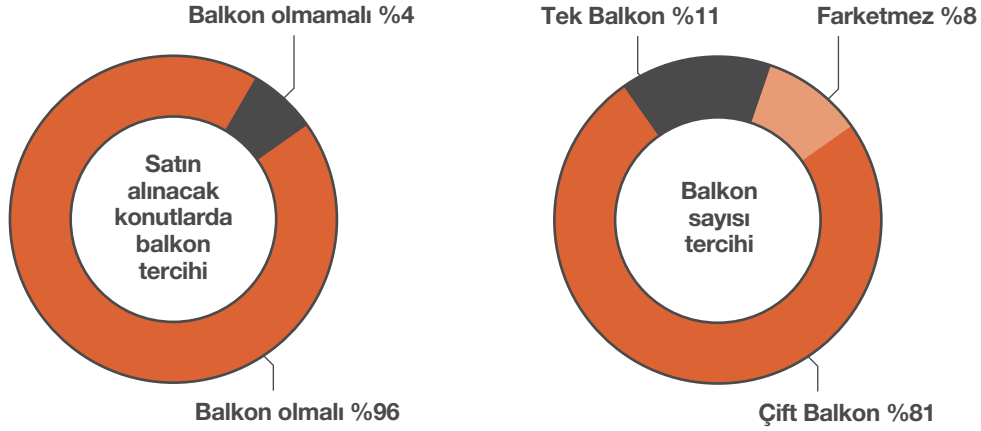
- Rahat erişilir ve güvenli
- Yakıt avantajı ve çatıyla uğraşılmaması
- Balkondan seyir açısı
- Alırken /satarken değeri daha iyi
- Depremde güvenli
- Kışın sıcak yazın soğuk

### Üst katlar

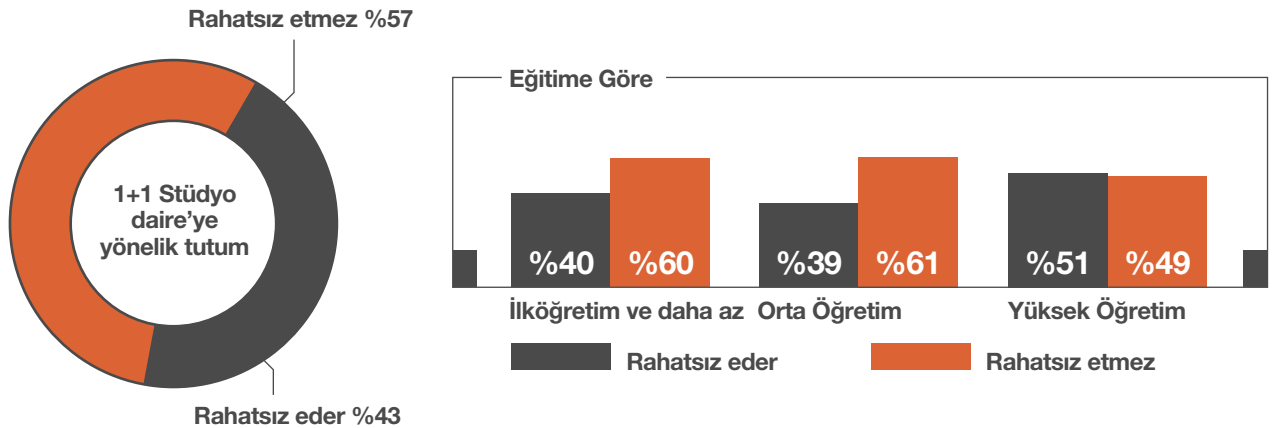
- Güvenli
- Manzaralı
- Alışkanlık (Hep üst katlarda yaşanmışlık)

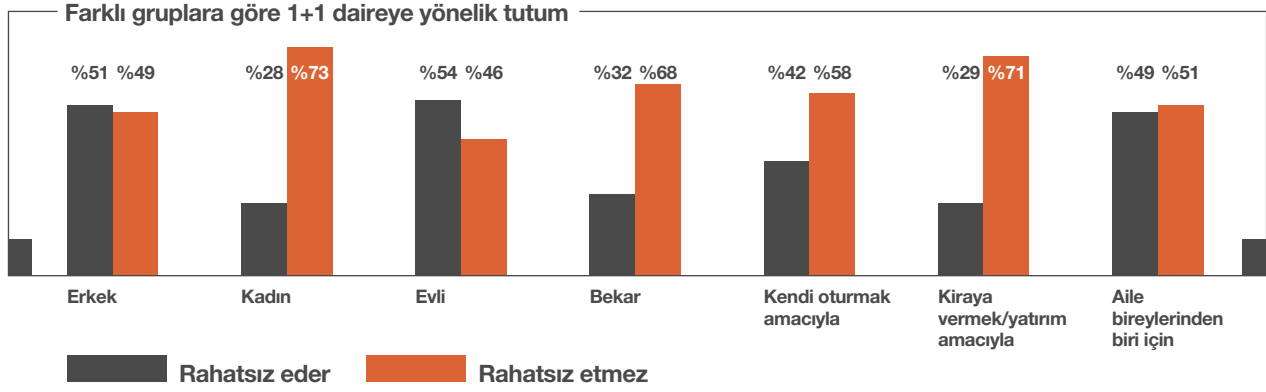
## Balkon Tercihleri

- Görüşülenlerin tamamına yakını evlerinde balkon istemekte ve büyük çoğunluğu da çift balkonu tercih etmektedir. Gençlerde ve daha küçük ailelerde çift balkon tercihi biraz daha ağırlıkla belirtilmiştir. Kalabalık ailelerde ise tek balkon isteyenlerin oranı nispeten yükselmektedir (Bu durum çocukların güvenliğini kontrol edebilmek ihtiyacından kaynaklanabilir)



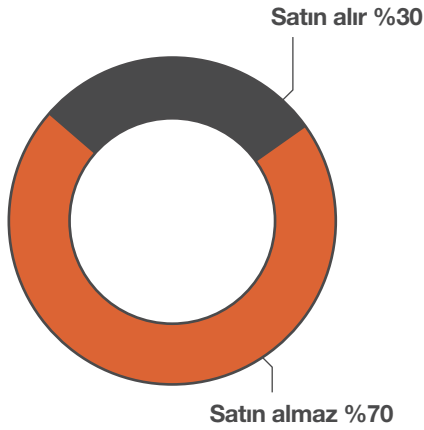
- Görüşülenlerin yarıya yakını ev satın alacağı sitede 1+1 daire olmasından rahatsız olacağını belirtmiştir. Erkekler, evliler, yüksek eğitilmişler ve aile bireyleri için ev satın almayı düşünenlerin bu durumdan rahatsızlık duyacaklarını belirtme oranı genel ortalamaya ve diğerlerine göre daha yüksektir. Buna karşın kadınlar, bekarlar ve yatırım amaçlı ev satın alanların 1+1 dairelere daha olumlu baktığı söylenebilir.



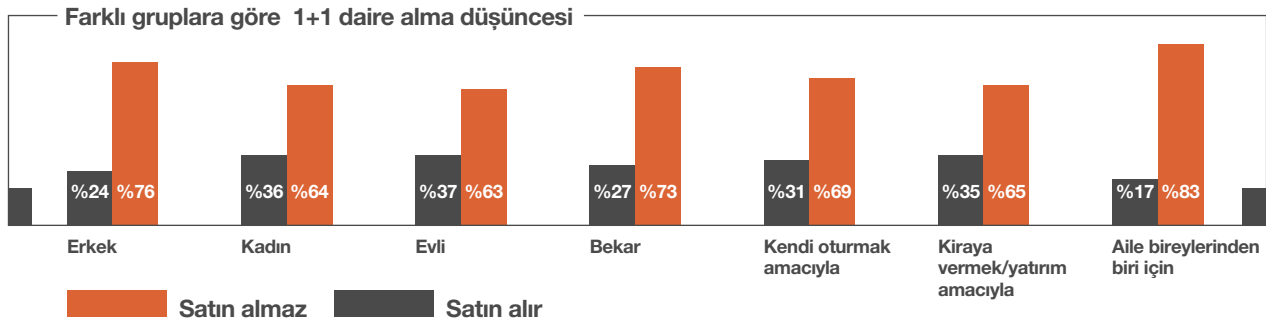


## 1+1 Daire Satın Alma Düşüncesi

- Stüdyo dairelerden rahatsız olmadığını belirtenlerin %70'i 1+1 daire satın alabileceklerini de belirtmişlerdir. Satın almada en öne çıkan faktörler fiyat uygunluğu ve kira geliri elde edebilmektir. Satın alma eğilimi erkeklerde, bekarlarda ve aile bireyleri için ev almayı düşünenlerde biraz daha yüksektir

