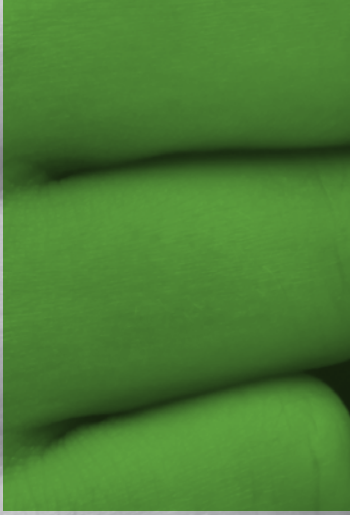


GYODER
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği



GAZİANTEP KONUT TERCİHLERİ

OCAK 2015

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

SELASTURKİYE Araştırma & Danışmanlık Bilgi İşlem Merkezi

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 © 2015

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

Eser Adı

Gaziantep Konut Tercihleri

İçindekiler

Araştırmanın Kapsamı & Örneklem	8
Özet Bulgular	14
Araştırmanın künyesi	28
Analiz & Değerlendirmeler	32

Konut Satın Alma ve Tüketici Tercihleri Araştırması

Ülkemizde son yıllarda gayrimenkul sektörüne yapılan yatırımlar ve gündemdeki yasal düzenlemeler sayesinde, sadece büyükşehirlerde değil, gelişmekte olan birçok şehrimizde büyümenin getirdiği değişimlerin yaşam tercihleri ve sosyal hayatın üzerindeki etkileri göze çarpmaktadır. Bu gelişim trendi, sanayi ve ticaret alanındaki başarıları ile olduğu kadar, zengin tarihi ve kültürel yapısı ile önde gelen Anadolu şehrimiz Gaziantep'te de somut olarak göze çarpmaktadır.

Güneydoğu Anadolu Projesi'nin giriş kapısı olan ve konumu ile ön plana çıkan Gaziantep'in birincil merkez olması sebebi ile çevre şehirlerle etkileşimi, gayrimenkul sektöründeki gelişmelerin önünün açılması ve bir gayrimenkul yatırım merkezi haline dönüşmesine etkili olmuştur. Ülke ekonomisinde yaşanan olumlu gelişmeler sonucu Gaziantep'in bir cazibe merkezi haline dönüşmesi ile konut sektöründe olduğu kadar konut dışındaki gayrimenkul sektörlerinin de canlanmasına imkan vereceği öngörülmektedir.

Bu nedenle öncelikli olarak, Gaziantep halkının konut sektörü açısından incelenmesi ve yerinde tespit edilmesi için yerel bir araştırma yapılması uygun bulunmuştur. Söz konusu araştırmanın amacı Gaziantep'te yaşayan yetişkinlerin gelecekte konut satın almaya yönelik eğilimleri ile oturmak istedikleri konutların özelliklerine ait görüşlerinin alınmasıdır. Bu amaç doğrultusunda araştırma kapsamında yerel halka "satın almak istediği konuttan beklentileri ve şehirden memnuniyet düzeyi" hakkında sorular yönlendirilerek görüşleri alınmıştır. Araştırma CATI (bilgisayar destekli telefon anketi) yöntemiyle gerçekleştirilmiş ve yanıt vermeyi kabul eden 260 yetişkinle görüşülmüştür.

Bu çalışmadan elde edilen önemli bulguların ve değerli tespitlerin, Gaziantep'e yatırım yapmayı düşünen ulusal ve uluslararası yatırımcılara faydalı bir kaynak oluşturmasını ve konut sektörüne bir nebze de olsa ışık tutmasını umut ediyoruz.

ŞUBAT 2015

Neşecan ÇEKİCİ
GYODER Yönetim Kurulu Üyesi
Araştırma ve Rapor Üretim Komitesi Başkanı





ARAŞTIRMANIN KAPSAMI ve ÖRNEKLEM

1. ARAŞTIRMANIN KAPSAMI ve ÖRNEKLEM

A Araştırmanın kapsamı

2015 yılı Ocak ayında hedef bölge (Gaziantep, il merkezi) bazında gerçekleştirdiğimiz araştırmadan derlediğimiz bulguların temel amacı, konut satın alma kararlarını etkileyen faktörlerin incelenmesi ve konut satın almak isteyenlerin profilini belirlemeye çalışmaktır.

B Araştırmanın temel amacı doğrultusunda sorgulanan kavramlar

- Standart konut, markalı proje-konut, rezidans ve villa potansiyel müşterilerinin mevcut demografik durumları açısından (cinsiyet, yaş, medeni durumu, eğitim durumu...) dağılımı,
- Standart konut, markalı proje-konut, rezidans ve villa potansiyel müşterilerinin (barındıkları evin sahiplik durumu...) konut tercihleri arasında ilişki,
- Standart konut, markalı proje-konut, rezidans ve villa potansiyel müşterilerinin konut satın alırken konutla ilgili nelere dikkat ettiği ve standart konut, markalı proje-konut, rezidans ve villa potansiyel müşterilerine göre konut satın almayı etkileyen faktörler

C Araştırmanın evreni

Bu araştırma kapsamı açısından Gaziantep ili genelinde standart-lüks konut projelerinin, (Standart konut, markalı proje-konut, rezidans ve villa) hedef müşterilerinin görüşlerini içermektedir. Gaziantep il merkezinde çok sayıda standart-lüks konut projeleri mevcuttur. Araştırma kapsamında bilgi toplamak amacıyla hazırlanan soru formu bu çerçevede hedef katılımcı özellikleri taşıyan toplam 260 katılımcıya uygulanmıştır.

D Araştırmanın yöntemi

Araştırma standart-lüks konut projelerinin (Standart konut, markalı proje-konut, rezidans ve villa) potansiyel müşterilerini Gaziantep il merkezi bazında temsil kabiliyetine sahip hedef katılımcılar belirlenip, bunlara ait bilgilerin anket yolu ile elde edilmesi ile gerçekleştirilmiştir.

Sahada veri derleme çalışmaları, kantitatif araştırma tekniklerinden PAPI ve CATI Bilgisayar Destekli Telefon Görüşmesi bilgisayar yardımı ile gerçekleştirilen telefon görüşmeleri ile gerçekleştirilmiştir. Amaçlarımıza ulaşabilmek için masaüstü ve kalitatif araştırma teknikleri ile birlikte gerekli olduğu yerlerde un-structured* araştırma teknikleri ve katılımı arttırmak için PAPI ve CAVI metodları kullanılmıştır.

* Un-structured sahada derlenen bilgilerin kontrolü ve ikincil "tamamlayıcı" veriler derlenmesi esnasında kullanılan ek yöntemdir.

E Verilerin elde edilmesi

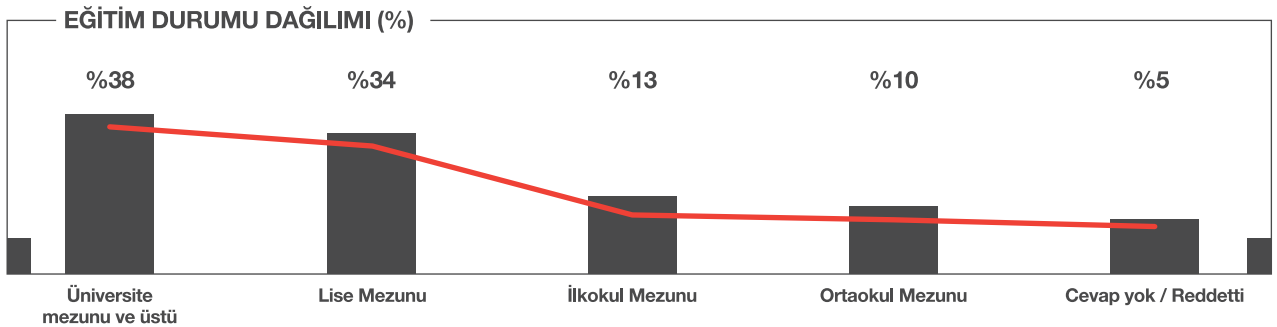
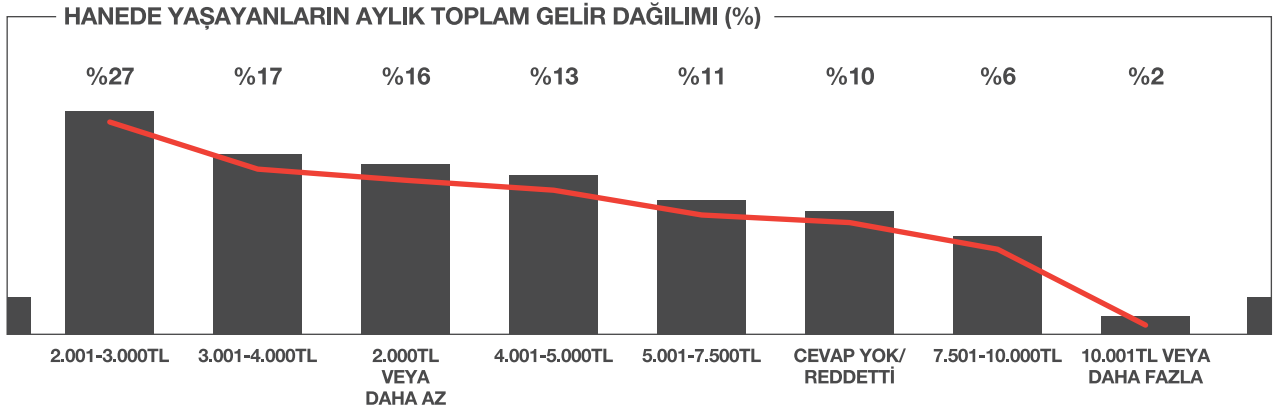
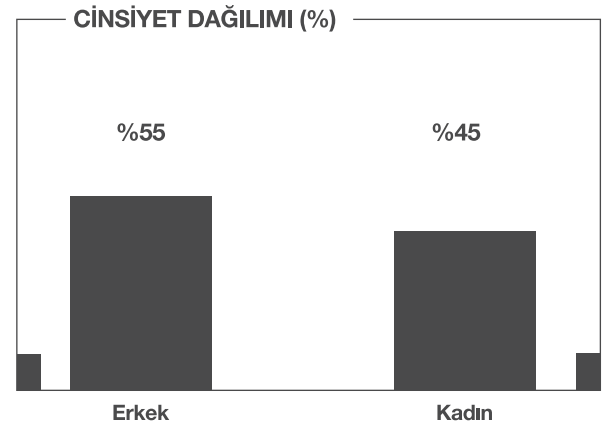
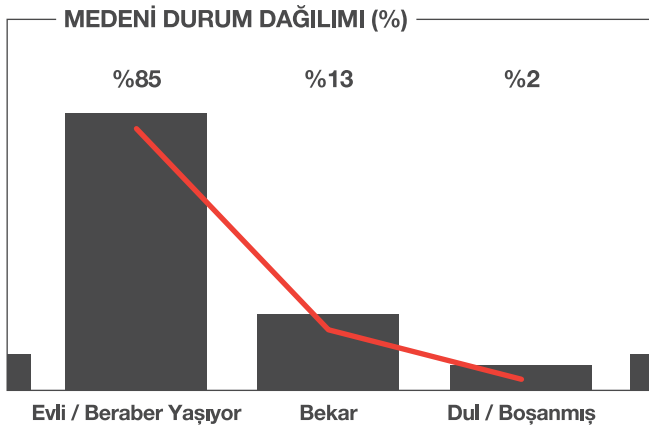
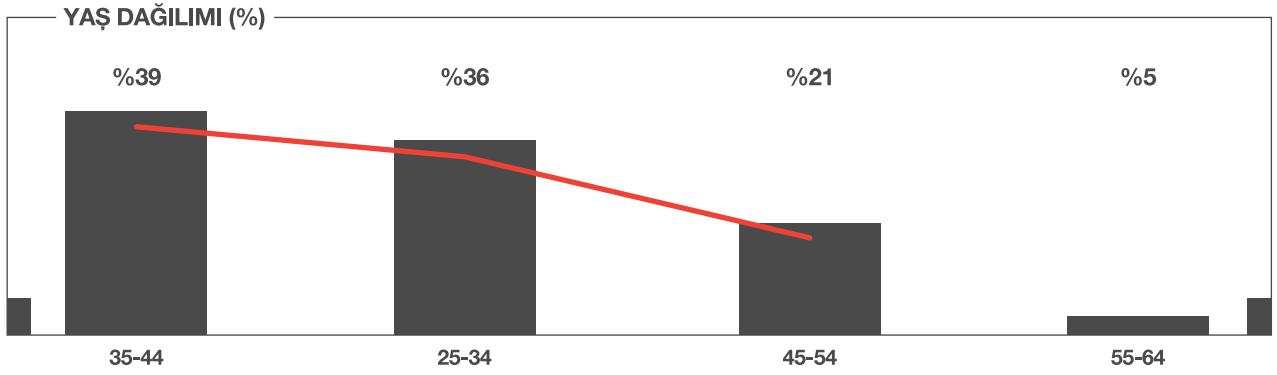
Verilerin elde edilmesinde anket tekniğinden yararlanılmıştır. Anket formu hazırlanırken soruların kolay anlaşılabilir olmasına dikkat edilmiştir. Birkaç açık uçlu soru dışında kapalı uçlu sorular, Likert tipi sorular ve çoktan seçmeli cevap seçenekleri ile veriler toplanmıştır.

