



**T.C.**

**ÇANAKKALE ONSEKİZ MART ÜNİVERSİTESİ  
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**

**GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANABİLİM DALI**

**GELİBOLU TARİHİ ALANINDA KONUT EDİNME  
TERCİHLERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER: KİLİTBAHİR  
ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**EMRE YILMAZ**

**Tez Danışmanı**

**DR. ÖĞR. ÜYESİ MELDA AÇMAZ ÖZDEN**

**ÇANAKKALE – 2022**





T.C.

ÇANAKKALE ONSEKİZ MART ÜNİVERSİTESİ  
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

**GELİBOLU TARİHİ ALANINDA KONUT EDİNME TERCİHLERİNİ  
ETKİLEYEN FAKTÖRLER: KİLİTBAHİR ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

EMRE YILMAZ

Tez Danışmanı

DR. ÖĞR. ÜYESİ MELDA AÇMAZ ÖZDEN

ÇANAKKALE – 2022



T.C.  
ÇANAKKALE ONSEKİZ MART ÜNİVERSİTESİ  
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ



Emre YILMAZ tarafından Dr. Öğr. Üyesi Melda AÇMAZ ÖZDEN yönetiminde hazırlanan ve **18/01/2022** tarihinde aşağıdaki jüri karşısında sunulan “**Gelibolu Tarihi Alanında Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörler: Kilitbahir Örneği**” başlıklı çalışma, Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü **Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı**’nda **YÜKSEK LİSANS** olarak oy birliği ile kabul edilmiştir.

**Jüri Üyeleri**

**İmza**

Dr. Öğr. Üyesi Melda AÇMAZ ÖZDEN  
(Danışman)

Prof. Dr. Arzu BAŞARAN UYSAL

Doç. Dr. Feray KOCA

.....

.....

.....

Tez No : .....

Tez Savunma Tarihi : 18/01/2022

.....

Doç Dr. Yener PAZARCIK  
Enstitü Müdürü

.././20..



## ETİK BEYAN

Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Tez Yazım Kuralları'na uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada; tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi, tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu, tez çalışmada yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi, kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı, bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu, bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi taahhüt ve beyan ederim.

Emre YILMAZ

10/01/2022

## TEŞEKKÜR

Bu tezin gerçekleştirilmesinde, bilgisini ve tecrübesini benden esirgemeyerek yol gösteren değerli hocam Dr. Öğr. Üyesi Melda AÇMAZ ÖZDEN'e,

Anketleri yanıtlayarak değerli zamanlarını ve görüşlerini benimle paylaşan ve bu çalışmanın ortaya çıkmasını sağlayan tüm katılımcılara,

Hayatımın her evresinde desteğini hissettiğim abim Türker YILMAZ ve annem Saliha YILMAZ'a,

Çalışma süresince tüm zorlukları benimle beraber göğüsleyen, fikirleriyle güç veren sevgili eşim Çiğdem YILDIRIM YILMAZ ve kızım Ada YILMAZ'a sonsuz teşekkürlerimle...

Emre YILMAZ  
Çanakkale, Ocak 2022

## ÖZET

### GELİBOLU TARİHİ ALANINDA KONUT EDİNME TERCİHLERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER: KİLİTBAHİR ÖRNEĞİ

Emre YILMAZ

Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi

Lisansüstü Eğitim Enstitüsü

Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Melda AÇMAZ ÖZDEN

18/01/2022, 122

Konut sektöründe tüketici ihtiyaçlarının ve tercihlerinin belirlenmesi önemli bir önceliktir. Özellikle, tarihi alan niteliğindeki bölgelerde ve sit alanlarında, konut satın alan kullanıcıların satın alma motivasyonunun kültürel, fiziksel, sosyolojik ya da ekonomik kriterlere ne kadar bağlı olduğu incelemeye değer bir konudur.

Kilitbahir Köyü tarihi, kültürel ve doğal nitelikleri ile özel bir yerleşimdir. Bu çalışmanın temel amacı Kilitbahir konut piyasasına etkisi olan aktörlerin, konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlerin belirlenmesidir. Kilitbahir konut piyasası aktörleri, Kilitbahir’de yaşayan konut sahipleri, bölgede çalışan emlakçı/gayrimenkul uzmanları ve yine bölgenin yönetim, düzenleme ve denetleme mekanizmalarında görev alan kamu çalışanları olmak üzere üç çalışma grubuna bölünmüştür. Çalışma gruplarından basit tesadüfî yöntemle seçilen toplam 149 kişiye anket uygulanmış ve toplanan verilere yönelik frekans, standart sapma, ortalama değer ve çapraz eşleştirme tabloları hazırlanmıştır.

Araştırma sonucunda, katılımcılar tarafından tarihi alanda konut edinme tercihlerini etkileyen yapısal ve ekonomik faktörlerin, kültürel ve sosyal faktörlerden daha çok önemsendiği tespit edilmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Konut, Tarihi Alan, Kilitbahir, Tescilli Yapı, Konut Tercihleri

## ABSTRACT

### THE FACTORS AFFECTING HOUSING ACQUISITION PREFERENCES IN THE GALLIPOLI HISTORICAL AREA: THE CASE OF KILITBAHIR

Emre YILMAZ

Çanakkale Onsekiz Mart University

School of Graduate Studies

Master of Science Thesis in Department of Real Estate Development

Asst. Prof. Melda AÇMAZ ÖZDEN

18/01/2022, 122

Identifying consumer needs and preferences in the housing sector is an important priority. In particular, it is worth examining how much the purchasing motivation of the users who buy houses in historical areas and protected areas depends on cultural, physical, sociological or economic criteria.

Kilitbahir Village is a special settlement with its historical, cultural and natural features. The main purpose of this study is to determine the factors affecting the housing choices of the actors that have an impact on the Kilitbahir housing market. Kilitbahir housing market actors are divided into three working groups: homeowners living in Kilitbahir, real estate agents/real estate experts working in the region, and public employees who are also involved in the management, regulation and supervision mechanisms of the region. A questionnaire was applied to a total of 149 people selected by simple random method from the study groups, and frequency, standard deviation, mean value and cross-match tables were prepared for the collected data.

As a result of the research, it has been determined that the structural and economic factors that affect the preferences of housing in the historical area by the participants are more important than the cultural and social factors.

**Keywords:** Residence, Historic Site, Kilitbahir, Registered Building, Housing Preferences

# İÇİNDEKİLER

## Sayfa No

JÜRİ ONAY SAYFASI.....	i
ETİK BEYAN.....	ii
TEŞEKKÜR.....	iii
ÖZET .....	iv
ABSTRACT .....	v
İÇİNDEKİLER .....	vi
SİMGELER ve KISALTMALAR.....	ix
TABLolar DİZİNİ.....	x
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	xv

## BİRİNCİ BÖLÜM

### GİRİŞ

1

1.1. Tezin Amacı ve Araştırma Soruları .....	1
1.2. Tezin Kapsamı .....	2

## İKİNCİ BÖLÜM

### KURAMSAL ÇERÇEVE/ÖNCEKİ ÇALIŞMALAR

3

2.1. Konut Kavramı .....	3
2.2. Kullanıcı İhtiyaçları .....	4
2.3. Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörler .....	6
2.4. Tüketici Davranış Modeli .....	8
2.5. Konut Piyasası Analizi .....	9
2.6. Önceki Çalışmalar .....	11

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### ARAŞTIRMA YÖNTEMİ/MATERYAL YÖNTEM

14

3.1. Gelibolu Tarihi Alanı .....	14
3.2. Çalışma Alanı “Kilitbahir” .....	18

3.2.1. Hava Fotoğrafları Üzerinden Yıllara Göre Mekansal Değişim .....	20
3.2.2 Mevcut Arazi Kullanımı .....	23
3.2.3 Demografik Yapı .....	24
3.2.4 Yapısal Analizler. ....	25
3.2.5 Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı .....	31
3.2.6 Geleneksel ve Tescilli Konutlar .....	34
3.2.7 Kilitbahir'in Sembol Yapıları .....	38
3.3. Kilitbahir Konut Piyasası Aktörleri .....	42
3.4. Materyal .....	44
3.5. Yöntem .....	44

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM ARAŞTIRMA BULGULARI

4.1. Güvenilirlik Analizi .....	49
4.2. Kilitbahir'de Yaşayan Konut Sahiplerinin Araştırma Bulguları .....	50
4.2.1. Kilitbahir'de Yaşayan Konut Sahiplerinin Demografik Özellikleri .....	50
4.2.2 Kilitbahir'de Yaşayan Konut Sahiplerinin Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlerin Analizi .....	54
4.2.3 Kilitbahir'de Yaşayan Konut Sahiplerinin Kilitbahir Konut Piyasasına Yönelik Önermelerin Analizi .....	58
4.2.4 Kilitbahir'de Yaşayan Konut Sahiplerinin Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Çapraz Eşleştirme Tabloları .....	59
4.3. Kamu Çalışanlarının Araştırma Bulguları .....	74
4.3.1. Kamu Çalışanlarının Demografik Özellikleri .....	74
4.3.2 Kamu Çalışanlarının Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlerin Analizi .....	76
4.3.3 Kamu Çalışanlarının Kilitbahir Konut Piyasasına Yönelik Önermelerin Analizi .....	80
4.3.4 Kamu Çalışanlarının Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Çapraz Eşleştirme Tabloları .....	82
4.4. Emlakçı / Gayrimenkul Uzmanlarının Araştırma Bulguları .....	94
4.4.1. Emlakçı / Gayrimenkul Uzmanlarının Demografik Özellikleri .....	94
4.4.2 Emlakçı / Gayrimenkul Uzmanlarının Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlerin Analizi .....	97
4.4.3 Emlakçı / Gayrimenkul Uzmanlarının Kilitbahir Konut Piyasasına Yönelik Önermelerin Analizi .....	101
4.4.4 Emlakçı / Gayrimenkul Uzmanlarının Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Çapraz Eşleştirme Tabloları .....	102

BEŞİNCİ BÖLÜM  
SONUÇ ve ÖNERİLER

115

KAYNAKÇA .....	118
EKLER .....	I
EK 1. ANKET .....	I
ÖZGEÇMİŞ .....	V



## SİMGELER VE KISALTMALAR

ADNKS	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi
CBFO	Cumhurbaşkanlığı Finans Ofisi
ÇATAB	Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı
DİB	Diyanet İşleri Başkanlığı
GSYH	Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
HGM	Harita Genel Müdürlüğü
IUCN	Birleşmiş Milletler Dünya Koruma Birliği Örgütü
SPSS	Statistical Package for the Social Sciences
TC	Türkiye Cumhuriyeti
TL	Türk Lirası
TSK	Türk Silahlı Kuvvetleri
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UDGP	Uzun Devreli Gelişme Planı
UNESCO	United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization
%	Yüzde oranı



## TABLolar DİZİNİ

<b>Tablo No</b>	<b>Tablo Adı</b>	<b>Sayfa No</b>
<b>Tablo 1</b>	Kullanıcı İhtiyaçları Tablosu	5
<b>Tablo 2</b>	Kilitbahir Yerleşme Alanları Tablosu	23
<b>Tablo 3</b>	Kilitbahir Köyü Nüfus Artış İndeksi	24
<b>Tablo 4</b>	Kilitbahir Köy Yerleşim Alanı Yapı Kullanım Dağılımı	29
<b>Tablo 5</b>	Örnekleme Büyüklükleri	46
<b>Tablo 6</b>	Kilitbahir Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Gruplar ve Kriterler	47
<b>Tablo 7</b>	Katılımcılarının Kilitbahir Konut Piyasasındaki Rollerine Göre Dağılımı Tablosu	49
<b>Tablo 8</b>	Kilitbahir’de Yaşayan Konut Sahiplerinin Yaş Dağılımı Tablosu	50
<b>Tablo 9</b>	Kilitbahir’de Yaşayan Konut Sahiplerinin Cinsiyet Dağılımı Tablosu	50
<b>Tablo 10</b>	Kilitbahir’de Yaşayan Konut Sahiplerinin Medeni Durum Dağılımı Tablosu	51
<b>Tablo 11</b>	Kilitbahir’de Yaşayan Konut Sahiplerinin Çocuk Sayısı Dağılımı Tablosu	51
<b>Tablo 12</b>	Kilitbahir’de Yaşayan Konut Sahiplerinin Eğitim Durumu Dağılımı Tablosu	51
<b>Tablo 13</b>	Kilitbahir’de Yaşayan Konut Sahiplerinin Aylık Gelir Dağılımı Tablosu	52
<b>Tablo 14</b>	Kilitbahir’de Yaşayan Konut Sahiplerinin Mesleklerine Göre Dağılımı Tablosu	53
<b>Tablo 15</b>	Kilitbahir’de Konut Sahibi Katılımcıların Konutunun Niteliğine Göre Dağılımı Tablosu	53
<b>Tablo 16</b>	Kilitbahir’de Yaşayan Konut Sahibi Katılımcıların Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlerin Gruplandırılması	54
<b>Tablo 17</b>	Kilitbahir’de Yaşayan Konut Sahibi Katılımcıların Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	56

<b>Tablo 18</b>	Kilitbahir’de Konut Sahibi Katılımcıların Kilitbahir Konut Piyasasına Yönelik Önermelere İlişkin Bulguları	58
<b>Tablo 19</b>	Kilitbahir’de Yaşayan Konut Sahibi Anket Katılımcılarının Yaşa Göre (18-40) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	60
<b>Tablo 20</b>	Kilitbahir’de Yaşayan Konut Sahibi Anket Katılımcılarının Yaşa Göre (40+) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	61
<b>Tablo 21</b>	Kilitbahir’de Yaşayan Konut Sahibi Anket Katılımcılarının Cinsiyete Göre (Kadın) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	62
<b>Tablo 22</b>	Kilitbahir’de Yaşayan Konut Sahibi Anket Katılımcılarının Cinsiyete Göre (Erkek) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	63
<b>Tablo 23</b>	Kilitbahir’de Yaşayan Konut Sahibi Anket Katılımcılarının Medeni Durumuna Göre (Bekar) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	64
<b>Tablo 24</b>	Kilitbahir’de Yaşayan Konut Sahibi Anket Katılımcılarının Medeni Durumuna Göre (Evli) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	65
<b>Tablo 25</b>	Kilitbahir’de Yaşayan Konut Sahibi Anket Katılımcılarının Çocuk Sahipliği Durumuna Göre (Çocuksuz) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	66
<b>Tablo 26</b>	Kilitbahir’de Yaşayan Konut Sahibi Anket Katılımcılarının Çocuk Sahipliği Durumuna Göre (Çocuklu) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	67
<b>Tablo 27</b>	Kilitbahir’de Yaşayan Konut Sahibi Anket Katılımcılarının Eğitim Durumuna Göre (İlköğretim - Lise) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	68
<b>Tablo 28</b>	Kilitbahir’de Yaşayan Konut Sahibi Anket Katılımcılarının Eğitim Durumuna Göre (Ön Lisans, Lisans, Yüksek Lisans, Doktora) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	69
<b>Tablo 29</b>	Kilitbahir’de Yaşayan Konut Sahibi Anket Katılımcılarının Aylık Gelirine Göre (6.000 TL’den Az) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	70

<b>Tablo 30</b>	Kilitbahir’de Yaşayan Konut Sahibi Anket Katılımcılarının Aylık Gelirine Göre (6.000 TL’den Fazla) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	71
<b>Tablo 31</b>	Kilitbahir’de Yaşayan Konut Sahibi Anket Katılımcılarının Konutun Niteliğine Göre (Tescilli ya da Geleneksel) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	72
<b>Tablo 32</b>	Kilitbahir’de Yaşayan Konut Sahibi Anket Katılımcılarının Konutun Niteliğine Göre (Yeni Yapı Ya Da Diğer) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	73
<b>Tablo 33</b>	Kamu Çalışanları Yaş Dağılımı Tablosu	74
<b>Tablo 34</b>	Kamu Çalışanları Cinsiyet Dağılımı Tablosu	74
<b>Tablo 35</b>	Kamu Çalışanları Medeni Durum Dağılımı Tablosu	75
<b>Tablo 36</b>	Kamu Çalışanları Çocuk Sayısı Dağılımı Tablosu	75
<b>Tablo 37</b>	Kamu Çalışanları Eğitim Durumu Dağılımı Tablosu	75
<b>Tablo 38</b>	Kamu Çalışanları Aylık Gelir Dağılımı Tablosu	76
<b>Tablo 39</b>	Kamu Çalışanlarının Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlerin Gruplandırılması	77
<b>Tablo 40</b>	Kamu Çalışanlarının Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	78
<b>Tablo 41</b>	Kamu Çalışanlarının Kilitbahir Konut Piyasasına Yönelik Önermelere İlişkin Bulguları	81
<b>Tablo 42</b>	Kamu Çalışanı Anket Katılımcılarının Yaşa Göre (18-40) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	82
<b>Tablo 43</b>	Kamu Çalışanı Anket Katılımcılarının Yaşa Göre (40+) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	83
<b>Tablo 44</b>	Kamu Çalışanı Anket Katılımcılarının Cinsiyete Göre (Kadın) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	84
<b>Tablo 45</b>	Kamu Çalışanı Anket Katılımcılarının Cinsiyete Göre (Erkek) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	85
<b>Tablo 46</b>	Kamu Çalışanı Anket Katılımcılarının Medeni Durumuna Göre (Bekar) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	86

<b>Tablo 47</b>	Kamu Çalışanı Anket Katılımcılarının Medeni Durumuna Göre (Evli) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	87
<b>Tablo 48</b>	Kamu Çalışanı Anket Katılımcılarının Çocuk Sahipliğine Göre (Çocuksuz) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	88
<b>Tablo 49</b>	Kamu Çalışanı Anket Katılımcılarının Çocuk Sahipliğine Göre (Çocuklu) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	89
<b>Tablo 50</b>	Kamu Çalışanı Anket Katılımcılarının Eğitim Durumuna Göre (Lise-Önlisans) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	90
<b>Tablo 51</b>	Kamu Çalışanı Anket Katılımcılarının Eğitim Durumuna Göre (Lisans, Yüksek Lisans, Doktora) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	91
<b>Tablo 52</b>	Kamu Çalışanı Anket Katılımcılarının Aylık Gelirine Göre (6.000 TL'den Az) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	92
<b>Tablo 53</b>	Kamu Çalışanı Anket Katılımcılarının Aylık Gelirine Göre (6.000 TL'den Fazla) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	93
<b>Tablo 54</b>	Emlakçı / Gayrimenkul Uzmanları Yaş Dağılımı Tablosu	94
<b>Tablo 55</b>	Emlakçı / Gayrimenkul Uzmanları Cinsiyet Dağılımı Tablosu	95
<b>Tablo 56</b>	Emlakçı / Gayrimenkul Uzmanları Medeni Durum Dağılımı Tablosu	95
<b>Tablo 57</b>	Emlakçı / Gayrimenkul Uzmanları Çocuk Sayısı Dağılımı Tablosu	95
<b>Tablo 58</b>	Emlakçı / Gayrimenkul Uzmanları Eğitim Durumu Dağılımı Tablosu	96
<b>Tablo 59</b>	Emlakçı / Gayrimenkul Uzmanları Aylık Gelir Dağılımı Tablosu	96
<b>Tablo 60</b>	Emlakçı ve Gayrimenkul Uzmanlarının Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlerin Gruplandırılması	97
<b>Tablo 61</b>	Emlakçı ve Gayrimenkul Uzmanlarının Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulguları	99

<b>Tablo 62</b>	Emlakçı ve Gayrimenkul Uzmanlarının Kilitbahir Konut Piyasasına Yönelik Önermelere İlişkin Bulguları	101
<b>Tablo 63</b>	Emlakçı ve Gayrimenkul Uzmanı Anket Katılımcılarının Yaşa Göre (18-40) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	103
<b>Tablo 64</b>	Emlakçı ve Gayrimenkul Uzmanı Anket Katılımcılarının Yaşa Göre (40+) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	104
<b>Tablo 65</b>	Emlakçı ve Gayrimenkul Uzmanı Anket Katılımcılarının Cinsiyete Göre (Kadın) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	105
<b>Tablo 66</b>	Emlakçı ve Gayrimenkul Uzmanı Anket Katılımcılarının Cinsiyete Göre (Erkek) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	106
<b>Tablo 67</b>	Emlakçı ve Gayrimenkul Uzmanı Anket Katılımcılarının Medeni Durumuna Göre (Bekar) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	107
<b>Tablo 68</b>	Emlakçı ve Gayrimenkul Uzmanı Anket Katılımcılarının Medeni Durumuna Göre (evli) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	108
<b>Tablo 69</b>	Emlakçı ve Gayrimenkul Uzmanı Anket Katılımcılarının Çocuk Sahipliği Durumuna Göre (Çocuksuz) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	109
<b>Tablo 70</b>	Emlakçı ve Gayrimenkul Uzmanı Anket Katılımcılarının Çocuk Sahipliği Durumuna Göre (Çocuklu) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	110
<b>Tablo 71</b>	Emlakçı ve Gayrimenkul Uzmanı Anket Katılımcılarının Eğitim Durumuna Göre (Lise) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	111
<b>Tablo 72</b>	Emlakçı ve Gayrimenkul Uzmanı Anket Katılımcılarının Eğitim Durumuna Göre (Lisans, Yüksek Lisans, Doktora) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	112
<b>Tablo 73</b>	Emlakçı ve Gayrimenkul Uzmanı Anket Katılımcılarının Aylık Gelirine Göre (6.000 TL'den Az) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	113
<b>Tablo 74</b>	Emlakçı ve Gayrimenkul Uzmanı Anket Katılımcılarının Aylık Gelirine Göre (6.000 TL'den Fazla) Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Bulgular	114

## ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil No	Şekil Adı	Sayfa No
Şekil 1	Maslow'un İnsan İhtiyaçları Hiyerarşisi	4
Şekil 2	Konut Satın Alma Kararını Etkileyen Konut Çevresi İle İlgili Faktörlerin İlişkisini Gösteren Şema	6
Şekil 3	Konut Satın Alma Kararını Etkileyen Konutun Kendisi İle İlgili Faktörlerin İlişkisini Gösteren Şema	7
Şekil 4	Tüketici Davranış Modeli	8
Şekil 5	Konut Sahipliği Oranı	10
Şekil 6	Piri Reis Gelibolu Haritası	15
Şekil 7	Gelibolu Lokasyon Haritası	16
Şekil 8	Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alanı Sınırları	17
Şekil 9	Kilitbahir Görünüm	19
Şekil 10	Kilitbahir Denizden Görünüm	19
Şekil 11	Kilitbahir Sit Alanları Haritası	20
Şekil 12	Kilitbahir 1953 ve 1966 Yılı Yapılaşma Görünümü	21
Şekil 13	Kilitbahir 1973 ve 2019 Yılı Yapılaşma Görünümü	22
Şekil 14	Kilitbahir Köy Yerleşim Alanı Yapı Malzemeleri Analizi	27
Şekil 15	Kilitbahir Köy Yerleşim Alanı Yapım Tekniği Analizi	28
Şekil 16	Kilitbahir Köy Yerleşim Alanı Yapı Kalitesi	29
Şekil 17	Kilitbahir Köyü 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	33
Şekil 18	Kilitbahir Köyü Tescilli ve Geleneksel Konutlar Haritası	35
Şekil 19	Kilitbahir Tescilli Konut Örnekleri 1-2	36
Şekil 20	Kilitbahir Tescilli Konut Örnekleri 3-4	37
Şekil 21	Kilitbahir Tescilli Konut Planı	37
Şekil 22	Kilitbahir Tescilli Konut Örneği 5	38

<b>Şekil 23</b>	Kilitbahir Kalesi	39
<b>Şekil 24</b>	Fatih Cami	40
<b>Şekil 25</b>	Cahidi Sultan Külliyesi	41
<b>Şekil 26</b>	Tabip Hasan Paşa Camii	42



# BİRİNCİ BÖLÜM

## GİRİŞ

Gayrimenkul geliştirme süreçlerinden pazar analizi ile kullanıcıların talep, tercih ve eğilimleri belirlenebilmektedir. Kullanıcı profilleri ile konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlerin birbirleriyle eşleştirilmeleri ile hangi kişilik profilinin hangi konut edinme tercihlerini önemsendiği incelemeye değer bir konudur. Üretici ve tüketicilerin birbirini doğru anlaması, üretilen konutların tüketicilerde karşılığını bulması, sektörel bazda ekonomik fayda sağlamasının yanı sıra sürdürülebilir ve çevre dostu bir sektörün oluşumuna da katkı sunacaktır.

Özellikle tarihi alan niteliğindeki bölgelerde, konut satın alan kullanıcıların satın alma motivasyonunun kültürel, fiziksel, sosyolojik ya da ekonomik nedenlerinin incelenmesi, bu bölgelerde üretilecek konut politikalarının da daha sağlıklı geliştirilmesine olanak sağlayacaktır.

Bu bağlamda, tarihi, doğal, kültürel ve turistik nitelikleri, Çanakkale Boğazındaki eşsiz konumu, topografyası ve sosyal dokusu itibari ile Çanakkale İli, Eceabat İlçesinde bulunan Kilitbahir Köyü konut yatırımı yapmak isteyen ya da bu niteliklere sahip bir bölgede yaşamak isteyen kişiler içinde cazip bir bölge olmaya başlamıştır. Ayrıca Kilitbahir’de konut arzının, bölgenin yasal statüsü ve uygulanan koruma amaçlı imar planından dolayı sınırlı olması da bu cazibeyi arttırmaktadır. Bölgenin özellikleri, gerek yakın çevresindeki görece büyük yerleşimlerden, gerekse İstanbul vb. gibi büyükşehirlerden uzaklaşıp doğal, turistik ve kültürel niteliklere sahip bölgelerde yaşamak isteyen kullanıcılar için dikkat çekicidir.

### 1.1. Tezin Amacı ve Araştırma Soruları

Kilitbahir, özellikle Tarihi Alanda gayrimenkul araştırmaları için önemli bir çalışma alanı niteliğindedir. Ancak, literatür incelendiğinde, Kilitbahir Kalesi’ni odağına alan çalışmalar bulunmakla birlikte, özellikle gayrimenkul geliştirme konusunda Kilitbahir ve çevresi ile ilgili ya da Tarihi Alanlarda konut tercihleri ile ilgili yapılmış bir çalışmaya rastlanmamıştır. Bu nedenle bu tez, çalışma alanı ve içeriği açısından özgün bir değere sahip olacaktır.



Çalışmanın amacı; Çanakkale İli, Eceabat İlçesi, Kilitbahir Köyü'nde konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlerin tespit edilmesidir. Bununla birlikte mimari niteliklerin, tarihi, kültürel kimlik ve dokunun, tescil, sit durumu ve koruma amaçlı imar planlarının, sosyolojik yapının, manzara ve doğal güzelliklerin, ekonomik potansiyelin, yaş, cinsiyet, eğitim durumu, aylık gelir vb. kriterlerin tarihi alanda konut edinme tercihlerine etkisinin belirlenmesi çalışmanın alt amaçları olarak sıralanabilir.

Çalışma süreci içerisinde, bölgenin kültürel ve coğrafi niteliklerinin, idare şeklinin, konut piyasasının, korunması gerekli kültür varlığı niteliğindeki konut stoğu ile koruma altında bir alan olması ve sınırlılığının, konut edinme tercihleri ile ilişkisi irdelenmeye çalışılmıştır. Kilitbahir'in konumunun, manzarasının, doğal güzelliklerinin, tarihi ve kültürel kimliğinin, deniz ve kültür turizmi ile iç içe olmasının ve Kilitbahir'de bir konutun tescilli olmasının, bölgeden konut edinilirken bir tercih sebebi olup olmadığı sorularına cevaplar aranmıştır.

## **1.2. Tezin Kapsamı**

Çalışma beş bölümden oluşmaktadır. İlk olarak giriş bölümünde; tezin amacı, araştırma soruları ve kapsamına yer verilmiştir. İkinci bölümde; çalışmanın kavramsal altyapısı oluşturulmuştur. Konuya yönelik kavramlar teorik bir çerçevede açıklanmıştır. Ayrıca çalışmaya yönelik literatür özeti sunulmuştur. Üçüncü bölümde; çalışma alanı tanıtılmış, Kilitbahir'in tarihsel, demografik ve mekânsal değişimleri grafik ve tablolarla ortaya konulmuştur. Koruma amaçlı imar planı konut odaklı incelenmiş, tescilli yapı kavramı Kilitbahir'de bulunan örnekleri üzerinden açıklanmıştır. Yine bu bölümde çalışma kapsamında anket uygulanan Kilitbahir konut piyasası aktörleri tanıtılmıştır ve sonrasında çalışmanın materyali ve yöntemi açıklanmıştır. Dördüncü bölümde; araştırma bulgularına yer verilmiştir. Konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlere yönelik güvenilirlik analizi yapılmış ve frekans, standart sapma, minimum-maksimum değerler ve çapraz eşleştirme tabloları hazırlanmıştır. Son bölümde ise; araştırma bulgularına göre, tarihi alanda konut edinmeyi etkileyen faktörlerin neler olduğu, bu bağlamda hangi sonuç ve önerilerin çıkarılabileceği değerlendirilmiştir.