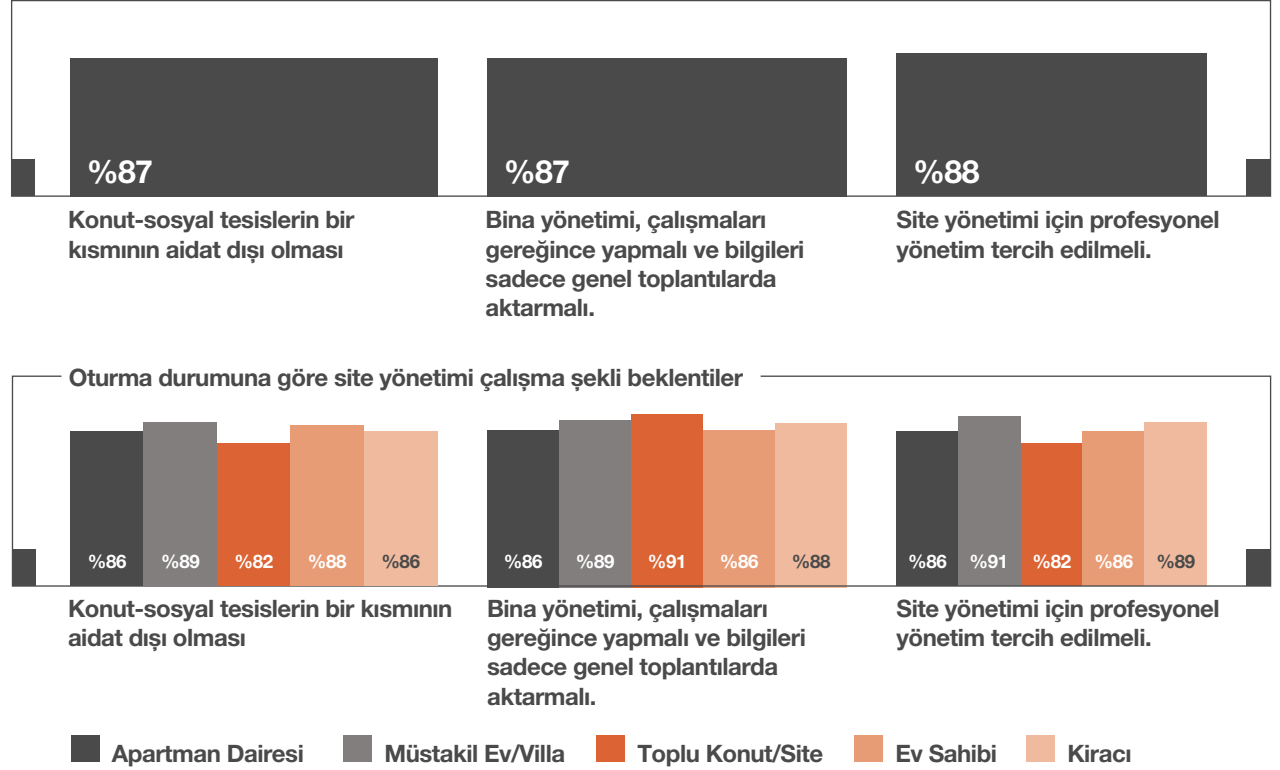


1+1 daire almada etkili faktörler	Baz
İşime yakın olması	14%
Yalnız ya da sadece eşimle yaşıyor olmam	17%
Yatırım amaçlı/ Kira geliri elde etmek için	33%
Fiyatı daha uygun olduğu için	35%
<b>Baz</b>	<b>57</b>



## Site Yönetiminin Çalışma Şekli Hakkındaki Görüşler

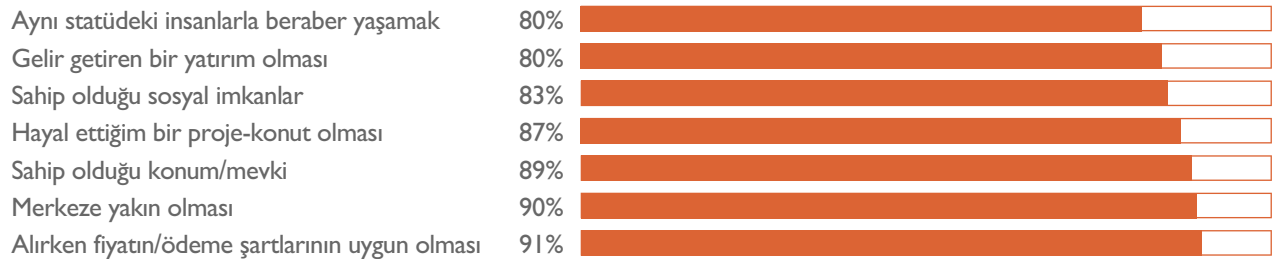
- Konut alıcılarının site yönetim şekli açısından belirtilen tercihler birbirine benzerdir. Toplu konut sitelerinde oturanlar bazı tesisler için para alınmaması ve profesyonel site yönetimi uygulamalarına daha düşük, site yönetiminin genel toplantılarda bilgi aktarması görüşüne daha yüksek oranda katılmaktadırlar.



## Konut Satın Alma Kararını Etkileyen Faktörler - Önem Düzeyi

- Konut almada en etkili gözükten faktörler evin merkeze yakınlığı, fiyatın ve ödeme şartlarının uygunluğu ile evin sahip olduğu mevkidir. Kayseri özelinde evin gelir getirici özelliği olması ve aynı statüdeki insanlarla bir arada yaşama eğilimi diğerlerine oranla kararı en az etkileyen faktördür.

### Yüksek önem (7, 8, 9, 10)



## Konut Satın Alma Kararını Etkileyen Faktörler - Birlikte Tercih Edilme

- Katılımcıların büyük çoğunluğu konut almada en az 1-3 faktörü düşünmektedirler. Faktör sayısı arttıkça birlikte tercih edilme oranı düşmektedir. Başka bir ifade ile potansiyel alıcı tüm olumlu özelliklerin projede aynı anda olmasını beklemektedir.

İçerler	İlk 5 faktör	İlk 5 faktör	İlk 5 faktör	İlk 5 faktör	İlk 5 faktör
Merkeze yakın olması	7-8-9-10	7-8-9-10	7-8-9-10	7-8-9-10	5-8-9-10
Alırken fiyatın/ödeme şartlarının uygun olması	7-8-9-10	7-8-9-10	7-8-9-10	7-8-9-10	
Sahip olduğu konum/mevki	7-8-9-10	7-8-9-10	7-8-9-10		
Hayal ettiğim bir proje-konut olması	7-8-9-10	7-8-9-10			
Sahip olduğu sosyal imkanlar	7-8-9-10				
Birlikte Yüksek Önemde (7-8-9-10) bulunma oranı	65%	70%	77%	85%	91%

## Bulgular - III

- Konut özelliklerinde aile ihtiyacına yönelik hizmetler ve donanımlar öne çıkmaktadır. Bireysel ihtiyaçlar ile sosyal ilişkileri geliştirmeye yönelik geleneksel olmayan olanaklar özellikle konut sitelerinin ve daireleri yapılışında çok önemsenmiyor gibi görünmektedir.
- Çok ekstra özellikler ve kendi yaşam tarzları dışındakiler şu an için daha gündem dışı gibidir.
- Orta katlarda oturma tercihi yüksektir ve giriş katları daha az arzu edilmektedir.
- Tercih edilen en yüksek kat ortalama 9 kat civarındadır. Standart sapma ile birlikte yorumlandığında Kayserililerin kat sınırları 5 ile 12 kat arasında değişmektedir.
- Hemen herkes balkon istemektedir ancak çocuk sahibiyeti balkon adedini azaltan bir etkidir.
- 1+1 konuttan rahatsızlık konusunda grubun ikiye ayrıldığı söylenebilir. Kadınlar, bekarlar , orta ve alt SES grupları daha olumludur.
- Konut satın alma kararını en çok etkileyen 2 faktör merkeze yakınlık ve satınalma noktasındaki fiyat uygunluğudur. Grubun %85'i bu iki faktörün ikisini de bir arada önemsemektedir.