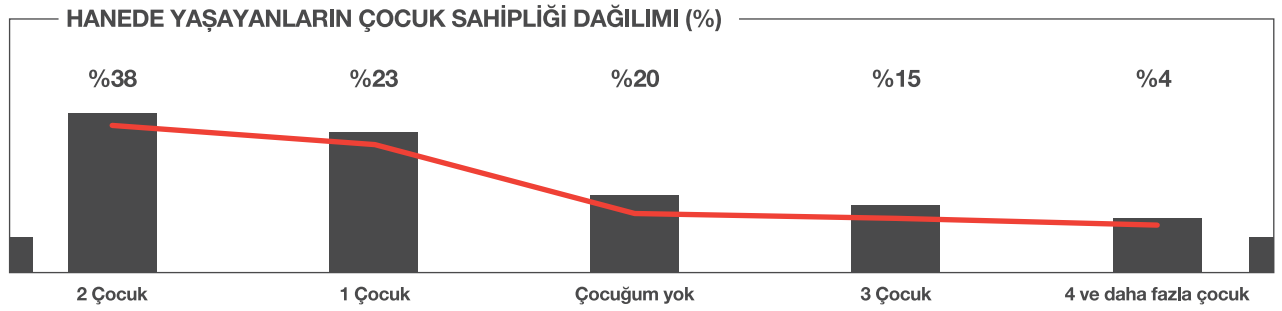
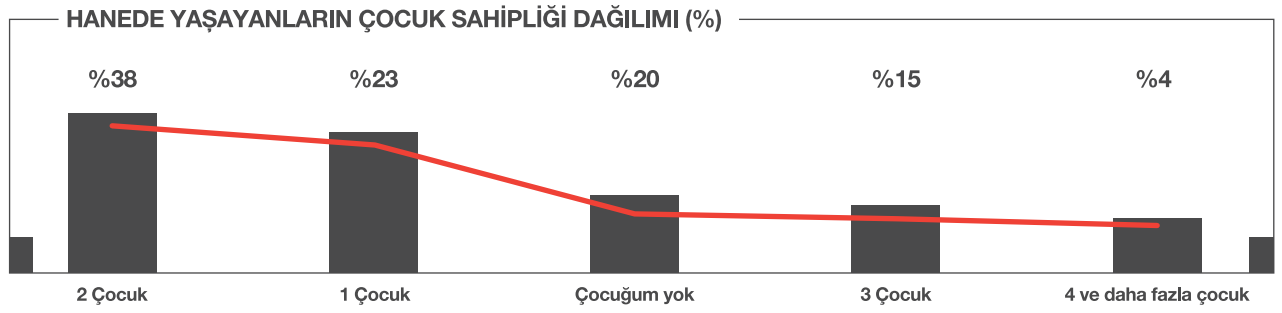
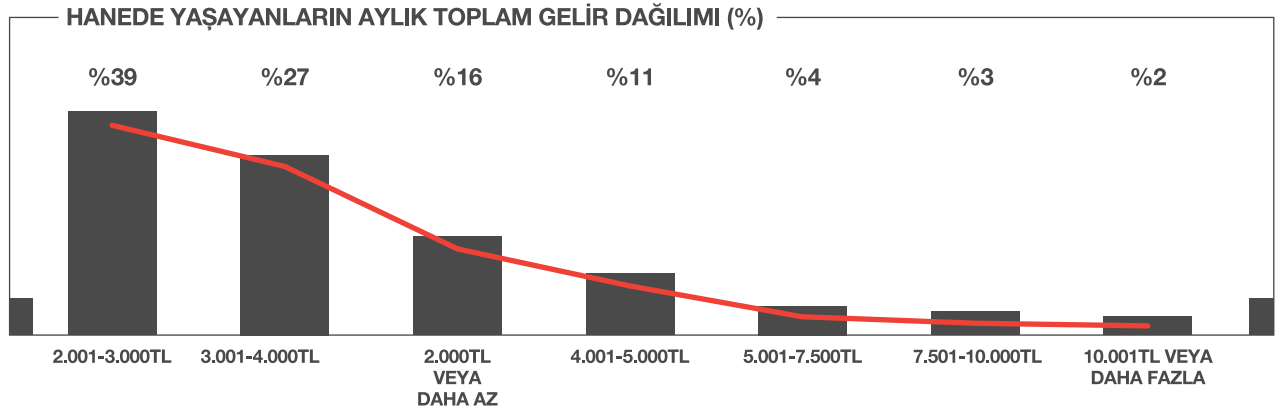
F Anket metodu ve dili

Araştırmanın masabaşı çalışmalarında, proje amaçlarına ulaşabilmek için CATI telefonla görüşme araştırma teknikleri ile birlikte un-structured teknikler de kullanılmıştır (Anket-görüşme dili TÜRKÇE)

G Veri derleme organizasyon ve dili

- SELASTURKIYE Araştırma Danışmanlık Bilgi İşlem Merkezi
- Saha Veri Derleme Ekibi
- Çalışma süresince, SELASTURKIYE - GAYRİMENKUL AD-HOC ve MODUL araştırmalarında deneyimli anketörler görev almıştır.







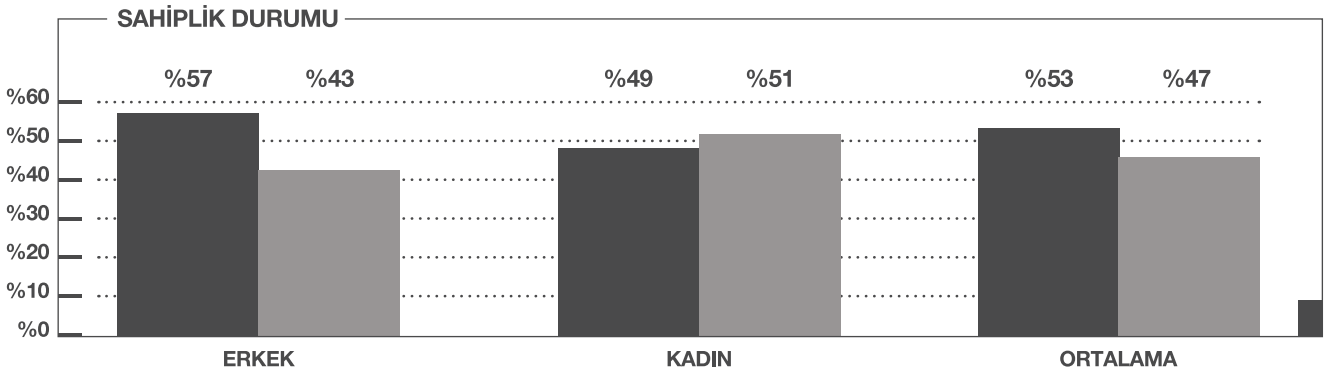
2

ÖZET BULGULAR

2. ÖZET BULGULAR

S.1A Şu an oturduğunuz ev size mi ait yoksa kiracı mısınız?

Bireysel rating - değerlendirme - total oran (%) bulgular total avg. ve kümülatif bazda sorgulanmıştır.

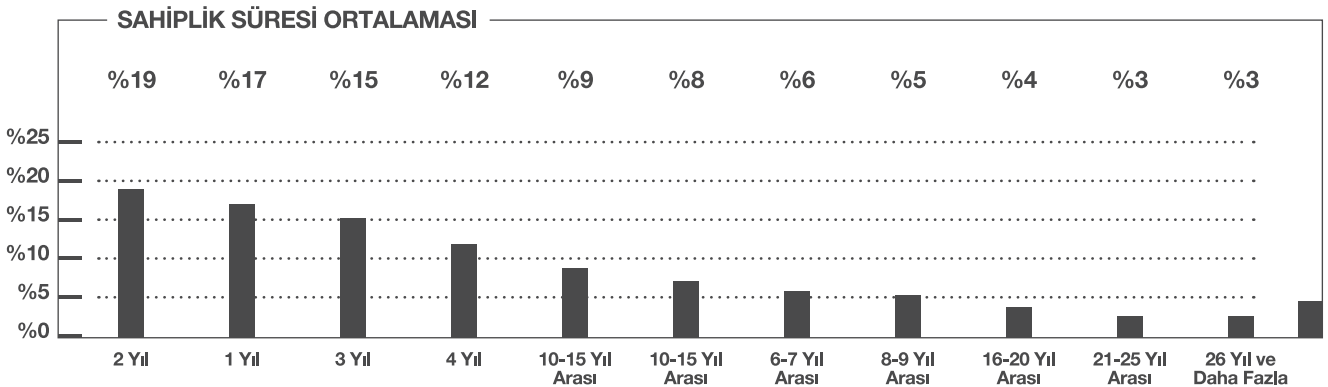


Ev sahipliği oranı 25-34 arası yaşta %48 iken 45-54 yaş aralığında %64 ile en yüksek orana sahiptir.

TOPLAM CEVAP SAYISI: 260, BAZ: 260

S.1b Şu an oturduğunuz evinizi kaç yıl önce satın aldınız?

Bireysel rating - değerlendirme - total oran (%) bulgular total avg. ve kümülatif bazda sorgulanmıştır.