## İKİNCİ BÖLÜM

### KURAMSAL ÇERÇEVE/ÖNCEKİ ÇALIŞMALAR

#### 2.1. Konut kavramı

Konut, Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğüne göre “bir ya da daha çok insanın ikamet ettiği yer, ev, mesken, ikametgah.” (Hasol, 2017, s. 277) olarak tanımlanmaktadır.

“Konut, eski zamanlardan günümüze kadar insanoğlunun yaşamında çok önemli bir yere sahip olmuştur. Konut, insanların yeme içme gibi en temel gereksinimlerinden olan barınma ihtiyacını karşılayan fiziki mekandır” (İçli, 2008).

Yerleşme ve yerleşmenin önemli bir ögesini oluşturan konuttan amaç; soğuk,sıcak, yağmur, kar gibi hava etkilerine ve hayvan ve diğer insanlardan gelebilecek tehlikelere ve olumsuz durumlara karşı can ve malı emniyete almak, doğal veya yapay az çok kapalı bir sığınakta yemek yemek, dinlenmek ve özellikle uyumaktır (Tanoğlu, 1969).

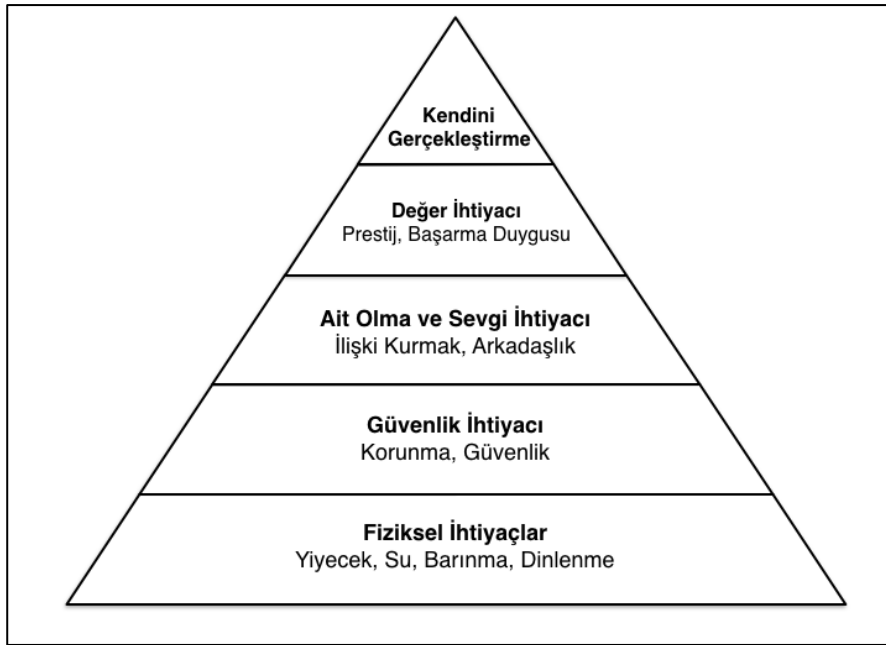
Ancak konutun fiziksel boyutu ötesinde kültürel ve sosyolojik boyutları da vardır. “Alan, insanların organize olma, hayatlarına anlam katma ve kim oldukları ve kim olacakları kimlik duygusunu oluşturma şekillerinin önemli bir parçası olmaya devam eder. Hepimiz bir yerde yaşıyoruz - 'ev' olarak bildiğimiz bir yerimiz var. Bu, geçici veya daimi, kiralık veya kendimizin, büyük ve küçük olabilir. Hatta sokakta bir karton kutu bile olabilir fakat özel bir niteliği vardır ve kim olduğumuz duygusunu oluşturmada - hayatlarımıza ve ilişkimize anlam katarak - çok önemlidir” (Thorns, 2004, s. 99). Günümüzde konut hem insanın kişiliğini yansıtan bir tercihler bütünü hem de ekonomik anlamda bir güvence olarak değerlendirilebilir.

Bununla birlikte, evin ya da konutun insan olma halini yansıtan ve belki de insanın duygu ve hayallerinden beslenen bir yanı vardır. Akademik olmayan edebi nitelikli eserinde O. Pamuk şu ifadeleri kullanmıştır: “Bir binayı bir ev yapan şey, içindekilerin kurduğu hayallerdir. Bu hayaller, tıpkı hayaletler gibi, binaların eskimiş, yıpranmış, karanlık ve kirli köşelerinden beslenir. Hatta tıpkı eskidikçe dış cephelerinin, iç duvarlarının dokusu

esrarengizleşerek güzelleşen binalarda olduğu gibi, hayal edile edile bir binanın anlaşılması bir yapıdan bir eve nasıl çevrildiğinin izleride görülebilir” (Pamuk, 1999, s. 278).

## 2.2. Kullanıcı İhtiyaçları

İnsanın temel ihtiyaçları hiyerarşik olarak; fiziksel ihtiyaçlar, güvenlik ihtiyacı, ait olma ve sevgi ihtiyacı, saygı görme ve değer ihtiyacı ve kendini gerçekleştirme olarak sıralanabilir (Maslow, 1943).



Şekil 1. Maslow'un İnsan İhtiyaçları Hiyerarşisi (Sanoff, 1990)

En temel ihtiyaçlardan olan barınma ihtiyacı, ilk olarak mağaralar, kaya sığınakları ve ağaç kovukları gibi doğada hali hazırda var olan yerlerde karşılanmıştır. Özellikle tarım devrimi ile insan konut yapma teknolojisine erişmiş ve dünyanın farklı coğrafyalarında, farklı malzemeler ve kültür anlayışları ile çok çeşitli konutlar üretilmiştir.

Konutların üretiminde öne çıkan hususlardan biri, konut kullanıcılarının ihtiyaçlarıdır. Bu ihtiyaçlar kullanıcının fiziksel ve teknik ihtiyaçlar olabildiği gibi; kültürel, sosyal ve psikolojik ihtiyaçları da olabilir. İhtiyacın niteliği, konutun konumundan, mimari ve inşai niteliklerine, ekonomik potansiyelinden, konutta kullanılan malzeme seçimine kadar birçok konuda etkilidir. Literatürde öne çıkan kullanıcı ihtiyaçları aşağıda gösterilmektedir:

Tablo 1

Kullanıcı ihtiyaçları tablosu. (Gök, 2010)' dan yararlanılarak hazırlanmıştır.

<b>KULLANICI İHTİYAÇLARI</b>	
Çelik'e (1978) göre kullanıcı ihtiyaçları, kullanıcıların sosyal, ekonomik, kültürel, fiziki ve etnik özellikler gibi pek çok değişkene bağlıdır.	<p>Fizyolojik Özellikler: Yaş, cinsiyet, boy vb.</p> <p>Psikolojik Özellikler: Davranış biçimleri, çevreye uyum, toplumsal ilişkiler vs.</p> <p>Sosyo-ekonomik özellikler: Aile büyüklüğü, yapısı</p> <p>Kültürel Özellikler: Eğitim, gelenekler, görgü vb.</p>
Bayazıt (1994) kullanıcı ihtiyaçlarını yandaki gibi gruplandırmıştır.	<p>Teknik İhtiyaçlar: Taşıma güvenliği (yapının ayakta durması ve oluşacak yük etkilerini taşıması), kullanma güvenliği (kullanım sırasında oluşacak kazalara vb. durumlara karşı), yabancılara karşı güvenlik (hırsızlık, istenmeyen kişiler vb.), dayanıklılık, afetlerden korunma güvenliği (deprem, sel vb.)</p> <p>Çevresel İhtiyaçlar: Fiziksel çevre (fiziksel doku, yoğunluk, erişilebilirlik, görsellik vb.), mekânsal çevre (tasarımda ölçü ve biçim, mekânsal kurgu, aydınlatma, iklimlendirme vb.)</p> <p>Beşeri (insani) İhtiyaçlar: Eylem hareket sınırları ve boyutları, sağlık gereksinimleri, toplumsal gereksinimler, psikolojik gereksinimler, sembolik gereksinimler.</p>
Gül (1993) ve Buğday (1991) kullanıcı ihtiyaçlarını psiko-sosyal ve fiziksel olarak iki grupta incelemiştir.	<p>Fiziksel Kullanıcı İhtiyaçları: "Bir eylemin fiziksel çevre koşulları bakımından rahatsızlık yaratmadan yerine getirilmesi için gereken şartlardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Mekansal ihtiyaçlar, sağlık ihtiyaçları, emniyet ihtiyaçları ve fiziksel çevre şartlarına ilişkin ihtiyaçlar olarak sıralanmaktadır.</p> <p>Psiko-sosyal Kullanıcı İhtiyaçları: Bir eylemin psikolojik açıdan herhangi bir konforsuzluk duyulmadan yerine getirilebilmesini sağlayan çevre koşullarıdır. Bunlar mahremiyet ihtiyacı, davranışsal ihtiyaçlar ve estetik ihtiyaçlar olarak sıralanmaktadır.</p>

### 2.3. Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörler

Konutun kendisi ve çevresi ile ilgili birçok faktör konut satın alma kararında etkili olmaktadır. Konut satın alma kararını etkileyen faktörleri çevresel ve kendisi ile ilgili faktörler olarak ikiye ayırabiliriz. Bu bağlamda konutun çevresi ile ilgili faktörler:

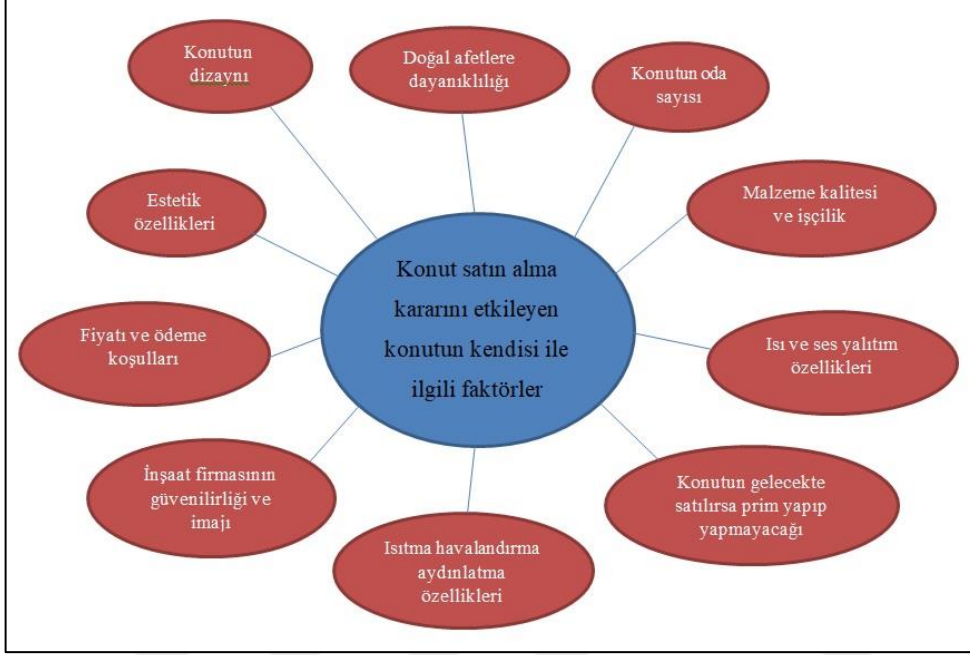


Şekil 2. Konut satın alma kararını etkileyen konut çevresi ile ilgili faktörlerin ilişkisini gösteren şema. (Yüksel, 1995)'ten yararlanılarak hazırlanmıştır.

- Konutun konumlandığı bölge (şehir, semt ve çevre ile kültürel özelliği),
- Konutun konumu ve okul, hastane, şehir merkezi vb. gibi fonksiyonlara ulaşım kolaylığı,
- Su, elektrik, yol, kanalizasyon, iletişim ve doğalgaz gibi alt yapı güvenliği,
- Kültürel ve sosyal aktivite mekanları,
- Konutun çevresinin ileriki zamanlarda nasıl gelişeceği,
- Konutun yakın çevresinde yeşil alanların, çocuk oyun alanlarının, spor alanlarının ve otoparkların varlığı,
- Hava ve gürültü kirliliğinin boyutu,
- Konutun doğal çevresinin durumu,
- Ortak alanların bakımını üstlenen ekibin varlığı,
- Güvenlik elemanları, çevre duvarları, güvenlik kameraları gibi konut güvenliği ile

ilgili düzenlemeler,

- Komşuluk ilişkilerinin iyi olması,
- Konutun bulunduğu yerin iklimi ve konutun güneşe olan konumu şeklinde sıralanabilir (Yüksel, 1995).



Şekil 3. Konut satın alma kararını etkileyen konutun kendisi ile ilgili faktörlerin ilişkisini gösteren şema. (Siso, 2009)'dan yararlanarak hazırlanmıştır.

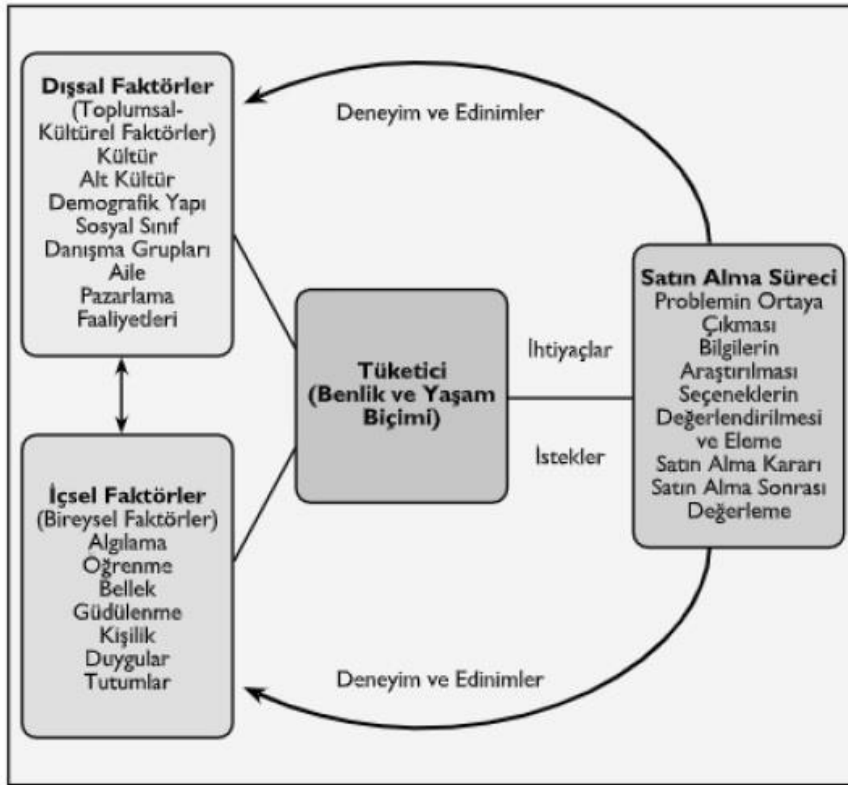
Konutun satın alma kararını etkileyen, konutun kendisi ile ilgili faktörler ise şunlardır:

- Doğal afetlere karşı dayanıklı olması
- Kullanılan malzemelerin ve inşaatın kalitesi,
- Konutun büyüklüğü, oda sayısı, kullanım kolaylığı,
- Estetik özellikler, dekorasyon, ferahlık ve iç mekân özellikleri,
- Isıtma, aydınlatma ve havalandırma özellikleri,
- Konuttan beklenen konfor düzeyi,
- Konutun ısı ve ses yalıtım özelliği,
- Çevresel özellikleri ve manzarası,
- Konutun iç ve dış tasarımı,
- Dolap, kiler, depo vb. kullanım alanlarının mevcudiyeti,
- Tesisat, su deposu, jeneratör vb. bulunup bulunmadığı,

- Yapı kalite belgesinin varlığı,
- Gerekli yapım ve izin belgelerinin varlığı,
- İnşaat firmasının güvenilirliği ve imajı,
- İnşaata ne zaman başlanacağı ve konut teslim süresi,
- Eski bir bina ise ne tür masraflar gerektirebileceği,
- Konut fiyatı ve ödeme koşulları,
- Konutun gelecekte satış yapılırsa prim yapıp yapmayacağıdır (Siso, 2009).

#### 2.4. Tüketici Davranış Modeli

Dışsal ve içsel etkenler; tüketicinin belirli bir davranış göstermesine sebep olacak şekilde, satın almaya yönelik karar sürecini etkileyebilmektedir. Şekil 2' de yer alan şemada anlatıldığı üzere farklı benlik ve yaşam biçimi bulunan tüketici ile dışsal (toplumsal-kültürel) ve içsel (bireysel) faktörler arasında karşılıklı bir etkileşim ve bilgi akışı bulunmaktadır (Eroğlu, 2012). İşte bu etkileşim ve bilgi transferi neticesinde, tüketici kendi bireysel yapısıyla şekillenen istek ve ihtiyaçlarını göz önünde bulundurarak satın alma ya da almama kararını verecektir (Eroğlu, 2012).



Şekil 4. Tüketici Davranış Modeli (Hawkins ve Mothersbough, 2010: s. 27)

## 2.5. Konut Piyasası Analizi

Konut pazarı öteki piyasa tiplerine oranla oldukça kompleks bir yapıya sahiptir. Bu sebeple konut pazarının analizi de zorluklar taşımaktadır. Konutun heterojen bir mal olma özelliğinin yanında diğer mallara göre daha dayanıklı olma, değer ve kira artışı formunda gelir sağlaması sebebiyle bir yatırım oluşturma gibi özellikleri de bulunmaktadır.

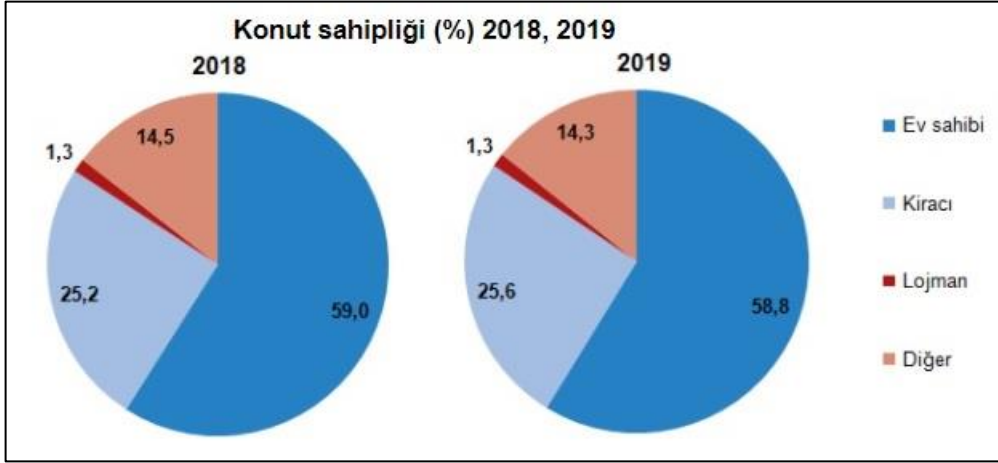
Günümüzde konut, sadece barınma ihtiyacını karşılayan bir ‘yuva’ olmanın ötesinde ekonomik değeri ve getirisi olan bir yatırım aracı olarak kullanılmaktadır. Cumhurbaşkanlığı Finans Ofisi tarafından gerçekleştirilen Türkiye Hanehalkı Finansal Algı ve Tutum Araştırması sonuçlarına göre, katılımcılar arasında en yüksek memnuniyet oranına sahip yatırım aracının %81 ile gayrimenkul olduğu tespit edilmiştir (CBFO, 2020).

“İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde %5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır” (GYODER, 2020, s. 4).

Türkiye’de konut satış istatistikleri incelendiğinde, konut satışları 2020 yılında bir önceki seneye göre %11,2 artarak 1 milyon 499 bin 316 olmuştur (TÜİK, 2021). Ocak-Aralık ayları arasında ipotekli konut satışı %72,4 artarak 573 bin 337, diğer satış türlerinde ise %8,9 azalarak 925 bin 979 olmuştur (TÜİK, 2021). 2020 yılında ipotekli satışların payı %38,2, diğer satışların payı ise %61,8’dir (TÜİK, 2021). Bu süreçte ilk defa satılan konutlar %8,2 azalarak 469 bin 740 olmuştur. İkinci el konut satışları da %23,0 artarak 1 milyon 29 bin 576 olarak gerçekleşmiştir. İlk el konut satış oranı %31,3, İkinci el konut satış oranı %68,7 olmuştur (TÜİK, 2021).

Konut sahipliği konusu incelendiğinde, 2019 yılında konut sahipliği oranı %58,8 iken, kirada olanların oranı ise %25,6 olarak görülmektedir. Ek olarak, %1,3 oranında lojmanda oturma durumu gözlenirken, diğer kategorilerde olanların oranı ise %14,3 olarak hesaplanmıştır (TÜİK, 2020).





Şekil 5. Konut Sahipliği Oranları (2018-2019)

“Gayrimenkul geliştirme; bir binanın yapımından pazarlanmasına, kiralanmasından satılmasına, işletilmesinden yönetimine kadar olan bir bütünü oluşturan, çok yönlü bir iş alanıdır” (Peiser & Frej, 1992).

Bir gayrimenkul projesinin oluşturulurken süreçleri şunlardır;

- Proje düşüncesinin oluşturulması ve ihya süreci
- Pazar incelemeleri süreci
- Alan seçimi süreci
- Arazi tedarik süreci
- Arazi düzenleme süreci
- Ön inşaat aşaması süreci
- İnşaat aşaması süreci
- Fizibilite analizi sürecinden oluşmaktadır (Topal, 2019).

Bununla birlikte gayrimenkul projesi tamamlandıktan sonra satış ve kiralama ile işletme ve yönetim konuları da gayrimenkul geliştirme süreçlerinin bir parçası olarak düşünülebilir. Bu çalışma özellikle gayrimenkul proje oluşturma süreçleri içerisinde yer alan pazar araştırması odaklıdır.

Günümüzde, sayıları ve büyüklükleri her geçen gün artan çok çeşitli pazar ve işletme varlığını sürdürmekte olup; firmaların pazardaki değişimleri ve pazarı oluşturan tüketicilerinin kimler olduğunu bilmeleri giderek zorlaşmaktadır. Tüketicilerin kim olduğu, satın alma alışkanlıkları, çeşitli demografik, sosyo-kültürel özellikleri ile ilgili bilgiler,

işletmelerin müşterilerinin istek ve beklentilerini karşılayabilmeleri ve onların taleplerine uygun olan hizmetleri sunabilmeleri için önemlidir (İçli, 2008, s. 35).

## 2.6. Önceki Çalışmalar

Bu bölümde konut, tarihi çevre ve konut edinme tercihlerine yönelik yerli ve yabancı araştırmalara yer verilmiştir.

Şenyurt (2001), yüksek lisans tezinde, konut pazarlamasında tüketicinin satın alma davranışları üzerine odaklanmış, keşifsel ve betimsel araştırma modeli kullanarak, konut satın alma aşamasında tüketici üzerinde etkili olacak faktörleri belirlemiş ve değerlendirmiştir.

Tarakçı (2004), yüksek lisans tezinde, pazarlama ve konut sektörü, tüketici davranışları ve değer kavramı üzerine odaklanmış, Trabzon şehrinde tüketicilerin konut satın almada etkilendikleri faktörleri ölçmeye yönelik bir uygulama yapmıştır. Bu çalışmada; kişisel faktörler açısından konut satın alma davranışında en çok etkilenmenin, yaşam tarzına uygunluk etkeni olduğunu, ürün özellikleri açısından konut satın alma davranışında ise tüketicilerin en çok konutun kaliteli malzemeden imal edilmesine, sağlamlık ve dayanıklılık gibi özelliklere önem verdiğini belirlemiştir.

Siso (2009), doktora tezinde, üniversite öğrencilerine yönelik bir araştırma yapmış ve bu grubun ileride konut satın alma kararlarını etkileyebilecek faktörleri incelemiştir. Üniversite öğrencilerinin yaşları ve cinsiyetleri ile tercih ettikleri konut tipi arasında ilişki var mıdır? Üniversite öğrencilerinin yaşları ve cinsiyetleri ile tercih ettikleri konut büyüklüğü arasında ilişki var mıdır? gibi sorulara cevap aramıştır. Bu araştırmayı yaparken yöntem olarak yüz yüze anket, Faktör analizi, T testi ve Ki-Kare ilişki testi uygulamış, konut alma kararlarını etkileyen faktörler arasında ön plana çıkan en önemli faktörün “Konutun Özellikleri ve Niteliği” olduğu sonucuna ulaşmıştır.

Öztürk ve Fitöz (2009), Türkiye’de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama başlıklı makalelerinde, Türkiye konut piyasasında konut arz ve talebinin belirleyicilerini bir regresyon analizi ile ortaya koymuşlar ve kişi başına milli gelir, konut

fiyatları ve faiz oranları ile konut talebi arasında pozitif yönlü bir ilişki; demografik faktörler ile konut talebi arasında ise önemsiz bir ilişki bulmuşlardır. Bununla birlikte, konut arzını belirleyen değişkenlerden kişi başına milli gelir, konut fiyatları ve m2 parasal büyüklüğündeki artış yani likidite genişlemesi ile konut arzı arasında pozitif yönlü bir ilişki belirlemişlerdir.

Gök (2010), yüksek lisans tezinde, İstanbul ili toplu konut projelerinde konut ediniminde kullanıcı kararlarını etkileyen faktörleri incelemiş, kullanıcı mihraklı somut etkenler, soyut etkenler ve konut / sunum odaklı faktörlerin etkili olduğu sonucuna ulaşmıştır. En etkili faktörün somut kullanıcı faktörü olduğu konut / sunum faktörlerinin ise soyut kullanıcı faktörlerinden daha etkili olduğu hatta soyut kullanıcı faktörlerini etkileyip değiştirebileceğine işaret edilmiştir.

Tekman (2015), yüksek lisans tezinde, konut talebi ve tüketicilerin konut edinme kararlarını etkileyen faktörleri incelemiş ve araştırma alanı olarak Erzurum kent merkezini seçmiş ve yöntem olarak betimsel tarama modeli kullanılmıştır. Bireylerin konut satın almalarında müteahhit firmanın güvenilirliği, konutun fiyatı, konutun güvenli sitede olması, konutun genişliği, konut yapımında kullanılan malzemenin kalitesi, konutun sağlamlığı ve konutun merkeze yakın olması gibi özelliklerin en önemli nedenler arasında olduğu sonucuna ulaşmıştır.

Akdoğan (2016), yüksek lisans tezinde, Sivas ilinde konut edinmeyi etkileyen etkenlerin analitik hiyerarşi süreci ile belirlenmesine yönelik bir çalışma yapmış olup, bölgenin iklim şartlarının konut edinme tercihlerini direkt etkilediği, ısınma ile ilgili kriterlerin öne çıktığı sonucuna ulaşmıştır.

Uysal (2017), Kırsalda Koruma ve Soylulaştırma İkilemi adlı makalesinde Adatepe köyü örneği üzerinden kentten kıra göç sonucu ortaya çıkan kırsal soylulaştırma, süpersoylulaştırma ve koruma politikaları üzerine bir değerlendirme yapmıştır.

Altun (2017), yüksek lisans tezinde, konut pazarlaması, konut finansmanı ve konut sektöründe tüketici tercihlerini etkileyen faktörler üzerine odaklanmış ve konut satın alma kararını belirleyen faktörler ile ilgili Karaman İlinde bir uygulama yapmıştır. Uygulama

sonucunda konut satın almada en etkili faktörlerin; konutun sağlamlığı/depreme dayanıklılığı, konutun fiyatı ve istenildiği zaman satılabilmesi olduğunu tespit etmiştir.



## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### ARAŞTIRMA YÖNTEMİ/MATERYAL VE YÖNTEM

#### 3.1. Gelibolu Tarihi Alanı

Gelibolu Tarihi Alanı, Türkiye'nin kuzeybatısında Çanakkale İli sınırları içerisinde, Eceabat ilçesinin büyük bölümünü içine alan, birçok antik yerleşime ve bunun yanı sıra I. Dünya Savaşı Çanakkale Deniz ve Kara Muharebelerinin yapıldığı bölgeye de ev sahipliği yapan özel bir alandır.

Gelibolu Tarihî Alanı, Gelibolu Yarımadası'nın güney ucunda yer almakta olup, yaklaşık 33.500 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Alanın batısında Saros Körfezi (Ege Denizi), doğusunda Çanakkale Boğazı bulunmaktadır. Tarih Alanının kara sınırları Saros Körfezi'nin ucunda yer alan ve Tarihî Alana sınır teşkil eden Ece Limanı koyundan Çanakkale Boğazı üzerindeki Akbaş Limanı koyuna uzanan bir vadiyle Gelibolu Yarımadası'ndan ayrılmaktadır. Gelibolu Tarihî Alanı içerisinde; Eceabat İlçe merkezi, Alçıtepe Köyü, Behramlı Köyü, Bigalı (Çamyayla) Köyü, Büyükanafarta Köyü, Kilitbahir Köyü, Kocadere Köyü, Küçükkanafarta Köyü, Seddülbahir Köyü yerleşim alanları ile birlikte Yalova, Kumköy, Beşyol ve Yolağzı köylerinin yerleşim alanı dışındaki gayri meskûn alanlarının bir bölümü yer almaktadır.

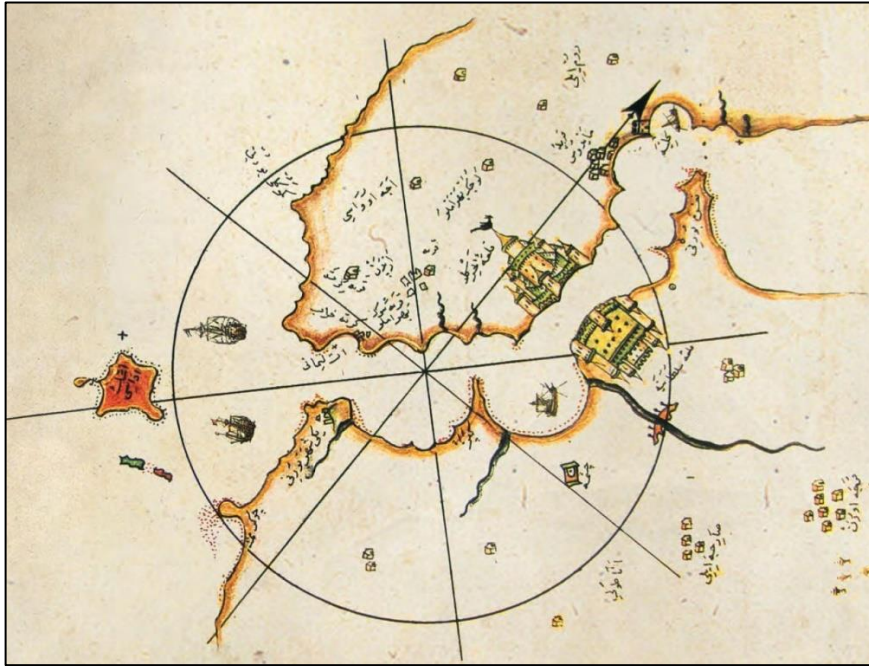
Gelibolu yarımadası Erken Bronz Çağı'ndan (M.Ö. 3200-2000) bu yana önemli bir yerleşim bölgesi olmuştur. Bu nedenle birçok arkeolojik ören yeri içermektedir. Bölge sınırları içinde, tespit edilen en eski yerleşim Protesilas / Karağaçtepe höyüğüdür. Yerleşme Seddülbahir Köyü'nün 3 km. kuzeydoğusunda, Morto körfezine yaklaşık 1 km. mesafede, Kirte Deresi'nin kuzey kenarında yer alır (Özdoğan, 2012). Bu bölgedeki kazı çalışmaları ilk olarak 1882 yılında Troia'nın kazıcısı Schliemann tarafından gerçekleştirilmiştir (Schliemann, 1884). Gelibolu adı, güzel şehir anlamına gelen "Kallipolis"ten gelmektedir. Antik çağda ise Grekçe "yarımada" anlamına gelen "Khersonesos" olarak anılmıştır (ÇATAB, 2016).

Bölgede yer alan diğer bir önemli antik yerleşim ise Kilisetepe Höyüğüdür. Mevcut kazı sahasının boyutları 165\*150 metre civarında olup denizden yüksekliği 33 metredir. Batısında modern sokak geçen höyüğün geri kalanı günümüz evleri ile çevrilidir.

Günümüzde Eceabat İlçe merkezinde Çanakkale Boğazının yaklaşık 200 metre batısında yer alır (Mutlu, 2019).

Gelibolu Tarihi Alanı (Trakia Khersonnesos'u) içerisinde yer alan antik şehirler şunlardır: Protesileion (Karaağaçtepe), Elaus (Eski Hisarlık), Arrhianeı (Havuzlar), Cynossema (Kilitbahir), Sestos (Akbaş), Araplus (Kabatepe), Eion (Ece limanı), Madytos (Eceabat), Coela (Kilye), Limnae (Küçük Kemikli) ve Alopeconnessos (Büyük Kemikli) (Bilgiç, 2005).

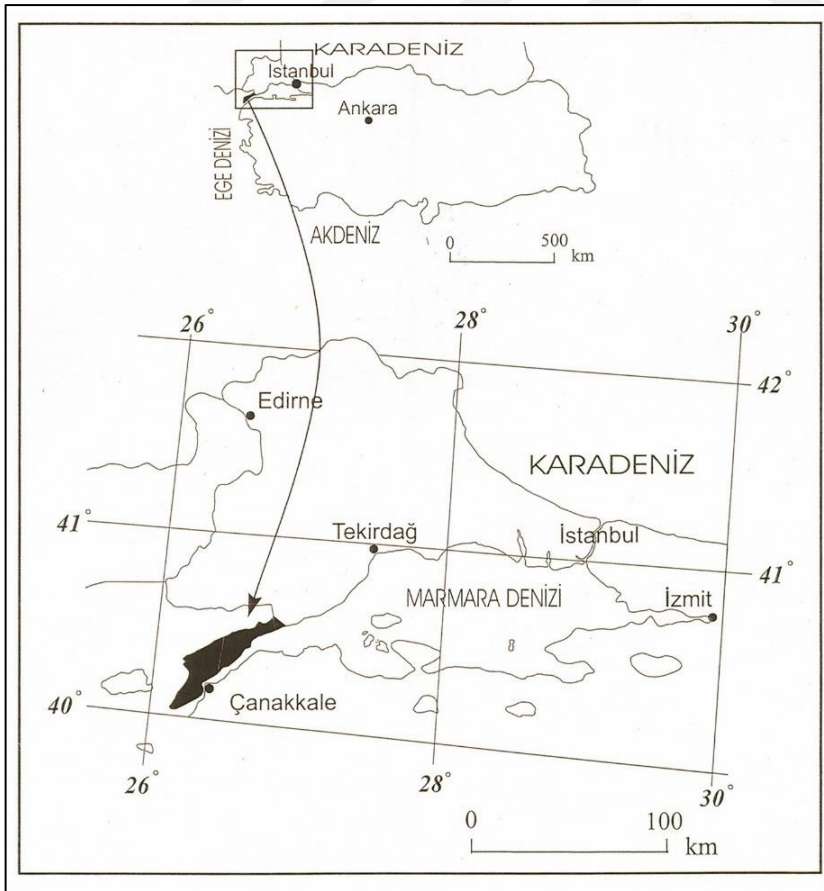
Trakyalılar Gelibolu Yarımadası'nın ilk sakinleridir. Tarihçi Homeros, Gelibolu Yarımadası'nı 'Trak Bölgesi' olarak tanımlamıştır. Sonrasında, bu bölgeye gelen Grekler (Aioller), Atinalılar, Persler, Spartalılar bölgede egemen olmuştur. Keltler, Mısır merkezli Ptolemaios Krallığı, Makedonyalılar, Seleukoslar, Bergama Krallığı, Romalılar, Bizanslılar, Türk boylarının Gelibolu'ya gerçekleşen taarruzlarına değin Yarımadada etkili olan güçlerdir. "Derya-i sefidin kilidi" olarak tanımlanan Gelibolu'nun 1377'deki fethiyle Osmanlı Devleti alana hakim olmuş ve günümüze kadar bir Türk toprağı olarak kalmıştır (ÇATAB, 2016).



Şekil 6. Piri Reis Gelibolu Haritası (Wikipedia, 2016)

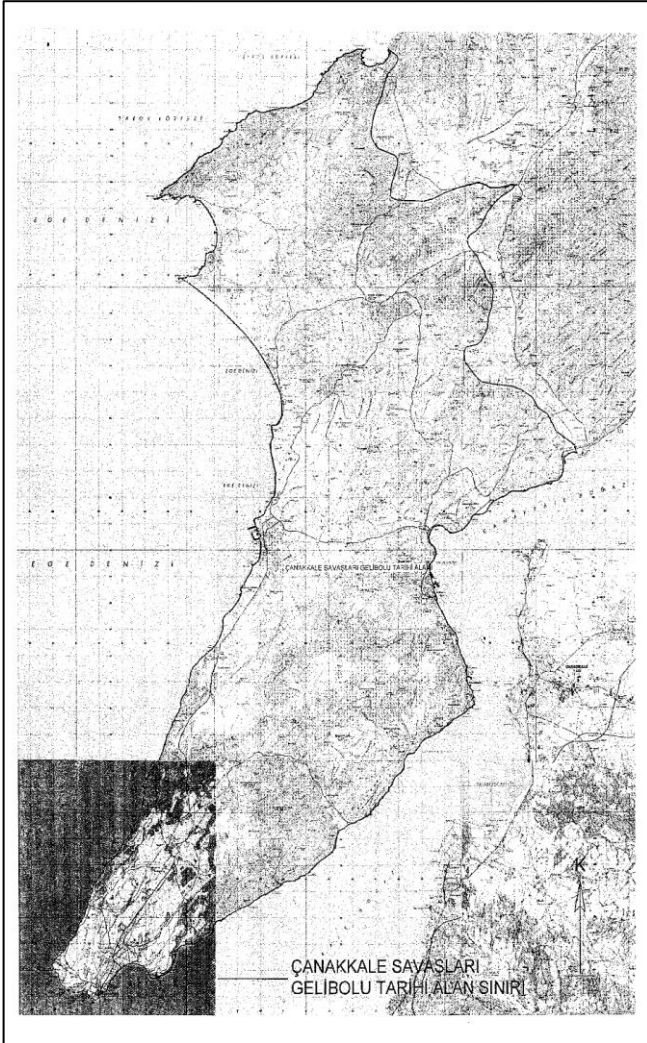
I. Dünya Savaşı'nın dokuz ana cephesinden biri olan ve tarihte ender görülen şiddetli bir çarpışmanın yaşandığı Çanakkale Cephesinin gerçekleştiği bölge günümüzde askeri miras niteliğinde olan birçok şehitlik, mezarlık, anıt, siper, tabya, kale, zeminlik vb. yapılar içermektedir.

Çanakkale Savaşı, I. Dünya Savaşının en önemli cephelelerinden biri olup yaklaşık 500.000 (Osmanlı İmparatorluğu 213,882 kişi, İtilaf kuvvetleri 285,665 kişi) insanın ölümü ile sonuçlanmıştır (TSK, 1980). 3 Kasım 1914'te İngiliz ve Fransız savaş gemilerinin saldırısıyla başlayan savaş, 9 Ocak 1916 tarihinde İtilaf Devletleri donanmasının ülkeyi terk etmesiyle son bulmuştur. "Başkomutan Gazi Mustafa Kemal Atatürk'ün ve Türk tarihinin önemli şahsiyetlerinin sahneye çıktığı vatan savunmasının emsalsiz bir örneği olarak tarihe geçen Çanakkale savaşları, Savaş sırasında tutulmuş çok sayıda günlük, cepheden yazılmış şiirler ve mektuplar, çizimler ve hasımlarla kurulan arkadaşlıklarla; Gelibolu muharebeleri, savaşın eşi görülmedik bir kültürel ve toplumsal olaya dönüştüğü tek örnektir" (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2014).



Şekil 7. Gelibolu Lokasyon Haritası (Bilgiç, 2005)

“Yeni kurulan Cumhuriyet, savaş sonrasında geleceğine ve millî kalkınmasına yönelmiştir. Tarihî Alan'ın korunması ve ihya edilmesi ise ikinci planda kalmıştır. İngiliz, Fransız ve Anzak mezarlıklarının yapımı ise Lozan Antlaşması gereği kendileri tarafından 1919-1930 yılları arasında tamamlanmış ve ilk ziyaretler 50'li yıllarda başlamıştır. Millî Türk Talebe Birliği'nin yoğun kampanyasıyla temeli 1954 yılında atılan Çanakkale Şehitleri Abidesi 1960 yılında tamamlandığında, alanın gerçek galibi Türk Milleti, şehitlerine yaraşır ilk tören anıtına kavuşmuştur. Tarihî Alan'ın simgesi olan Abide, 1962 yılında Millî Eğitim Bakanlığı'na devredilmişse de daha sonra 1973 yılında oluşturulan Millî Park ile Orman Genel Müdürlüğü uhdesine verilmiştir. Nihayetinde, 33 bin 500 hektarlık bir alandan müteşekkil Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihî Alanı, 2014 yılında çıkarılan kanunla Kültür ve Turizm Bakanlığı'na devredilmiştir” (ÇATAB, 2016, s. 18).



Şekil 8. Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alanı Sınırları (Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanun, 2014)



Prof. Dr. Raci Bademli ve ekip tarafından 2003 yılında Gelibolu Yarımadası için hazırlanan Uzun Devreli Gelişme Planı (UDGP), 2013 yılında revize edilmiştir. Uzun Devreli Gelişme Planı (UDGP)'nda şehitliklerin düzenlenmesi, müzeler, alan kılavuzluğu, koruma amaçlı imar planların gibi temel planlama kararlarının yanında çöp, katı atık ve su yönetimi gibi konularda da önemli kararlar alınmış ve uygulanmıştır.

Birleşmiş Milletler Dünya Koruma Birliği Örgütü (IUCN) tarafından Tarihi Alan, 1997 yılında “Korunan Alanlar” listesine alınmıştır. Orman ve Su İşleri Bakanlığı tarafından yapılan şehitlikler, anıtlar ve ziyaret noktaları 2014 ve 2015 yıllarında ÇATAB tarafından bakım ve renovasyondan geçirilerek 18 Mart 2015 tarihinde tekrar ziyaretçilerin hizmetine açılmıştır (ÇATAB, 2016).

6546 sayılı Kanunun amacı; “Çanakkale deniz ve kara savaşlarının meydana geldiği Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alanı'nın tarihi, kültürel ve manevi değerleri ile doğal dokusunun korunması, yaşatılması, geliştirilmesi, tanıtılması, gelecek kuşaklara aktarılması ve yönetimini sağlamak üzere Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığının kurulması ile görev ve yetkilerini düzenlemek” olarak belirtilmiştir.

### **3.2. Çalışma Alanı “Kilitbahir”**

Kilitbahir, Çanakkale Boğazının en dar yerinde, Gelibolu yarımadası tarafında kurulmuş bir kıyı yerleşmesidir. Türklerden önce burada bir yerleşimin olduğuna dair yeterli kanıt bulunmamaktadır. Bilindiği kadarıyla; İstanbul'un fethinden sonra yeni bir haçlı seferi tehlikesine karşı Fatih Sultan Mehmet tarafından boğazın iki yakasına, Anadolu tarafında Kal'a-i Sultaniye ve Gelibolu yarımadası tarafında Kilitdül-Bahr adıyla iki kale kurulmuştu. Bunlardan Kilitbahir Kalesi, orjinal dizaynıyla gerçekten bir mimarlık harikasıdır. Boğazın savunması ve korunması maksadıyla yapılan kalenin dışında zamanla iskan oluşmuş ve pittoresk görünümüyle günümüzde de yaşayan şirin Kilitbahir Köyü doğmuştur (Uysal A. O., 2008).

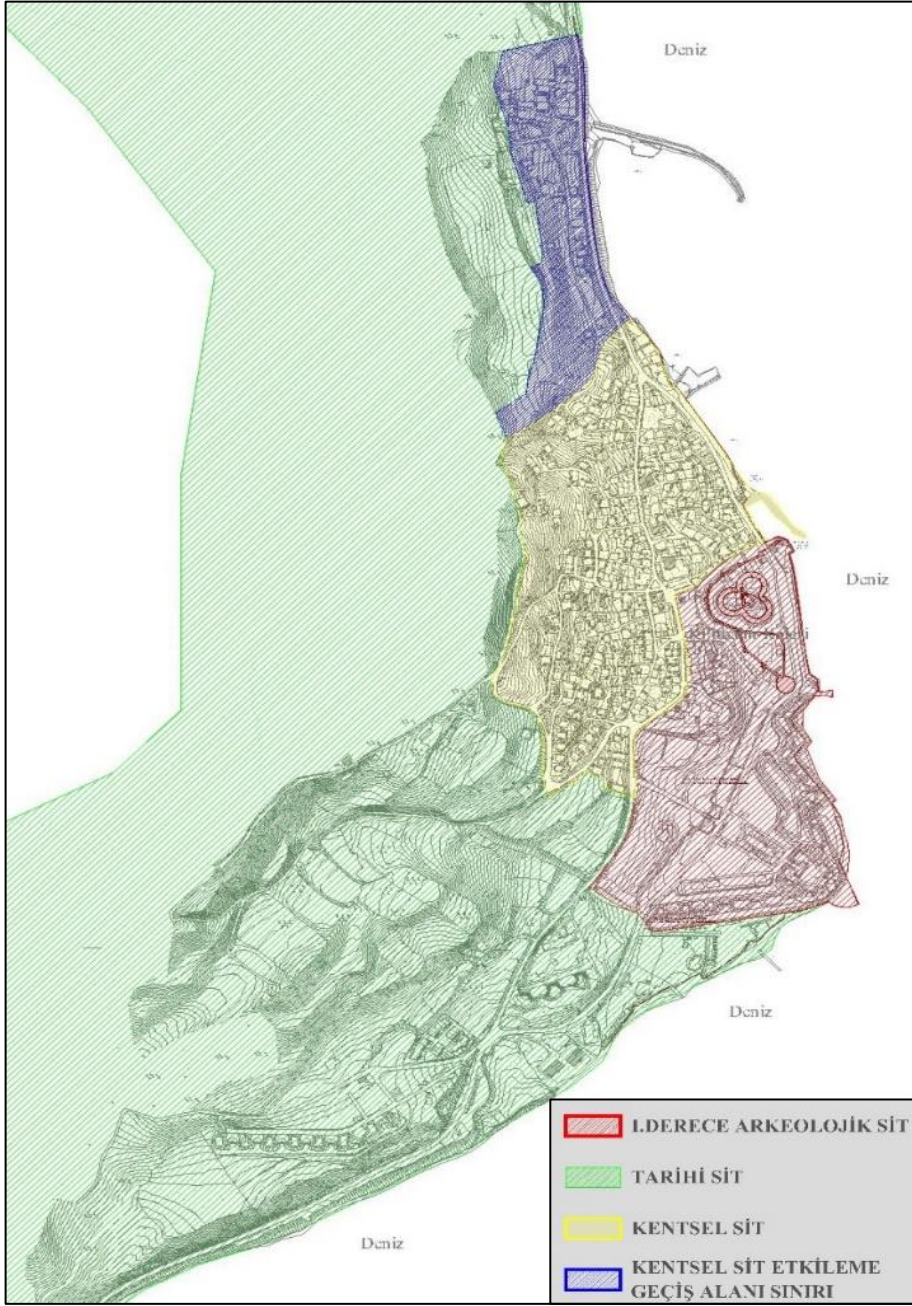


Şekil 9. Kilitbahir Görünüm (2020 drone görüntüleri ÇATAB arşivi)



Şekil 10. Kilitbahir Denizden Görünüm

“Geçmiş uygarlıklardan geriye kalan yerleşme ve kalıntılar tarihi çevremizi oluşturmaktadır. ‘Tarihi Çevre’ denildiğinde daha çok kentsel sitler kastedilmekle birlikte, kırsal, tarihi ve arkeolojik sitler de bu kapsam içinde değerlendirilir” (Ahunbay, 1996). Çalışma bölgesi olarak seçilen Kilitbahir Köyünde I. Derece Arkeolojik Sit, Tarihi Sit ve Kentsel Sit bulunmaktadır.

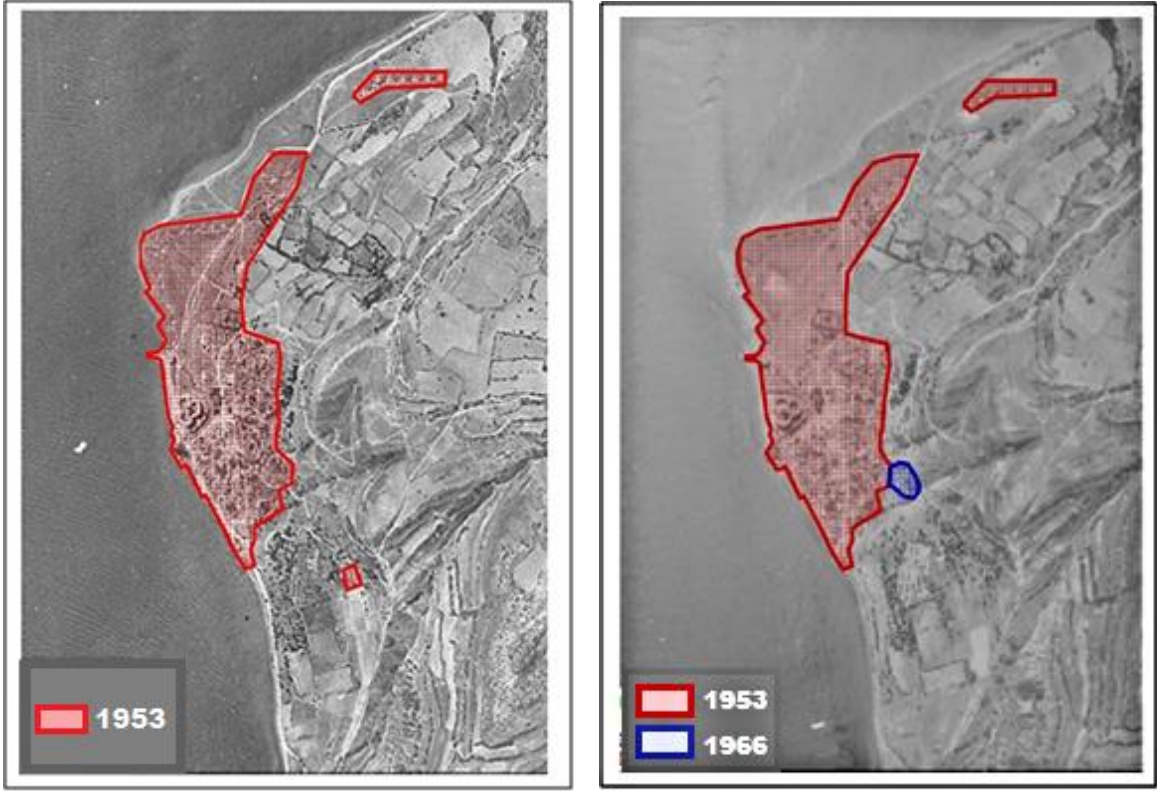


Şekil 11. Kilitbahir Sit Alanları Haritası

### 3.2.1. Hava Fotoğrafları Üzerinden Yıllara Göre Mekansal Değişim

Kilitbahir'in yıllara göre değişimini incelemek, yapılaşmanın, büyüme ve gelişme yönlerini belirlemek ve bu gelişimi yorumlamak için, HGM'nin 1953, 1966, 1973 ve 2019 yıllarına ait hava fotoğraflarından faydalanılmıştır. Hava fotoğrafları temel alınarak, yapılaşmanın olduğu bölgeler her yıl için farklı renk olmak üzere sınırları belirlenip içleri taranarak şematik bir çizim haline getirilmiştir.



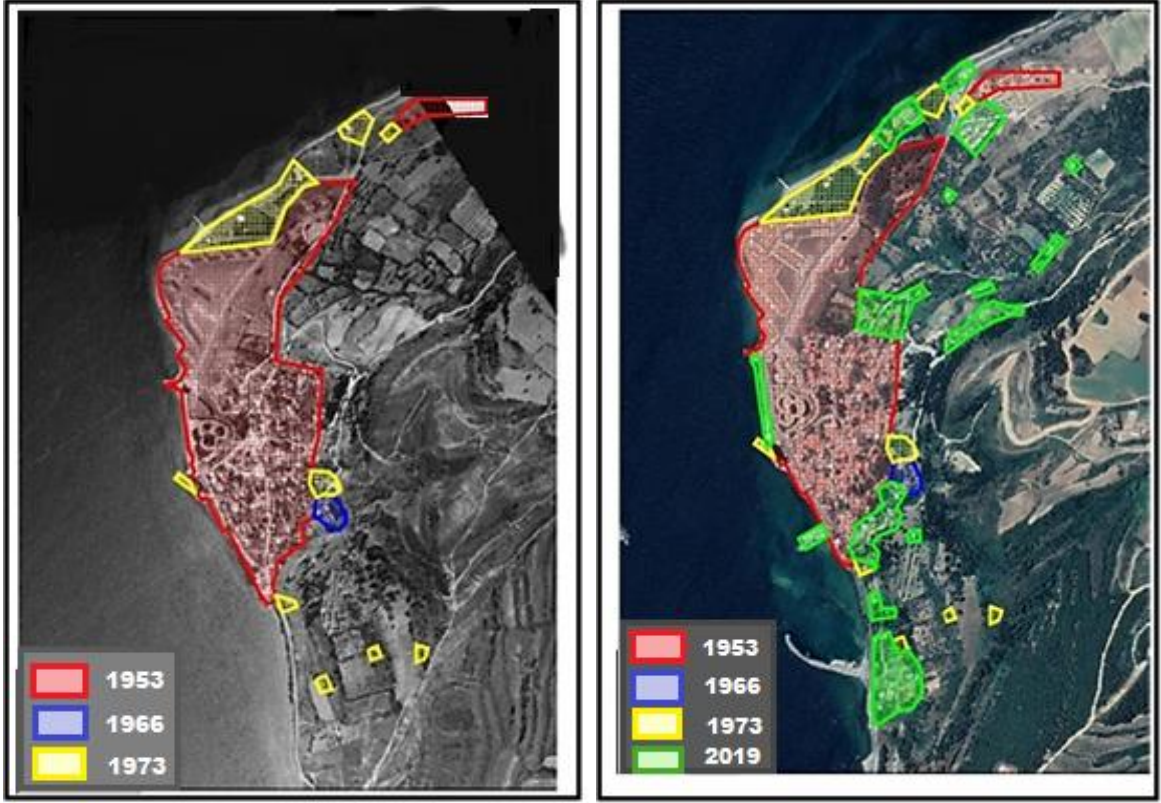


Şekil 12. Kilitbahir 1953 ve 1966 yılı yapılaşma görünümü

1953 yılına ait hava fotoğrafları incelendiğinde Kilitbahir'in merkezinin Kilitbahir Kalesi olduğu görülmektedir. Yapıldığı yıllardan itibaren çevresinde bir yerleşimin olduğu bilinmektedir. Kilitbahir'de yerleşimin kuzeyde orman ve tarım arazileri, batıda eğimli ve sarp arazi, doğuda Çanakkale Boğazı, güneyde I. Dünya Savaşında Tabya olarak günümüzde ise Müze olarak kullanılan Namazgah Tabyası, ile sınırlandığı görülmektedir.

1966 yılına ait hava fotoğrafları incelendiğinde, mevcut yerleşim aynen devam etmekte olup batıda küçük bir bölgenin yapılaşarak yerleşime eklendiği görülmektedir.

1973 yılına ait hava fotoğrafı analiz edildiğinde, Kilitbahir Kalesi'nin kuzeyinde feribot iskelesinin yapıldığı, daha kuzeyinde birbirinden bağımsız, küçük ölçekli parsel bazlı yerleşimlerin ortaya çıktığı, bununla birlikte Namazgah Tabyası'nın güneyine birtakım askeri yapıların eklendiği görülmektedir.