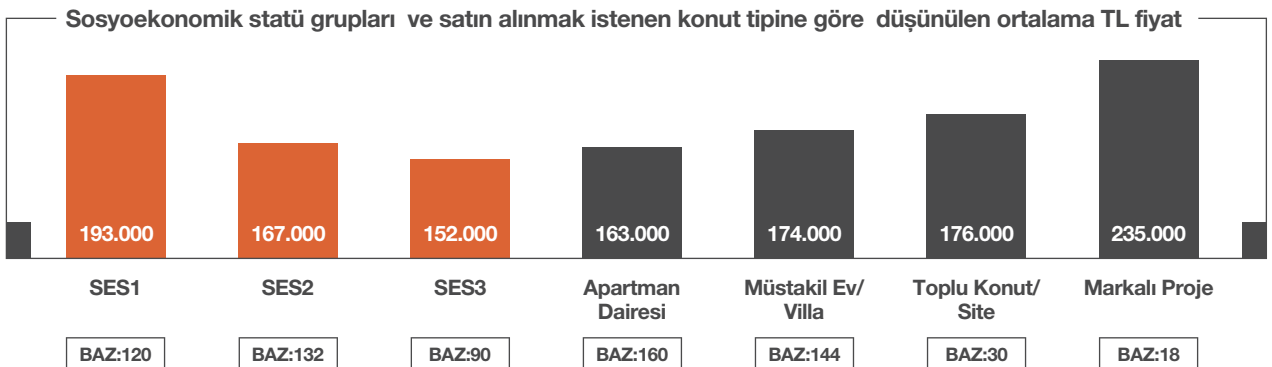
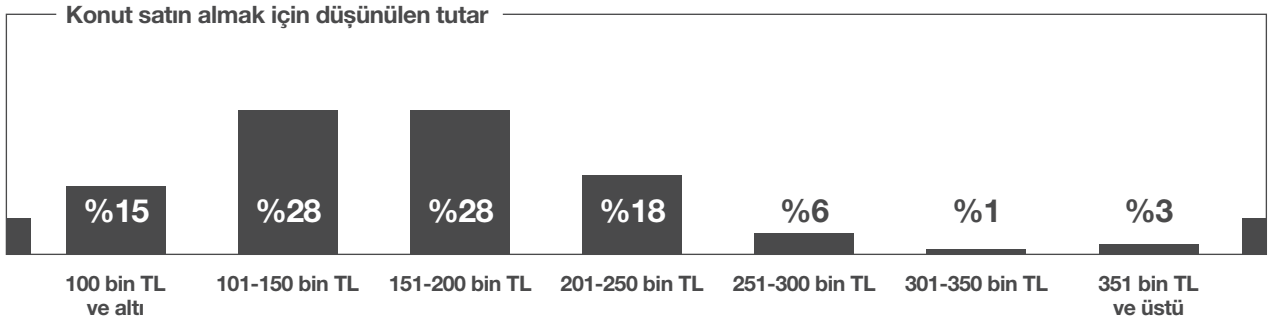


# KONUT SATIN ALMA, ÖDEME VE TESLİMAT TERCİHLERİ

# KONUT SATIN ALMA, ÖDEME VE TESLİMAT TERCİHLERİ

## Yeni Konut Satın Almak İçin Düşünülen Fiyat

- Görüşülenlerin Kayseri’de ev satın almak için düşündükleri ortalama fiyat 172.000 TL, standart sapma 73.000 TL’dir. Bu ayrımda bakıldığında ortalama değer alt ve üst sınırlarının 99.000 ile 245.000 TL arasında değiştiği söylenebilir. Sosyo ekonomik statü gruplarında SES1’den SES3’e doğru konut için düşünülen rakamın düştüğü de görülmektedir. Konut için en düşük rakamı apartman dairesi almak isteyenler, yüksek rakamları ise markalı projeden konut almak isteyenler belirtmiştir.



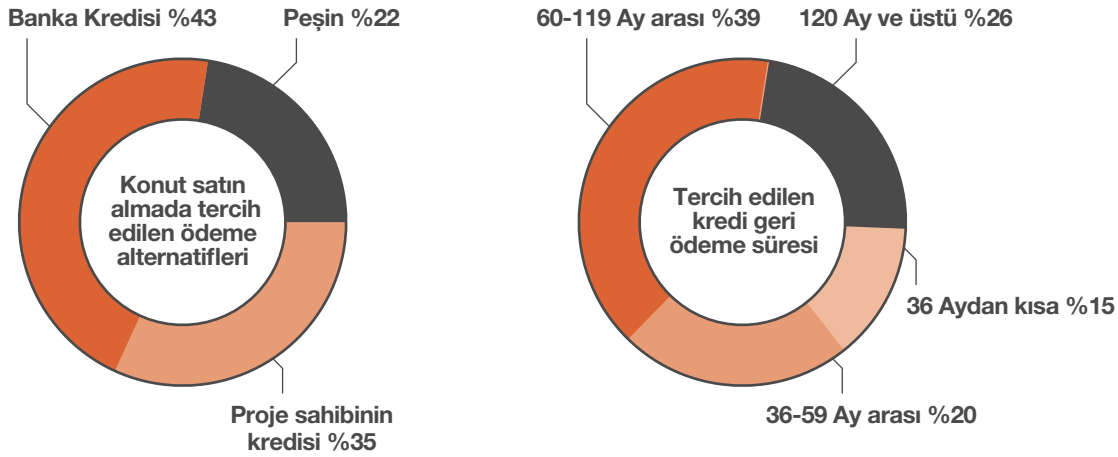
## Konut Durumuna ve İlçelere Göre - Düşünülen Fiyat

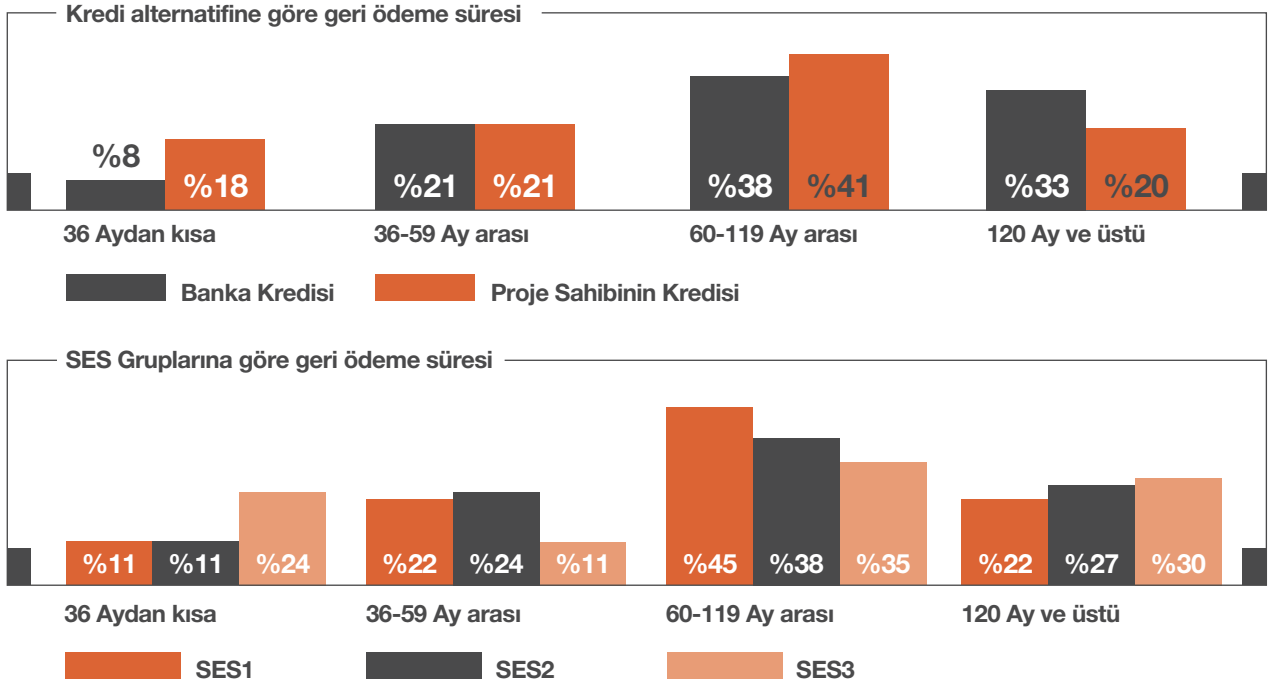
- Alınacak konutun, m2 büyüklüğü ve görüşülenlerin konut edinme amacı ile konut için düşündükleri fiyatlar arasında anlamlı bir farklılaşma vardır. Ancak oda büyüklüğü ile fiyat arasında paralel bir ilişki görülmemektedir.