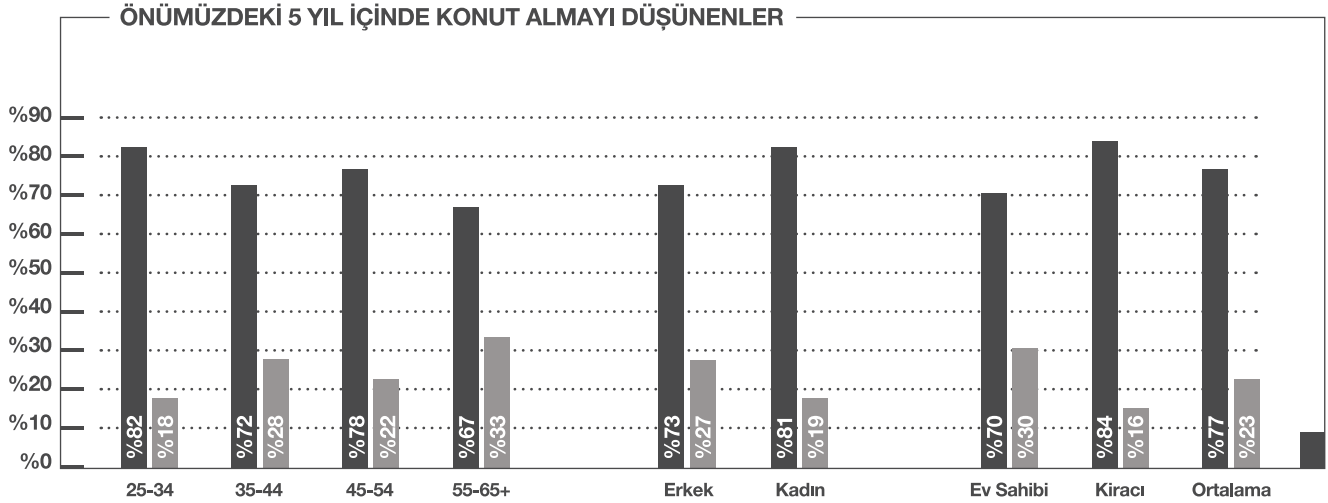


Konuta sahip olunan süre itibarıyla en fazla sahiplik süreleri 2 yıl %19, 1 yıl %17, 3 yıl %15 ve 4 yıl %12 olarak sıralanmaktadır

TOPLAM CEVAP SAYISI: 139, BAZ: 139

S.1c Önümüzdeki 5 yıl içerisinde ev almayı düşünüyor musunuz?

Bireysel rating - değerlendirme - total oran (%) bulgular total avg. ve kümülatif bazda sorgulanmıştır.

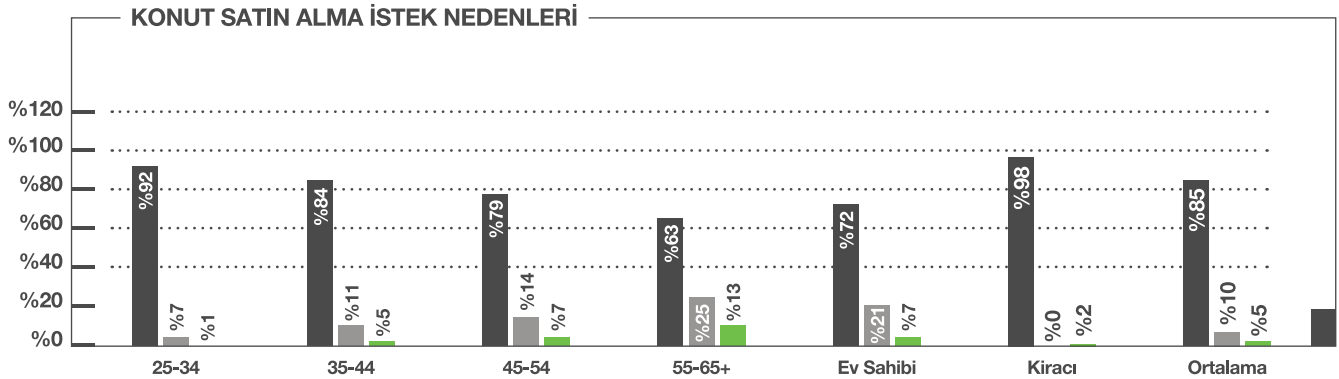


Önümüzdeki 5 yıl içerisinde ev almayı düşünenlerin oranı totalde %77 'dir. ■ Evet ■ Hayır

TOPLAM CEVAP SAYISI: 260, BAZ: 260

S.2 Konut satın almak istemenizin temel nedeni size okuyacaklarımdan hangisidir?

Bireysel rating - değerlendirme - total oran (%) bulgular total avg. ve kümülatif bazda sorgulanmıştır.



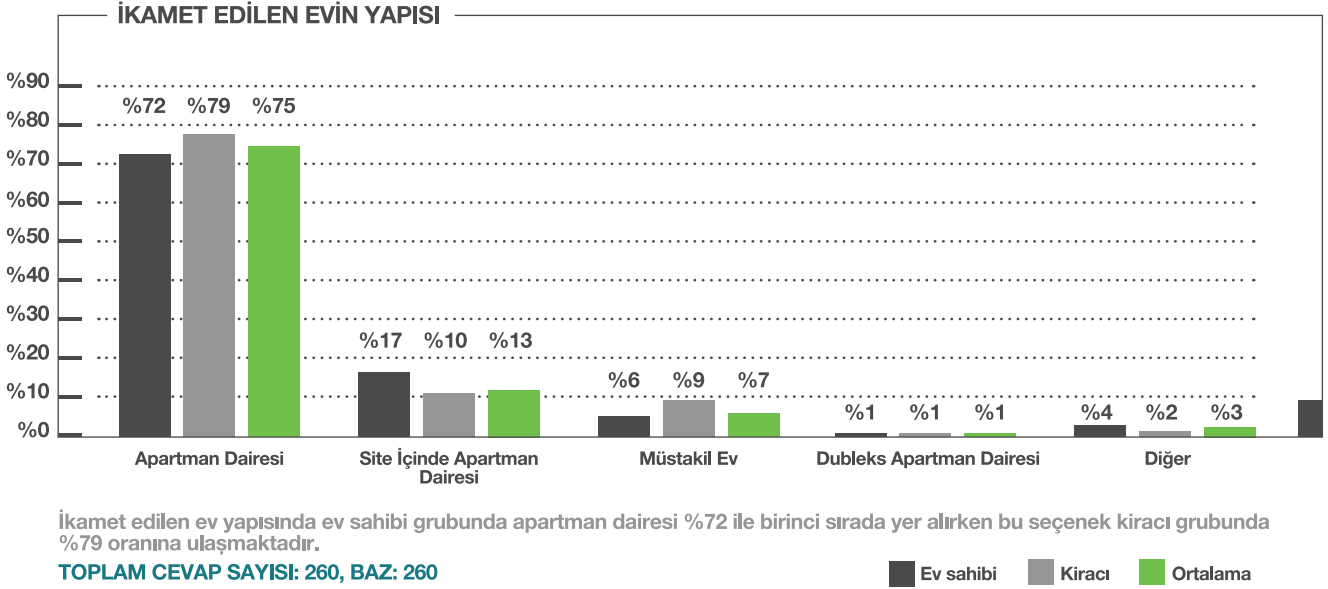
Kendim oturmak için cevabı veren katılımcılar %92 ile 25-34 ve %84 ile 35-44 yaş grubu, %98 oranıyla kiracı ağırlıklıdır. Kiraya vermek cevabı veren 55-65+ yaş grubu %25 ile en yüksek orana sahip gruptur. Kiracılarda bu oran %0'dır.

TOPLAM CEVAP SAYISI: 199, BAZ: 199

■ Kendim oturmak için ■ Kiraya vermek için ■ Yatırım amacıyla

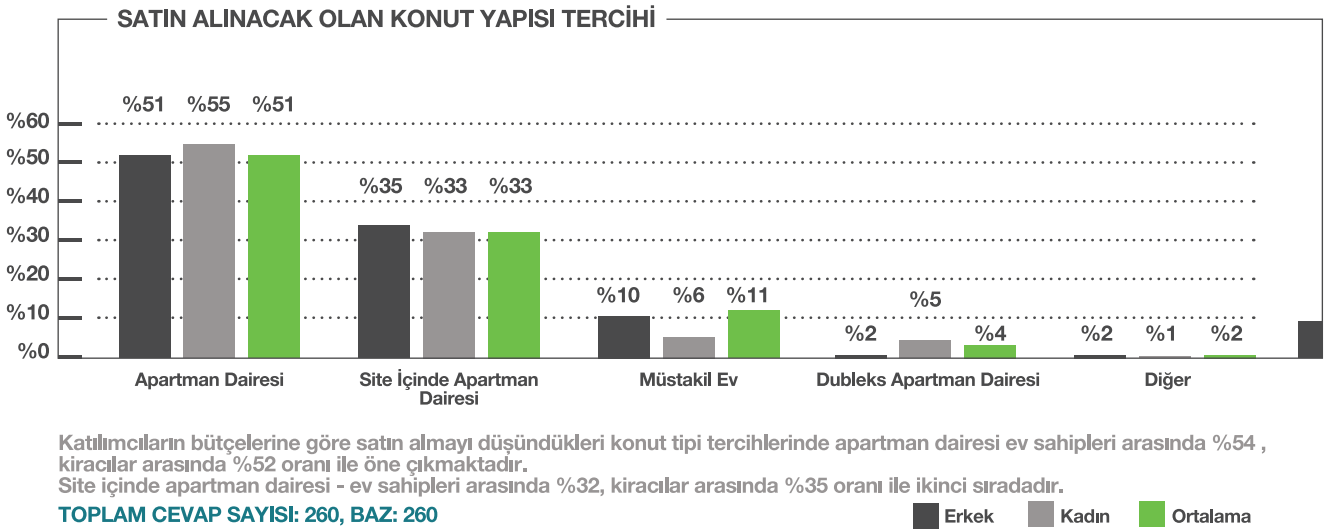
S.3 Şu anda ikamet ettiğiniz ev nasıl bir yapıda?

Bireysel rating - değerlendirme - total oran (%) bulgular total avg. ve kümülatif bazda sorgulanmıştır.



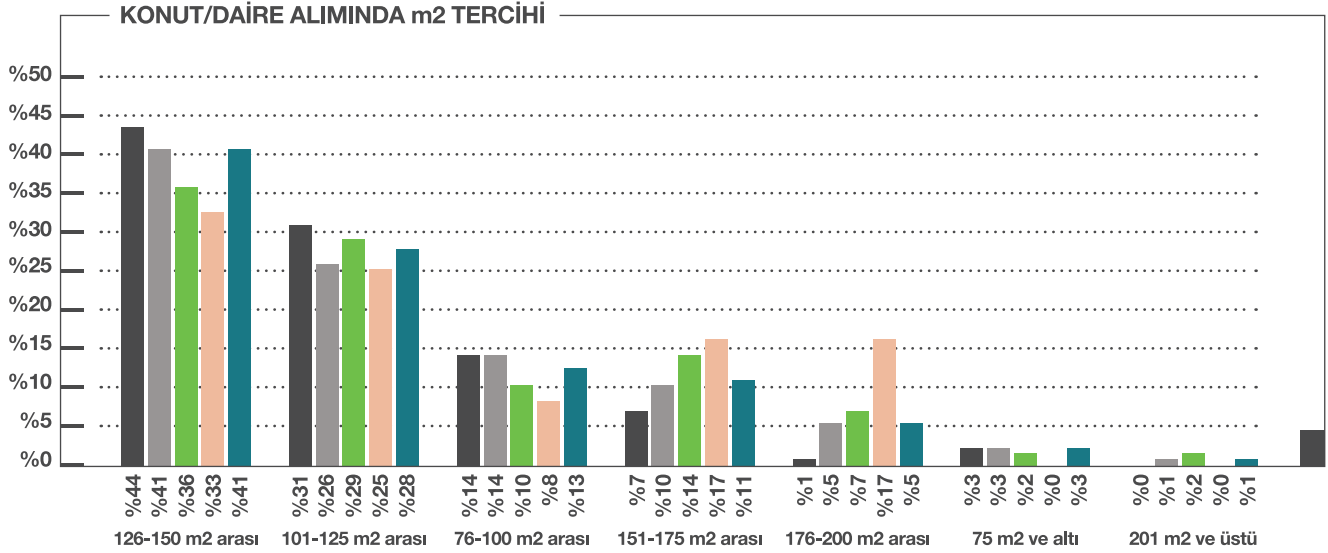
S.3 Şu anda ikamet ettiğiniz ev nasıl bir yapıda?