Şekil 13. Kilitbahir 1973 ve 2019 yılı yapılaşma görünümü

2019 yılına gelindiğinde ise Kilitbahir'in arazi kullanımında dramatik değişikliklerin olduğu görülmektedir. Bunların en önemlisi Kilitbahir Kalesi'nin sahil kesiminde yaklaşık 0,4 hektar alanın dolgu yapılarak sahil düzenlemesine dahil edilmesidir. Bu düzenleme ile, seyir gezinti, dinlenme, balık tutma gibi işlevler gelişerek bir odak noktası oluşturmuştur. Köyün kuzeyinde, 1973 yılında başlayan küçük ölçekli ve birbirinden bağımsız nitelikte yerleşimlerin plansız bir şekilde genişleyerek yaklaşık 2 hektarlık bir alana yayıldığı, yeni feribot iskelesinin varlığı ile bu bölgenin adeta Kilitbahir'in bir alt merkezine dönüştüğü görülmektedir. Kilitbahir'in doğusunda ise eğimli ve sarp arazide, birbirinden bağımsız ve parsel bazında tekil yerleşimlerin varlığı ortaya çıkmıştır.

Sonuç olarak Kilitbahir'in 1953 ve 2019 yılları arasındaki hava fotoğrafları üzerinden gayrimenkul gelişimini yorumlayacak olursak; köyün tarihi merkezinin korunduğu ancak yüzölçümü bakımından yaklaşık olarak iki katı büyüme gösterdiği, köyün tarihi merkezinin çeperlerinde mevcut yapılaşmaya eklenmiş yeni yapıların varlığının yanı sıra, özellikle doğu yönünde bağımsız parsel bazında yeni yapıların ortaya çıktığı, iki adet feribot

iskelesinin varlığı ile ulaşım imkanlarının geliştiği ve feribot iskelerinin çevrelerinde alt merkezlerin oluşmaya başladığı görölmektedir.

### 3.2.2. Mevcut Arazi Kullanımı

Kilitbahir, Çanakkale Boğazı'nın en dar noktasına kurulmuş bir kıyı yerleşimidir. Sahil şeridi kullanımında en öne çıkan alanlar Çanakkale ile ulaşımı sağlayan iki adet feribot iskelesidir. Bu iskeleler aynı zamanda tarihi alan giriş noktalarıdır. Bunun yanı sıra; sahil şeridinde bir adet balıkçı barınağı ve ticari fonksiyonu ile öne çıkan balık restoranları ve kafeler bulunmaktadır.

Kilitbahir topografik olarak oldukça eğimli bir arazi üzerinde yer almaktadır. Eğim, denizden itibaren batı yönünde artarak %40'ın üzerine çıkmakta ve köy için doğal bir eşik oluşturmaktadır. Köy yerleşik dokusu içerisinde ise ortalama eğim değerleri %10-20 arasındadır (ÇATAB, 2019). Bu bağlamda, topografya yapılar için manzaradan faydalanma olanağı sunmakta olup, yerleşimde konut niteliğindeki yapıların genel olarak deniz manzarasının olduğu gözükmemektedir.

Kilitbahir'in bir kıyı yerleşmesi olması ekonomik faaliyetler açısından balıkçılığı ön plana çıkarırken nüfusun geçim kaynakları arasında tarım ve hayvancılığın ise düşük oranda olduğu gözlenmektedir. Bölgede hizmet sektörü ise balıkçılık ve turizme bağlı olarak gelişmiş olup; Tarihi Alana gelen ziyaretçiler açısından önemli bir konumda bulunması nedeniyle de özellikle turizm ve konaklama sektörünün geliştiği görölmektedir. Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığınca yapılan çalışmalara göre, Tarihi Alan içinde bulunan turistik tesislerin yaklaşık %23'ü, turistik konaklama tesislerinin ise yaklaşık %16'sı Kilitbahir'de hizmet vermektedir (ÇATAB, 2019).

Tarihi alan planları köy yerleşik alan tespitlerinden (ÇATAB, Tarihi Alan Planları, 2018) faydalanılarak arazi kullanımına yönelik aşağıdaki tablo hazırlanmıştır.

Tablo 2

Kilitbahir yerleşme alanları tablosu

Yerleşme Alanları	Miktar	Birim	Yüzde
Konut Alanları	9,37	ha	%15,3
Kentsel Çalışma Alanları	6,35	ha	%10,4
Turizm ve Ziyaret Alanları	7,43	ha	%12,2
Sosyal Altyapı Alanları	0,46	ha	%0,7
Teknik Altyapı Alanları	4,34	ha	%7,1
Park ve Oyun Alanları	0,29	ha	%0,4
Tarım Alanları	8,59	ha	%14,1
Ağaçlık Alanlar	7,37	ha	%12,1
Mezarlık Alanları	2,29	ha	%3,7
Kumsallar	0,30	ha	%0,4
Çalılık Taşlık Alanlar	7,63	ha	%12,5
Diğer	6,46	ha	%10,6
<b>Toplam</b>	<b>60,88</b>	<b>ha</b>	<b>%100</b>

### 3.2.3. Demografik Yapı

2020 yılı TÜİK verilerine göre, Kilitbahir'in ve Gelibolu Tarihi Alanı'nın içinde bulunduğu Eceabat ilçe nüfusu, Çanakkale il nüfusunun %1,63'ünü oluşturmaktadır. Kilitbahir yerleşmesinin ilçe içindeki nüfus oranı aynı yıl itibariyle 630 kişi ile %7,1'dir. Kilitbahir nüfusunun tarihsel gelişimine bakıldığında; 1985 yılında yerleşmenin nüfusu 1315 kişi ve Tarihi Alan içinde kalan yerleşmeler arasında Kilitbahir köyü nüfus oranı %14,79 iken bu oranın 2020 yılına gelindiğinde %6,75'e düştüğü görülmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'nin 2020 verilerine göre (ADNKS), nüfusun cinsiyete göre dağılımına bakıldığında; Kilitbahir yerleşmesinde 2020 yılı itibariyle kadın nüfus oranı %47,6 erkek nüfus oranı ise %52,4 oranında olup; nüfus yoğunluğu 9,9 kişi/ha'dır.

Tablo 3

Kilitbahir Köyü Nüfus Artış İndeksi (TÜİK, 2020)

Yıllar	Toplam Nüfus	5 Yıllık Mutlak Artış	Yıllık Ortalama
1985	1,315	-	-
1990	1,048	-267	-53
1995	1,097	49	10
2000	1,148	51	10
2005	954	-194	-39
2010	793	-161	-32
2015	725	-68	-14
2020	630	-95	-19

Kilitbahir’de yıllar içinde nüfus azalmasına rağmen, hava fotoğrafları üzerinden yıllara göre mekansal değişim analizinde yapılaşma alanının ve yapı sayısının arttığı gözükmemektedir. İlk bakışta nüfus ve yapılaşma alanının birbiri ile doğru orantılı olarak artması gerektiği öngörülse de, Kilitbahir’de bu parametreler ters orantılı gelişmiştir. Bu kapsamda köy muhtarı ve Kilitbahir’de yaşayan konut sahibi anket katılımcıları ile yapılan görüşmelerde edinilen bilgilere göre, bunun en önemli sebebinin Kilitbahir’de ikincil konut kullanımının yaygınlığı olduğu tespit edilmiştir. Özellikle yaz aylarında bölgenin konumu, tarihi, kültürel ve doğal güzelliklerinin bölgeyi ön plana çıkardığı ve bu dönemlerde nüfusun arttığı ancak bu artışın dönemsel oluşu ve ikincil konut kullanımından dolayı nüfus verilerine yansımadağı görülmektedir.

### 3.2.4. Yapısal Analizler

Kilitbahir Köyü’nde 14 tür yapı malzemesi tespiti yapılmış olup tespiti konu yapı sayısı 444’dür. %55,41’lik oranla en yoğun kullanılan yapı malzemesi tuğladır. %28,60’lık oran ile bir diğer yapı malzemesi türü olan taş da öne çıkmaktadır. Kalan yapıların malzeme türleri %2,25 ahşap, %0,68 cam, %0,68 ateş tuğlası, %0,23 briket, %0,90 sac, %3,60 taş-ateş tuğlası, %0,23’lük oranlarla taş-briket, ahşap-tuğla ve %0,45 taş-kerpiç şeklindedir.

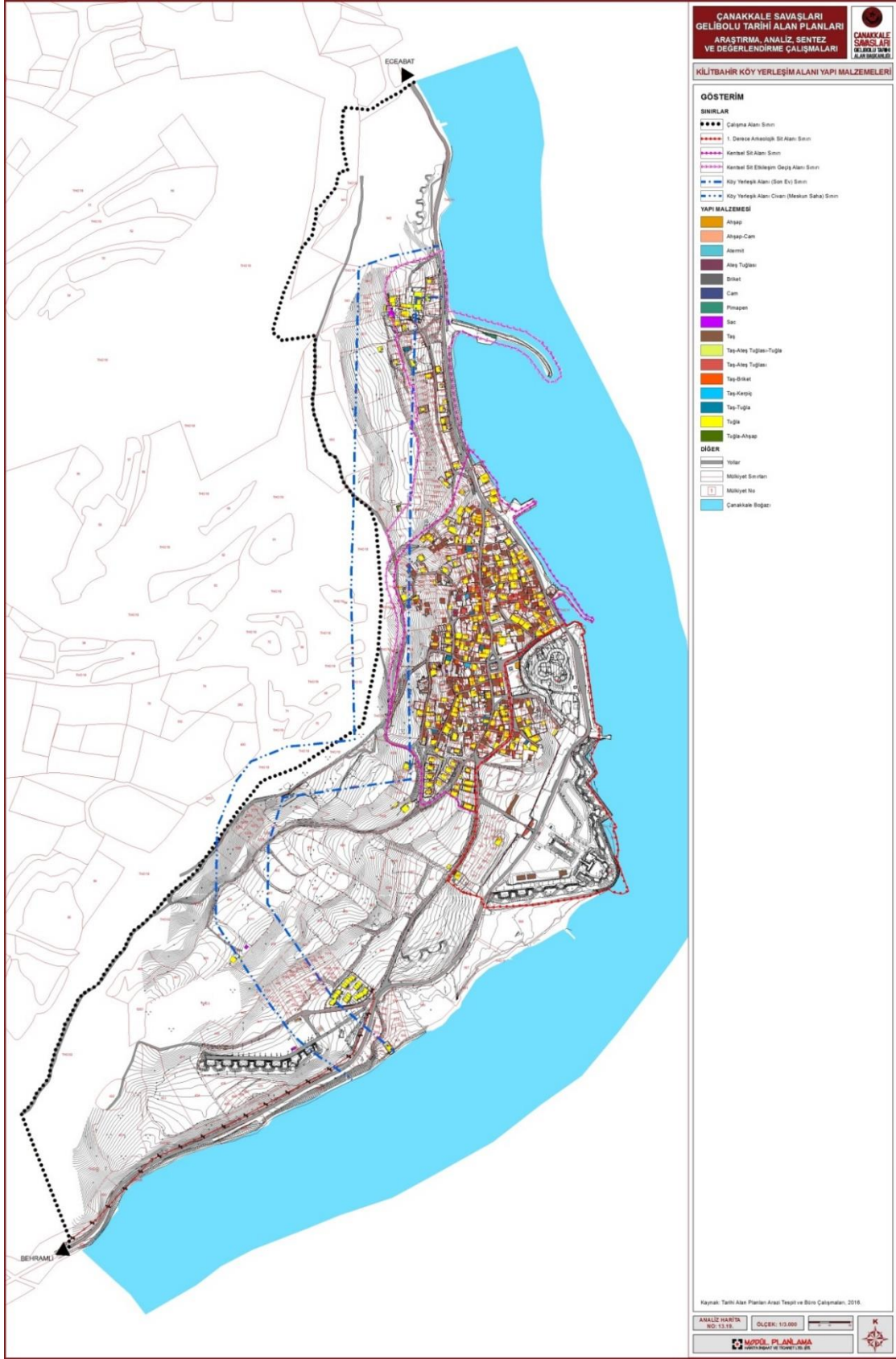
Kilitbahir Köyü çalışma alanı sınırları içerisinde 444 yapının yapım tekniği tespiti yapılmıştır. Bu yapıların %61,94’ü yığma tekniği ile yapılmıştır ve bu oran 275 yapıya denk gelmektedir. Tespiti yapılan diğer yapım teknikleri metal iskelet, dolgu, betonarme, prefabrikadır. Bu 19 adet metal iskelet, 137 adet betonarme, 12 adet prefabrik şeklindedir.



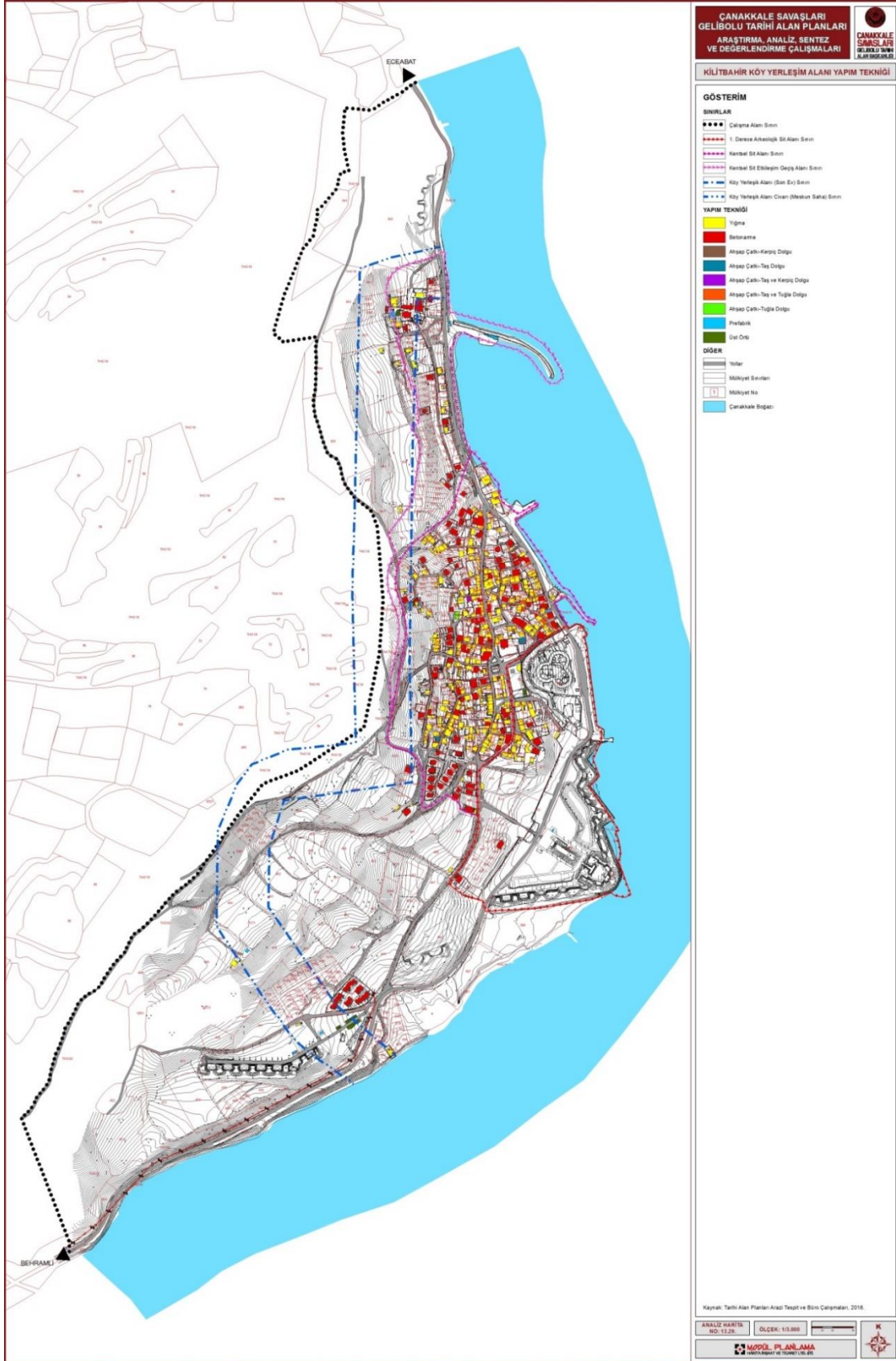
Kilitbahir Köyü'nde 444 yapı incelenmiştir ve bu yapıların %52,25'ine karşılık gelen 232 yapının orta kalite olduğu tespit edilmiştir. Orta kalite yapılar alanda en çok  ne çıkan kalite niteliğidir. %37,61'lik oranla 167 yapı iyi, %10,14'l k oranla 45 yapı kötü olarak tespit edilmiştir. Ayrıca yerleşmede 47 harabe yapı ve 1 inşaat bulunmaktadır.

Kilitbahir'de toplam 1126 adet yapı bulunmaktadır. Bunların 345 adeti konuttur. Dolayısıyla Kilitbahir'de bulunan yapıların %30,64'  konuttur (ATAB, Tarihi Alan Planları, 2018).



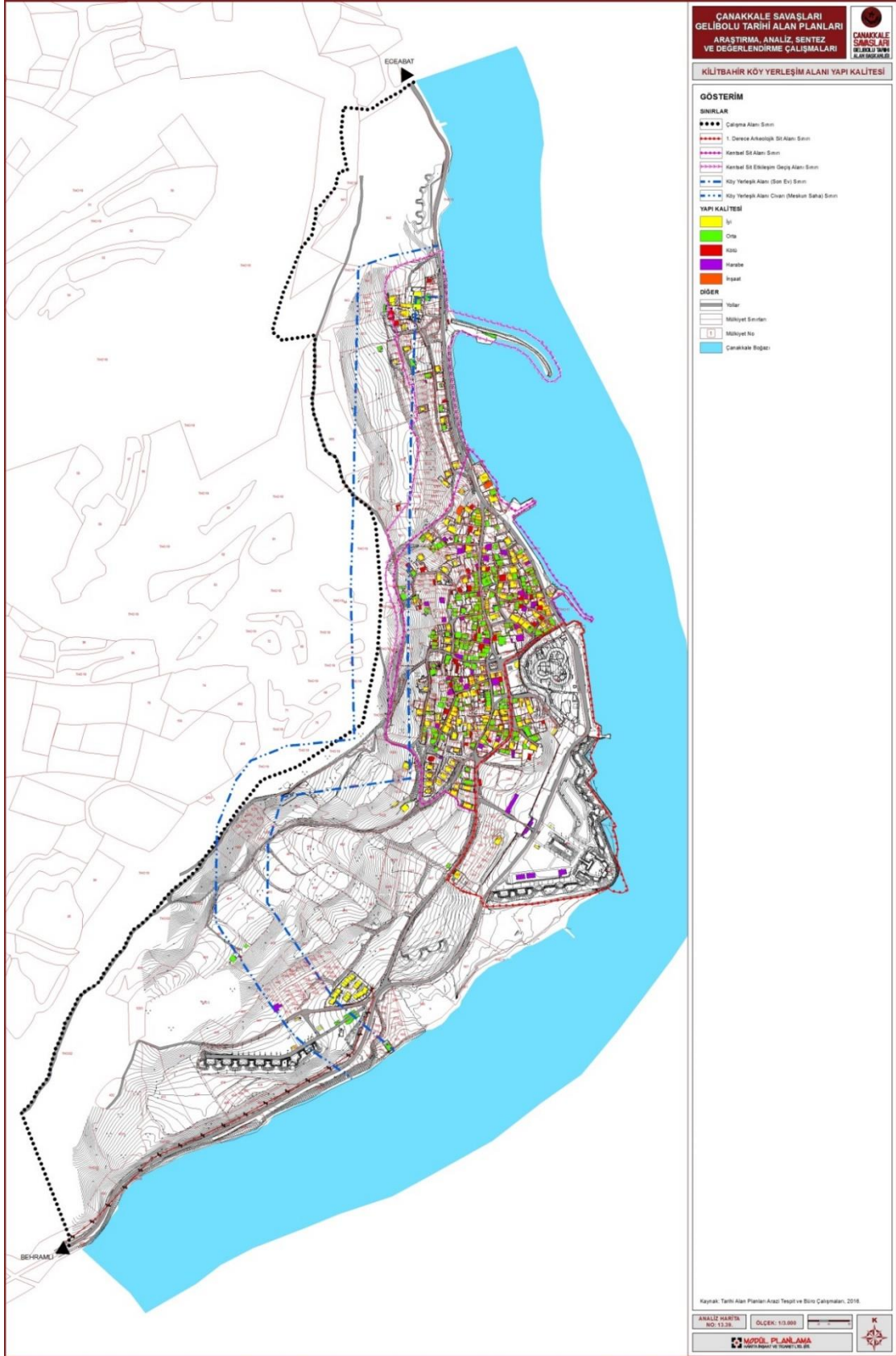


Şekil 14. Kilitbahir Köy Yerleşim Alanı Yapı Malzemeleri Analizi (ÇATAB, Tarihi Alan Planları, 2018)



Şekil 15. Kilitbahir Köy Yerleşim Alanı Yapım Tekniği Analizi (ÇATAB, Tarihi Alan Planları, 2018)





Şekil 16. Kilitbahir Köy Yerleşim Alanı Yapı Kalitesi (ÇATAB, Tarihi Alan Planları, 2018)

Tablo 4

Kilitbahir Köy Yerleşim Alanı Yapı Kullanım Dağılımı (ÇATAB, Tarihi Alan Planları, 2018)

<b>Kullanımlar</b>	<b>Yapı Sayısı</b>	<b>Oran (%)</b>
Ahır-Kümes	19	1,69
Anıt-Heykel	2	0,18
Apart Otel	1	0,09
Askeri Tesis	4	0,36
Atölye	1	0,09
Cami	3	0,27
Çeşme	36	3,20
Depo	2	0,18
Depo-Konut	4	0,36
Ev Pansiyonu	18	1,60
Garaj	10	0,89
Halk Eğitim Merkezi	1	0,09
Harabe	47	4,17
Havuz	6	0,53
Hediyelik Eşya Satış Birimi	18	1,60
İlkokul (Kullanılmıyor)	1	0,09
İnşaat	1	0,09
Kale Yapısı	1	0,09
Konut	345	30,64
Kulübe	1	0,09
Müştemilat	125	11,10
Müze	1	0,09
Pansiyon	5	0,44
Resmi Kurum	2	0,18
Sağlık Evi	1	0,09
Sera	2	0,18
STK	1	0,09
Su Deposu	6	0,53

“Tablo 4’ün devamı”

Su Kuyusu	3	0,27
Sundurma-Üst Örtü	377	33,48
Tabya Yapısı	3	0,27
Tamirhane	1	0,09
Tandır	3	0,27
Ticaret	27	2,40
Ticaret-Konut	7	0,62
Türbe	6	0,53
Tuvalet-Banyo	35	3,11
<b>Toplam</b>	<b>1126</b>	<b>100,00</b>

### 3.2.5. Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

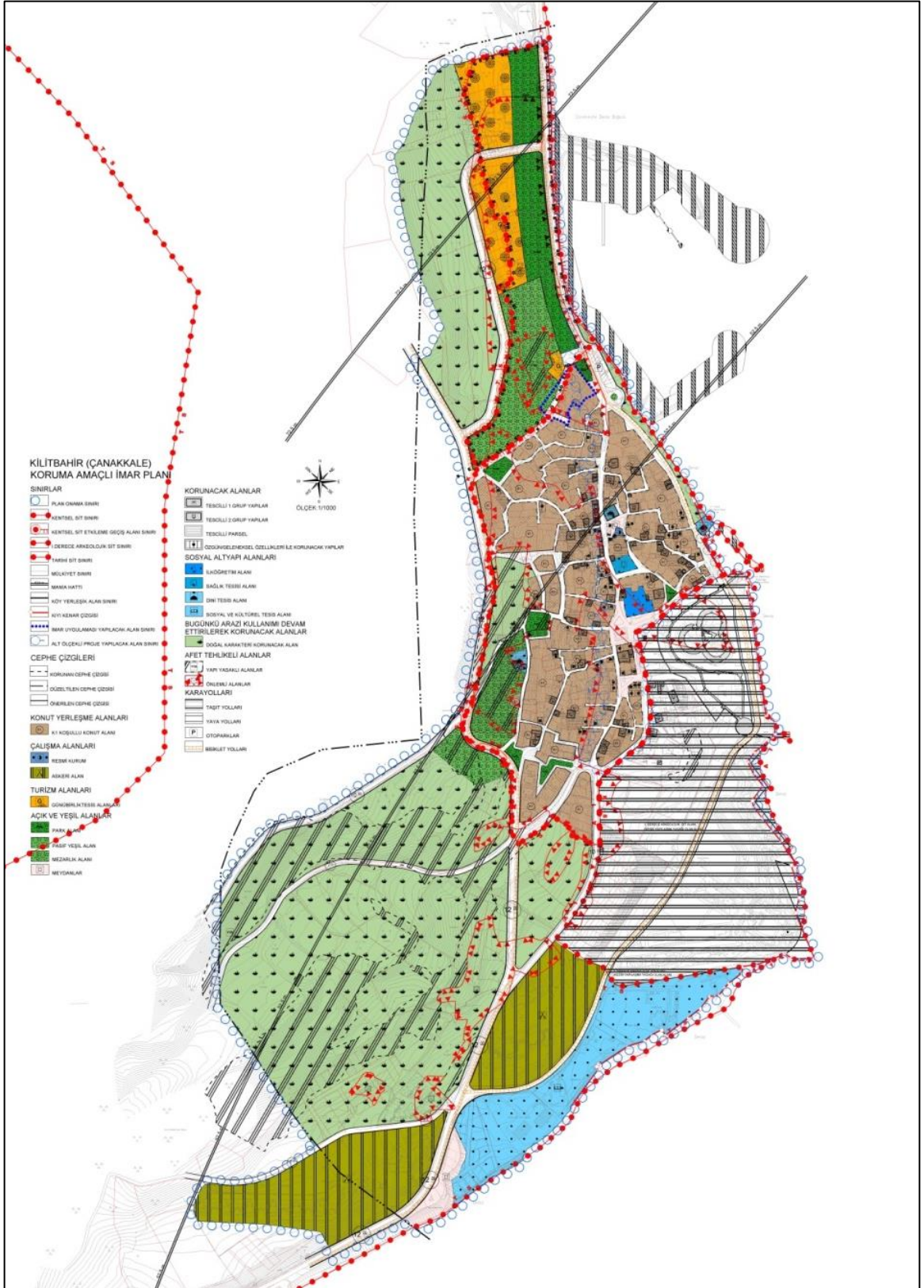
Kilitbahir sahip olduğu doğal, arkeolojik ve kültürel değerler ile çeşitli açılardan koruma statüsü kazanmıştır. Yerleşmede bulunan kentsel sit alanı içerisindeki kentsel doku ve tescilli taşınmaz kültür varlığı yapılar köyün önemli çevresel ve kültürel değerini oluşturmaktadır. Bu bağlamda, Kilitbahir yerleşmesi koruma amaçlı imar planı kapsamında getirilen plan kararları koruma ve kullanma dengesinin sağlanması esasına dayanmakta olup; bu plan kararları ile ilgili mevzuat çerçevesinde alan özelinde kararlar üretilmiştir.

Kilitbahir Köyü’nün düzenli ve sağlıklı gelişmesi, planlı bir yapıda olmasına olanak sağlayacak, gelişme seyrine yön verecek ve 1/25.000 ölçekli Tarihi Alan Planı ile uyumlu plan kararlarının oluşturulması planlamanın temel amacıdır. Bu amaç çerçevesinde belirlenen hedefler aşağıda belirtilmiştir:

- 1) “Yerleşmenin, mekânsal gelişmelerinin koruma ilkeleri doğrultusunda plan bütünlüğü ve denetimi içinde düzenli yapılaşması ve oluşumunun sağlanması, risklerinin azaltılması,
- 2) Yerleşmenin özgün geleneksel dokusunu oluşturan özelliklerin (yapım teknikleri, yapı malzemeleri, parsel büyüklükleri, yapı-parcel ilişkisi, yapı düzeni, kat yükseklikleri vb.) korunması, yaşatılması, yeni yapılaşma ve gelişmelerin bu dokuyla uyumlu şekilde oluşumunun sağlanması,

- 3) Tescilli taşınmaz kültür varlıklarının koruma komisyonu kararlarına dayalı olarak restorasyonlarının yapılması, bakımı ve onarımı, fonksiyon kazandırılması,
- 4) Mekânsal gelişmelerin sürdürülebilir kılınması, yaşam ve mekân kalitesinin yükseltilmesi,
- 5) Yerleşmenin sosyal ve ekonomik yönden gelişimine katkıda bulunulması,
- 6) Sürdürülebilir mekânsal gelişme amacına odaklı bir planlama yaklaşımı çerçevesinde Kilitbahir Köyü yerleşmesinin Gelibolu Tarihî Alanı içinde Ziyaretçi Hizmet Odağı olarak geliştirilmesi,
- 7) Yerleşmenin ulaşım olanaklarının tarihî alanın varlık değerlerine zarar vermeyecek bir biçimde geliştirilmesi, ulaşım altyapısının iyileştirilmesi, erişilebilirliğinin artırılması” (ÇATAB, Kilitbahir Köy Yerleşim Alanı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Hükümleri, 2019).