Kriterler	Düşünülen ev ortalama fiyat TL	Standart sapma TL	Baz
<b>Konut edinme amacı</b>			
Kendisi oturacak	167.000	69.000	228
Kiraya vermek /yatırım için	211.000	87.000	47
Aile bireylerinden biri için	180.000	69.000	64
<b>Alınacak konut tipi</b>			
Apartman Dairesi	163.000	69.000	160
Müstakil ev/villa	174.000	75.000	144
Toplu konut /site	176.000	55.000	30
Markalı Proje*	235.000	95.000	18
<b>Alınacak konut m2</b>			
100 m2 altı*	103.000	26.000	4
100-149 m2 arası	145.000	60.000	109
150-199 m2 arası	176.000	63.000	141
200 m2 üstü	220.000	103.000	62
<b>Alınacak konut oda sayısı</b>			
3 oda	140.000	48.000	51
4 oda	164.000	63.000	195
5+ oda	206.000	90.000	100

## Ödeme Türü ve Süre Tercih

- Görüşülenlerin sadece beşte biri evini peşin almayı düşünmektedir. En büyük grubu banka kredisi ile konut almak isteyenler oluşturmakla birlikte üçte biri proje sahibinin verdiği krediye sıcak bakmaktadır. Kredi kullanmayı düşünenlerin %30'u en uygun geri ödeme süresinin 60 ay , %24'ü 120 ay olduğunu belirtmiştir. Farklı rakamlarla birlikte aralık olarak baktığımızda görüşülenlerin çoğunlukla 60 ay ile 120 ay arasındaki grupta toplandığı görülmektedir.





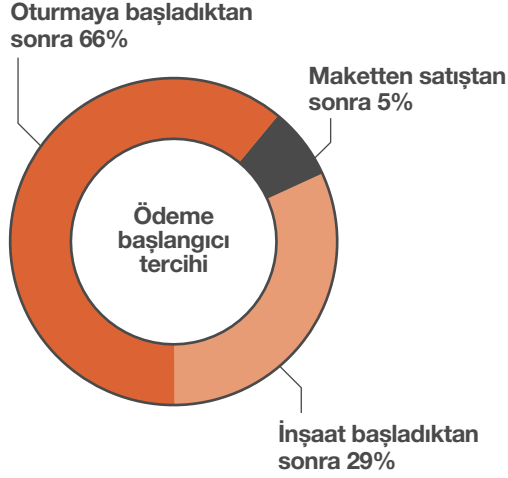
## Maketten veya Web Sitesinden Görerek Konut Alma

- Görüşülenlerin sadece dörtte biri maketten veya web sitesinden görerek konut alabileceğini belirtmiştir. Toplu konut sitelerinden veya markalı projelerden konut alacakların maketten veya web sitesinden görerek konut alma eğilimi daha yüksektir. Erkeklerin, kendi hesabına çalışanların ve ilköğretimlilerin yaklaşık üçte biri maketten veya web sitesinden inceleyerek konut alabileceğini söylemiştir.

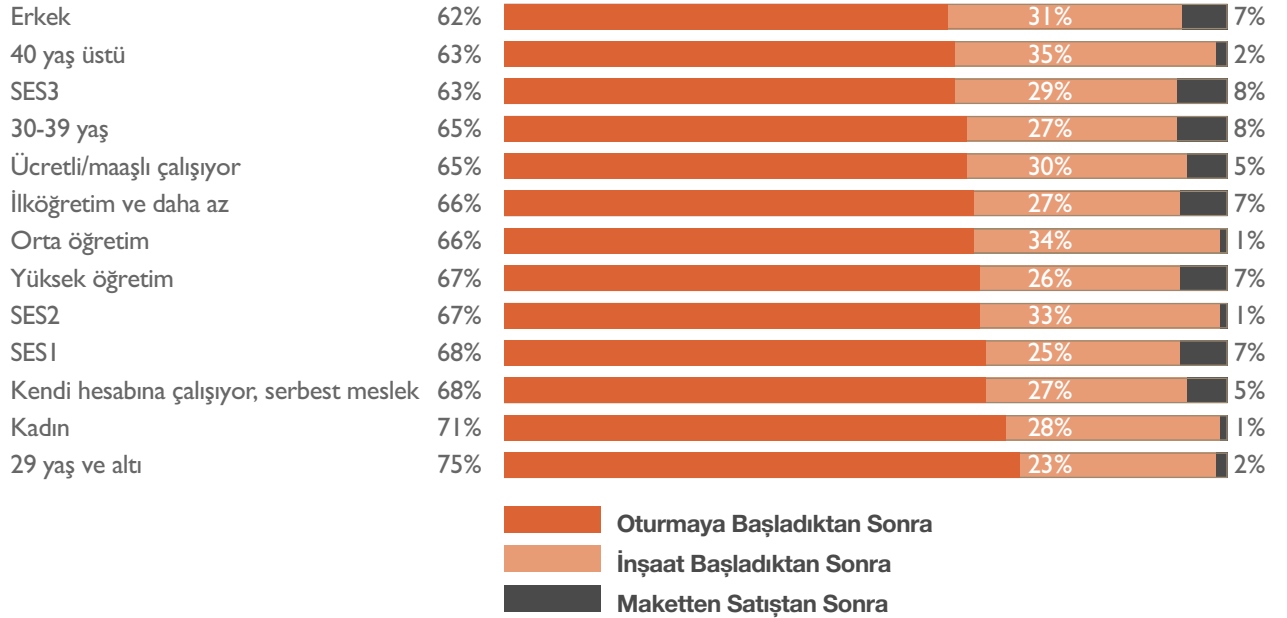


## Ödeme Başlangıç Aşaması Tercihi

- Görüşülenlerin üçte ikisi oturmaya başladıktan sonra ev için ödeme yapmayı tercih etmektedir. Kadınlarda oturmaya başladıktan sonra ödeme düşüncesi biraz daha yüksektir. Diğer sosyoekonomik gruplar ayrımında evin ödeme başlangıcı açısından çok belirgin farklılıklar gözükmemektedir.



### Demografik faktöre göre



## Konutun Teslimat Şekli Tercihleri

- İnşaattan kaba teslim genel olarak tercih edilmemektedir. Görüşülenlerin beyaz eşyalı ve beyaz eşyasız teslim alma konusunda ikiye ayrıldığı görülmektedir. Toplu konut sitesinden ev almak isteyenlerin yarısından biraz fazlası ankastre beyaz eşyalı teslimi tercih etmektedir. Kadınların, SES1 grubunun ve 29 yaş altı gençlerin de evi ankastre eşyalı teslim alma eğilimi biraz daha yüksektir. SES3 ve ilköğretimli grubun içinde evi kaba teslimden almak isteyenlerin oranı (%14) diğerlerine göre biraz daha yüksektir.



### Demografik faktöre göre

Apartman dairesi	39%	52%	9%
Müstakil ev/ villa	50%	43%	8%
Toplu konut/site	55%	41%	3%
Markalı proje	44%	50%	6%



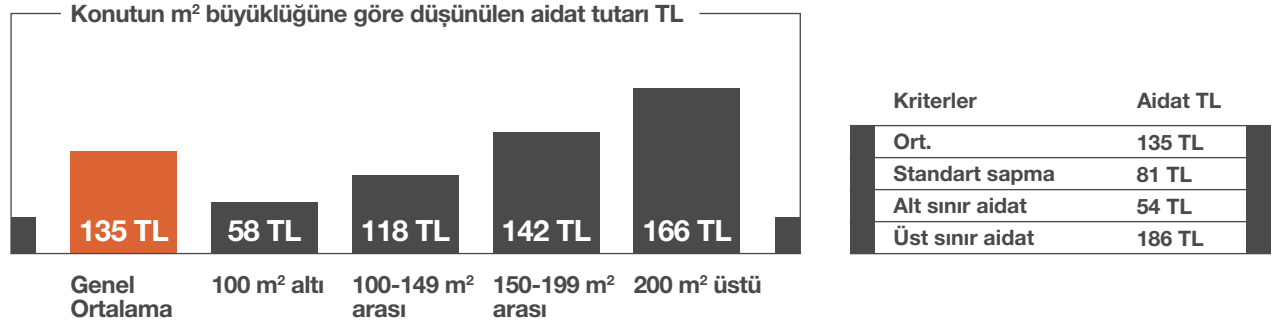
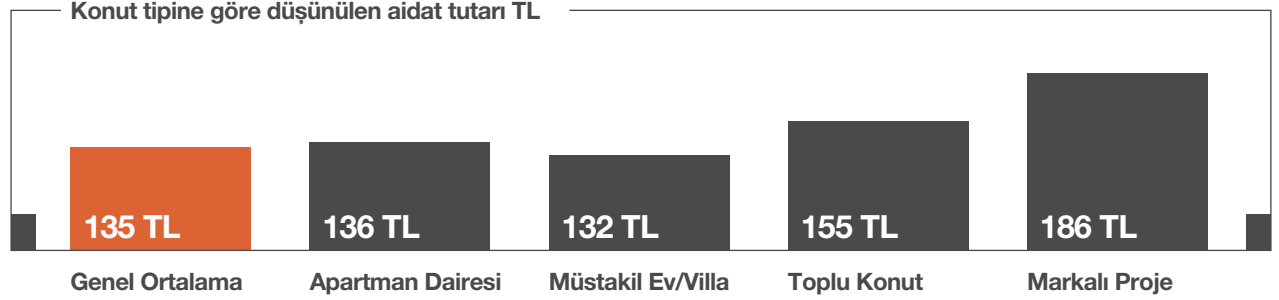
### Demografik faktöre göre