Bireysel rating - değerlendirme - total oran (%) bulgular total avg. ve kümülatif bazda sorgulanmıştır.



S.4 Konut/ev satın alacak olsanız bütçenize göre nasıl bir yapıda bulunan evi tercih edersiniz?

Bireysel rating - değerlendirme - total oran (%) bulgular total avg. ve kümülatif bazda sorgulanmıştır.



Sahip olunan konut m2 büyüklüğünde en fazla tercih edilen 126-150 m2 ortalama %41 oranı ile öne çıkmaktadır.

101-150 m2 arası tercihlerini berabere değerlendirdiğimizde totalde oran %69'a ulaşmaktadır.

151-175 m2 arasında tercih edenlerin genel oranı % 11'dir.

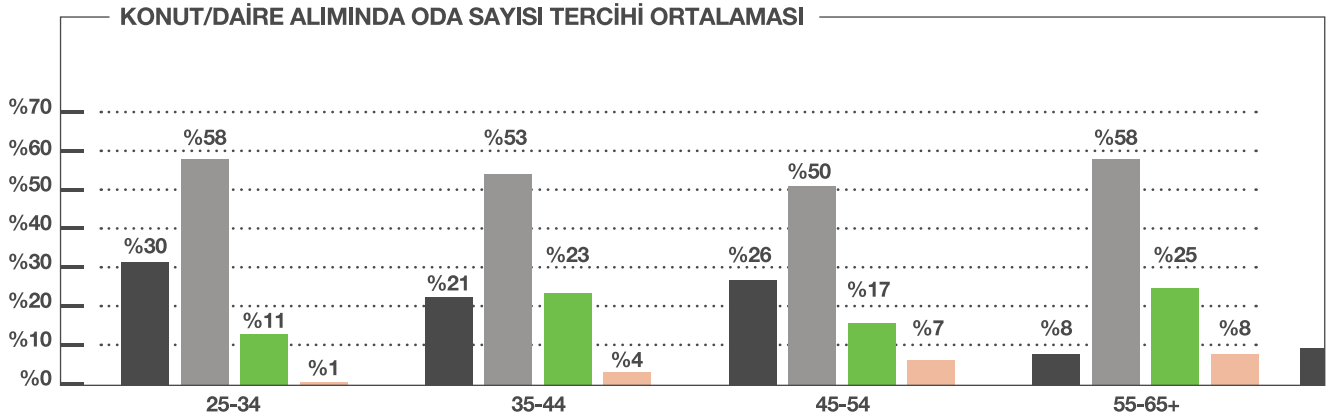
201 m2 ve üstü %1 oranı ile son sırada yer almaktadır.

TOPLAM CEVAP SAYISI: 260, BAZ: 260

■ 25-34 ■ 35-44 ■ 45-54 ■ 55-65+ ■ Ortalama

S.5b Satın aldığınız / Satın almayı düşündüğünüz konut/daire sizce kaç odalı olmalı?

Bireysel rating - değerlendirme - total oran (%) bulgular total avg. ve kümülatif bazda sorgulanmıştır.



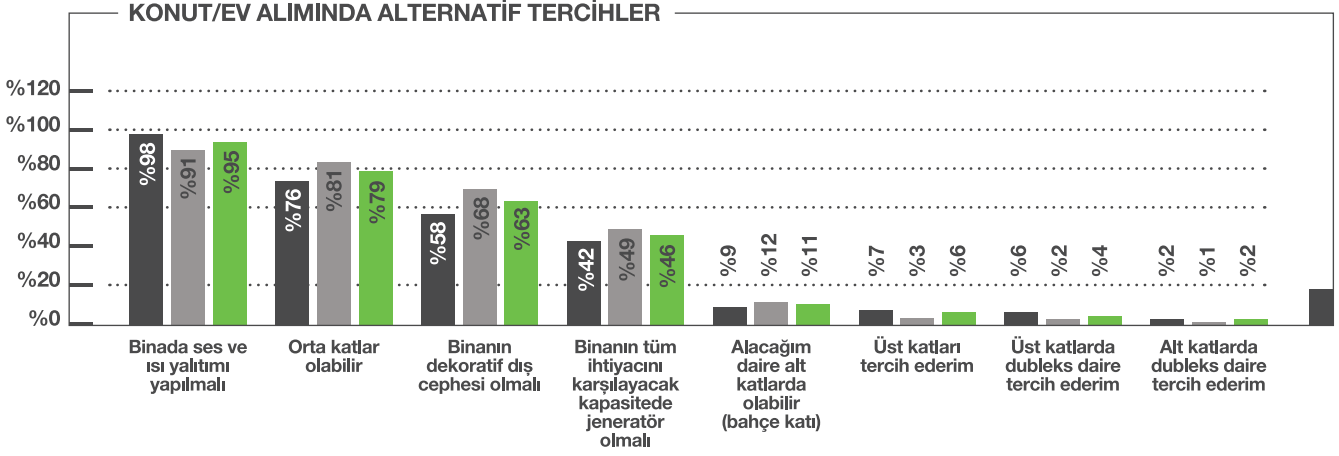
Tercih edilen oda sayısında 3+1 tüm yaş aralıklarında öne çıkmaktadır. 25-34 yaş arasında 3+1 oda sayısında %58 ile en yüksek orana sahiptir. 5+1 oda sayısında tüm yaş aralıklarında en az oranlar görülmektedir.

TOPLAM CEVAP SAYISI: 260, BAZ: 260

■ 2+1 ■ 3+1 ■ 4+1 ■ 5+1 ve üstü

S.6 Size satın almayı düşündüğünüz konut / ev yapılarıyla ilgili bazı alternatifler okuyacağım, lütfen tercih ettiklerinizi belirtir misiniz?

Bireysel rating - değerlendirme - total oran (%) bulgular total avg. ve kümülatif bazda sorgulanmıştır.



Binada ses ve ısı yalıtımı yapılmalı cevabı %95 ile en çok tercih edilen alternatiftir.

Dairede olması istenenler sorulduğunda tercih edilenler; binada ses ve ısı yalıtımı yapılmalı %95, orta katlar olabilir %79,

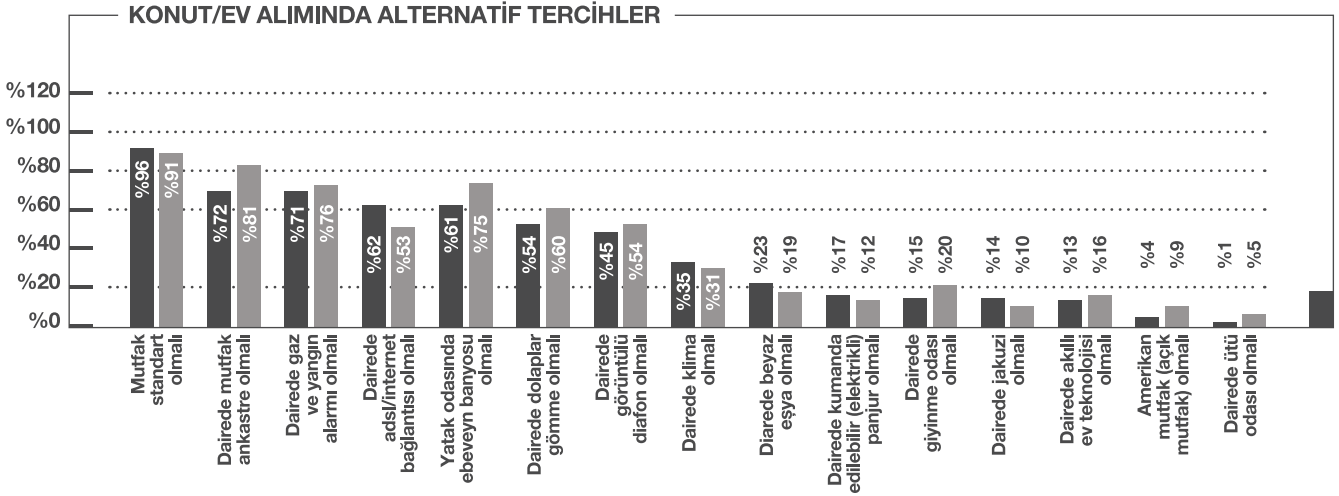
Binanın dekoratif dış cephesi olmalı %63, binanın tüm ihtiyacını karşılayacak kapasitede jeneratör olmalı %46 ile sıralanmaktadır.

TOPLAM CEVAP SAYISI: 260, BAZ: 260

■ Erkek ■ Kadın ■ Ortalama

S.6 Size satın almayı düşündüğünüz konut / ev yapılarıyla ilgili bazı alternatifler okuyacağım, lütfen tercih ettiklerinizi belirtir misiniz?

Bireysel rating - değerlendirme - total oran (%) bulgular total avg. ve kümülatif bazda sorgulanmıştır.



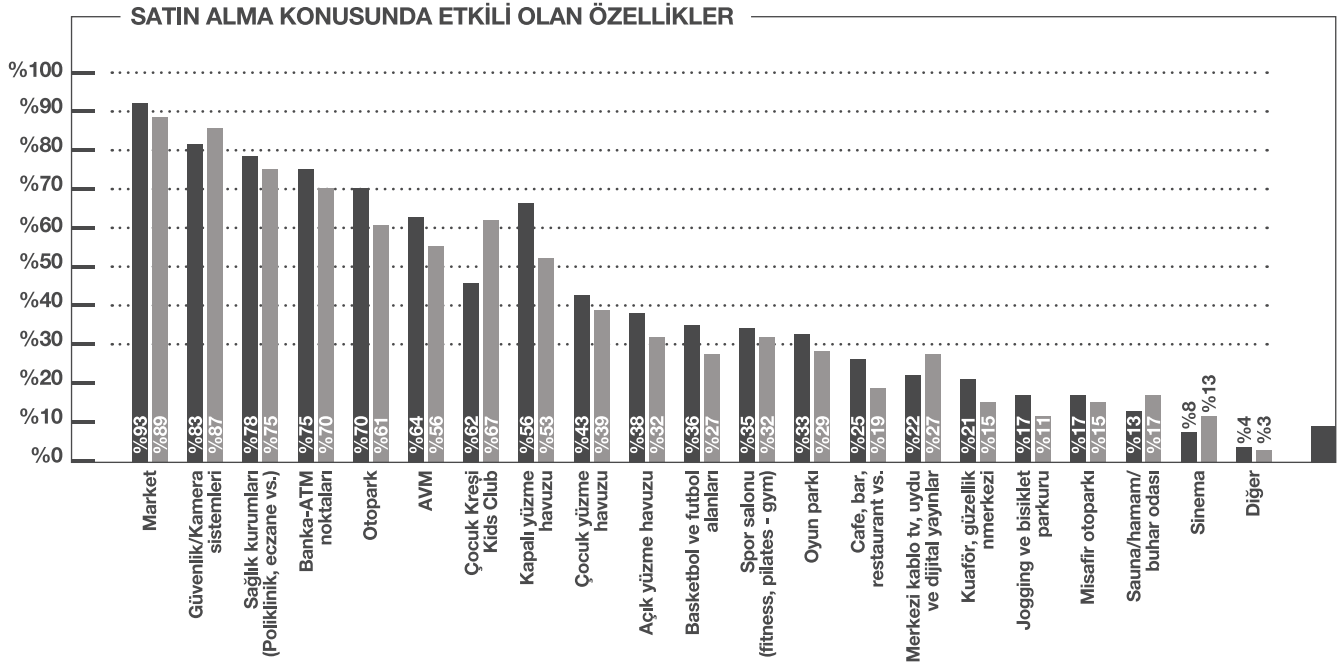
Katılımcıların satın almayı düşündükleri konut/ev yapılarında tercih ettikleri alternatiflerin ilk sırasında %94 oran ile mutfak standart olmalı seçeneği vardır. Dairede mutfak ankastre olmalı %77, dairede gaz ve yangın alarmı olmalı %73, yatak odasında ebeveyn banyosu olmalı %67, takip eden tercihlerdir.