Söz konusu plan hedeflerinden de görüldüğü üzere öncelikli amaç bölgenin tarihi, kültürel, doğal ve mimari niteliklerini, özgün geleneksel dokusunu oluşturan özelliklerini, korumak ve gelecek kuşaklara aktarılmasını sağlamaktır. Bu durum beraberinde belirli kısıtlamalar getirmekte olup bu kısıtlamalar ise bölgedeki konut talebine bağlı olarak konut fiyatlarının artmasına sebep olabilir. Her ne kadar öncelikli amaç bölgenin geleneksel kimlik ve dokusunun korunması ise de, bu durumun geleneksel yapım tekniklerinin inşaat maliyetlerini de arttıracığı göz önünde bulundurulursa, uzun vadede bölgede yaşayan alt gelir grubu ile orta ve üst gelir grubunun yer değiştirmesine sebep olabileceği düşünülmektedir.



Şekil 17. Kilitbahir Köyü 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı (ÇATAB, Tarihi Alan Planları, 2018)



### 3.2.6. Geleneksel ve Tescilli Konutlar

Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının tespiti, Kültür ve Turizm Bakanlığının koordinatörlüğünde ilgili ve faaliyetleri etkilenen kurum ve kuruluşların görüşü alınarak yapılır. Yapılacak tespitlerde, kültür ve tabiat varlıklarının tarih, sanat, bölge ve diğer özellikleri dikkate alınır. Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili yapılan tespitler koruma bölge kurulu/komisyonu kararı ile tescil olunur (T.C. Kültür Bakanlığı, 1983).

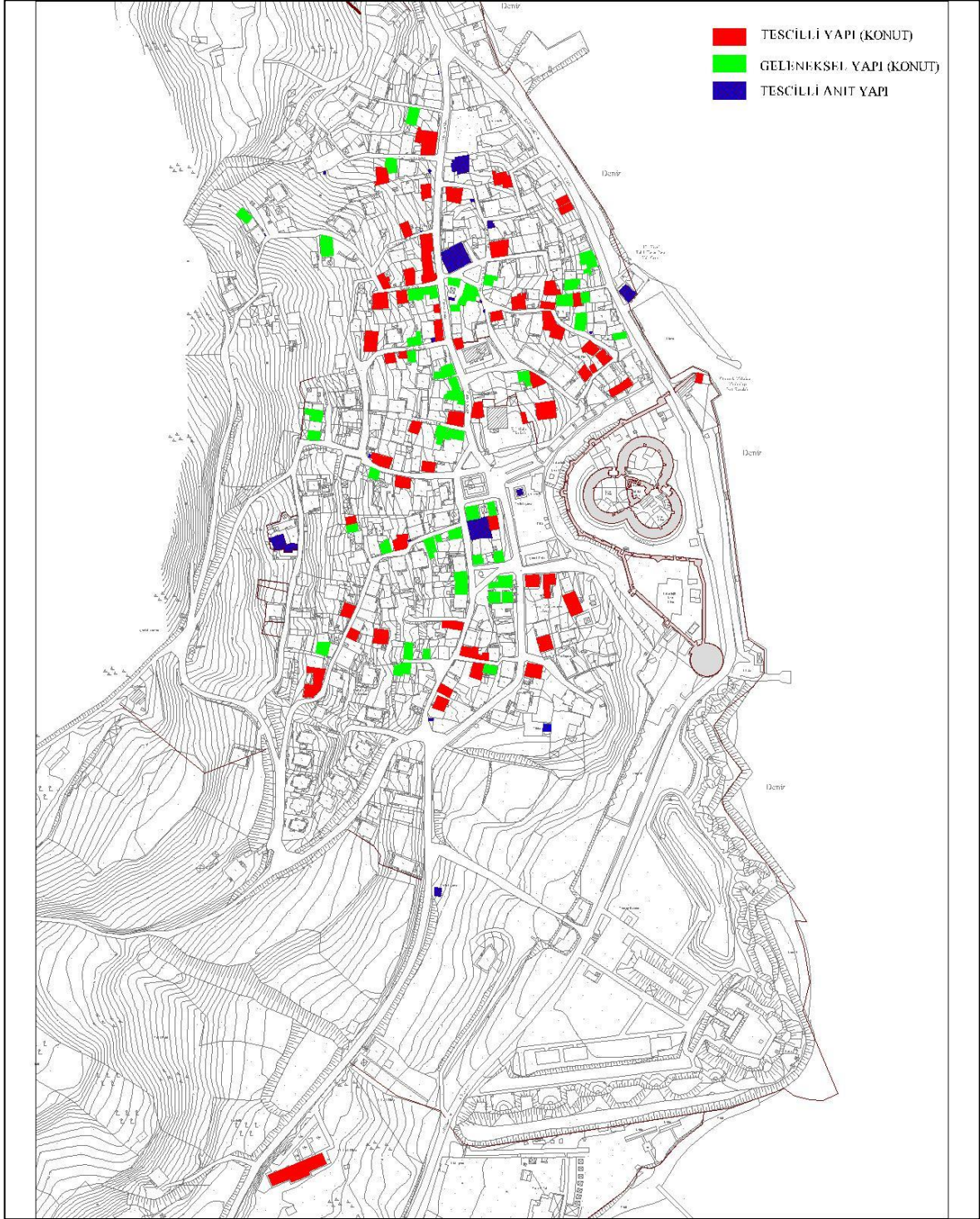
“I. Grup Tescilli Yapılar; Toplumun maddi tarihini oluşturan kültür verileri içinde tarihsel, simgesel, anı ve estetik nitelikleriyle korunması zorunlu yapılar ve II. Grup Tescilli Yapılar; Kent ve çevre kimliğine katkıda bulunan ve yöresel yaşam biçimini yansıtan kültür varlığı niteliğindeki yapılar olarak tanımlanır” (T.C. Kültür Bakanlığı, 1999).

Geleneksel yapılar ise, “tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapılarla birlikte geleneksel dokuyu bütünleyen, doku bütünlüğünün korunması yönünden mevcut parsel içi konumu, gabarisi, yapım malzemesi ve cephe özellikleri açısından korunması öngörülen, yapıldığı dönemin mimari özelliklerini taşıyan, yenilenmesi halinde sahip olduğu konum, gabari, malzeme ve cephe özellikleri korunarak yenilenecek olan ve plan üzerinde ayrıştırılarak gösterilen yapılardır” (ÇATAB, Kilitbahir Köy Yerleşim Alanı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Hükümleri, 2019).

Gelibolu Tarihi alanı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu’nun 02.05.2019 tarih ve 791 sayılı kararında, Kilitbahir’de bulunan yapıların tescil durumu, koruma grubu ve geleneksel yapı olup olmadıkları belirlenmiştir. Toplam 46 adet konut Kilitbahir Köy İçinde yer alan tescilli ve koruma grubu belli olan taşınmaz kültür varlıkları listesinde yer almaktadır. Toplam 16 adet konut Kilitbahir Köy İçinde yer alan tescillenen taşınmaz listesinde yer almaktadır. Toplam 44 adet konut Kilitbahir Köy İçinde yer alan geleneksel yapı listesinde yer almaktadır.

Gelibolu Tarihi alanı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu’nun 02.05.2019 tarih ve 791 sayılı kararının bütününe bakıldığında Kilitbahir’de konut niteliğinde 62 adet taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli, 44 adet ise geleneksel yapı

kapsamında belirlenen konut mevcuttur. Kilitbahir’de konut niteliğinde toplam 345 yapı mevcuttur. Dolayısıyla konut niteliğindeki yapıların %18 tescilli, %13 ‘ü ise geleneksel yapı niteliğindedir.



Şekil 18. Kilitbahir Köyü Tescilli ve Geleneksel Konutlar Haritası



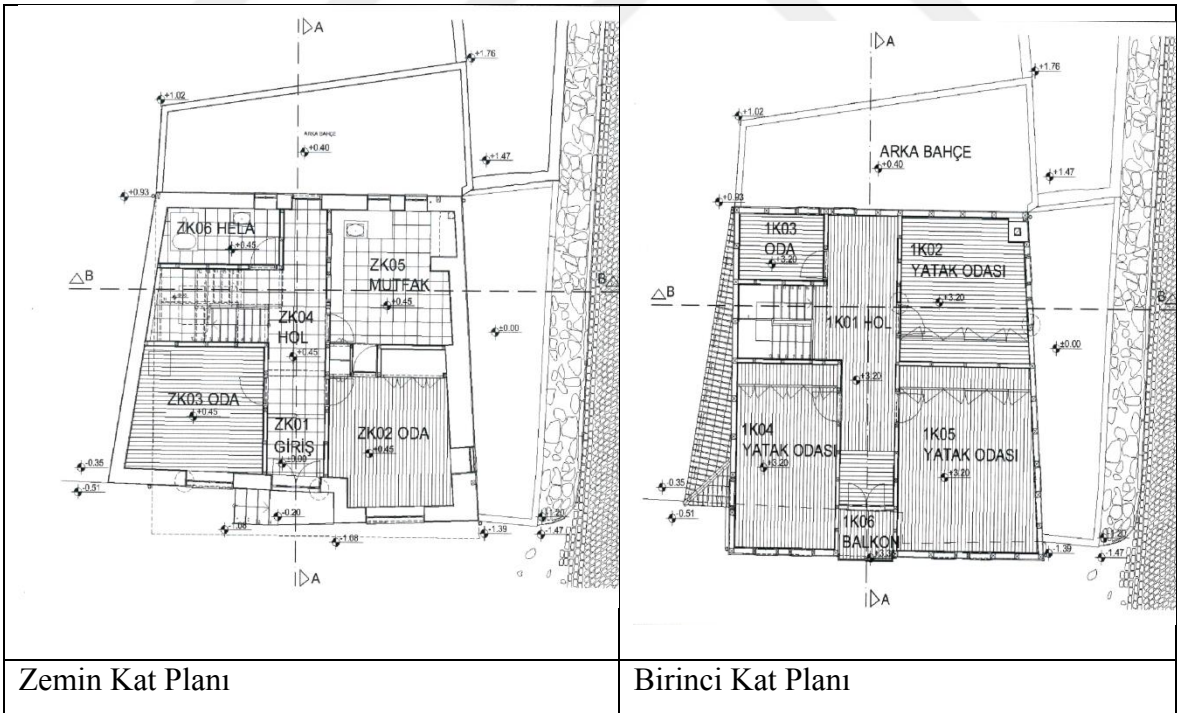
Şekil 19. Kilitbahir Tescilli Konut Örnekleri 1-2

Kilitbahir’de günümüze ulaşan konut yapıları genel olarak iki katlıdır. Bu yapılar sokak kenarı sırasınca bitişik düzende inşa edilmiştir. Geleneksel sivil mimarlık örneklerinden günümüze kadar ulaşan yapıların çoğunda zemin katın taş duvarlar ile yükseldiği, üst katların tuğla duvar, ahşap çatıklı hımsı duvar ya da taş duvar ile devam ettiği görülmüştür. Ahşap malzemedan yapılmış cumbaları vardır. Bu yapılar ahşap doğramadan yapılmış beşik çatılar ile örtülmüş, alaturka kiremit ile kaplanmış ve sonlandırılmıştır. Geleneksel sivil mimarlık örnekleri içerisinde konak, yalılar ve konutlar vardır. Genel cephe tasarımında doluluk-boşluk oranına bağlı kalınmıştır. Kapı, pencere, balkon, çatı, kapalı cumba gibi hacimsel mekanlara bağlı unsurlar cephelerde alışılmış olduğu şekilde yer almıştır. Bu pencere ve kapılar cephelerde düzenli bir şekilde yer almıştır (Erten, 2017).

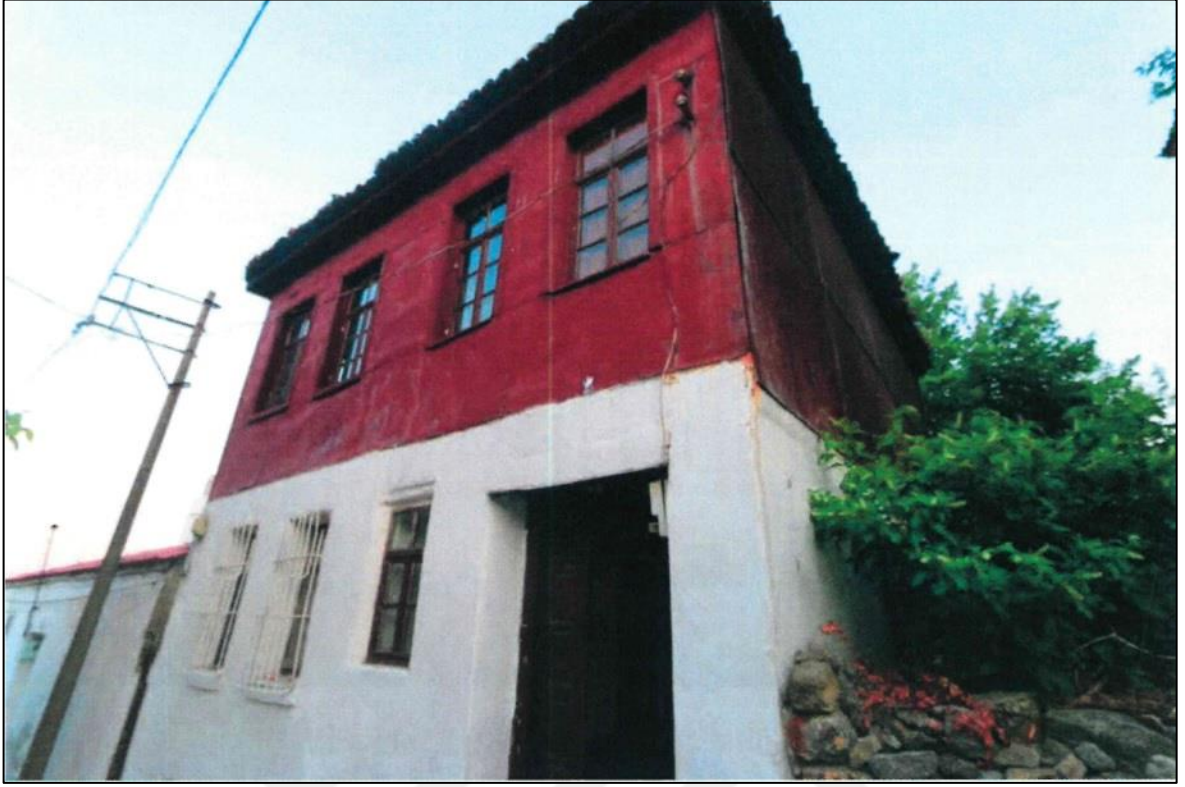




Şekil 20. Kilitbahir Tescilli Konut Örnekleri 3-4



Şekil 21. Kilitbahir Tescilli Konut Planı



Şekil 22. Kilitbahir Tescilli Konut Örneği 5

Şekil 21’deki yapı strüktürel açıdan incelendiğinde yörenin klasik yapım tarzını göstermekte; genel olarak moloz taş, temel taşıyıcı duvarlar üzeri ahşap karkas sistemde inşa edilmiştir. Binanın duvarları, ahşap karkas arası ufak moloz taş ile doldurulmuş, üzeri bağdadi kırıktı sıva tekniğinde yapılmıştır. Binaın çatısı ahşap kontrüksiyonlu olup, genel olarak kırma çatı tipindedir. Çatı kaplaması ise alaturka kiremittir. Yapının döşeme sistemi ise ahşap kirişleme üzeri kalas döşemedir (Akın, 2017).

### 3.2.7. Kilitbahir’in Sembol Yapıları

Kilitbahir’de, tarihsel ve kültürel yapısı itibari ile yıllar içinde pek çok nitelikli yapı üretilmiştir. Bu bölümde Kilitbahir’de bulunan ve günümüze kadar orijinalliğini kaybetmemiş, korumaya değer ikonik yapılar incelenecektir.

**Kilitbahir Kalesi:** Kilitbahir Kalesi; Çanakkale Boğazı’nın en dar yerinde inşa edilmiş iki kaleden biri olup Eceabat İlçesi, Kilitbahir Mevkiinde yer alır. Fatih Sultan Mehmet tarafından üç yapraklı yonca görünümünde inşa ettirilen kale büyük ihtimalle İstanbul’un



fethinden sonra (1461-1462), Akdeniz'den gelecek tehlikeleri önlemek ve Çanakkale Boğazının güvenliğini sağlamak amacıyla yaptırılmıştır. Gerek bazı gravürler ve Piri Reis'in eserlerindeki çizimler, gerekse elimizdeki kaleler ile ilgili en eski görsel dokümanlardan hareketle Kilitbahir Kalesi'nin üç kademeli olarak kule, iç kale ve surlardan ibaret olduğu ve bugüne kadar korunabilen yapısının da bunu doğruladığı görülmektedir. Kuşbakışı planda iç içe geçmiş üç bölümden ibaret olan kalenin en dıştaki surları yapıyı ortalama 4 metre yükseklik ile kuşatmakta, üç yapraklı yonca motifi görünümündeki kale ise 7 metre duvar kalınlığı, 18 metre duvar yüksekliğinde yaklaşık 35 metre çapında üç dairenin birleşmesinden oluşmaktadır. Dairelerin kesişim alanında yer alan üçgen formundaki kule 7 katlı bir yapıdır. Kilitbahir Kalesi'nin ilgi çekici üç yapraklı yonca geometrisiyle oluşturulmuş mimari yapısına ait en eski çizimlerden biri Piri Reis'e ait 1526 tarihli gravürdür. Bu gravürde kalenin dış surları burçları ile birlikte ve aslına oldukça yakın bir biçimde çizilmiştir (Pala, 2016).

Tarihsel süreçte kale beş farklı mimari gelişim göstermiştir: (1) Fatih dönemindeki inşa safhası, (2) Tespit edilemeyen bir dönemde hendek ilavesi, (3) Kanuni Sultan Süleyman Döneminde Sarı Kule ve bu kuleden başlayıp önceki döneme ait surlara birleşen sur duvarlarının yapılışı, (4) II. Mustafa- I. Abdülhamit Döneminde Namazgah Tabyalarının yapılışı, (5) Çanakkale Savaşları esnasında kale çevresine, sur duvarları içine ve dışına, devrin askeri ihtiyaç ve silah şartlarına uygun olacak şekilde yapılan ilaveler ile Kanuni kulesinden surların çevrelediği alana yayılan karargâh binaları, ahır ve depo nitelikli yapılar (Pala, 2016).



Şekil 23. Kilitbahir Kalesi

Kale, Kanuni devrinde, II. Abdülhamid devrinde (H.1311 /M.1893-94) ve Cumhuriyet döneminde (1955-1956-1967-1968-2002) meremmed (onarımlar) görmüş olup 2012-2014 ve 2015-2018 yılları arasında restorasyondan geçmiştir. Şu anda ÇATAB bünyesinde ve Kale Müze formatında ziyarete açıktır.

**Fatih Camii:** Bursa Koruma Kurulu'nun 17.06.1991 tarih ve 1784 sayılı kararı ile tescil edilen Fatih Cami Kilitbahir Köyiçi Mevkii'de ana caddenin yanında yer almaktadır. Caminin kitabesi bulunmamaktadır. Yapıldığı dönem özelliklerini gösteren neredeyse hiçbir unsur günümüze gelememiştir. Enine dikdörtgen planlı cami, Arnavut kiremitli kırma çatılıdır.

Tarihçesi hakkında en önemli arşiv belgesi 1479 tarihli vakfiyedir. Yakup Paşa vakfına ait olabileceği çeşitli akademik çalışmalarda değerlendirilmektedir. Dolayısıyla mimarını bilinmeyen yapının Banisi olarak Yakup Bey söylenebilir. Yapının dönem olarak da 15. Yüzyıl Fatih Devri eserleri sınıfında değerlendirilebilir (Demirkan, 2016).



Şekil 24. Fatih Cami

**Cahidi Sultan Külliyesi:** İnşa tarihi belli olmamakla birlikte, Cahidi Ahmet Efendi 1659 yılında öldüğü göz önüne alınarak bu yıllara yakın bir tarihte yapılmış olabileceği düşünülmektedir. Ancak 1953 yılında minaresinin yeniden yapıldığı belirtilmektedir.

Camiye bitişik konumda Cahidi Ahmet Efendi'nin türbesi bulunmaktadır. Çanakkale merkezinden Kilitbahir'e bakıldığında boğaza hakim konumuyla eşsiz bir manzaraya sahip olan cami oldukça dikkat çekmektedir (Kurtman, 1991).

Cahidi Sultan Külliyesi, asli haliyle; cami, türbe, türbeye geçişte kullanılan hazırlık mekanı ve bugün mevcut olmayan tekmeden oluşur. Cami, kare planlı, kubbeli kübik bir yapı olup; tek şerefeli minareye sahiptir. Türbe, hafif çarpık dikdörtgen planlı, elips şeklindeki kubbesi dıştan kiremit örtülü kırma çatılıdır.

Cami 7.5X7.5 iç mekan ölçüleriyle kare planlı kubbeli kübik bir yapıdır. Cami girişinin bulunduğu kuzey cephe kapı iki yanında altta ve üste iki sıra pencere ile hareketlendirilmiştir. Ana kapı hafif basık yuvarlak kemerlidir. Kapı yanı pencerelerinde kemer yerine lento kullanılmıştır. Mihrab kavsarasının her iki yanında simetrik iki adet yuvarlak basık kemerli pencere görülmektedir. Kilitbahir Fatih Camii' de olduğu gibi öküzgözü olarak tabir edilen üst pencere de bulunmaktadır. Kuzey yönde bir adet yuvarlak kemerli kapıyla harime geçiş sağlanan yapının bu kısmında sivri kemerli minare kapısı yer alır. Harim kare planlı olup iki sıra pencere ile aydınlanmaktadır (Demirkan, 2016).



Şekil 25. Cahidi Sultan Külliyesi

**Tabip Hasan Paşa Camii:** Tabip Hasan Paşa Camii Kilitbahir Köyü'nde bulunmaktadır. Tabip Hasan Paşa tarafından 1659 yılında yaptırılmış olan cami, Seddülbahir Kalesi ve eski



cami ile de aynı dönemde inşaa edilmiştir (DİB, 2017). Bu caminin önemli bir özelliği köyde yapılan camilerin sonuncusu olmasıdır. Kıyıda yer alan caminin mimarisinin sade ve mütevazı görünüşünün yanı sıra, iç mekanında dikkate değer detaylar bulunmaktadır. 2007 yılında caminin bahçe bölümünde ve cami yapısında bir takım yenileme çalışmaları yapılmıştır.



Şekil 26. Tabip Hasan Paşa Camii

Bu bölümde anlatılan sembol yapılar ile geleneksel ve tescilli konutlar Kilitbahir'in özgün geleneksel mimari dokusunun oluşmasına önemli katkı sunmaktadır.

### 3.3. Kilitbahir Konut Piyasası Aktörleri

Çalışmada, Kilitbahir konut piyasasını etkileyen aktörler üç gruba bölünmüştür. Bunlar, Kilitbahir'de yaşayan konut sahipleri, bölgenin yönetim, düzenleme ve denetleme mekanizmalarında rol alan kamu çalışanları ve bölgede iş yapan emlakçı ve gayrimenkul uzmanlarıdır.

Konut talebini belirleyen faktörleri konut fiyatları, kredi koşulları ve kredi faiz oranları, gelir, gelir dağılımı, sosyal talep ve demografik durum olarak başlıklara ayırırsak, konut arzını belirleyen faktörleri de konut fiyatları, yapım maliyetleri, faiz oranları, konut kredi olanakları hükümet politikaları, kentleşme hızı ve arsa üretimi olarak sınıflandırabiliriz (Öztürk ve Fitöz, 2009).

Literatürde konut arz ve talebini etkileyen faktörler genel olarak yukarıda belirtildiği şekilde kullanılsa da, çalışma alanı olan Kilitbahir’de durum biraz daha farklıdır. Öncelikle Kilitbahir’de hali hazırda, tarihi alan sınırları içinde yer aldığı için uygulanan bir koruma amaçlı imar planı vardır. Planın temel yaklaşımı bölgenin tarihi, kültürel, doğal ve mimari niteliklerini, özgün geleneksel dokusunu oluşturan özelliklerini, korumak ve gelecek kuşaklara aktarılmasını sağlamaktır. Bu kapsamda, Kilitbahir’de arsa arzı minimumda tutulmuş olup yeni bölgelerin imara açılması kısıtlanmıştır. Ayrıca, köyün tamamı çeşitli sit alanlarına dahil olduğu için, yapılacak bütün inşai faaliyetler, bölgenin özgün geleneksel dokusunu oluşturan özelliklerin korunması, yaşatılması, yeni yapılaşma ve gelişmelerin bu dokuyla uyumlu şekilde oluşumunun sağlanması için koruma komisyonunun onayına bağlanmıştır.

Bu noktada, konut piyasası açısından Kilitbahir’de konut sahibi olanlar önemli bir aktör olarak ortaya çıkmaktadır. Çünkü arsa arzının ve dolayısıyla konut arzının sınırlı olduğu, mevcut konutların da geleneksel dokuya uyumlu olması gerekliliğinin olduğu bir alanda, konuta olan talebin de arttığını düşünecek olursak hali hazırda konut sahibi olanların konut piyasasında önemli bir belirleyiciliği olduğu gözükmektedir. Bu anlamda Kilitbahir’de yaşayan konut sahiplerinin çalışma konusu olan konut edinme tercihlerinin belirlenmesinde anahtar rol oynayacağı düşünülmüştür.

Bir diğer çalışma grubu, bölgenin yönetim, düzenleme ve denetleme mekanizmalarında rol alan kamu çalışanlarıdır. Bunlar bölgeye ait imar planlarının hazırlanmasında, korunması gerekli kültür varlıklarının tespit ve tescil komisyonlarında, kamulaştırma, taşınmaz değerlendirme, kaçak yapı denetim çalışma gruplarında ve bölgedeki restorasyon uygulamalarında görev almış şehir plancıları, mimarlar, mühendisler, sanat tarihçileri, arkeologlar ve teknikerlerden oluşmaktadır. Bunun yanı sıra Kilitbahir Köy Muhtarı ve muhtar azaları da bu çalışma grubunda yer almaktadır. Bu kamu çalışanları bir yandan devletin ve bağlı oldukları kurumların politikalarını kendi uzmanlık alanları ve görevleri üzerinden bölgeye yansıtırlarken bir yandan da bölgede var olan, oluşan ya da değişen yerel dinamikleri bire bir gözlemlemektedirler. Dolayısıyla bölgeye dair alınan kararlar ve yapılan uygulamalar ile konut piyasasını doğrudan ya da dolaylı olarak etkiledikleri için çalışma grubu olarak tercih edilmişlerdir.

Üçüncü çalışma grubu ise, bölgede çalışan emlakçı ve gayrimenkul uzmanlarıdır. Bu grup özellikle bölgeyi çok iyi tanımayan, büyükşehir ya da çevre illerden konut talebiyle bölgeye gelen kişiler için aracı konumundadır. Konut arz ve talebinde bulunanları buluşturan önemli bir piyasa aktörüdür. Konut satın almak isteyenlerin hangi talep ve beklentilerinin olduğunu birebir talep sahipleri ile mesleki ilişkisi içerisinde deneyimlemektedir. Bu perspektif ile Kilitbahir’de konut edinme kriterlerinin belirlenmesinde katkı sağlayacakları öngörülmüştür.

### **3.4. Materyal**

Çalışmanın materyalleri, imar planları, kamu kuruluşlarından elde edilen yazılı ve görsel bilgi ve belgeler, teknik raporlar, arazide yapılan gözlemsel tespitler ve fotoğraflardır. Ayrıca çalışmada, alana ilişkin hazırlanan tezler, makaleler, araştırmalar vb. literatürden faydalanılmıştır.