Erkek	38%	52%	10%
40 yaş üstü	38%	53%	9%
Kendi hesabına çalışıyor, serbest meslek	40%	51%	9%
SES2	42%	52%	6%
Orta öğretim	44%	50%	5%
İlköğretim ve daha az	45%	40%	14%
Yüksek öğretim	46%	48%	6%
30-39 yaş	47%	46%	7%
SES3	47%	40%	14%
SES1	48%	47%	6%
Ücretli/maaşlı çalışıyor	49%	44%	7%
29 yaş ve altı	54%	38%	8%
Kadın	55%	41%	4%



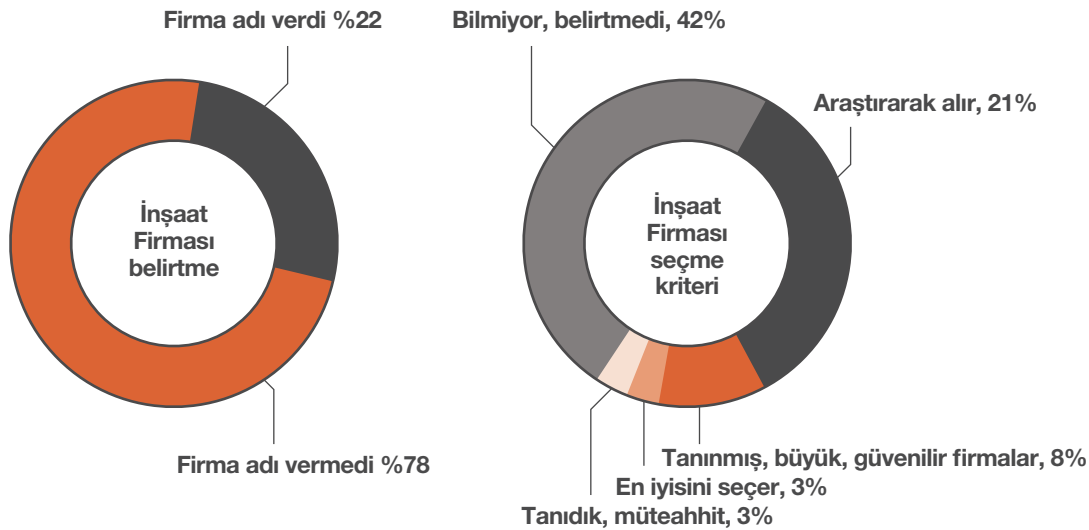
## Ödeme Başlangıç Aşaması Tercihi

- Görüşülen anket katılımcılarının istedikleri özelliklere sahip konut için ortalama ödeyebilecekleri aylık aidat tutarı ortalaması 135 TL'dir. Standart sapma değerine göre bu rakam 54 TL ile 186 TL arasında değişebilmektedir. Markalı projeden veya 200m2 üstü ev almak isteyenler üst sınırlarda aidat ödeyebileceklerini düşünmektedirler.



## Konut Satın Almada Firma Tercihi

- Anket katılımcılarının sadece beşte biri ev almayı tercih edeceği firmanın adını vermiştir. Beşte biri araştırarak alacağını belirtmiştir. Yaklaşık %40'ı firma adı bilmediğini ya da isim veremeyeceğini belirtmiştir.



## Bulgular IV

- Kayserililerin satın almak istedikleri konut için ödemeyi düşündükleri ortalama fiyat 172.000 TL'dir. Konut alıcılarının konut edinme amacı, alınmak istenen konutun tipi ve m2 büyüklüğü düşünülen rakamı farklılaştıran faktörlerdir..
- Apartman dairesi almak için düşünülen ortalama rakam 163.000 TL, müstakil konut için 174.000 TL'dir. Markalı projeden konut almak isteyenler ise ortalama 235.000 TL ödemeyi kabul etmektedir.
- Her beş konut alıcısından dördü evini banka veya proje sahibinin kredisi ile almak istemektedir. Kredinin geri ödeme süresi olarak en çok düşünülen süre 60 aydan 120 aya kadar olan süredir.
- Kayserili konut alıcılarının genel olarak maketten veya web sitesinden görerek konut almaktan hoşlanmadığı söylenebilir. Ancak toplu konut veya markalı projelerden konut almak isteyenler maket veya web sitesinden konut almaya daha sıcak bakmaktadırlar..
- Konut kredisi geri ödemesine konutta yaşamaya başladıktan sonra başlanması çoğunluğun tercihidir.
- Konutun teslimat şeklinde ankastre beyaz eşyalı ve beyaz eşyasız teslim alma isteği yarıyarıya gibidir. Demografik ve sosyo ekonomik kriterler açısından bakıldığında evin beyaz eşyasız alınması konut tipi, cinsiyet, yaş ve SES grupları ile belli oranda bağlantılı görülmüştür. SES3 grubunda evi kaba teslim, SES2 grubunun beyaz eşyasız , SES I grubunda ise beyaz eşyalı alma eğilimleri genele göre daha yüksektir.



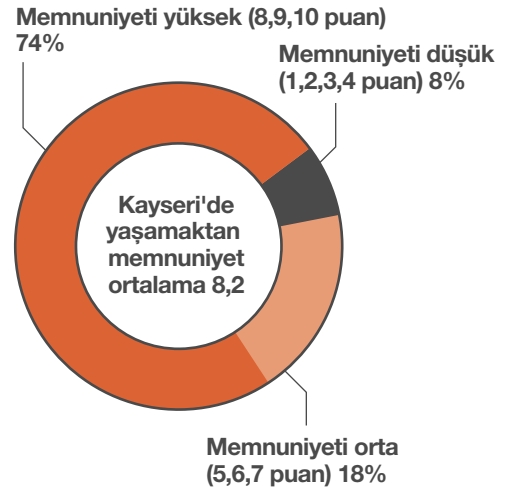
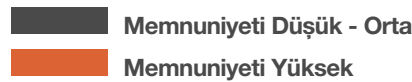
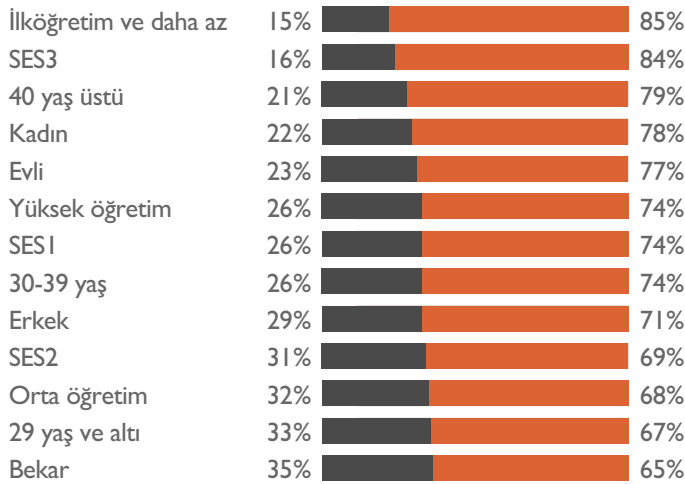
A hand holding a pen is shown in the upper left, drawing a grid pattern on a surface. The grid extends across the entire page, serving as a background for a detailed architectural sketch of a multi-story building. The sketch includes windows, balconies, and structural elements. The entire image is overlaid with a solid orange color.