TOPLAM CEVAP SAYISI: 260, BAZ: 260

■ Erkek ■ Kadın

S.7a Sitesi içinde konut / ev satın alacak olsaydınız şimdi sayacağım özelliklerden hangilerinin site içerisinde bulunması satın alma kararınızı olumlu yönde etkileyeceğini ve ne derece etkili olduğunu “1 Az olumlu, 2 Olumlu, 3 Çok olumlu” olarak belirterek söyler misiniz?

Bireysel rating - değerlendirme - total oran (%) bulgular total avg. ve kümülatif bazda sorgulanmıştır.



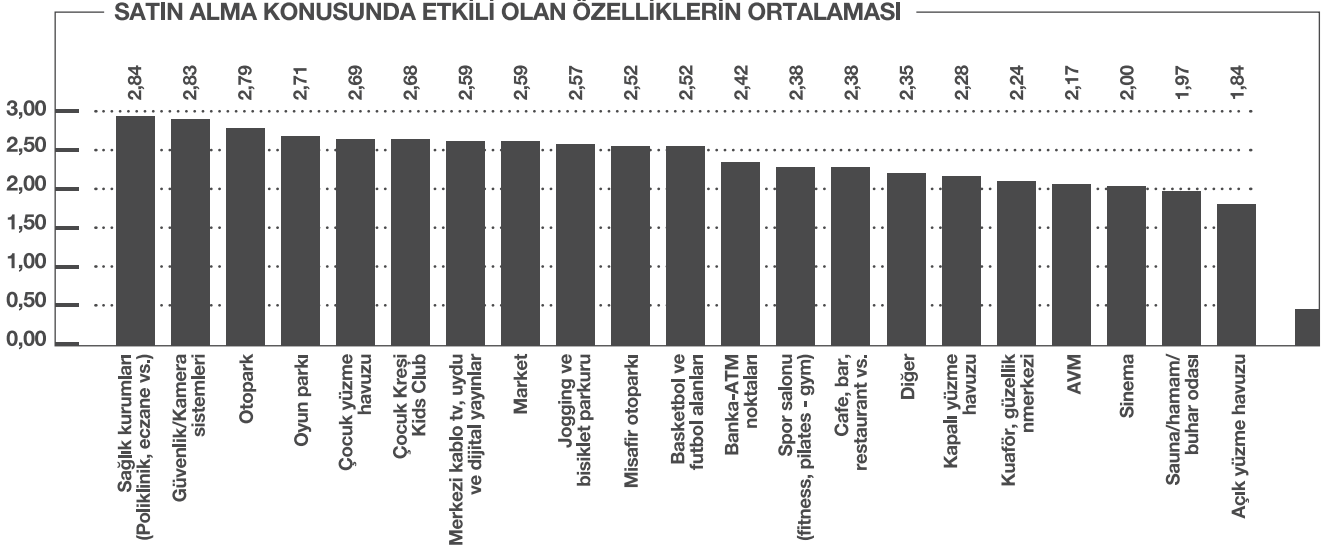
Site içerisinde bulunması satın alma kararını olumlu olarak etkileyen faktörlerde sırasıyla, market %91, güvenlik ve kamera sistemleri %85, sağlık kurumları %77 ve banka – ATM noktaları %73 ile ilk sıralarda yer almaktadır.

TOPLAM CEVAP SAYISI: 1733, BAZ: 260

■ Ev Sahibi ■ Kiracı

S.7b Sitesi içinde konut / ev satın alacak olsaydınız şimdi sayacağım özelliklerden hangilerinin site içerisinde bulunması satın alma kararınızı olumlu yönde etkileyeceğini ve ne derece etkili olduğunu “1 Az olumlu, 2 Olumlu, 3 Çok olumlu” olarak belirterek söyler misiniz?

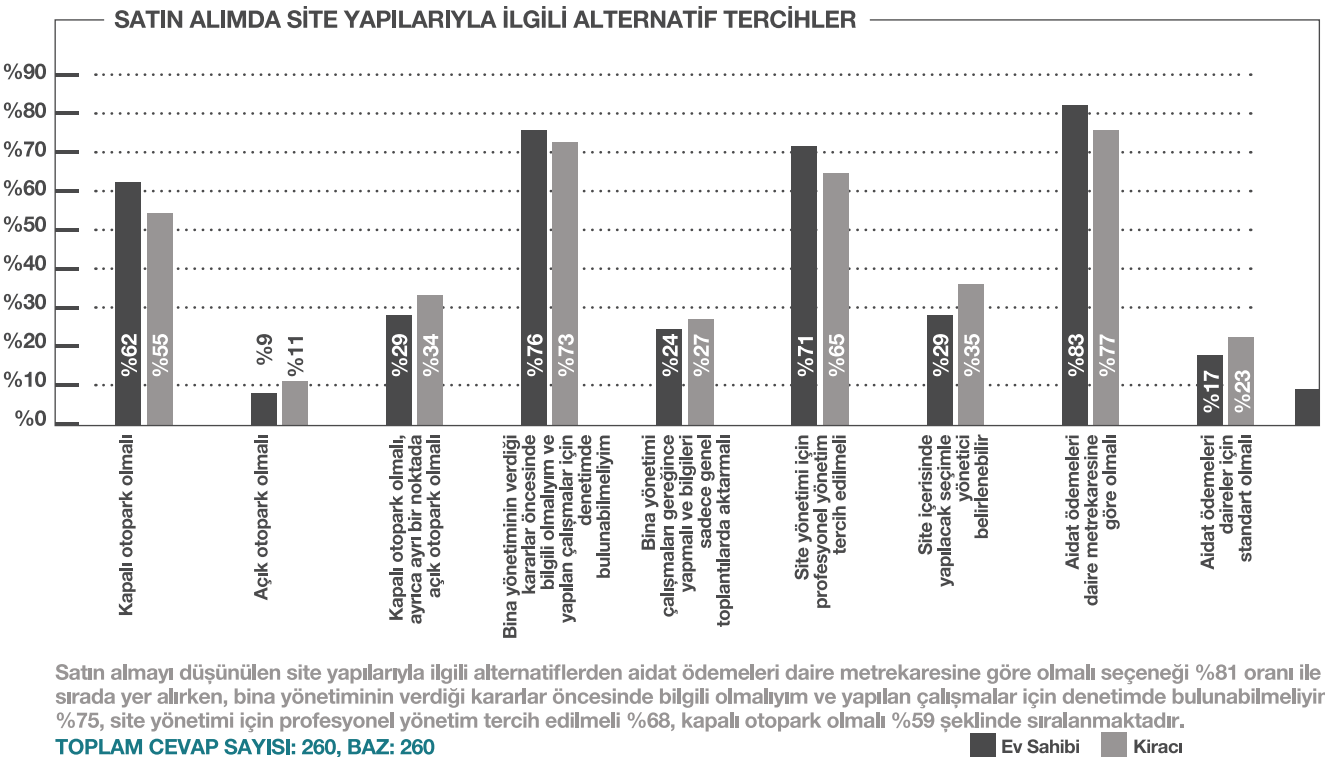
Bireysel rating - değerlendirme - total oran (%) bulgular total avg. ve kümülatif bazda sorgulanmıştır.



TOPLAM CEVAP ORANI EN YÜKSEK OLAN İLK SIRADA, İKİNCİ YÜKSEK OLAN İKİNCİ SIRADA OLACAK ŞEKİLDE SIRLANMIŞTIR. TOPLAM CEVAP SAYISI: 1733, BAZ: 260

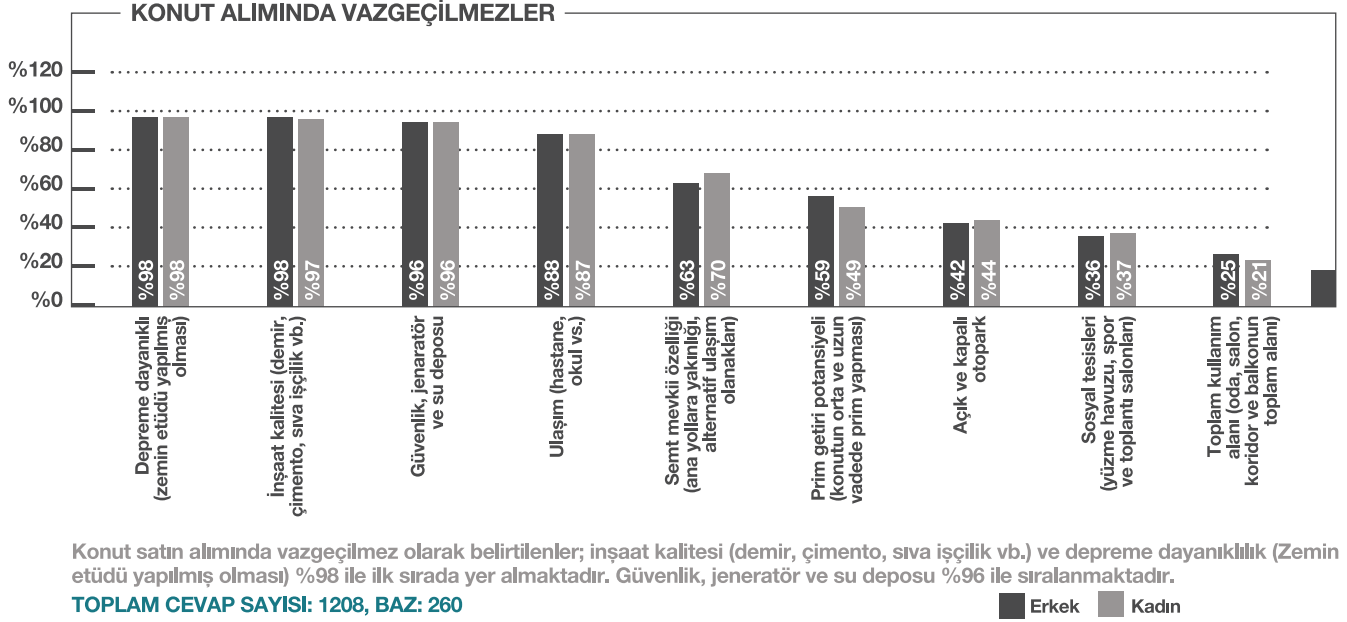
S.8 Size satın almayı düşündüğünüz “Site” yapılarıyla ilgili bazı alternatifler okuyacağım, lütfen satın almak için tercihinizi belirtir misiniz?