### **3.5. Yöntem**

Çalışmada betimsel tarama modeli kullanılmıştır. “Betimsel tarama, geniş gruplar üzerinde yürütülen, gruptaki bireylerin bir olgu ve olayla ilgili görüşlerinin, tutumlarının alındığı, olgu ve olayların betimlenmeye çalışıldığı araştırmalardır” (Karakaya 2012:59). Bu kapsamda araştırma evrenini temsil edecek sayıda kişiye anket uygulanmış ve toplanan veriler frekans dağılımları, ortalama ve çapraz eşleştirme tabloları ile analiz edilmiştir.

Araştırma evrenini Çanakkale İli, Eceabat İlçesi, Kilitbahir Köyünde yaşayan konut sahipleri, bölgenin yönetim, düzenleme ve denetleme mekanizmalarında rol alan kamu çalışanları ve bölgede iş yapan emlakçı ve gayrimenkul uzmanları oluşturmaktadır.

Araştırma evreninden basit tesadüfi örneklem yöntemi kullanılarak, Kilitbahir’de yaşayan konut sahiplerinden 86 kişiye, kamu çalışanları arasından 45 kişiye ve bölgede çalışan emlakçılar, gayrimenkul uzmanlarından 18 kişi olmak üzere toplam 149 kişi ile anket yapılmıştır.

Kilitbahir Köy nüfusu adrese dayalı nüfus istatistiklerine göre 2020 yılında 630 kişidir. Ancak, köye kayıtlı nüfus dışında yerleşim yeri (ikematgah) başka yerde olan ya da

birden fazla konuta sahip olup Kilitbahir'deki konutunu yılın belli dönemlerinde kullanan kişilerde mevcuttur. Bununla birlikte Kilitbahir'de toplam konut sayısı 345 adettir.

“Bütün evrenin araştırmaya dâhil edilmesine, yani gruptaki herkes hakkında bilgi toplamaya tam sayım denir” (Vaus, 1990). Tam sayımın en karakteristik örneklerinden biri nüfus sayımlarıdır. Fakat tam sayımın çeşitli zorlukları vardır. Zaman ve mali kaynaklar konusundaki limitler genellikle tam sayımı imkânsız kılar. Bu durumda uygulanacak metod, “evrende yer alan, özellikleri ve verdikleri cevaplar açısından evreni yansıtan daha mikro ölçekte bir gruptaki insanlardan bilgi toplamaktır. Bu nedenle araştırmayı ilgilendiren grubun tümünden (evren), bu grubu temsil edecek bir altküme (örneklem) seçilir. Bilgileri, evrenin tamamı yerine, evrenden seçilen bir örneklemden toplamak, daha ucuz, daha hızlı ve daha kolay bir yoldur” (Vaus, 1990).

Tablo 5

Örneklem Büyüklükleri (Yazıcıoğlu ve Erdoğan, 2004)

Evren Büyüküğü	± 0.03 örnekleme hatası (d)			± 0.05 örnekleme hatası (d)			± 0.10 örnekleme hatası (d)		
	p=0.5 q=0.5	p=0.8 q=0.2	p=0.3 q=0.7	p=0.5 q=0.5	p=0.8 q=0.2	p=0.3 q=0.7	p=0.5 q=0.5	p=0.8 q=0.2	p=0.3 q=0.7
100	92	87	90	80	71	77	49	38	45
500	341	289	321	217	165	196	81	55	70
750	441	358	409	254	185	226	85	57	73
1000	516	406	473	278	198	244	88	58	75
2500	748	537	660	333	224	286	93	60	78
5000	880	601	760	357	234	303	94	61	79
10000	964	639	823	370	240	313	95	61	80
25000	1023	665	865	378	244	319	96	61	80
50000	1045	674	881	381	245	321	96	61	81
100000	1056	678	888	383	245	322	96	61	81
1000000	1066	682	896	384	246	323	96	61	81
100 milyon	1067	683	896	384	245	323	96	61	81

Örneklem sayısı belirlenirken, Yazıcıoğlu & Erdoğan tarafından geliştirilen örneklem büyüklüğünün belirlenmesine yönelik oluşturulmuş örneklem büyüklükleri

tablosundan faydalanılmıştır. Bu kapsamda, Kilitbahir’de yer alan toplam 345 konutun 86 tanesinin sahibine ulaşılmıştır. Tablodan değerler yerine konulup hesaplandığında birinci çalışma grubu olarak öngörülen Kilitbahir’de yaşayan konut sahipleri için örnekleme hatası yaklaşık %7 çıkmaktadır. Bu hata payı kabul edilebilir sınırlar içerisindedir.

İkinci çalışma grubu kamu çalışanlarıdır. Bu grubun evren büyüklüğü bir takım nitel verilere bağlı olduğu için tam olarak ölçülememekle beraber bölgenin yönetim, düzenleme ve denetleme mekanizmalarında rol alan, bölgede bulunan kamu kuruluşlarında çalışan kamu çalışanlarının 45 tanesine ulaşılmıştır.

Üçüncü çalışma grubu bölgede iş yapan emlakçı ve gayrimenkul uzmanlarıdır. Kilitbahir’in ilçe merkezi Eceabat ve il merkezi Çanakkale’de bölgeye yönelik iş yapan 18 adet emlakçı ve gayrimenkul uzmanı ile görüşülmüştür.

Araştırmada veri toplama yöntemi olarak 5’li Likert ölçeği içeren anket formu kullanılmıştır. Geçerlilik ve güvenilirlik çalışması içerisinde 30 kişi ile küçük ölçekli ön çalışma yapılmıştır. Bu pilot çalışma sonrası, 149 adet anketin katılımcılar tarafından doldurulması istenmiştir (Ek-1 Anket Formu). Anket formunun kullanıcılar tarafından doldurulması ile elde edilen verilerin, Excel ve SPSS programlarında analizleri yapılmıştır. Konut edinme tercihleri ve konut piyasasına yönelik önermelerin faktör analizleri, çapraz eşleştirmeleri ve faktör gruplandırma tabloları hazırlanmış olup, genel değerlendirmelerin yanı sıra hangi kullanıcı profiline ne tür tercihlerde bulunduğu tespit edilmeye çalışılmıştır.

Çalışma alanı olan Kilitbahir’de konut edinme tercihlerini etkileyen kriterler Kilitbahir’in sosyal, kültürel, yapısal ve fiziksel özellikleri göz önünde bulundurularak belirlenmiştir. Kilitbahir’in kendi öznel yapısından kaynaklanan kriterler ve her alana uygun seçilebilecek kriterler bir arada sunulmuştur. Böylece Kilitbahir’de konut edinme tercihlerini etkileyen kriterlerin birbirleri ile ilişkisi ve etkileşimi daha iyi değerlendirilebilecektir. Bu bağlamda öncelikle konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler sekiz ana gruba ayrılmıştır. Ardından her grup kendi içinde grup başlığına uygun olacak şekilde kriterlere bölünmüştür. Ancak anketin içinde katılımcıyı yönlendirmemek adına grup başlıkları verilmeden sadece kriterleri değerlendirmeleri istenmiştir. Gruplar ve kriterler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 6

## Kilitbahir Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Gruplar ve Kriterler

<b>Tarihi, kültürel kimlik ve doku</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Konutun taş, ahşap gibi geleneksel yapı malzemesi ile yapılması</li> <li>- Konutun geleneksel sokak dokusuna sahip bir bölgede yer alması</li> <li>- Konutun mimari olarak, tarihi ve kültürel bir doku içinde yer alması</li> </ul>
<b>Mimari ve inşai nitelikler</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması</li> <li>- Konutun oda sayısı ve büyüklüğü</li> <li>- Konutta kullanılan malzemelerin kalitesi</li> <li>- Konutun açık alanının ya da bahçesinin olması</li> <li>- Konutun betonarme, çelik gibi yeni yapı malzemeleri ile yapılmış olması</li> </ul>
<b>Tescilli yapı ve tarihi eser niteliğinde olması</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Konutun tescilli ya da geleneksel yapı statüsünde olması</li> <li>- Konutun uygun oranlı ya da faizsiz kredi desteği sağlanan tescilli yapı (tarihi eser) niteliğinde olması</li> <li>- Konutun her türlü vergi ve harçtan muaf tescilli yapı (tarihi eser) niteliğinde olması</li> <li>- Konutun restorasyonu yapılırken kamu kuruluşlarından hibe desteği alınabilecek bir konum ve statüde olması</li> </ul>
<b>Sosyolojik yapı</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Komşularının benimle aynı sosyal statüde olması</li> <li>- Komşuluk ilişkilerinin gelişmiş olması</li> <li>- Konutun bulunduğu bölgenin yaşam tarzıma uygun olması</li> <li>- Konutun bana sağlayacağı prestijin yüksek olması</li> </ul>
<b>Manzara ve doğal güzellikler</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Konutun deniz manzarasının olması</li> <li>- Konutun yeşil alan ya da orman manzarasının olması</li> <li>- Konutun güneş alan, aydınlık ve ferah olması</li> </ul>
<b>Ekonomik potansiyel / fiyat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Konutun iyi bir yatırım aracı olması</li> <li>- Konutun ekonomik olarak gelecekte değer artışına uğrama ihtimali olan bir bölgede yer alması</li> <li>- Konutun fiyatı ve ödeme şeklinin türü</li> </ul>
<b>Turizm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Konutun turizm bölgesine yakın bir konumda yer alması</li> <li>- Konutun deniz turizmine uygun bir bölgede yer alması</li> <li>- Konutun kültür turizmine uygun bir bölgede yer alması</li> </ul>
<b>Konum ve erişilebilirlik</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Konutun feribot iskelesine ve ana yola yakın olması</li> <li>- Konuta yaya olarak kolay ulaşılabilmesi</li> <li>- Konuta araçla kolay ulaşılabilmesi</li> </ul>

Anket formu toplam 46 soru ve 3 bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde katılımcıların genel, sosyoekonomik, demografik ve konut sahipliği özelliklerini anlamaya yönelik sorular sorulmuştur. İkinci bölüm konut edinme tercihlerine yönelik sorular içermektedir. Kilitbahir'in kendi kültürel, sosyal ve mimari özelliklerinden yola çıkılarak belirlenen, konut edinme tercihlerini etkileyen yirmi sekiz kriter katılımcıların değerlendirilmesine sunulmuştur. Üçüncü ve son bölüm ise Kilitbahir'e özgü konut piyasasına yönelik yedi adet önerme içermekte olup; kullanıcıların tarihi alanda konut edinmeye, tescilli yapı kavramına, tarihi alan planlarının alana katkısına ve tarihi alanda konut edinmenin ekonomik boyutlarına yönelik yaklaşımlarını anlamaya yöneliktir. Kilitbahir'e özgü konut piyasasına yönelik yedi adet önerme ise şunlardır:

- Kilitbahir'in tarihi, kültürel ve mimari niteliklerinin konut değerlerini arttırdığını düşünüyorum.
- Gelibolu Tarihi Alanına özgü mevzuatın, Kilitbahir'de taşınmaz ve konut piyasasına olumlu etkisi olduğunu düşünüyorum.
- Kilitbahir'de, tescilli yapıların, tescilsiz yapılardan daha değerli ve tercih edilebilir olduklarını düşünüyorum.
- Kilitbahir'de, uygulanan koruma politikalarının ve yasal prosedürlerin tescilli yapı ve taşınmaz piyasası üzerinde olumlu etkisi olduğunu düşünüyorum.
- Kilitbahir'de konut stoğunun yeterli olmadığını, yeni yapılaşma alanlarına ihtiyaç duyulduğunu düşünüyorum.
- Kilitbahir'den konut satın almanın gelecekte gelir getirecek iyi bir yatırım olduğunu düşünüyorum.
- Kilitbahir'de, Tescilli yapıların projelendirilmesi ve inşaat uygulamalarında kamu kurumlarının verdiği hibelerin ve uygun oranlı ya da faizsiz kredilerin yeterince bilinmediğini düşünüyorum.

Kilitbahir'de konut edinme tercihlerini etkileyen kriterler ile Kilitbahir'de konut piyasasını anlamaya yönelik belirlenen önermeler, birlikte bütüncül bir bakış açısı ile değerlendirilmiş, sonuç ve önerilere katkı sağlamıştır.

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### ARAŞTIRMA BULGULARI

Bu bölümde katılımcıların Ek-1’de sunulan anket sorularına verdikleri cevaplar değerlendirilmiştir. Kilitbahir konut piyasası aktörleri üç gruba ayrılmıştır. Birinci grup Kilitbahir’de yaşayan konut sahipleri, ikinci grup Kilitbahir’de yönetim, düzenleme ve denetim mekanizmalarında görev alan kamu çalışanları, üçüncü grup Kilitbahir’de iş yapan emlakçı ve gayrimenkul uzmanlarından oluşmaktadır. Sırasıyla her grubun demografik özellikleri, konut edinme tercihleri ve konut piyasasına yönelik verdikleri cevaplar analiz edilmiştir.

Tablo 7

Katılımcıların Kilitbahir konut piyasasındaki rollerine göre dağılımı tablosu

<b>Kilitbahir Konut Piyasasındaki Rolü</b>	<b>Grup</b>	<b>Adet</b>	<b>Yüzde</b>
Kilitbahirde Yaşayan Konut Sahipleri	I. Grup	86	57,7
Kamu Çalışanları	II. Grup	45	30,1
Emlakçı / Gayrimenkul Uzmanları	III. Grup	18	12,1
<b>Toplam</b>		<b>149</b>	<b>100</b>

Ankete katılımcılarının Kilitbahir konut piyasasındaki rollerine göre dağılımı Tablo 12’de verilmiştir. Tablo incelendiğinde katılımcıların %57,7’sinin Kilitbahir’de yaşayan konut sahiplerinden, %30,1’inin kamu çalışanlarından, %12,1’inin ise emlakçı, gayrimenkul uzmanlarından oluştuğu görülmektedir.

#### 4.1. Güvenilirlik Analizi

Çalışma öncesinde yapılan güvenilirlik analizi sonucunda Cronbach Alfa Katsayısı 0,88 olarak bulunmuştur. Cronbach alfa aşağıdaki gibi ifade edilmektedir:

$0 < R^2 < 0.40$  ise güvenilir değil

$0.40 < R^2 < 0.60$  ise düşük güvenilirlikte

$0.60 < R^2 < 0.80$  ise oldukça güvenilir

$0.80 < R^2 < 1.00$  ise yüksek güvenilirlikte (Uzunsaka ve Yıldız, 2018). Dolayısıyla çalışmanın yüksek güvenilirlikte olduğu kabul edilmiştir.



## 4.2. Kilitbahir’de Yaşayan Konut Sahiplerinin Araştırma Bulguları

Bu bölümde Kilitbahir’de yaşayan konut sahipleri olarak tanımlanan I. Grup katılımcıların anket sorularına verdikleri cevaplar üzerinden araştırma bulguları değerlendirilmiştir.

### 4.2.1. Kilitbahir’de Yaşayan Konut Sahiplerinin Demografik Özellikleri

Kilitbahir’de yaşayan konut sahibi katılımcıların demografik özellikleri aşağıda tablolar halinde sunulmaktadır.

Tablo 8

Kilitbahir’de yaşayan konut sahiplerinin yaş dağılımı tablosu

Yaş	Frekans	Yüzde	Kümülatif Yüzde
18-30	10	11,6	11,6
31-40	20	23,3	34,9
41-50	24	27,9	62,8
51-60	15	17,4	80,2
60+	17	19,8	100,0
<b>Toplam</b>	<b>86</b>	<b>100,0</b>	

Ankete katılan Kilitbahir’de yaşayan konut sahiplerinin yaşa göre dağılımı incelendiğinde en yüksek oranın 31-40 ve 41-50 yaş aralığında olduğu görülmektedir.

Tablo 9

Kilitbahir’de yaşayan konut sahiplerinin cinsiyet dağılımı tablosu

Cinsiyet	Frekans	Yüzde	Kümülatif Yüzde
Kadın	40	46,5	46,5
Erkek	46	53,5	100,0
<b>Toplam</b>	<b>86</b>	<b>100,0</b>	

Ankete katılan Kilitbahir’de yaşayan konut sahiplerinin cinsiyete göre dağılımı Tablo 6’da verilmiştir. Tablo incelendiğinde katılımcıların %46,5’inin kadın, %53,5’inin ise erkek olduğu görülmektedir.

Tablo 10

Kilitbahir’de yaşayan konut sahiplerinin medeni durum dağılımı tablosu

<b>Cinsiyet</b>	<b>Frekans</b>	<b>Yüzde</b>	<b>Kümülatif Yüzde</b>
Kadın	40	46,5	46,5
Erkek	46	53,5	100,0
<b>Toplam</b>	<b>86</b>	<b>100,0</b>	

Ankete katılan Kilitbahir’de yaşayan konut sahiplerinin medeni duruma göre dağılımı Tablo 7’de verilmiştir. Tablo incelendiğinde katılımcıların %70,9’ünün evli, %29,1’sinin ise bekar olduğu görülmektedir.

Tablo 11

Kilitbahir’de yaşayan konut sahiplerinin çocuk sayısı dağılımı tablosu

<b>Çocuk Sayısı</b>	<b>Frekans</b>	<b>Yüzde</b>	<b>Kümülatif Yüzde</b>
Yok	21	24,4	24,4
1	22	25,6	50,0
2	32	37,2	87,2
3 ve üstü	11	12,8	100,0
<b>Toplam</b>	<b>86</b>	<b>100,0</b>	

Ankete katılan Kilitbahir’de yaşayan konut sahiplerinin, çocuk sayısı dağılımı Tablo 8’de verilmiştir. Tablo incelendiğinde katılımcıların %24,4’inin çocuğunun olmadığı, %25,6’sının bir çocuğu, %37,2’sinin iki, %12,8’inin ise üç ve daha fazla çocuğu olduğu görülmektedir.

Tablo 12

Kilitbahir’de yaşayan konut sahiplerinin eğitim durumu dağılımı tablosu

<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Frekans</b>	<b>Yüzde</b>	<b>Kümülatif Yüzde</b>
İlköğretim	25	29,1	29,1
Lise	31	36,0	65,1
Önlisans	8	9,3	74,4
Lisans	15	17,4	91,9
Y.Lisans-Doktora	7	8,1	100,0
<b>Toplam</b>	<b>86</b>	<b>100,0</b>	

Ankete katılan Kilitbahir’de yaşayan konut sahiplerinin eğitim durumuna göre dağılımı Tablo 9’de verilmiştir. Tablo incelendiğinde katılımcıların %29,1’inin ilköğretim, %36’sının lise, %9,3’ünün önlisans, %17,4’ünün lisans, %8,1’inin yüksek lisans-doktora mezunu olduğu görülmektedir. Eğitim durumu açısından yoğunluk ilköğretim ve lisede toplanmıştır.

Tablo 13

Kilitbahir’de yaşayan konut sahiplerinin aylık gelir dağılımı tablosu

<b>Aylık Gelir</b>	<b>Frekans</b>	<b>Yüzde</b>	<b>Kümülatif Yüzde</b>
3000'den az	28	32,6	32,6
3000-6000 arası	39	45,3	77,9
6000-9000 arası	8	9,3	87,2
9000-12000 arası	6	7,0	94,2
12000-15000 arası	1	1,2	95,3
15000'den fazla	4	4,7	100,0
<b>Toplam</b>	<b>86</b>	<b>100,0</b>	

Ankete katılan Kilitbahir’de yaşayan konut sahiplerinin aylık gelire göre dağılımı Tablo 10’da verilmiştir. Tablo incelendiğinde katılımcıların %32,6’sının 3.000 TL’den az, %45,3’ünün 3.000-6.000 TL arası, %9,3’ünün 6.000–9.000 TL arası, %7’sinin 9.000-12.000 TL arası, %1,2’sinin 12.000-15.000 TL arası, %4,7’sinin ise 15.000 TL’den fazla aylık geliri olduğu görülmektedir. Tablo genel olarak incelendiğinde katılımcıların gelir yoğunluğunun orta ve alt gelir grubunda olduğu tespit edilmiştir.

Tablo 14

Kilitbahir’de yaşayan konut sahiplerinin mesleklerine göre dağılımı tablosu

Meslek	Frekans	Yüzde	Kümülatif Yüzde
Kamu Çalışanı	11	12,8	12,8
Özel Sektör Çalışanı	18	20,9	33,7
İş İnsanı	9	10,5	44,2
Esnaf	6	7,0	51,2
Çiftçi	2	2,3	53,5
Emekli	16	18,6	72,1
Ev Hanımı	10	11,6	83,7
İşsiz	6	7,0	90,7
Balıkçı	5	5,8	96,5
Sağlık Çalışanı	1	1,2	97,7
Öğrenci	2	2,3	100,0
<b>Toplam</b>	<b>86</b>	<b>100,0</b>	

Ankete katılan Kilitbahir’de yaşayan konut sahiplerinin mesleklerine göre dağılımı Tablo 11’de verilmiştir. Tablo incelendiğinde katılımcıların %12,8’inin kamu çalışanı, %20,9’unun özel sektör çalışanı, %10,5’inin iş insanı, %7’sinin esnaf, %2,3’ünün çiftçi, %18,6’sının emekli, %11,6’sının ev hanımı, %7’sinin işsiz, %5,8’inin balıkçı, %1,2’sinin sağlık çalışanı, %2,3’ünün öğrenci olduğu görülmektedir. Kilitbahir’de turizm sektörünün yansımaları meslek dağılımını da etkilemiştir. Bölgede pansiyonculuğun ve yeme-içme sektörünün nispeten gelişmiş olması özel sektör çalışanı ve iş insanı meslek gruplarını %31,4 ile nicelik olarak üst sıraya taşımıştır.

Tablo 15

Kilitbahir’de konut sahibi katılımcıların konutunun niteliğine göre dağılımı

Konutun Niteliği	Frekans	Yüzde	Kümülatif Yüzde
Tescilli ya da geleneksel yapı statüsünde	37	43,0	43,0
Yeni yapı	29	33,7	76,7
Diğer (tescilli ya da geleneksel yapı statüsünde olmayan eski yapılar)	20	23,3	100,0
<b>Toplam</b>	<b>86</b>	<b>100,0</b>	

Ankete katılan Kilitbahir’de yaşayan konut sahiplerinin konutunun niteliğine göre dağılımı Tablo 15’te verilmiştir. Tablo incelendiğinde katılımcıların %43’ünün tescilli ya da geleneksel yapı, %33,7’sinin yeni yapı, %23,3’ünün tescilli ya da geleneksel yapı statüsünde olmayan eski yapı niteliğindeki konutlara sahip oldukları görülmektedir.

#### 4.2.2. Kilitbahir’de Yaşayan Konut Sahiplerinin Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlerin Analizi

Bu bölümde konut edinme tercihlerine yönelik yirmi sekiz kriter kendi içinde sekiz ana başlığa bölünmüştür. Her başlığın birden beşe kadar, olumsuzdan olumluya değer oranı olacak şekilde Kilitbahir’de yaşayan konut sahiplerinin puanlamaları sonucunda, ortalama değerleri hesaplanmıştır. Böylece I. Gruptaki katılımcıların Kilitbahir’de konut edinirken hangi grup başlığını önemsedikleri tespit edilmiştir.

Tablo 16

Kilitbahir’de yaşayan konut sahibi katılımcıların konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlerin gruplandırılması

<b>Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlerin Gruplandırılması</b>	<b>Ortalama</b>
<b>1- Tarihi, kültürel kimlik ve doku</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konutun taş, ahşap gibi geleneksel yapı malzemesi ile yapılması</li> <li>- Konutun geleneksel sokak dokusuna sahip bir bölgede yer alması</li> <li>- Konutun mimari olarak, tarihi ve kültürel bir doku içinde yer alması</li> </ul>	3,92
<b>2- Mimari ve inşai nitelikleri</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması</li> <li>- Konutun oda sayısı ve büyüklüğü</li> <li>- Konutta kullanılan malzemelerin kalitesi</li> <li>- Konutun açık alanının ya da bahçesinin olması</li> <li>- Konutun betonarme, çelik gibi yeni yapı malzemeleri ile yapılmış olması</li> </ul>	4,21
<b>3- Tescilli yapı ve tarihi eser niteliğinde olması</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konutun tescilli ya da geleneksel yapı statüsünde olması</li> <li>- Konutun uygun oranlı ya da faizsiz kredi desteği sağlanan tescilli yapı (tarihi eser) niteliğinde olması</li> </ul>	3,89

“Tablo 16’nın devamı”

<ul style="list-style-type: none"><li>- Konutun her türlü vergi ve harçtan muaf tescilli yapı (tarihi eser) niteliğinde olması</li><li>- Konutun restorasyonu yapılırken kamu kuruluşlarından hibe desteği alınabilecek bir konum ve statüde olması</li></ul>	
<b>4- Sosyolojik yapı</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Komşularımın benimle aynı sosyal statüde olması</li><li>- Komşuluk ilişkilerinin gelişmiş olması</li><li>- Konutun bulunduğu bölgenin yaşam tarzıma uygun olması</li><li>- Konutun bana sağlayacağı prestijin yüksek olması</li></ul>	3,83
<b>5- Manzara ve doğal güzellikler</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Konutun deniz manzarasının olması</li><li>- Konutun yeşil alan ya da orman manzarasının olması</li><li>- Konutun güneş alan, aydınlık ve ferah olması</li></ul>	4,18
<b>6- Ekonomik potansiyel / fiyat</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Konutun iyi bir yatırım aracı olması</li><li>- Konutun ekonomik olarak gelecekte değer artışına uğrama ihtimali olan bir bölgede yer alması</li><li>- Konutun fiyatı ve ödeme şeklinin türü</li></ul>	4,12
<b>7- Turizm</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Konutun turizm bölgesine yakın bir konumda yer alması</li><li>- Konutun deniz turizmine uygun bir bölgede yer alması</li><li>- Konutun kültür turizmine uygun bir bölgede yer alması</li></ul>	3,84
<b>8- Konum ve erişilebilirlik</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Konutun feribot iskelesine ve ana yola yakın olması</li><li>- Konuta yaya olarak kolay ulaşılabilmesi</li><li>- Konuta araçla kolay ulaşılabilmesi</li></ul>	4,11

Tablo yorumlandığında Kilitbahir’de yaşayan konut sahiplerinin en çok mimari ve inşai niteliklere önem verdikleri görülürken, en az ise sosyolojik yapı başlığını önemsedikleri tespit edilmiştir.