# YAŞANILAN ŞEHİRDEN MEMNUNİYET, BOŞ ZAMAN DEĞERLENDİRME

# YAŞANILAN ŞEHİRDEN MEMNUNİYET, BOŞ ZAMAN DEĞERLENDİRME

## Yaşanılan Şehirden Memnuniyet - Kayseri

### Demografik faktöre göre



## Yaşanılan Şehirden Memnun Olmama Nedenleri

- Kayseri'den memnun olmama nedenleri içinde sosyal imkanların yetersizliği belirtilmiştir. Ancak sayıca az olmaları nedeniyle gerekçeler sadece başlıklar olarak verilmiştir.

Eğitim imkanlarının yetersizliği
İş imkanlarının yetersizliği
Şehrin sosyal imkanlarının yetersizliği
Ulaşım imkanlarının yetersizliği
Belediyecilik hizmetlerinin yetersizliği
Çok sıkıcı bir şehir
Kültürel farklılıklar, inanç farklılıkları yaşam tarzı
Şehir pahalı, kazancı az
İklim soğuk

## Başka Şehirde Yaşama İsteği

- Görüşülenlerin üçte birinden fazlası Kayseri dışında başka bir şehirde yaşayabileceğini belirtmiştir.
- Başka bir şehirde yaşama düşüncesi erkeklerde, 29 yaş altı gençlerde, bekarlarda, ortaöğretimlilerde ve SES2 grubunda daha yüksektir. En çok yaşamak istedikleri bölge Akdeniz, il İzmir'dir.



### Demografik faktöre göre

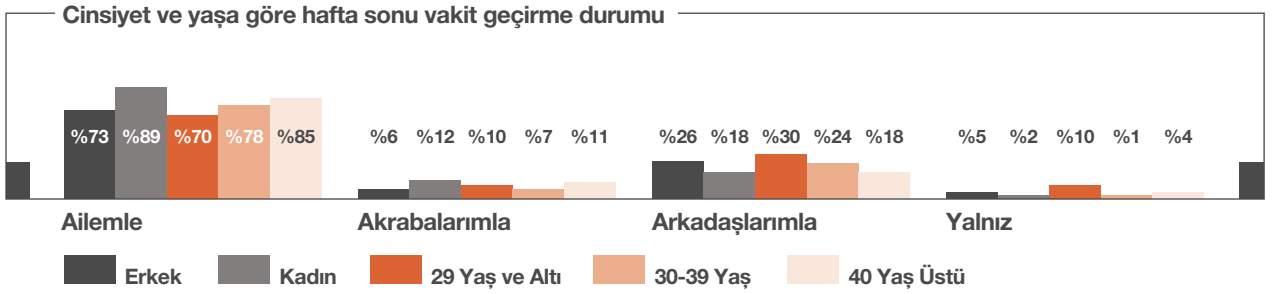
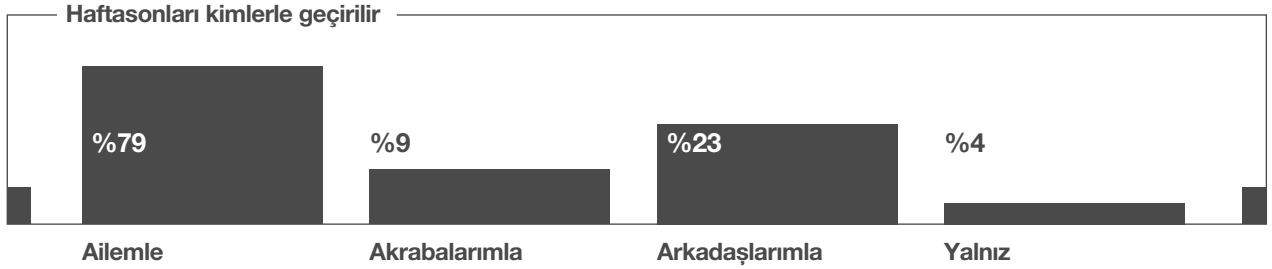
Demografik Faktör	Başka Şehirde Yaşamak İster (%)	Başka Şehirde Yaşamak İstemez (%)
SES3	28%	73%
İlköğretim ve daha az	28%	72%
Kadın	30%	70%
Evlü	34%	66%
40 yaş üstü	35%	65%
30-39 yaş	35%	65%
SES1	36%	64%
Yüksek öğretim	37%	63%
Erkek	42%	58%
Orta öğretim	44%	56%
SES2	45%	55%
29 yaş ve altı	46%	54%
Bekar	49%	51%

■ Başka Şehirde Yaşamak İster  
■ Başka Şehirde Yaşamak İstemez

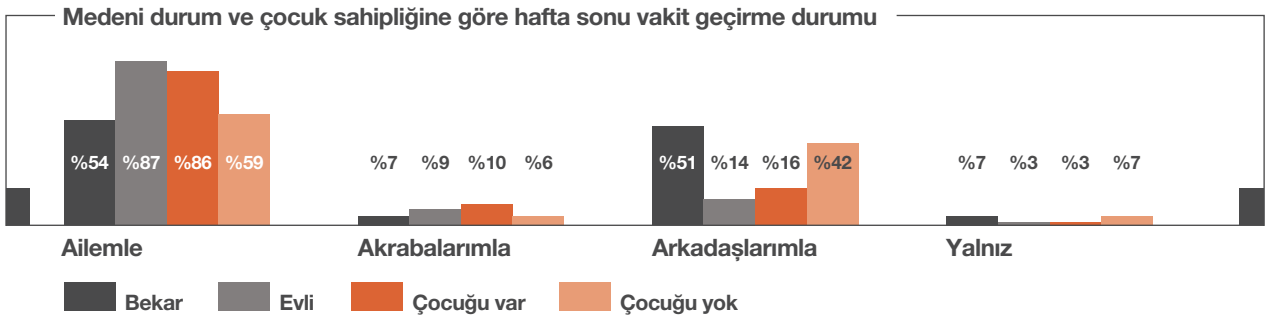
En çok taşınılması düşünülen bölgeler	
Akdeniz	32%
Ege	29%
Marmara	24%
İç Anadolu	13%
En çok taşınılması düşünülen bölgeler	
Adana	14%
Ankara	9%
Antalya	15%
İstanbul	18%
İzmir	21%
Baz	112

## Hafta Sonlarını Değerlendirme

- Görüşülenlerin büyük kısmı hafta sonlarını aileleriyle birlikte geçirmektedirler. Kadınların ve 40 yaş üstü grubun daha büyük bir oranı hafta sonlarını aileleri ile birlikte geçirmektedir. 29 yaş altı gençlerin hafta sonlarında arkadaşları ile birlikte olma oranı genele göre daha yüksektir.



- Bekarlar ve çocuksuz olanların hafta sonlarını aileleri ile birlikte geçirme oranı düşerken, arkadaşlarıyla birlikte geçirme oranı yükselmektedir. Toplu konut sitelerinde oturanların hafta sonunda akrabaları ile birlikte vakit geçirme oranı diğerlerine göre biraz yüksektir.



	Ailemle	Akrabalarımla	Akrabalarımla	Yalnız Geçiririm
<b>Sosyoekonomik statü grupları</b>				
SES1	79%	11%	26%	5%
SES2	80%	10%	24%	2%
SES3	84%	6%	18%	4%
<b>Oturulan konut tipi</b>				
Apartman dairesi	78%	9%	25%	4%
Müstakil konut / villa	81%	5%	18%	2%
Toplu konut /site	62%	31%	8%	0%