Bireysel rating - değerlendirme - total oran (%) bulgular total avg. ve kümülatif bazda sorgulanmıştır.



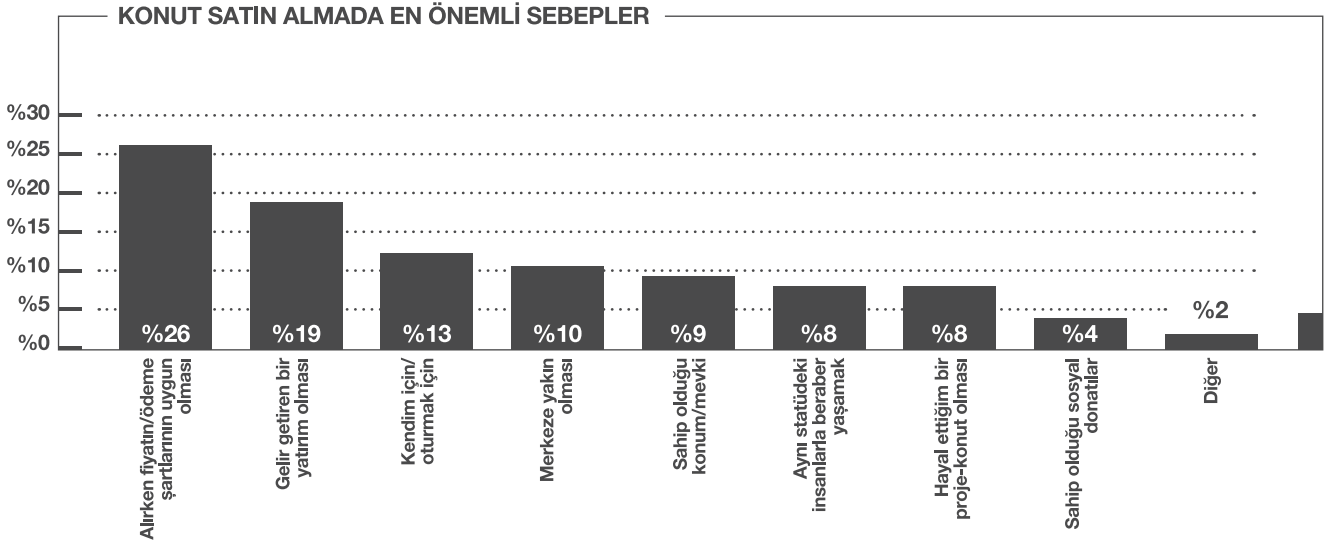
S.9 Böyle bir projede konut satın almayı düşünmeniz size sayacağım seçeneklerden hangileri vazgeçilmezdir?

Bireysel rating - değerlendirme - total oran (%) bulgular total avg. ve kümülatif bazda sorgulanmıştır.



S.10 Konut satın almaya karar vermeniz en önemli sebepler nelerdir?

Bireysel rating - değerlendirme - total oran (%) bulgular total avg. ve kümülatif bazda sorgulanmıştır.



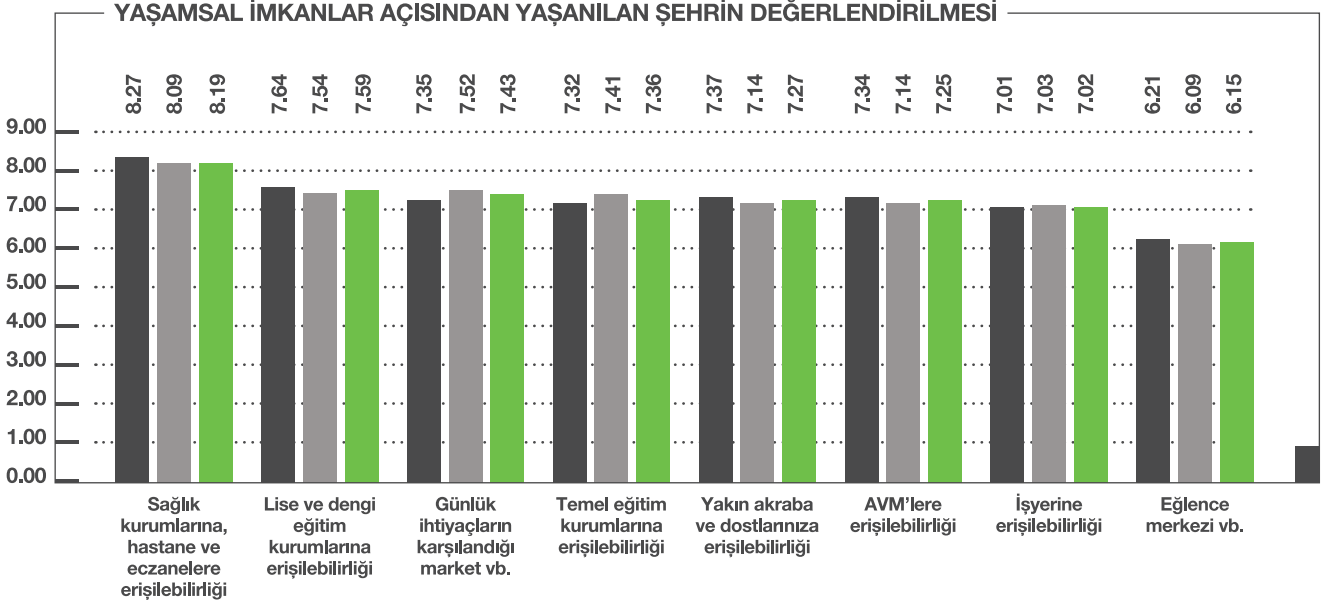
Konut satın alırken fiyatın / ödeme şartlarının uygun olması %26 oranla ilk sırada yer almaktadır.

TOPLAM CEVAP SAYISI: 391, BAZ: 260

TOPLAM CEVAP ORANI EN YÜKSEK OLAN İLK SIRADA, İKİNCİ YÜKSEK OLAN İKİNCİ SIRADA OLACAK ŞEKİLDE SIRALANMIŞTIR.

S.11 Size okuyacağım kavramları “yaşamsal imkanlar” açısından yaşadığınız şehri 1’den 10’a kadar bir puan vererek değerlendirir misiniz?

Bireysel rating - değerlendirme - total oran (%) bulgular total avg. ve kümülatif bazda sorgulanmıştır.



TOPLAM CEVAP ORANI EN YÜKSEK OLAN İLK SIRADA, İKİNCİ YÜKSEK OLAN İKİNCİ SIRADA OLACAK ŞEKİLDE SIRALANMIŞTIR.

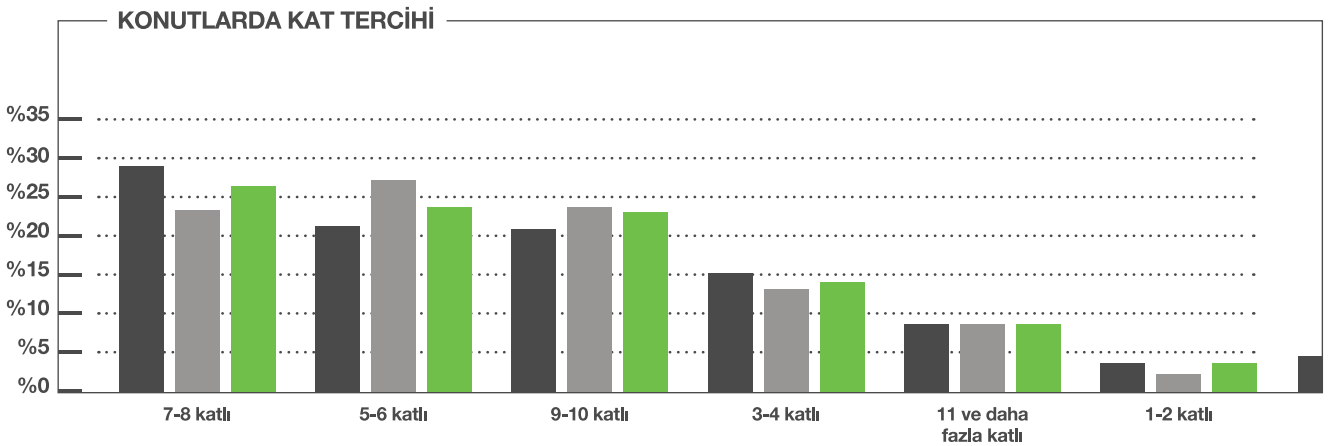
Tüm yaş aralıkları, cinsiyet ve sahiplik durumlarında Sağlık kurumlarına hastane ve eczanelere erişilebilirliği alternatifi en yüksek orandadır. Eğlence merkezi vb. seçeneği 55-65+ yaş aralıkları hariç tüm gruplarda en düşük puanı almıştır.

TOPLAM CEVAP SAYISI: 260, BAZ: 260

■ Ev Sahibi ■ Kiracı ■ Ortalama

S.12 Konut satın aldığınız / satın alacağınız binanın en fazla kaç katlı olmasını isterdiniz?

Bireysel rating - değerlendirme - total oran (%) bulgular total avg. ve kümülatif bazda sorgulanmıştır.



TOPLAM CEVAP ORANI EN YÜKSEK OLAN İLK SIRADA, İKİNCİ YÜKSEK OLAN İKİNCİ SIRADA OLACAK ŞEKİLDE SIRALANMIŞTIR.

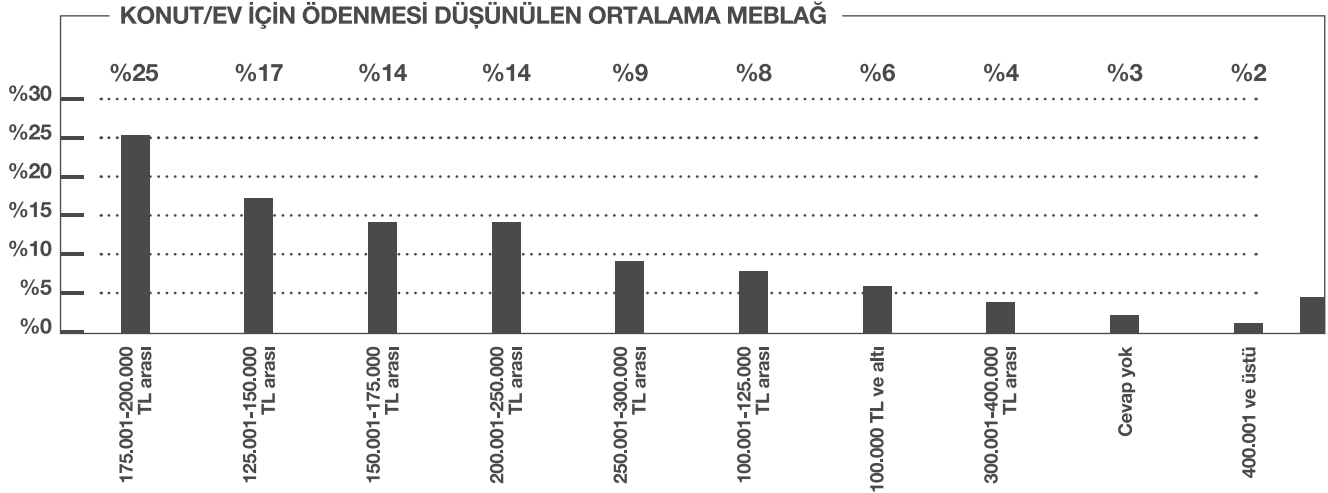
Daha genç yaş aralıklarındaki katılımcılar çoğunlukla 7-8 katlı binaları tercih ederken daha yüksek yaş grupları 5-6 katlı binaları tercih etmiştir. Bu bulguya paralel ev sahipleri 7-8 katlı binaları tercih ederken kiracılar 5-6 katlı binaları tercih etmiştir.