Tablo 17

Kilitbahir’de yaşayan konut sahibi katılımcıların konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

No	Katılımcı Tercihlerini Etkileyen Faktörler	Minimum	Maksimum	Standart Sapma	Ortalama
1	Konutun taş, ahşap gibi geleneksel yapı malzemesi ile yapılması	1	5	1,23	3,83
2	Konutun geleneksel sokak dokusuna sahip bir bölgede yer alması	1	5	1,07	3,94
3	Konutun mimari olarak, tarihi ve kültürel bir doku içinde yer alması	1	5	1,14	3,99
4	Konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması	1	5	0,89	<b>4,52</b>
5	Konutun oda sayısı ve büyüklüğü	1	5	0,94	<b>4,06</b>
6	Konutta kullanılan malzemelerin kalitesi	1	5	0,94	<b>4,23</b>
7	Konutun açık alanının ya da bahçesinin olması	2	5	0,71	<b>4,50</b>
8	Konutun betonarme, çelik gibi yeni yapı malzemeleri ile yapılmış olması	1	5	1,11	3,72
9	Konutun tescilli ya da geleneksel yapı statüsünde olması	1	5	1,10	3,77
10	Konutun uygun oranlı ya da faizsiz kredi desteği sağlanan tescilli yapı (tarihi eser) niteliğinde olması	1	5	1,10	3,98
11	Konutun her türlü vergi ve harçtan muaf tescilli yapı (tarihi eser) niteliğinde olması	1	5	1,13	3,88
12	Konutun restorasyonu yapılırken kamu kuruluşlarından hibe desteği alınabilecek bir konum ve statüde olması	1	5	1,01	3,92
13	Komşularımın benimle aynı sosyal statüde olması	1	5	1,00	3,62
14	Komşuluk ilişkilerinin gelişmiş olması	1	5	1,18	3,84
15	Konutun bulunduğu bölgenin yaşam tarzına uygun olması	1	5	0,97	<b>4,02</b>
16	Konutun bana sağlayacağı prestijin yüksek olması	1	5	0,91	3,83

“Tablo 17’nin devamı”

17	Konutun deniz manzarasının olması	1	5	0,96	<b>4,13</b>
18	Konutun yeşil alan ya da orman manzarasının olması	1	5	0,81	<b>4,09</b>
19	Konutun güneş alan, aydınlık ve ferah olması	2	5	0,73	<b>4,33</b>
20	Konutun iyi bir yatırım aracı olması	1	5	0,94	<b>4,19</b>
21	Konutun ekonomik olarak gelecekte değer artışına uğrama ihtimali olan bir bölgede yer alması	1	5	1,04	<b>4,05</b>
22	Konutun fiyatı ve ödeme şeklinin türü	1	5	0,82	<b>4,12</b>
23	Konutun turizm bölgesine yakın bir konumda yer alması	1	5	1,00	3,88
24	Konutun deniz turizmine uygun bir bölgede yer alması	1	5	1,10	3,85
25	Konutun kültür turizmine uygun bir bölgede yer alması	1	5	1,04	3,80
26	Konutun feribot iskelesine ve ana yola yakın olması	1	5	0,98	<b>4,01</b>
27	Konuta yaya olarak kolay ulaşılabilmesi	1	5	0,77	<b>4,24</b>
28	Konuta araçla kolay ulaşılabilmesi	1	5	0,96	<b>4,08</b>

Kilitbahir’de yaşayan konut sahiplerinin, verdikleri cevaplar üzerinden minimum maksimum değerleri, standart sapmaları ve ortalama değerleri hesaplanmıştır. Konut edinme tercihleri incelendiğinde tüm kriterlerin 1-5 skalasında ortalama 3’ün üzerinde olduğu gözükmektedir. Bu durum her kriterin belli katılımcılar tarafından önemsendiğini göstermektedir. En yüksek ortalamaya sahip kriter, 4,52 ortalama ile ‘konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması’dır. Dolayısıyla katılımcılar tarafından tarihi alanda konut tercih edilirken en çok önemsenen kriter sağlamlık ve depreme dayanıklılıktır. En düşük ortalamaya sahip kriter ise 3,62 ortalama ile ‘komşularımın benimle aynı sosyal statüde olması’ kriteridir. Ortalaması 4’ün üzerinde olan kriterler şunlardır:

- Konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması
- Konutun oda sayısı ve büyüklüğü
- Konutta kullanılan malzemelerin kalitesi
- Konutun açık alanının ya da bahçesinin olması
- Konutun bulunduğu bölgenin yaşam tarzına uygun olması
- Konutun deniz manzarasının olması



- Konutun yeşil alan ya da orman manzarasının olması
- Konutun güneş alan, aydınlık ve ferah olması
- Konutun iyi bir yatırım aracı olması
- Konutun ekonomik olarak gelecekte değer artışına uğrama ihtimali olan bir bölgede yer alması
- Konutun fiyatı ve ödeme şeklinin türü
- Konutun feribot iskelesine ve ana yola yakın olması
- Konuta yaya olarak kolay ulaşılabilmesi
- Konuta araçla kolay ulaşılabilmesi

#### 4.2.3. Kilitbahir’de Yaşayan Konut Sahiplerinin Kilitbahir Konut Piyasasına Yönelik Önermelerin Analizi

Bu bölümde Kilitbahir’de yaşayan konut sahiplerinin Kilitbahir konut piyasasına yönelik yaklaşımları incelenmiştir. Katılımcıların verdikleri cevaplar üzerinden minimum maksimum değerleri, standart sapmaları ve ortalama değerleri hesaplanmıştır.

Tablo 18

Kilitbahir’de konut sahibi katılımcıların Kilitbahir konut piyasasına yönelik önermelere ilişkin bulguları

No	Kilitbahir konut piyasasına yönelik önermeler	Minimum	Maksimum	Standart Sapma	Ortalama
1	Kilitbahir’in tarihi, kültürel ve mimari niteliklerinin konut değerlerini arttırdığını düşünüyorum.	1	5	1,29	3,81
2	Gelibolu Tarihi Alanına özgü mevzuatın, Kilitbahir’de taşınmaz ve konut piyasasına olumlu etkisi olduğunu düşünüyorum.	1	5	1,41	3,24
3	Kilitbahir’de, tescilli yapıların, tescilsiz yapılardan daha değerli ve tercih edilebilir olduklarını düşünüyorum.	1	5	1,26	3,48

“Tablo 18’in devamı”

4	Kilitbahir’de, uygulanan koruma politikalarının ve yasal prosedürlerin tescilli yapı ve taşınmaz piyasası üzerinde olumlu etkisi olduğunu düşünüyorum.	1	5	1,28	3,40
5	Kilitbahir’de konut stoğunun yeterli olmadığını, yeni yapılaşma alanlarına ihtiyaç duyulduğunu düşünüyorum.	1	5	1,39	3,03
6	Kilitbahir’den konut satın almanın gelecekte gelir getirecek iyi bir yatırım olduğunu düşünüyorum.	1	5	1,25	<b>3,69</b>
7	Kilitbahir’de, Tescilli yapıların projelendirilmesi ve inşaat uygulamalarında kamu kurumlarının verdiği hibelerin ve uygun oranlı ya da faizsiz kredilerin yeterince bilinmediğini düşünüyorum.	1	5	1,19	<b>3,73</b>

Kilitbahir konut piyasasına yönelik önermelerin sonuçlarının birbirine yakın olduğu tespit edilmiştir. En yüksek puan alan ve önermeye olumlu anlamda katılım oranının en yüksek olduğu başlık, 3,81 puanı ile ‘Kilitbahir’in tarihi, kültürel ve mimari niteliklerinin konut değerlerini arttırdığını düşünüyorum’ dur. En düşük puan alan önerme ise 3,03 puan ile ‘Kilitbahir’de konut stoğunun yeterli olmadığını, yeni yapılaşma alanlarına ihtiyaç duyulduğunu düşünüyorum’ önermesidir.

#### **4.2.4. Kilitbahir’de Yaşayan Konut Sahiplerinin Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Çapraz Eşleştirme Tabloları**

Bu bölümde, konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlerin, Kilitbahir’de yaşayan konut sahibi anket katılımcılarının demografik özelliklerine (yaş, cinsiyet, medeni durum, meslek ve ortalama aylık gelir) göre çapraz eşleştirme tabloları düzenlenip analiz edilmiştir. Çapraz tablo, araştırmaya katılan katılımcıların iki ya da daha çok sınıflamalı değişkene göre frekans, ortalama, minimum ve maksimum değer ile standart sapmalarını verir.

Tablo 19

Kilitbahir’de yaşayan konut sahibi anket katılımcılarının yaşa göre (18-40) konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	30	3,8000	1,15669	1,00	5,00
Faktör 2	30	3,9667	1,03335	2,00	5,00
Faktör 3	30	3,7667	1,19434	1,00	5,00
Faktör 4	30	<b>4,5333</b>	,93710	1,00	5,00
Faktör 5	30	<b>4,1667</b>	,83391	2,00	5,00
Faktör 6	30	<b>4,4000</b>	,72397	2,00	5,00
Faktör 7	30	<b>4,5000</b>	,62972	3,00	5,00
Faktör 8	30	3,7667	,97143	2,00	5,00
Faktör 9	30	3,5333	1,10589	1,00	5,00
Faktör 10	30	3,9000	1,06188	1,00	5,00
Faktör 11	30	3,6000	1,10172	1,00	5,00
Faktör 12	30	3,8000	1,03057	1,00	5,00
Faktör 13	30	3,1667	1,34121	1,00	5,00
Faktör 14	30	3,2667	1,36289	1,00	5,00
Faktör 15	30	3,7333	1,08066	1,00	5,00
Faktör 16	30	3,7333	,94443	1,00	5,00
Faktör 17	30	<b>4,1000</b>	,88474	2,00	5,00
Faktör 18	30	3,9000	,88474	1,00	5,00
Faktör 19	30	<b>4,3000</b>	,65126	3,00	5,00
Faktör 20	30	3,9000	,88474	1,00	5,00
Faktör 21	30	3,8333	1,05318	1,00	5,00
Faktör 22	30	<b>4,1667</b>	,64772	3,00	5,00
Faktör 23	30	3,6000	1,06997	1,00	5,00
Faktör 24	30	3,8000	1,03057	1,00	5,00
Faktör 25	30	3,5333	1,00801	1,00	5,00
Faktör 26	30	<b>4,0333</b>	,96431	1,00	5,00
Faktör 27	30	<b>4,1333</b>	,68145	3,00	5,00
Faktör 28	30	3,9667	,96431	1,00	5,00

Kilitbahir’de yaşayan 18-40 yaş arası konut sahibi anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması, konutun açık alanının ya da bahçesinin olması ve konutta kullanılan malzemelerin kalitesinin yer aldığı tespit edilmiştir. En alt sırada ise komşularımın benimle aynı sosyal statüde olması yer almaktadır.

Tablo 20

Kilitbahir’de yaşayan konut sahibi anket katılımcılarının yaşa göre (40+) konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	56	3,8571	1,28528	1,00	5,00
Faktör 2	56	3,9286	1,09307	1,00	5,00
Faktör 3	56	<b>4,1071</b>	1,10665	1,00	5,00
Faktör 4	56	<b>4,5179</b>	,87368	1,00	5,00
Faktör 5	56	<b>4,0000</b>	,99087	1,00	5,00
Faktör 6	56	<b>4,1429</b>	1,03447	1,00	5,00
Faktör 7	56	<b>4,5000</b>	,76277	2,00	5,00
Faktör 8	56	3,6964	1,18965	1,00	5,00
Faktör 9	56	3,8929	1,09010	1,00	5,00
Faktör 10	56	4,0179	1,11992	1,00	5,00
Faktör 11	56	4,0357	1,12758	1,00	5,00
Faktör 12	56	3,9821	,99984	1,00	5,00
Faktör 13	56	3,8571	1,01674	1,00	5,00
Faktör 14	56	<b>4,1429</b>	,96160	1,00	5,00
Faktör 15	56	<b>4,1786</b>	,87609	1,00	5,00
Faktör 16	56	3,8750	,89570	2,00	5,00
Faktör 17	56	<b>4,1429</b>	,99870	1,00	5,00
Faktör 18	56	<b>4,1964</b>	,74881	3,00	5,00
Faktör 19	56	<b>4,3393</b>	,76934	2,00	5,00
Faktör 20	56	<b>4,3393</b>	,93957	1,00	5,00
Faktör 21	56	<b>4,1607</b>	1,02295	1,00	5,00
Faktör 22	56	<b>4,0893</b>	,90004	1,00	5,00
Faktör 23	56	<b>4,0357</b>	,93350	2,00	5,00
Faktör 24	56	3,8750	1,14515	1,00	5,00
Faktör 25	56	3,9464	1,03431	1,00	5,00
Faktör 26	56	<b>4,0000</b>	,99087	1,00	5,00
Faktör 27	56	<b>4,3036</b>	,80723	1,00	5,00
Faktör 28	56	<b>4,1429</b>	,96160	1,00	5,00

Kilitbahir’de yaşayan 40 yaş üstü konut sahibi anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, Konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması, konutun açık alanının ya da bahçesinin olması ve konutun güneş alan, aydınlık ve ferah olmasının yer aldığı tespit edilmiştir. En alt sırada ise konutun betonarme, çelik gibi yeni yapı malzemeleri ile yapılmış olması yer almaktadır.

Tablo 21

Kilitbahir’de yaşayan konut sahibi anket katılımcılarının cinsiyete göre (kadın) konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	40	3,7750	1,31046	1,00	5,00
Faktör 2	40	3,8500	1,18862	1,00	5,00
Faktör 3	40	3,9000	1,19400	1,00	5,00
Faktör 4	40	<b>4,5750</b>	,67511	2,00	5,00
Faktör 5	40	<b>4,1000</b>	1,03280	1,00	5,00
Faktör 6	40	<b>4,3250</b>	,82858	1,00	5,00
Faktör 7	40	<b>4,4750</b>	,78406	2,00	5,00
Faktör 8	40	3,8000	1,01779	1,00	5,00
Faktör 9	40	3,7500	1,00639	2,00	5,00
Faktör 10	40	<b>4,0500</b>	,90441	2,00	5,00
Faktör 11	40	3,8500	,94868	1,00	5,00
Faktör 12	40	3,8750	,88252	2,00	5,00
Faktör 13	40	3,5750	1,23802	1,00	5,00
Faktör 14	40	3,6500	1,27199	1,00	5,00
Faktör 15	40	<b>4,0500</b>	,98580	1,00	5,00
Faktör 16	40	3,8250	,84391	2,00	5,00
Faktör 17	40	<b>4,2000</b>	,75786	2,00	5,00
Faktör 18	40	<b>4,1500</b>	,66216	3,00	5,00
Faktör 19	40	<b>4,3000</b>	,64847	3,00	5,00
Faktör 20	40	<b>4,1500</b>	,80224	3,00	5,00
Faktör 21	40	3,9750	,91952	1,00	5,00
Faktör 22	40	<b>4,2500</b>	,66986	3,00	5,00
Faktör 23	40	3,8250	,98417	1,00	5,00
Faktör 24	40	3,9250	,99711	1,00	5,00
Faktör 25	40	3,8000	,96609	1,00	5,00
Faktör 26	40	<b>4,1500</b>	,76962	2,00	5,00
Faktör 27	40	<b>4,1750</b>	,63599	3,00	5,00
Faktör 28	40	<b>4,2000</b>	,88289	1,00	5,00

Kilitbahir’de yaşayan kadın konut sahibi anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması, konutun açık alanının ya da bahçesinin olması ve konutta kullanılan malzemelerin kalitesinin olduğu tespit edilmiştir. En alt sırada ise komşularımın benimle aynı sosyal statüde olması yer almaktadır.

Tablo 22

Kilitbahir’de yaşayan konut sahibi anket katılımcılarının cinsiyete göre (erkek) konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	46	3,8913	1,17810	1,00	5,00
Faktör 2	46	<b>4,0217</b>	,95427	2,00	5,00
Faktör 3	46	<b>4,0652</b>	1,10357	1,00	5,00
Faktör 4	46	<b>4,4783</b>	1,04858	1,00	5,00
Faktör 5	46	<b>4,0217</b>	,85607	2,00	5,00
Faktör 6	46	<b>4,1522</b>	1,03209	1,00	5,00
Faktör 7	46	<b>4,5217</b>	,65791	3,00	5,00
Faktör 8	46	3,6522	1,19661	1,00	5,00
Faktör 9	46	3,7826	1,19095	1,00	5,00
Faktör 10	46	3,9130	1,24412	1,00	5,00
Faktör 11	46	3,9130	1,27934	1,00	5,00
Faktör 12	46	3,9565	1,11468	1,00	5,00
Faktör 13	46	3,6522	1,13954	1,00	5,00
Faktör 14	46	<b>4,0000</b>	1,09545	1,00	5,00
Faktör 15	46	<b>4,0000</b>	,96609	1,00	5,00
Faktör 16	46	3,8261	,97307	1,00	5,00
Faktör 17	46	<b>4,0652</b>	1,10357	1,00	5,00
Faktör 18	46	<b>4,0435</b>	,91788	1,00	5,00
Faktör 19	46	<b>4,3478</b>	,79491	2,00	5,00
Faktör 20	46	<b>4,2174</b>	1,05226	1,00	5,00
Faktör 21	46	<b>4,1087</b>	1,13975	1,00	5,00
Faktör 22	46	<b>4,0000</b>	,91894	1,00	5,00
Faktör 23	46	3,9348	1,01985	1,00	5,00
Faktör 24	46	3,7826	1,19095	1,00	5,00
Faktör 25	46	3,8043	1,10794	1,00	5,00
Faktör 26	46	3,8913	1,12008	1,00	5,00
Faktör 27	46	<b>4,3043</b>	,86589	1,00	5,00
Faktör 28	46	3,9783	1,02174	1,00	5,00

Kilitbahir’de yaşayan erkek konut sahibi anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutun açık alanının ya da bahçesinin olması, konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması ve konutun güneş alan, aydınlık ve ferah olması yer aldığı tespit edilmiştir. En alt sırada ise konutun betonarme, çelik gibi yeni yapı malzemeleri ile yapılmış olması yer almaktadır.

Tablo 23

Kilitbahir’de yaşayan konut sahibi anket katılımcılarının medeni durumuna göre (bekar) konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	25	3,5200	1,29486	1,00	5,00
Faktör 2	25	3,7200	1,06145	2,00	5,00
Faktör 3	25	3,6800	1,18040	1,00	5,00
Faktör 4	25	<b>4,4400</b>	1,15758	1,00	5,00
Faktör 5	25	<b>4,1600</b>	,89815	2,00	5,00
Faktör 6	25	<b>4,2000</b>	1,04083	1,00	5,00
Faktör 7	25	<b>4,4000</b>	,70711	3,00	5,00
Faktör 8	25	3,9200	,99666	2,00	5,00
Faktör 9	25	3,5200	1,26227	1,00	5,00
Faktör 10	25	3,7600	1,16476	1,00	5,00
Faktör 11	25	3,4400	1,26095	1,00	5,00
Faktör 12	25	3,6400	1,15036	1,00	5,00
Faktör 13	25	3,0800	1,32035	1,00	5,00
Faktör 14	25	3,3200	1,34536	1,00	5,00
Faktör 15	25	3,6800	1,06927	1,00	5,00
Faktör 16	25	3,6800	,94516	1,00	5,00
Faktör 17	25	3,8800	1,12990	1,00	5,00
Faktör 18	25	3,8800	,72572	3,00	5,00
Faktör 19	25	<b>4,0800</b>	,86217	2,00	5,00
Faktör 20	25	<b>4,0400</b>	,73485	3,00	5,00
Faktör 21	25	3,6000	1,11803	1,00	5,00
Faktör 22	25	<b>4,0400</b>	,67577	3,00	5,00
Faktör 23	25	3,6800	1,10755	1,00	5,00
Faktör 24	25	3,6800	1,02956	1,00	5,00
Faktör 25	25	3,4800	1,08474	1,00	5,00
Faktör 26	25	3,9600	,93452	2,00	5,00
Faktör 27	25	<b>4,0400</b>	,93452	1,00	5,00
Faktör 28	25	3,7200	1,10000	1,00	5,00

Kilitbahir’de yaşayan bekar konut sahibi anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması, konutun açık alanının ya da bahçesinin olması ve konutun güneş alan, aydınlık ve ferah olmasının olduğu tespit edilmiştir. En alt sırada ise komşularının benimle aynı sosyal statüde olması yer almaktadır.

Tablo 24

Kilitbahir’de yaşayan konut sahibi anket katılımcılarının medeni durumuna göre (evli) konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	61	3,9672	1,19676	1,00	5,00
Faktör 2	61	<b>4,0328</b>	1,06407	1,00	5,00
Faktör 3	61	<b>4,1148</b>	1,11203	1,00	5,00
Faktör 4	61	<b>4,5574</b>	,76430	1,00	5,00
Faktör 5	61	<b>4,0164</b>	,95728	1,00	5,00
Faktör 6	61	<b>4,2459</b>	,90656	1,00	5,00
Faktör 7	61	<b>4,5410</b>	,72050	2,00	5,00
Faktör 8	61	3,6393	1,15517	1,00	5,00
Faktör 9	61	3,8689	1,02430	1,00	5,00
Faktör 10	61	<b>4,0656</b>	1,06253	1,00	5,00
Faktör 11	61	<b>4,0656</b>	1,03068	1,00	5,00
Faktör 12	61	<b>4,0328</b>	,93036	1,00	5,00
Faktör 13	61	3,8361	1,05167	1,00	5,00
Faktör 14	61	<b>4,0492</b>	1,05556	1,00	5,00
Faktör 15	61	<b>4,1639</b>	,89778	2,00	5,00
Faktör 16	61	3,8852	,89626	2,00	5,00
Faktör 17	61	<b>4,2295</b>	,86397	1,00	5,00
Faktör 18	61	<b>4,1803</b>	,82681	1,00	5,00
Faktör 19	61	<b>4,4262</b>	,64444	3,00	5,00
Faktör 20	61	<b>4,2459</b>	1,01087	1,00	5,00
Faktör 21	61	<b>4,2295</b>	,95557	1,00	5,00
Faktör 22	61	<b>4,1475</b>	,87247	1,00	5,00
Faktör 23	61	3,9672	,94811	1,00	5,00
Faktör 24	61	3,9180	1,12982	1,00	5,00
Faktör 25	61	3,9344	,99781	1,00	5,00
Faktör 26	61	<b>4,0328</b>	,99945	1,00	5,00
Faktör 27	61	<b>4,3279</b>	,67630	3,00	5,00
Faktör 28	61	<b>4,2295</b>	,86397	1,00	5,00

Kilitbahir’de yaşayan evli konut sahibi anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması, konutun açık alanının ya da bahçesinin olması ve konutun güneş alan, aydınlık ve ferah olması olduğu tespit edilmiştir. En alt sırada ise konutun betonarme, çelik gibi yeni yapı malzemeleri ile yapılmış olması yer almaktadır.



Tablo 25

Kilitbahir’de yaşayan konut sahibi anket katılımcılarının çocuk sahipliği durumuna göre (çocuksuz) konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	21	3,5238	1,40068	1,00	5,00
Faktör 2	21	3,8095	1,12335	2,00	5,00
Faktör 3	21	3,6190	1,24403	1,00	5,00
Faktör 4	21	<b>4,4762</b>	1,20909	1,00	5,00
Faktör 5	21	<b>4,1905</b>	,92839	2,00	5,00
Faktör 6	21	<b>4,3810</b>	,80475	2,00	5,00
Faktör 7	21	<b>4,4286</b>	,59761	3,00	5,00
Faktör 8	21	3,8571	,96362	2,00	5,00
Faktör 9	21	3,3333	1,27802	1,00	5,00
Faktör 10	21	3,6667	1,11056	1,00	5,00
Faktör 11	21	3,4286	1,20712	1,00	5,00
Faktör 12	21	3,5238	1,20909	1,00	5,00
Faktör 13	21	2,9524	1,35927	1,00	5,00
Faktör 14	21	3,2381	1,48003	1,00	5,00
Faktör 15	21	3,7619	,99523	1,00	5,00
Faktör 16	21	3,5238	1,03049	1,00	5,00
Faktör 17	21	<b>4,0476</b>	1,11697	1,00	5,00
Faktör 18	21	3,9048	,70034	3,00	5,00
Faktör 19	21	<b>4,1905</b>	,81358	2,00	5,00
Faktör 20	21	3,8095	,98077	1,00	5,00
Faktör 21	21	3,5238	1,07792	1,00	5,00
Faktör 22	21	<b>4,0476</b>	,66904	3,00	5,00
Faktör 23	21	3,5238	1,12335	1,00	5,00
Faktör 24	21	3,8095	,87287	2,00	5,00
Faktör 25	21	3,3333	1,11056	1,00	5,00
Faktör 26	21	<b>4,0952</b>	,88909	2,00	5,00
Faktör 27	21	<b>4,0476</b>	,97346	1,00	5,00
Faktör 28	21	3,5714	1,12122	1,00	5,00

Kilitbahir’de yaşayan çocuksuz konut sahibi anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması, konutun açık alanının ya da bahçesinin olması ve konutta kullanılan malzemelerin kalitesinin olduğu tespit edilmiştir. En alt sırada ise komşularımın benimle aynı sosyal statüde olması yer almaktadır.

Tablo 26

Kilitbahir’de yaşayan konut sahibi anket katılımcılarının çocuk sahipliği durumuna göre (çocuklu) konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	65	3,9385	1,17096	1,00	5,00
Faktör 2	65	3,9846	1,05315	1,00	5,00
Faktör 3	65	<b>4,1077</b>	1,09149	1,00	5,00
Faktör 4	65	<b>4,5385</b>	,77211	1,00	5,00
Faktör 5	65	<b>4,0154</b>	,94360	1,00	5,00
Faktör 6	65	<b>4,1846</b>	,98254	1,00	5,00
Faktör 7	65	<b>4,5231</b>	,75224	2,00	5,00
Faktör 8	65	3,6769	1,16065	1,00	5,00
Faktör 9	65	3,9077	1,01123	1,00	5,00
Faktör 10	65	<b>4,0769</b>	1,07975	1,00	5,00
Faktör 11	65	<b>4,0308</b>	1,07484	1,00	5,00
Faktör 12	65	<b>4,0462</b>	,90882	1,00	5,00
Faktör 13	65	3,8308	1,03937	1,00	5,00
Faktör 14	65	<b>4,0308</b>	1,01503	1,00	5,00
Faktör 15	65	<b>4,1077</b>	,95399	1,00	5,00
Faktör 16	65	3,9231	,85344	2,00	5,00
Faktör 17	65	<b>4,1538</b>	,90538	1,00	5,00
Faktör 18	65	<b>4,1538</b>	,83349	1,00	5,00
Faktör 19	65	<b>4,3692</b>	,69752	2,00	5,00
Faktör 20	65	<b>4,3077</b>	,90005	1,00	5,00
Faktör 21	65	<b>4,2154</b>	,97616	1,00	5,00
Faktör 22	65	<b>4,1385</b>	,86380	1,00	5,00
Faktör 23	65	<b>4,0000</b>	,93541	1,00	5,00
Faktör 24	65	3,8615	1,17096	1,00	5,00
Faktör 25	65	3,9538	,97517	1,00	5,00
Faktör 26	65	3,9846	1,00766	1,00	5,00
Faktör 27	65	<b>4,3077</b>	,68290	3,00	5,00
Faktör 28	65	<b>4,2462</b>	,84836	1,00	5,00

Kilitbahir’de yaşayan çocuklu konut sahibi anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması, konutun açık alanının ya da bahçesinin olması ve konutun güneş alan, aydınlık ve ferah olması olduğu tespit edilmiştir. En alt sırada ise konutun betonarme, çelik gibi yeni yapı malzemeleri ile yapılmış olması yer almaktadır.

Tablo 27

Kilitbahir’de yaşayan konut sahibi anket katılımcılarının eğitim durumuna göre (ilköğretim- lise) konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	56	3,6071	1,35752	1,00	5,00
Faktör 2	56	3,8036	1,16650	1,00	5,00
Faktör 3	56	3,9107	1,22514	1,00	5,00
Faktör 4	56	<b>4,4821</b>	,97218	1,00	5,00
Faktör 5	56	<b>4,0536</b>	1,05175	1,00	5,00
Faktör 6	56	<b>4,1786</b>	1,02881	1,00	5,00
Faktör 7	56	<b>4,4286</b>	,75936	2,00	5,00
Faktör 8	56	3,9643	1,09485	1,00	5,00
Faktör 9	56	3,8750	1,12916	1,00	5,00
Faktör 10	56	<b>4,0893</b>	1,14855	1,00	5,00
Faktör 11	56	<b>4,0179</b>	1,11992	1,00	5,00
Faktör 12	56	3,9464	1,05175	1,00	5,00
Faktör 13	56	3,8929	1,02120	1,00	5,00
Faktör 14	56	<b>4,0000</b>	1,07872	1,00	5,00
Faktör 15	56	<b>4,1607</b>	,84803	1,00	5,00
Faktör 16	56	3,8393	,96816	1,00	5,00
Faktör 17	56	<b>4,0893</b>	,99593	1,00	5,00
Faktör 18	56	<b>4,0893</b>	,85868	1,00	5,00
Faktör 19	56	<b>4,3393</b>	,74533	2,00	5,00
Faktör 20	56	<b>4,1607</b>	1,04057	1,00	5,00
Faktör 21	56	<b>4,0000</b>	1,14416	1,00	5,00
Faktör 22	56	<b>4,0893</b>	,83724	2,00	5,00
Faktör 23	56	<b>4,0536</b>	,96143	1,00	5,00
Faktör 24	56	3,8750	1,16092	1,00	5,00
Faktör 25	56	3,9107	1,01403	1,00	5,00
Faktör 26	56	<b>4,0000</b>	1,02691	1,00	5,00
Faktör 27	56	<b>4,3393</b>	,69483	3,00	5,00
Faktör 28	56	<b>4,1250</b>	,89570	1,00	5,00

Kilitbahir’de yaşayan ilköğretim, lise mezunu konut sahibi anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması, konutun açık alanının ya da bahçesinin olması ve konuta yaya olarak kolay ulaşılabilmesi olduğu tespit edilmiştir. En alt sırada konutun taş, ahşap gibi geleneksel yapı malzemesi ile yapılması yer almaktadır.