## Başka Şehirde Yaşama İsteği

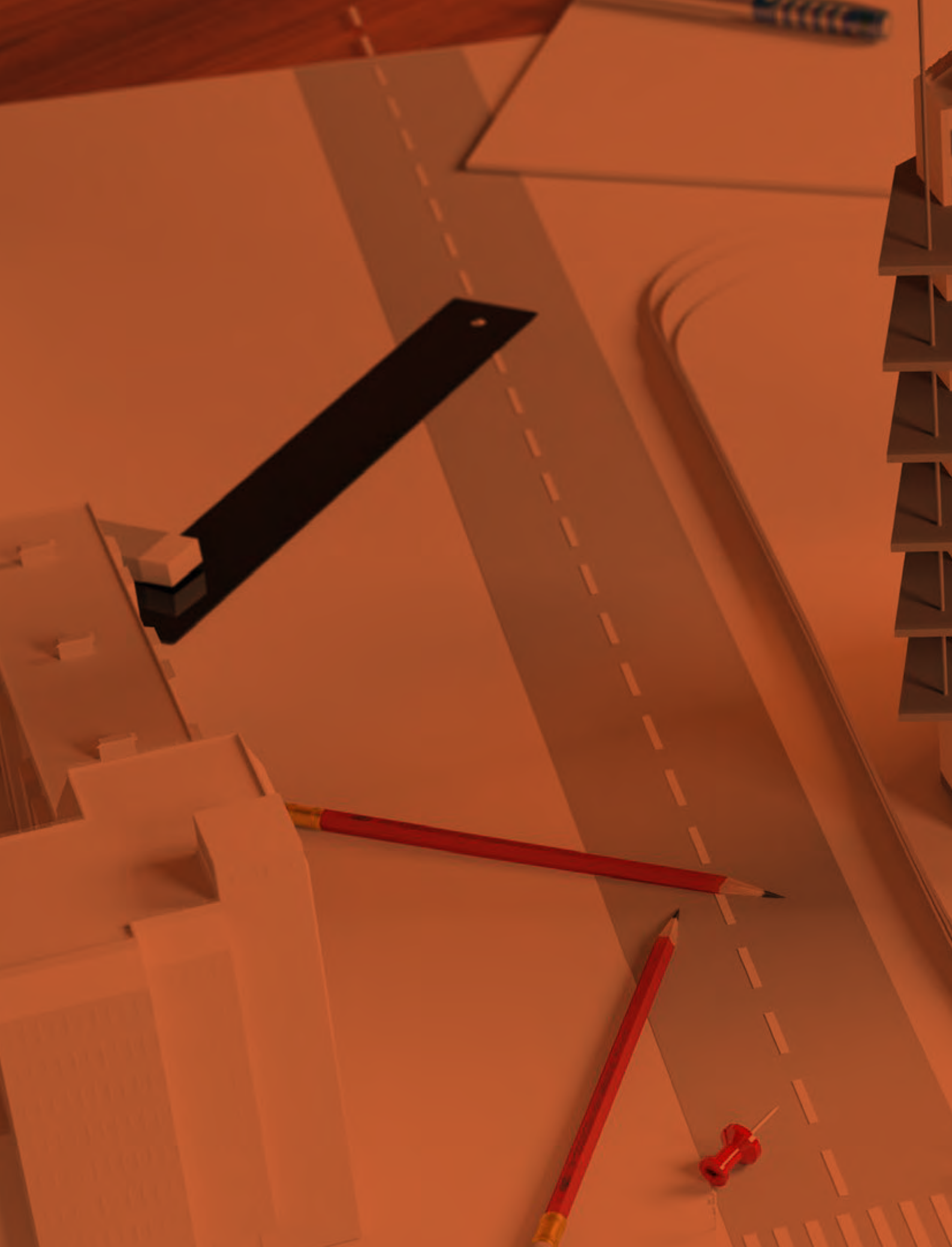
- Hafta sonları en sıklıkla tercih edilen aktivite günübirlik mesire yerlerine gitmek ve konut ile ilgilenmektir. Görüşülenlerin yaklaşık beşte biri alışveriş merkezlerinde vakit geçirmektedir. Hobilerle ilgilenme, spor ve kültürel faaliyetler %10'lar civarındadır.

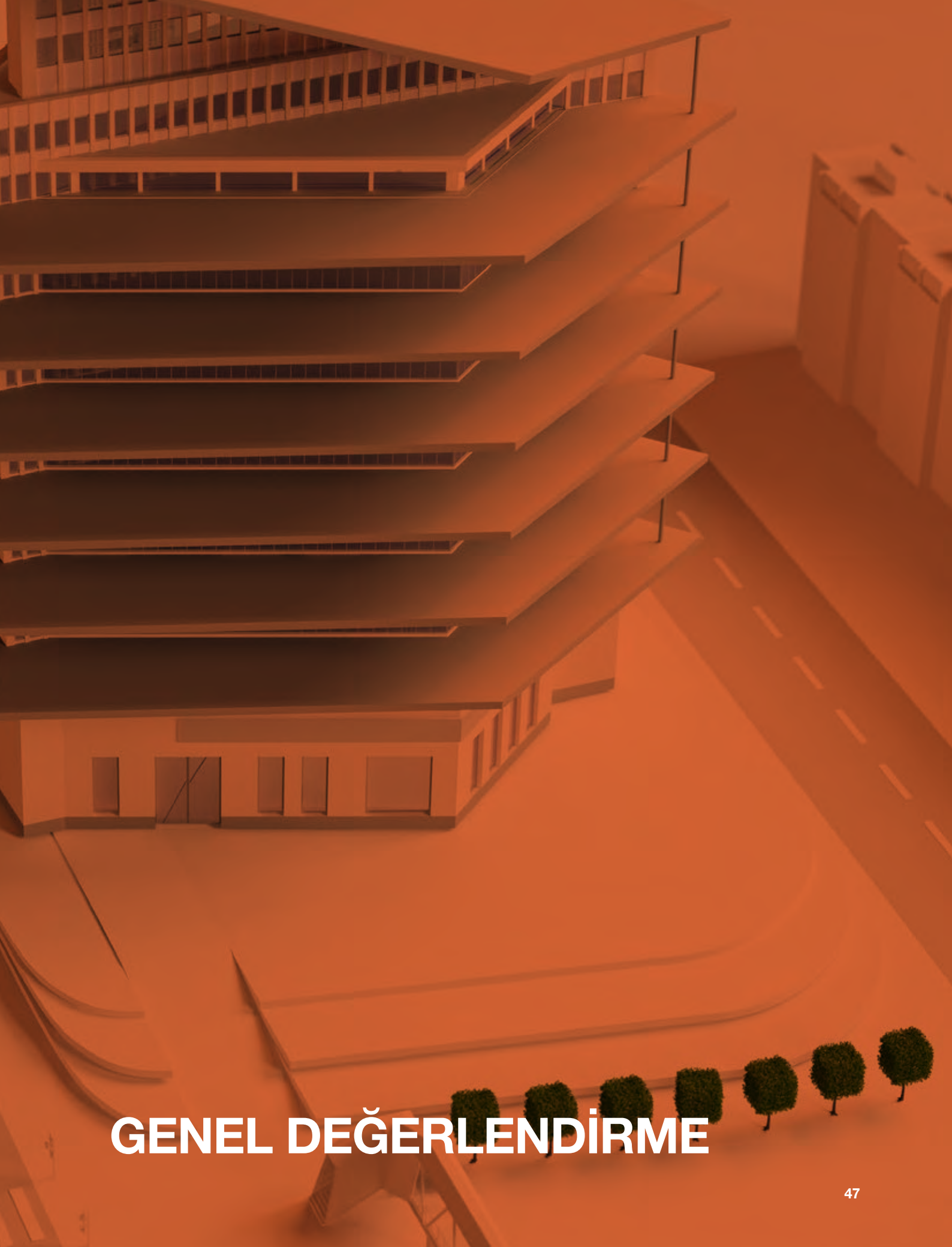
### Demografik faktöre göre

Üyesi olduğum kulüpte değerlendiririm	1%
Yazlık evimde vakit geçiririm	4%
TV izlerim	8%
İşimle ilgili çalışarak geçiririm	9%
Kültürel faaliyetlere vakit ayırarak değerlendiririm	11%
Spor yaparım	12%
Hobilerimle ilgilenirim	13%
Alışveriş merkezlerinde vakit geçiririm	19%
Evimle ilgilenirim	35%
Piknik alanı gibi günübirlik mesire alanlarına giderim	38%

## Bulgular V

- Şehirden memnuniyet puanı 10 üzerinden 8,2'dir. Görüşülenlerin %26'sının Kayseri'de yaşamaktan memnuniyeti düşük veya ortadır. Görüşülenlerin sosyo demografik özellikleri ayrımında bakıldığında. Ağırlıklı 29 yaş altı genç, bekar, lise eğitimi ve orta sınıf mensuplarının memnuniyetinin daha düşük olduğu söylenebilir.
- Kayseri'den başka bir şehirde yaşamayı düşünenler örneklemin %37'sini oluşturmaktadır. Başka şehirde yaşamayı düşünenlerin sosyo demografik özellikleri memnuniyeti düşük olanlar ile benzeşmektedir.
- Bu grubun yaşamayı tercih ettikleri şehirlerin içinde İzmir, İstanbul, Antalya ve Adana öne çıkmaktadır. Bölge olarak denize kıyısı olan Akdeniz, Ege ve Marmara bölgelerinden şehirler daha sık belirtilmiştir.
- Görüşülenlerin hafta sonlarını çoğunlukla aileleriyle, günübirlik piknik gibi mesire yerlerine giderek veya evlerinde; kısmen de alışveriş merkezlerinde geçirmeyi tercih ettikleri gözlenmiştir. Sosyalleşme daha çok aile ve yakın akraba çevresi ziyaretleri ile gerçekleştirilmektedir.
- Gençlerin, bekarların ve çocuksuz çiftlerin hafta sonlarını arkadaşları ile geçirme eğilimleri genele göre biraz daha yüksektir.