TOPLAM CEVAP SAYISI: 260, BAZ: 260

■ Ev Sahibi ■ Kiracı ■ Ortalama

S.13 Satın aldığınız/satın almayı düşündüğünüz konut/ev için m2'den bağımsız olarak ödemeyi düşündüğünüz meblağı öğrenebilir miyim?

Bireysel rating - değerlendirme - total oran (%) bulgular total avg. ve kümülatif bazda sorgulanmıştır.



Katılımcıların istedikleri m2 daireler için ödemeyi düşündükleri tutar 175.001-200.000 TL arası %25 ile ilk sıradadır.

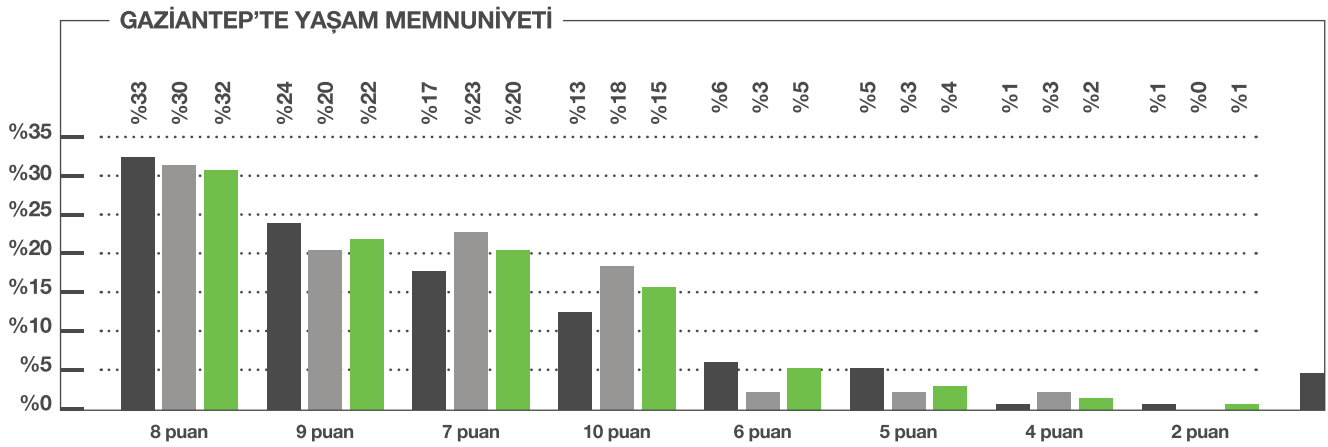
125.001-150.000 TL arası %17 ile ikinci sıradadır.

200.001-250.000 TL arası ve 150.001-175.000 TL arası %14 ile üçüncü sırada yer alırken, diğer seçenekler %10'un altında kalmıştır.

TOPLAM CEVAP SAYISI: 260, BAZ: 260

S.14 Gaziantep'te yaşamaktan ne kadar memnun olduğunuzu yine 1 ile 10 arası puan vererek değerlendirir misiniz?

Bireysel rating - değerlendirme - total oran (%) bulgular total avg. ve kümülatif bazda sorgulanmıştır.



Yaşanılan şehirden memnuniyet değerlendirmesinde 8 puan her 2 grup için de ilk sıradadır.

Ev sahibi grubunda %24 ile 9 puan belirtilmiştir. Kiracı grubunda bu oran %19'dur.

TOPLAM CEVAP SAYISI: 260, BAZ: 260

■ Erkek ■ Kadın ■ Ortalama

Katılımcıların Demografik Özellikleriyle İstedikleri Konut Özellikleri Arasındaki İlişkinin İncelenmesi Amacıyla Yapılan Testler Sonucunda

- Ev sahipliği oranı 45-54 yaş aralığında %64 ile ilk sıradayken kiracı olma oranı yine 45-54 yaş aralığında %36 ile en düşük orana sahiptir.
- Erkeklerde ev sahibi olma oranı %57 iken bu oran kadınlarda %49'dur.
- 2 yıl önce ev satın alma oranı erkeklerde %19, kadınlarda %21 ile en yüksek orana sahiptir.
- Önümüzdeki 5 yıl içerisinde ev almayı düşünen kadınların oranı %81, erkeklerin oranı %73'tür.
- 5 yıl içinde ev almak isteyenler çeşitli yaş aralıklarında farklılık gösteriyor.
- Kiracı olup da ev almayı düşünenlerin oranı %84, aynı oran ev sahiplerinde %70'dir.
- 25-34 yaş aralığında ev almayı düşünenlerin oranı %82, 35-44 yaş aralığında ev almayı düşünenlerin oranı %72, 45-54 yaş aralığında ev almayı düşünenlerin oranı %78, 55-65+ yaş aralığında ev almayı düşünenlerin oranı %67'dir.
- Konut satın almayı isteyenlerden temel nedeni "kendim oturmak için" olanların oranı %85, "kiraya vermek için" olanların %10 ve "yatırım amacıyla" olanların oranı %5'tir.
- Kadınlarda "yatırım amacıyla" seçeneği %3 ile en düşük oran olurken "kendim oturmak için" seçeneği %89 ile en yüksek oran olmuştur.
- İkamet edilen evin yapısı apartman dairesi olanlar kadınlarda %74, erkeklerde %76'dır.

- İkamet edilen evin yapısında yaş aralıkları, cinsiyet ve ev sahipliği durumları bakımından apartman dairesi açık ara öndedir.
- Apartman dairesini %13 oranla site içinde apartman dairesi takip etmektedir.
- Bütçeye göre konut/ev tercihinde ortalama %51 apartman dairesi tercih edilmektedir.
- Dublex apartman dairesi %4 oranla en az tercih edilenler arasındadır.
- Kiracıların %52'si, ev sahiplerinin ise %54'ü apartman dairesini tercih etmektedir.
- Satın alınan ya da satın alma düşünülen konut/dairenin m² seçiminde %37 oranı ile kiracıların ilk tercihi 126-150 m²'dir, bu oran ev sahiplerinde %44'e kadar çıkmaktadır.
- Kadınlarda %2 oranla 75m² ve altı ile 201m² ve üstü son sırada yer almaktadır.
- Satın alınan ya da satın alma düşünülen konut/dairenin oda sayısı daha genç yaş aralıklarında 2+1'dir. 2+1 tercih oranı yaş aralıkları yükseldikçe düşmektedir.
- 5+1 ve üstü seçeneği tüm yaş aralıklarında en son sıradadır ve ortalama oranı %4'tür.
- Satın alınan ya da satın alma düşünülen konut/ev yapısı ile ilgili alternatiflerden binada ses ve ısı yalıtımı yapılmalı seçeneği %95 ile en yüksek orandır.
- Kadınların %81'i orta katlar olabilir derken erkeklerin %76'sı orta katlar olabileceğini belirtmiştir.
- Ev sahipleri ve kiracılar alt katlarda dubleks tercih ederim seçeneğini en son tercih olarak belirtmiştir.
- Satın alınan ya da satın alma düşünülen konut/ev yapısı ile ilgili alternatiflerden mutfak standart olmalı seçeneğini ortalama %94 oranında tercih etmektedirler.
- Dairede ütü odası olmalı seçeneği ise %3 oran ile en az tercih edilmektedir.
- Sitesi içinde konut / ev satın alımlarda market %91, güvenlik ve kamera sistemleri %85 oranında en çok tercih edilen alternatifler olmuştur.
- Bunları %77 oran ile sağlık kurumları, %73 oran ile banka-ATM noktaları takip etmektedir.
- Yaş aralıklarından 45-54 yaş aralığında olanlar diğer yaş aralıklarına göre en fazla oran olan %90 ile güvenlik ve kamera sistemlerini tercih etmişlerdir.
- Site içinde konut / ev satın alımlarda site içerisinde bulunması satın alma kararını olumlu yönde etkileyen seçenekler sırasıyla güvenlik ve kamera sistemleri, sağlık kurumları ve otopark ilk üç tercih arasındadır.
- Kadınlar 2,86 ile oyun parkını tercih ederken erkekler 2,82 ile otoparkı ikinci tercih olarak belirtmişlerdir.
- Kiracılar sinema ve açık yüzme havuzu tercihlerini 1,83 ile son sırada belirtirken, erkekler 2,13 işe alışveriş mağazalarını en son sırada belirtmişlerdir.
- Tüm yaş aralıkları, cinsiyet ve sahiplik durumlarında aidat ödemeleri daire metrekaresine göre olmalı alternatifi en yüksek orandadır.
- Açık otopark olmalı seçeneği en sonda yer alırken, bina yönetimi çalışmaları gereğince yapmalı ve bilgileri sadece genel toplantılarda aktarmalı seçeneği ortalama %26 gibi düşük bir oranda tercih ediliyor.
- Depreme dayanıklılık (zemin etüdü yapılmış olması) ve İnşaat kalitesi (demir, çimento, sıva işçilik vb.) seçenekleri %98 oran ile ilk sırada yer alırken; güvenlik, jeneratör ve su deposu %96, ulaşım (hastane, okul vs.) %88 oran ile onu takip etmektedir.
- Ev sahiplerinin %100'ü depreme dayanıklılık (zemin etüdü yapılmış olması) isterken kiracılar %99 oran ile inşaat kalitesi (demir, çimento, sıva işçilik vb.) seçeneğini vazgeçilmezleri olarak belirtmiştir.
- Alırken fiyatın / ödeme şartlarının uygun olması %26 oranla ilk sırada yer almaktadır. Tüm yaş aralıkları, cinsiyet ve sahiplik durumlarında sağlık kurumlarına hastane ve eczanelere erişilebilirliği alternatifi en yüksek orandadır.
- Eğlence merkezi vb. seçeneği 55-65+ yaş aralıkları hariç tüm gruplarda en düşük puanı almıştır.



3

ARAŞTIRMANIN KÜNYESİ

3. ARAŞTIRMANIN KÜNYESİ

DEĞERLENDİRME YÖNTEMLERİ

Önem ölçümlerinde ayrıştırıcı bir yöntem kullanılarak, algı-beğeni öncelikleri ve saiklerini etkileyen unsurlar konusunda daha doğru bilgiler saptandı. Tutum-talep ölçümlerinde davranışsal ölçek kullanılarak, katılımcıların kendi lisan ve davranışlarıyla profili belirlendi.

PAZAR ALGI ANAHTAR DEĞİŞKENLERİNİN BELİRLENMESİ

Pazar algı anahtar değişkenlerinin belirlenmesinde uygulanan yöntem Önemli Bileşenler Analizi (ÖBA-Principal Component Analysis)'dir. ÖBA çok sayıda değişken içerisinde, araştırılan hedef değişkeni açıklamaya yönelik en fazla etkiye sahip birkaç değişkeni belirlemek için kullanılmaktadır. Önemli Bileşenler Analizi, çok yaygın uygulama alanına sahip, çok değişkenli istatistiksel analiz yöntemlerinden birisidir.

Bir olayı açıklayan çok sayıda değişkenden, toplam varyansı en çok açıklayan bir kaç değişkeni belirlemeyi sağlayan 'Veri İndirgeme Analizi'dir. Çok sayıda değişkenin yaratacağı karmaşayı azaltarak daha az sayıda değişkenle derinlemesine analiz yapılabilmesine imkan tanır.

ÖRNEKLEM METODU

Araştırma "kotalı tesadüfi örnekleme" yöntemi ile gerçekleştirilmiştir: Örnekleme birimi içinde örnekleme elemanına ulaşımında filtre sorular uygulanmıştır. (konut alımları konusunda karar verme yetkisine sahip , hedef katılımcı kriterlerine göre)

ARAŞTIRMANIN METODU

Araştırma, kantitatif araştırma tekniklerinden CATI anketör ve denek arasında bilgisayarda oluşturulmuş soru formlarını kullanmak sureti ile gerçekleştirilen telefonla yapılan görüşmeler ve kantitatif araştırma tekniği ile gerçekleştirilmiştir. Amaçlarımıza ulaşabilmek için masaüstü ve kalitatif araştırma teknikleri ile birlikte gerekli olduğu yerlerde un-structured* araştırma teknikleri ve katılımı arttırmak için CATI ve CAWI metodları kullanılmıştır.

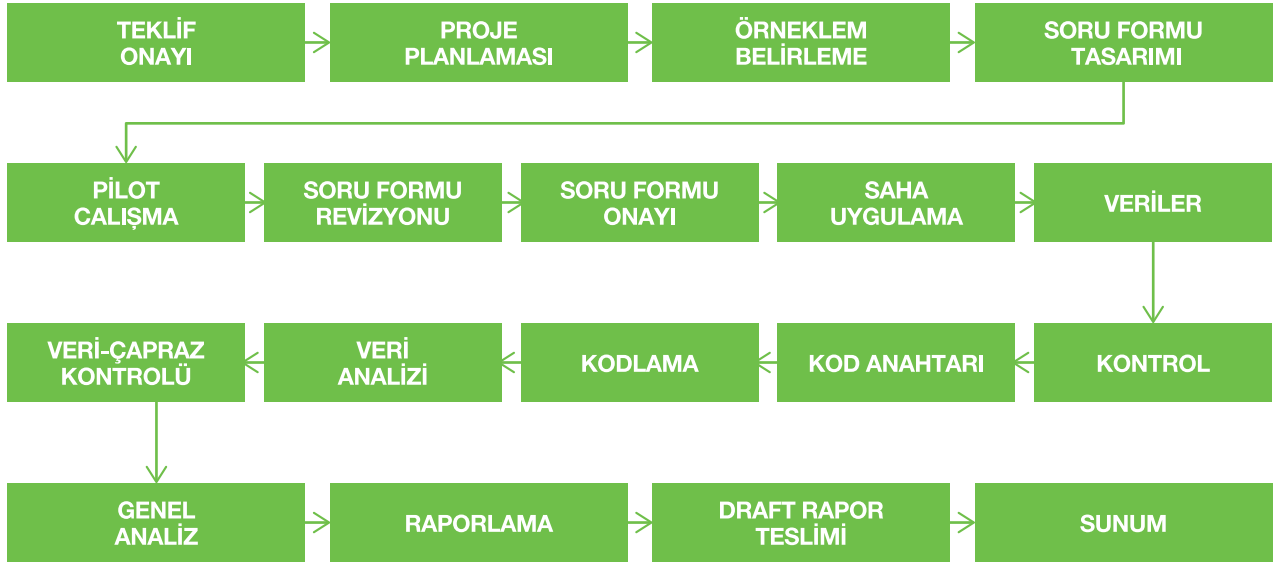
*Un-structured sahada derlenen bilgilerin kontrolü ve ikincil "tamamlayıcı" veriler derlenmesi esnasında kullanılacak ek yöntemdir. Proje fazları ve ikincil veri derlenmesi kapsamında, görüşülen tüm katılımcıların paralel beklenti ve önerileri değerlendirilmiştir.

Çalışmalarda kullanılan yöntem ilgili dönemde, potansiyel katılımcıların temel özelliklerine göre şekillendirildiği için sonuç ve aksiyon önerileri tamamen müşterimize özeldir.

Görüşmeler 2 temel aşamada gerçekleştirilmiştir.

1. Hedef kitle niteliklerine sahip katılımcılar (Telefon ile görüşmeler)
2. Tamamlayıcı çalışmalar

ARAŞTIRMANIN SÜREÇLERİ



ARAŞTIRMANIN ZAMAN PLANI

	ÖN ÇALIŞMALAR	1-3 GÜN	4-10 GÜN	11-15 GÜN	16-18 GÜN	19-20 GÜN
SORGULANACAK TEMEL KAVRAMLARIN TESPİTİ	X					
SORU FORMU TASLAK HAZIRLIK	X					
SORU FORMU ÖN-ONAY	X					
SORU FORMU PİLOT ÇALIŞMA	X					
OPERATÖR (ANKETÖR) EĞİTİMİ	X	X				
SAHA PLANLAMASI VE STARTI		X				
VERİ DERLEME AŞAMASI		X	X	X		
SAHA KONTROL		X	X	X		
İÇERİK KONTROL		X	X	X		
SAHA RAPORU HAZIRLIK VE GÖNDERİMİ			X	X		
VERİ GİRİŞİ		X	X	X	X	
VERİ KODLAMA		X	X	X	X	
VERİ ANALİZ				X	X	
DRAFT RAPOR HAZIRLIK					X	
RAPORLAMA					X	X

Telefon ile görüşme saha çalışması start verilmesinden itibaren 15 gün (*) içerisinde tamamlanmıştır.

ARAŞTIRMA ORGANİZASYON



PROJE DİREKTÖRÜ

Çalışmaların tüm aşamalarının tasarımından, sonuç aşamasına kadar sorumludur. Bilgi işlem merkezinde işlemeye hazır hale getirilen dataların istatistiksel verilere dönüştürülmesi, raporlanması ve sunumun gerçekleştirilmesi, sonuç aşamasının süreçleridir.

BİLGİ İŞLEM MERKEZİ

Veri Derlenmesi çalışması sonucu elde edilen verilerin düzgün ve sistematik kayıt altına alınması ve raporlama öncesi analize uygun datanın oluşturulması.

CATİ Çalışması sonucu elde edilen verilerin düzgün ve sistematik kayıt altına alınması ve diğer çalışmalarla bilgi paylaşımını sağlayacak datanın oluşturulması.

PROJE Direktor YARDIMCISI

Veri Derlenmesi çalışması için gerekli alt grup-bilgilerin elde edilmesi ve belirli bir düzenle Bilgi İşlem Merkezine aktarılması süreçlerinden sorumludur.

PROJE Direktor YARDIMCISI

CATİ çalışmasının gerçekleştirilmesi için gerekli saha bilgilerin elde edilmesi ve belirli bir düzenle Bilgi İşlem merkezine aktarılması süreçlerinden sorumludur.

SUPERVİZOR (CATİ)

CATİ çalışmasının veri toplama - derleme ile bu verilerin çalışma planına uygun yürütülmesinden sorumludur.

ANKETÖRLER (Veri Derlemesi)

İkincil veri derlemesi & Kaynak taraması çalışmasının veri toplama ve derleme ile bu verilerin çalışma planına uygunluğundan sorumludur.

CATİ çalışması saha planı çerçevesinde veri derlenmesinden sorumludur.

4

ANALİZ & DEĞERLENDİRMELER

4. ANALİZ VE DEĞERLENDİRMELER

VERİNİN DÜZENLENMESİ Bulgular soru grupları ve bölümler bazında düzenlenmiştir.

KATEGORİZASYON Değerlendirme ve tercih kriterlerini ölçen değişkenler yan yana gruplandırılmıştır.

KODLAMA Cevaplar veri sınıflarına atanmıştır.

VERİ DEĞERLENDİRİLMESİ İstatistik paket programı kullanılarak veri analizleri tamamlanmıştır.

- Araştırma dahilinde görüşülen tüm katılımcılar için faktör analizi yapıldı,
- Rotasyon kullanılarak alt-grup katılımcılar için ayrı analizler gerçekleştirildi.
- Belirlenen faktörlerin tüm alt gruplara mensup katılımcıların gözünde geçerlilik taşıması önemlidir.
- Faktör analizinin hedefi her zaman, anlamlı faktörleri belirlerken, veriyi mümkün olduğu kadar az boyutta temsil etmektir.
- Her bir faktörü oluşturan özelliklerin özünü belirten adlandırmalar kullanıldı.
- Belirlenen farklılaşma kriterleri doğrultusunda sorgulanan tüm kavramlar gruplandırılmıştır.
- Bulguların elde edilmesinde frekans tabloları, grafikler ve ki-kare ANALİZİ kontenjans tabloları (Cross-Tab) kullanılmıştır.
- Veriler daha sonra özellik analizine tabi tutuldu.
- Faktörleri yararlı bileşenlere ayırabilmek için her faktör onaylayıcı faktör analizi ve ortogonal olmayan rotasyon kullanılarak yeniden analiz edildi.
- Bir faktörden fazlasına giren özellikler elendi.
- Her faktör onaylayıcı faktör analizi kullanılarak yeniden test edildi.
- Bu analiz ölçeğin tutarlılığının bir başka testidir; amaç, her bir özelliğin ölçeğe benzersiz bir katkıda bulunup bulunmadığını belirlemektir.
- Bir ölçeğin amaca uygunluğunu değerlendirmek için güvenilirlik testleri kullanıldı.
- Her faktör için faktör denklik düzeyleri rasgele ve alt kategoriler bazında bölünen veritabanı için kabul edildi. (faktörlere değişik alt kategorilere mensup katılımcılar bazında benzer tepkiler verildi).
- Faktör yapıları tüm alt-grup katılımcı verileri için karşılaştırıldı ve genel hatlarıyla paralel oldukları görüldü. (her alt-grup cevap aynı kavramlar kullanılarak değerlendirildi).

PROJE GÜVENİLİRLİK ANALİZİ...

Verilerin analizinde anlam düzeyi olarak 0,05 alınmıştır. GÜVENİLİRLİK ANALİZİ araştırmaların tutarlılığını ve etkinliğini bazı güvenilirlik testlerinin sonuçlarına göre değerlendirmektir. En çok kullanılan testler, Cronbach Alpha, İkiye Bölme (split), Paralel, Mutlak KESİN Paralel (strict) olarak sayılabilir. Cronbach Alpha değerinin %60'ı geçmesi anketin başarılı olduğunun göstergesidir. Diğer kriterlerinde %70'i geçmesi anketin iç tutarlılığının sağlandığı ve çıkarımlara güvenilebileceğini ortaya koymaktadır.

Herbir güvenilirlik kriteri %70 değerini aştığı için, Hedef katılımcılarla yapılan anketin başarılı olduğu, anketin kendi içinde tutarlı olduğu, elde edilecek sonuçların gerçekleri yansıtacağı ortaya konulmuştur.

Anketin Güvenirlik Sonuçları

Cronbach	0.736
Split	0.751 - 0.766
Paralel	0.757
Strict	0.731

Kontroller sonrası, ek saha çalışması ile birlikte toplamda 260 katılımcıyı kapsayan örneklemin sonuçlarının tutarlı ve güvenilir olduğu böylece belirlenerek, yüksek güvenilirlik değerleri elde edilmiştir.

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
info@gyoder.org.tr