# GENEL DEĞERLENDİRME

# GENEL DEĞERLENDİRME

- Görüşülen Kayseri'lilerin üçte ikisi (%67) gelecek 5 yıl içinde kendisi oturmak için konut alabileceğini belirtmiştir.
- Yaklaşık %73'ü halen çok katlı konutlarda oturan Kayseri'lilerin yeni almak istedikleri konutların tipinde çok katlı apartman tercihleri(%46) ile müstakil konut tercihleri (%40) birbirine yakın çıkmıştır. Müstakil konut almak isteyenlerin düşündükleri konut özellikleri , evin mevkii, bahçe büyüklüğü, site içi olup olmaması gib detaylar araştırma kapsamında ayrıca sorgulanmalıdır.
- Yeni alınacak konutların 150-200 m2 arası büyüklükte (%45) ve 4 oda (%56) olmasını isteyenler daha büyük bir grubu oluşturmaktadır.
- Site tipi konutlarda tercih edilen en fazla kat yüksekliği ortalama 9'dur. Grubun dörtte üçü orta katlarda oturmayı tercih ettiklerini belirtmişlerdir.
- Görüşülenlerin yarıya yakını (%43) oturdukları sitede 1+1 daire bulunmasından rahatsız olacaklarını belirtmiştir.
- Kayseri'lilerin yeni konut için düşündükleri ortalama fiyat 172.000 TL civarındadır. Markalı konut projelerinden konut almayı düşünenler 200.000 TL üstü rakamları telaffuz etmişlerdir.Konutu banka veya proje sahibinin sunacağı kredi olanakları ile alma düşüncesi yoğun olarak benimsenmektedir. Geri ödemelerin evi teslim aldıktan sonra başlaması tercih edilmektedir.
- Konutun beyaz eşyalı(%45) veya beyaz eşyasız(%47) teslim edilmesi konusunda görüşülenlerin ortak bir görüşte birleşmediği, ikiye ayrıldığı söylenebilir. Kadınların beyaz eşyalı teslim isteği biraz daha yüksektir (%55)
- Satın alma kararını belirlemede fiyat ve ödeme koşulları ile konutun merkeze yakınlığı grubun %85'i için en etkili faktörlerdir.
- Görüşülenlerin Kayseri'de yaşamaktan memnuniyeti 10 üzerinden 8'dir. Ancak 30 yaş altı genç, bekar erkek ve ağırlıklı SES2 grubundan olanların memnuniyetleri ve Kayseri'de yaşama istekleri biraz daha düşüktür. Bu grup başka şehirlere göç etmeye en yakın gruptur. Göç edilmek istenen bölgeler ve şehirler ağırlıklı deniz kıyısında yer alanlardır.
- Görüşülenlerin %88'i hafta sonlarını aileleri ve akrabalarıyla geçirmektedir. Arkadaşlarla birlikte olma bekarlarda ve çocuksuz ailelerde daha yüksektir. Hafta sonu yapılan faaliyetlerin içinde mesire yerleri ziyaretleri ve ev ile ilgili işlerin büyük paya sahip olması, Kayseri'de daha aile ve akrabalarla ortak faaliyetlerin öne çıktığını göstermektedir. Halkın yaşam tarzı hafta içi iş, hafta sonu aile ve akrabalarla ortak gezi ve diğer faaliyetler olarak şekillenmektedir.
- Medeni durum ile hane büyüklüğünün konutun çevresel olanaklarını, satın alınması düşünülen konut m2 büyüklüğünün ise daire özelliklerinden beklentileri etkilediği gözlenmiştir.
- Bu nedenle Kayseri'de yapılacak konutların ağırlıklı 30 yaş ve üzeri, evli çocuklu SES3 ve SES1 ailelerin ihtiyaçları göz önüne alınarak şekillendirilmesi daha gerçekçi olacaktır.

**Bu yapıda 3+1 ve 4+1 odalı, 100 m<sup>2</sup>den büyük konutların, temel aile ihtiyaçlarına yönelik olarak,**

- Çift balkon
- Güvenlik kamerası,
- Isı yalıtımı,
- Jeneratörü,
- Diafon telefonu,
- Merkezi kablo tv ve ADSL bağlantısı,
- Çocuklar için oyun parkı ,
- Çocuk kreşi
- Marketi,
- Ebeveyn banyosu gibi, çoğunluğun yararlanabileceği özellik ve donanımlarla yapılmasının beklendiği söylenebilir.



## Medeni Durum/Hane Büyüklüğüne Göre Konut Özellikleri

Site konut özellikleri	Bekar 1-2 kişi	Evli 2 kişi	Evli 3-4 kişi	Evli 5+kişi	Genel
Açık yüzme havuzu	37%	29%	33%	31%	32%
Alışveriş mağazaları	70%	42%	56%	59%	57%
Banka ATM noktaları	81%	68%	67%	72%	70%
Basketbol-futbol alanları	70%	55%	70%	70%	68%
Cafe, Bar, restaurant, vs	52%	48%	37%	35%	38%
Çocuk kresi-Kids Club	56%	77%	71%	77%	72%
Çocuk yüzme havuzu	56%	45%	63%	56%	59%
Güvenlik ve Kamera Sistemleri	96%	97%	99%	97%	98%
Kuaför, Güzellik Merkezi	31%	26%	51%	47%	46%
Jogging ve Bisiklet Parkuru	54%	55%	61%	64%	61%
Kapalı yüzme havuzu	58%	35%	49%	64%	52%
Market	92%	87%	83%	90%	86%
Merkezi kabl TV, uydu ve dijital yayınlar	92%	77%	83%	87%	84%
Misafir otoparkı	65%	71%	72%	74%	72%
Açık otopark	85%	71%	82%	83%	81%
Oyun parkı	69%	90%	85%	86%	85%
Sağlık kurumları (eczane, poliklinik,vs)	92%	84%	92%	86%	90%
Sauna / Hamam / Buhar odası	31%	23%	41%	40%	38%
Sinema	50%	19%	39%	40%	38%
Spor salonu	73%	74%	75%	73%	74%
Tenis kortu	31%	23%	34%	36%	33%
Kapalı otopark	77%	71%	70%	76%	72%
Eğlence merkezi	62%	23%	43%	44%	43%

## İstenen Konut Büyüklüğüne Göre Daire Özellikleri

Daire özellikleri	100-149 m <sup>2</sup> arası	150-199 m <sup>2</sup> arası	200 m <sup>2</sup> üstü	Genel
Binada ses ve ısı yalıtımı	99%	99%	99%	99%
Binanın tüm ihtiyacını karşılayacak kapasitede jeneratör	94%	97%	97%	97%
Binanın dekoratif dış cephesi olmalı	86%	93%	93%	90%
Dairede kumanda edilebilir panjur	69%	74%	74%	70%
Dairede görüntülü diafon olmalı	90%	87%	87%	90%
Dairede ADSL / internet bağlantısı	86%	89%	89%	90%
Dairede gaz ve yangın alarmı	97%	99%	99%	99%
Dairede klima	85%	84%	84%	84%
Dairede mutfak ankastre olmalı	90%	89%	89%	90%
Dairede beyaz eşya olmalı	72%	66%	66%	70%
Dairede jakuzi olmalı	63%	68%	68%	67%
Dairede dolaplar gömme olmalı	85%	85%	85%	87%
Dairede giyinme odası olmalı	72%	78%	78%	77%
Dairede ütü odası olmalı	64%	69%	69%	68%
Amerikan mutfak olmalı	65%	64%	64%	63%
Yatak odasında ebeveyn banyosu olmalı	91%	89%	89%	91%
Dairenin kendime ait deposu olmalı	86%	80%	80%	85%





**GYODER**  
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

**Gayrimenkul ve Gayrimenkul  
Yatırım Ortaklığı Derneği**

Cumhuriyet Caddesi  
Pegasus Evi No.48  
Zemin Kat C Harbiye  
İstanbul

**T** 0212 282 5365  
0212 325 2825  
**F** 0212 282 5393

[www.gyoder.org.tr](http://www.gyoder.org.tr)  
[info@gyoder.org.tr](mailto:info@gyoder.org.tr)