Tablo 28

Kilitbahir’de yaşayan konut sahibi anket katılımcılarının eğitim durumuna göre (ön lisans, lisans, yüksek lisans, doktora) konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	30	<b>4,2667</b>	,82768	2,00	5,00
Faktör 2	30	<b>4,2000</b>	,80516	2,00	5,00
Faktör 3	30	<b>4,1333</b>	,97320	2,00	5,00
Faktör 4	30	<b>4,6000</b>	,72397	2,00	5,00
Faktör 5	30	<b>4,0667</b>	,69149	2,00	5,00
Faktör 6	30	<b>4,3333</b>	,75810	3,00	5,00
Faktör 7	30	<b>4,6333</b>	,61495	3,00	5,00
Faktör 8	30	3,2667	1,01483	1,00	5,00
Faktör 9	30	3,5667	1,04000	1,00	5,00
Faktör 10	30	3,7667	,97143	1,00	5,00
Faktör 11	30	3,6333	1,12903	1,00	5,00
Faktör 12	30	3,8667	,93710	1,00	5,00
Faktör 13	30	3,1000	1,29588	1,00	5,00
Faktör 14	30	3,5333	1,33218	1,00	5,00
Faktör 15	30	3,7667	1,13512	1,00	5,00
Faktör 16	30	3,8000	,80516	3,00	5,00
Faktör 17	30	<b>4,2000</b>	,88668	1,00	5,00
Faktör 18	30	<b>4,1000</b>	,71197	3,00	5,00
Faktör 19	30	<b>4,3000</b>	,70221	2,00	5,00
Faktör 20	30	<b>4,2333</b>	,72793	3,00	5,00
Faktör 21	30	<b>4,1333</b>	,81931	2,00	5,00
Faktör 22	30	<b>4,1667</b>	,79148	1,00	5,00
Faktör 23	30	3,5667	1,00630	1,00	5,00
Faktör 24	30	3,8000	,99655	1,00	5,00
Faktör 25	30	3,6000	1,06997	1,00	5,00
Faktör 26	30	<b>4,0333</b>	,88992	1,00	5,00
Faktör 27	30	<b>4,0667</b>	,86834	1,00	5,00
Faktör 28	30	<b>4,0000</b>	1,08278	1,00	5,00

Kilitbahir’de yaşayan önlisans, lisans, yüksek lisans ya da doktora mezunu konut sahibi anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutun açık alanının ya da bahçesinin olması, konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması ve konutta kullanılan malzemelerin kalitesinin olduğu tespit edilmiştir. En alt sırada ise komşularımın benimle aynı sosyal statüde olması yer almaktadır.

Tablo 29

Kilitbahir’de yaşayan konut sahibi anket katılımcılarının aylık gelirine göre (6.000 TL’den az) konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	67	3,8209	1,25439	1,00	5,00
Faktör 2	67	3,9254	1,13235	1,00	5,00
Faktör 3	67	3,9701	1,19304	1,00	5,00
Faktör 4	67	<b>4,6269</b>	,73517	1,00	5,00
Faktör 5	67	<b>4,1045</b>	1,00203	1,00	5,00
Faktör 6	67	<b>4,2985</b>	,87065	1,00	5,00
Faktör 7	67	<b>4,4328</b>	,76324	2,00	5,00
Faktör 8	67	3,9104	1,11098	1,00	5,00
Faktör 9	67	3,8358	1,02391	2,00	5,00
Faktör 10	67	<b>4,0597</b>	1,07140	1,00	5,00
Faktör 11	67	3,9851	1,06590	1,00	5,00
Faktör 12	67	3,9403	,99819	1,00	5,00
Faktör 13	67	3,6567	1,22539	1,00	5,00
Faktör 14	67	3,8358	1,22594	1,00	5,00
Faktör 15	67	<b>4,0000</b>	,98473	1,00	5,00
Faktör 16	67	3,8806	,89650	2,00	5,00
Faktör 17	67	<b>4,0448</b>	,92822	1,00	5,00
Faktör 18	67	<b>4,0299</b>	,83431	1,00	5,00
Faktör 19	67	<b>4,3134</b>	,72214	2,00	5,00
Faktör 20	67	<b>4,1940</b>	,92505	1,00	5,00
Faktör 21	67	<b>4,0149</b>	1,09396	1,00	5,00
Faktör 22	67	<b>4,1642</b>	,82750	1,00	5,00
Faktör 23	67	<b>4,0448</b>	,97597	1,00	5,00
Faktör 24	67	3,9104	1,09726	1,00	5,00
Faktör 25	67	3,9104	,98059	1,00	5,00
Faktör 26	67	3,9851	1,03708	1,00	5,00
Faktör 27	67	<b>4,2836</b>	,69208	3,00	5,00
Faktör 28	67	<b>4,0448</b>	,96032	1,00	5,00

Kilitbahir’de yaşayan aylık geliri 6.000 TL’den az olan konut sahibi anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması, konutun açık alanının ya da bahçesinin olması ve konutun güneş alan, aydınlık ve ferah olması olduğu tespit edilmiştir. En alt sırada ise komşularının benimle aynı sosyal statüde olması yer almaktadır.

Tablo 30

Kilitbahir’de yaşayan konut sahibi anket katılımcılarının aylık gelirine göre (6.000 TL’den fazla) konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	19	3,8947	1,19697	1,00	5,00
Faktör 2	19	<b>4,0000</b>	,81650	2,00	5,00
Faktör 3	19	<b>4,0526</b>	,97032	1,00	5,00
Faktör 4	19	<b>4,1579</b>	1,25889	1,00	5,00
Faktör 5	19	3,8947	,65784	2,00	5,00
Faktör 6	19	<b>4,0000</b>	1,15470	1,00	5,00
Faktör 7	19	<b>4,7368</b>	,45241	4,00	5,00
Faktör 8	19	3,0526	,84811	2,00	5,00
Faktör 9	19	3,5263	1,34860	1,00	5,00
Faktör 10	19	3,6842	1,15723	1,00	5,00
Faktör 11	19	3,5263	1,30675	1,00	5,00
Faktör 12	19	3,8421	1,06787	1,00	5,00
Faktör 13	19	3,4737	1,02026	1,00	5,00
Faktör 14	19	3,8421	1,06787	1,00	5,00
Faktör 15	19	<b>4,1053</b>	,93659	2,00	5,00
Faktör 16	19	3,6316	,95513	1,00	5,00
Faktör 17	19	<b>4,4211</b>	1,01739	1,00	5,00
Faktör 18	19	<b>4,3158</b>	,67104	3,00	5,00
Faktör 19	19	<b>4,3684</b>	,76089	2,00	5,00
Faktör 20	19	<b>4,1579</b>	1,01451	1,00	5,00
Faktör 21	19	<b>4,1579</b>	,83421	2,00	5,00
Faktör 22	19	3,9474	,77986	2,00	5,00
Faktör 23	19	3,3158	,88523	2,00	5,00
Faktör 24	19	3,6316	1,11607	1,00	5,00
Faktör 25	19	3,4211	1,16980	1,00	5,00
Faktör 26	19	<b>4,1053</b>	,73747	3,00	5,00
Faktör 27	19	<b>4,1053</b>	,99413	1,00	5,00
Faktör 28	19	<b>4,2105</b>	,97633	1,00	5,00

Kilitbahir’de yaşayan aylık geliri 6.000 TL’den fazla olan konut sahibi anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutun açık alanının ya da bahçesinin olması, konutun deniz manzarasının olması ve konutun güneş alan, aydınlık ve ferah olması olduğu tespit edilmiştir. En alt sırada ise konutun betonarme, çelik gibi yeni yapı malzemeleri ile yapılmış olması yer almaktadır.



Tablo 31

Kilitbahir’de yaşayan konut sahibi anket katılımcılarının konutunun niteliğine göre (tescilli ya da geleneksel) tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	38	3,9211	1,19417	1,00	5,00
Faktör 2	38	<b>4,1842</b>	,95451	1,00	5,00
Faktör 3	38	<b>4,1053</b>	1,06007	1,00	5,00
Faktör 4	38	<b>4,5526</b>	,82846	2,00	5,00
Faktör 5	38	<b>4,1579</b>	,85507	1,00	5,00
Faktör 6	38	<b>4,2368</b>	1,05098	1,00	5,00
Faktör 7	38	<b>4,5000</b>	,72597	3,00	5,00
Faktör 8	38	3,6316	1,10089	1,00	5,00
Faktör 9	38	3,9474	1,03838	1,00	5,00
Faktör 10	38	3,7895	1,06943	1,00	5,00
Faktör 11	38	3,6579	1,19178	1,00	5,00
Faktör 12	38	3,6316	1,07606	1,00	5,00
Faktör 13	38	3,6316	1,05064	1,00	5,00
Faktör 14	38	<b>4,0000</b>	,95860	2,00	5,00
Faktör 15	38	<b>4,1842</b>	,86541	1,00	5,00
Faktör 16	38	3,8158	,89610	2,00	5,00
Faktör 17	38	<b>4,1316</b>	1,11915	1,00	5,00
Faktör 18	38	<b>4,0789</b>	,91183	1,00	5,00
Faktör 19	38	<b>4,1842</b>	,83359	2,00	5,00
Faktör 20	38	<b>4,0263</b>	,99964	1,00	5,00
Faktör 21	38	3,8421	1,19744	1,00	5,00
Faktör 22	38	3,9737	,85383	1,00	5,00
Faktör 23	38	3,6579	1,16888	1,00	5,00
Faktör 24	38	3,7895	1,18909	1,00	5,00
Faktör 25	38	3,5526	1,17858	1,00	5,00
Faktör 26	38	<b>4,0263</b>	1,12675	1,00	5,00
Faktör 27	38	<b>4,1842</b>	,86541	1,00	5,00
Faktör 28	38	<b>4,0789</b>	1,07506	1,00	5,00

Kilitbahir’de yaşayan tescilli ya da geleneksel yapı niteliğinde konut sahibi anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması, konutun açık alanının ya da bahçesinin olması ve konutta kullanılan malzemelerin kalitesinin yer aldığı tespit edilmiştir. En alt sırada ise konutun kültür turizmine uygun bir bölgede yer alması yer almaktadır.

Tablo 32

Kilitbahir’de yaşayan konut sahibi anket katılımcılarının konutunun niteliğine göre (yeni yapı ya da diğer) tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	48	3,7959	1,27442	1,00	5,00
Faktör 2	48	3,7755	1,12297	1,00	5,00
Faktör 3	48	3,9184	1,20479	1,00	5,00
Faktör 4	48	<b>4,5102</b>	,93814	1,00	5,00
Faktör 5	48	<b>4,0000</b>	1,00000	1,00	5,00
Faktör 6	48	<b>4,2449</b>	,85466	1,00	5,00
Faktör 7	48	<b>4,5102</b>	,71071	2,00	5,00
Faktör 8	48	3,8163	1,13051	1,00	5,00
Faktör 9	48	3,6531	1,14657	1,00	5,00
Faktör 10	48	<b>4,1429</b>	1,09924	1,00	5,00
Faktör 11	48	<b>4,0816</b>	1,05745	1,00	5,00
Faktör 12	48	<b>4,1633</b>	,89784	1,00	5,00
Faktör 13	48	3,5918	1,27342	1,00	5,00
Faktör 14	48	3,6939	1,32609	1,00	5,00
Faktör 15	48	3,8980	1,02561	1,00	5,00
Faktör 16	48	3,8367	,92075	1,00	5,00
Faktör 17	48	<b>4,1429</b>	,81650	1,00	5,00
Faktör 18	48	<b>4,1020</b>	,71429	3,00	5,00
Faktör 19	48	<b>4,4490</b>	,61445	3,00	5,00
Faktör 20	48	<b>4,3061</b>	,87092	1,00	5,00
Faktör 21	48	<b>4,2041</b>	,86553	1,00	5,00
Faktör 22	48	<b>4,2245</b>	,77097	2,00	5,00
Faktör 23	48	<b>4,0816</b>	,81232	2,00	5,00
Faktör 24	48	3,9184	1,03756	1,00	5,00
Faktör 25	48	<b>4,0000</b>	,86603	1,00	5,00
Faktör 26	48	<b>4,0204</b>	,85366	2,00	5,00
Faktör 27	48	<b>4,3061</b>	,68325	3,00	5,00
Faktör 28	48	<b>4,0816</b>	,86209	2,00	5,00

Kilitbahir’de yaşayan yeni ya da diğer niteliğindeki konut sahibi anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması, konutun açık alanının ya da bahçesinin olması ve konutun güneş alan, aydınlık ve ferah olması olduğu tespit edilmiştir. En alt sırada ise komşularımın benimle aynı sosyal statüde olması yer almaktadır.



### 4.3. Kamu Çalışanlarının Araştırma Bulguları

Bu bölümde bölgenin yönetim, düzenleme ve denetleme mekanizmalarında rol alan kamu çalışanları olarak tanımlanan II. Grup katılımcıların anket sorularına verdikleri cevaplar üzerinden araştırma bulguları değerlendirilmiştir.

#### 4.3.1. Kamu Çalışanlarının Demografik Özellikleri

Kamu çalışanı katılımcıların demografik özellikleri aşağıda tablolar ve şekiller halinde sunulmaktadır.

Tablo 33

Kamu çalışanları yaş dağılımı tablosu

Yaş	Frekans	Yüzde	Kümülatif Yüzde
18-30	6	13,3	13,3
31-40	28	62,2	75,6
41-50	11	24,4	100,0
<b>Toplam</b>	<b>45</b>	<b>100,0</b>	

Ankete katılan kamu çalışanlarının yaşa göre dağılımı incelendiğinde en yüksek oranın 31-40 yaş aralığında olduğu gözükmektedir.

Tablo 34

Kamu çalışanları cinsiyet dağılımı tablosu

Cinsiyet	Frekans	Yüzde	Kümülatif Yüzde
Kadın	17	37,8	37,8
Erkek	28	62,2	100,0
<b>Toplam</b>	<b>45</b>	<b>100,0</b>	

Ankete katılan kamu çalışanlarının cinsiyete göre dağılımı Tablo 6'da verilmiştir. Tablo incelendiğinde katılımcıların %37,8'inin kadın, %62,2'sinin ise erkek olduğu görülmektedir.

Tablo 35

Kamu çalışanları medeni durum dağılımı tablosu

Medeni Durum	Frekans	Yüzde	Kümülatif Yüzde
Bekar	9	20,0	20,0
Evli	36	80,0	100,0
<b>Total</b>	<b>45</b>	<b>100,0</b>	

Ankete katılan kamu çalışanlarının medeni duruma göre dağılımı Tablo 7’de verilmiştir. Tablo incelendiğinde katılımcıların %80’inin evli, %20’sinin ise bekar olduğu görülmektedir.

Tablo 36

Kamu çalışanları çocuk sayısı dağılımı tablosu

Çocuk Sayısı	Frekans	Yüzde	Kümülatif Yüzde
Yok	13	28,9	28,9
1	17	37,8	66,7
2	14	31,1	97,8
3 ve üstü	1	2,2	100,0
<b>Toplam</b>	<b>52</b>	<b>100,0</b>	

Ankete katılan kamu çalışanlarının çocuk sayısı dağılımı Tablo 8’de verilmiştir. Tablo incelendiğinde katılımcıların %28,9’unun çocuğunun olmadığı, %37,8’inin bir çocuğu, %31,1’inin iki, %2,2’sinin ise üç ve daha fazla çocuğu olduğu görülmektedir.

Tablo 37

Kamu çalışanları eğitim durumu dağılımı tablosu

Eğitim Durumu	Frekans	Yüzde	Kümülatif Yüzde
Lise	2	4,4	4,4
Önlisans	9	20,0	24,4
Lisans	26	57,8	82,2
Y.Lisans-Doktora	8	17,8	100,0
<b>Toplam</b>	<b>45</b>	<b>100,0</b>	

Ankete katılan kamu çalışanlarının eğitim durumuna göre dağılımı Tablo 9’de verilmiştir. Tablo incelendiğinde katılımcıların %4,4’inin lise, %20’sinin önlisans, %57,8’inin lisans, %17,8’inin yüksek lisans-doktora mezunu olduğu görülmektedir. Eğitim durumu açısından yoğunluk lisans mezunlarında toplanmıştır.

Tablo 38

Kamu çalışanları aylık gelir dağılımı tablosu

Aylık Gelir	Frekans	Yüzde	Kümülatif Yüzde
3000'den az	1	2,2	2,2
3000-6000 arası	4	8,9	11,1
6000-9000 arası	20	44,4	55,6
9000-12000 arası	17	37,8	93,3
15000'den fazla	3	6,7	100,0
<b>Toplam</b>	<b>45</b>	<b>100</b>	

Ankete katılan kamu çalışanlarının aylık gelire göre dağılımı Tablo 10’da verilmiştir. Tablo incelendiğinde katılımcıların %1,9’unun 3.000 TL’den az, %17,3’ünün 3.000-6.000 TL arası, %40,4’ünün 6.000–9.000 TL arası, %34,6’sının 9.000-12.000 TL arası, %5,8’inin ise 15.000 TL’den fazla aylık geliri olduğu görülmektedir. Tablo genel olarak incelendiğinde katılımcıların gelir yoğunluğunun orta gelir grubunda olduğu tespit edilmiştir.

#### **4.3.2. Kamu Çalışanlarının Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlerin Analizi**

Bu bölümde konut edinme tercihlerine yönelik yirmi sekiz kriter kendi içinde sekiz ana başlığa bölünmüştür. Her başlığın birden beşe kadar, olumsuzdan olumluya değer oranı olacak şekilde kamu çalışanlarının puanlamaları sonucunda, ortalama değerleri hesaplanmıştır. Böylece kamu çalışanlarının Kilitbahir’de konut edinirken hangi grup başlığını önemsedikleri tespit edilmiştir.

Tablo 39

Kamu çalışanlarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlerin gruplandırılması

<b>Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlerin Gruplandırılması</b>	<b>Ortalama</b>
<b>1- Tarihi, kültürel kimlik ve doku</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konutun taş, ahşap gibi geleneksel yapı malzemesi ile yapılması</li> <li>- Konutun geleneksel sokak dokusuna sahip bir bölgede yer alması</li> <li>- Konutun mimari olarak, tarihi ve kültürel bir doku içinde yer alması</li> </ul>	3,83
<b>2- Mimari ve inşai nitelikleri</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması</li> <li>- Konutun oda sayısı ve büyüklüğü</li> <li>- Konutta kullanılan malzemelerin kalitesi</li> <li>- Konutun açık alanının ya da bahçesinin olması</li> <li>- Konutun betonarme, çelik gibi yeni yapı malzemeleri ile yapılmış olması</li> </ul>	4,20
<b>3- Tescilli yapı ve tarihi eser niteliğinde olması</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konutun tescilli ya da geleneksel yapı statüsünde olması</li> <li>- Konutun uygun oranlı ya da faizsiz kredi desteği sağlanan tescilli yapı (tarihi eser) niteliğinde olması</li> <li>- Konutun her türlü vergi ve harçtan muaf tescilli yapı (tarihi eser) niteliğinde olması</li> <li>- Konutun restorasyonu yapılırken kamu kuruluşlarından hibe desteği alınabilecek bir konum ve statüde olması</li> </ul>	3,55
<b>4- Sosyolojik yapı</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Komşularının benimle aynı sosyal statüde olması</li> <li>- Komşuluk ilişkilerinin gelişmiş olması</li> <li>- Konutun bulunduğu bölgenin yaşam tarzıma uygun olması</li> <li>- Konutun bana sağlayacağı prestijin yüksek olması</li> </ul>	3,60
<b>5- Manzara ve doğal güzellikler</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konutun deniz manzarasının olması</li> <li>- Konutun yeşil alan ya da orman manzarasının olması</li> <li>- Konutun güneş alan, aydınlık ve ferah olması</li> </ul>	4,36
<b>6- Ekonomik potansiyel / fiyat</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konutun iyi bir yatırım aracı olması</li> </ul>	4,00

“Tablo 39’un devamı”

- Konutun ekonomik olarak gelecekte değer artışına uğrama ihtimali olan bir bölgede yer alması - Konutun fiyatı ve ödeme şeklinin türü	
<b>7- Turizm</b> - Konutun turizm bölgesine yakın bir konumda yer alması - Konutun deniz turizmine uygun bir bölgede yer alması Konutun kültür turizmine uygun bir bölgede yer alması	3,49
<b>8- Konum ve erişilebilirlik</b> - Konutun feribot iskelesine ve ana yola yakın olması - Konuta yaya olarak kolay ulaşılabilmesi - Konuta araçla kolay ulaşılabilmesi	<b>4,05</b>

Tablo yorumlandığında Kilitbahir’de yönetim, düzenleme ve denetim mekanizmalarında görev alan kamu çalışanlarının en çok manzara ve doğal güzelliklere önem verdikleri görülürken, en az ise turizm başlığını önemsedikleri tespit edilmiştir.

Tablo 40

Kamu çalışanlarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

No	Katılımcı Tercihlerini Etkileyen Faktörler	Minimum	Maksimum	Standart Sapma	Ortalama
1	Konutun taş, ahşap gibi geleneksel yapı malzemesi ile yapılması	1	5	1,17	3,82
2	Konutun geleneksel sokak dokusuna sahip bir bölgede yer alması	1	5	0,95	3,84
3	Konutun mimari olarak, tarihi ve kültürel bir doku içinde yer alması	1	5	1,12	3,84
4	Konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması	3	5	0,51	<b>4,68</b>
5	Konutun oda sayısı ve büyüklüğü	1	5	0,80	<b>4,26</b>
6	Konutta kullanılan malzemelerin kalitesi	3	5	0,65	<b>4,42</b>

“Tablo 40’in devamı”

7	Konutun açık alanının ya da bahçesinin olması	3	5	0,57	<b>4,62</b>
8	Konutun betonarme, çelik gibi yeni yapı malzemeleri ile yapılmış olması	1	5	1,07	3,02
9	Konutun tescilli ya da geleneksel yapı statüsünde olması	1	5	1,21	3,37
10	Konutun uygun oranlı ya da faizsiz kredi desteği sağlanan tescilli yapı (tarihi eser) niteliğinde olması	1	5	1,17	3,55
11	Konutun her türlü vergi ve harçtan muaf tescilli yapı (tarihi eser) niteliğinde olması	2	5	0,96	3,62
12	Konutun restorasyonu yapılırken kamu kuruluşlarından hibe desteği alınabilecek bir konum ve statüde olması	1	5	0,90	3,64
13	Komşularımın benimle aynı sosyal statüde olması	1	5	0,96	3,44
14	Komşuluk ilişkilerinin gelişmiş olması	1	5	0,88	3,75
15	Konutun bulunduğu bölgenin yaşam tarzına uygun olması	3	5	0,58	<b>4,02</b>
16	Konutun bana sağlayacağı prestijin yüksek olması	1	5	1,07	3,17
17	Konutun deniz manzarasının olması	2	5	0,84	<b>4,13</b>
18	Konutun yeşil alan ya da orman manzarasının olması	3	5	0,68	<b>4,37</b>
19	Konutun güneş alan, aydınlık ve ferah olması	3	5	0,58	<b>4,57</b>
20	Konutun iyi bir yatırım aracı olması	2	5	1,00	3,88
21	Konutun ekonomik olarak gelecekte değer artışına uğrama ihtimali olan bir bölgede yer alması	2	5	0,79	3,95
22	Konutun fiyatı ve ödeme şeklinin türü	1	5	0,88	<b>4,17</b>
23	Konutun turizm bölgesine yakın bir konumda yer alması	1	5	1,03	3,44
24	Konutun deniz turizmine uygun bir bölgede yer alması	1	5	0,93	3,64

“Tablo 40’in devamı”

25	Konutun kültür turizmine uygun bir bölgede yer alması	1	5	1,03	3,40
26	Konutun feribot iskelesine ve ana yola yakın olması	1	5	1,07	3,53
27	Konuta yaya olarak kolay ulaşılabilmesi	2	5	0,74	<b>4,37</b>
28	Konuta araçla kolay ulaşılabilmesi	2	5	0,71	<b>4,24</b>

Kilitbahir’de yönetim, düzenleme ve denetim mekanizmalarında görev alan kamu çalışanlarının, konut edinme tercihleri incelendiğinde tüm kriterlerin 1-5 skalasında ortalama 3’ün üzerinde olduğu gözükmektedir. Bu durum her kriterin belli katılımcılar tarafından önemsendiğini göstermektedir. En yüksek ortalamaya sahip kriter, 4,68 ortalama ile ‘konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması’dır. Dolayısıyla katılımcılar tarafından tarihi alanda konut tercih edilirken en çok önemsenen kriter sağlamlık ve depreme dayanıklılıktır. En düşük ortalamaya sahip kriter ise 3,02 ortalama ile ‘Konutun betonarme, çelik gibi yeni yapı malzemeleri ile yapılmış olması’ kriteridir. Ortalaması 4’ün üzerinde olan kriterler şunlardır:

- Konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması
- Konutun oda sayısı ve büyüklüğü
- Konutta kullanılan malzemelerin kalitesi
- Konutun açık alanının ya da bahçesinin olması
- Konutun bulunduğu bölgenin yaşam tarzına uygun olması
- Konutun deniz manzarasının olması
- Konutun yeşil alan ya da orman manzarasının olması
- Konutun güneş alan, aydınlık ve ferah olması
- Konutun fiyatı ve ödeme şeklinin türü
- Konuta yaya olarak kolay ulaşılabilmesi
- Konuta araçla kolay ulaşılabilmesi

#### **4.3.3. Kamu Çalışanlarının Kilitbahir Konut Piyasasına Yönelik Önergelerin Analizi**

Bu bölümde Kilitbahir’de yönetim, düzenleme ve denetim mekanizmalarında görev alan kamu çalışanlarının Kilitbahir konut piyasasına yönelik yaklaşımları incelenmiştir.



Tablo 41

Kamu çalışanlarının Kilitbahir konut piyasasına yönelik önermelere ilişkin bulguları

No	Kilitbahir konut piyasasına yönelik önermeler	Minimum	Maksimum	Standart Sapma	Ortalama
1	Kilitbahir'in tarihi, kültürel ve mimari niteliklerinin konut değerlerini arttırdığını düşünüyorum.	1	5	1,01	<b>4,08</b>
2	Gelibolu Tarihi Alanına özgü mevzuatın, Kilitbahir'de taşınmaz ve konut piyasasına olumlu etkisi olduğunu düşünüyorum.	1	5	1,03	3,57
3	Kilitbahir'de, tescilli yapıların, tescilsiz yapılardan daha değerli ve tercih edilebilir olduklarını düşünüyorum.	1	5	1,17	3,53
4	Kilitbahir'de, uygulanan koruma politikalarının ve yasal prosedürlerin tescilli yapı ve taşınmaz piyasası üzerinde olumlu etkisi olduğunu düşünüyorum.	1	5	1,07	3,48
5	Kilitbahir'de konut stoğunun yeterli olmadığını, yeni yapılaşma alanlarına ihtiyaç duyulduğunu düşünüyorum.	1	5	1,32	3,28
6	Kilitbahir'den konut satın almamanın gelecekte gelir getirecek iyi bir yatırım olduğunu düşünüyorum.	1	5	1,03	<b>3,80</b>
7	Kilitbahir'de, Tescilli yapıların projelendirilmesi ve inşaat uygulamalarında kamu kurumlarının verdiği hibelerin ve uygun oranlı ya da faizsiz kredilerin yeterince bilinmediğini düşünüyorum.	1	5	1,09	<b>3,88</b>

En yüksek puan alan ve olumlu anlamda katılım oranının en yüksek olduğu önerme, 4,08 ortalama puanı ile Kilitbahir'in tarihi, kültürel ve mimari niteliklerinin konut değerlerini arttırdığını düşünüyorum önermesidir. En düşük puan alan önerme ise 3,28 puan ile Kilitbahir'de konut stoğunun yeterli olmadığını, yeni yapılaşma alanlarına ihtiyaç duyulduğunu düşünüyorum önermesidir.

#### 4.3.4. Kamu Çalışanlarının Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Çapraz Eşleştirme Tabloları

Bu bölümde, konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlerin, kamu çalışanı olan anket katılımcılarının demografik özelliklerine (yaş, cinsiyet, medeni durum, meslek ve ortalama aylık gelir) göre çapraz eşleştirme tabloları düzenlenip analiz edilmiştir.

Tablo 42

Kamu çalışanı anket katılımcılarının yaşa göre (18-40) tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	34	3,6471	1,25245	1,00	5,00
Faktör 2	34	3,6471	,98110	1,00	5,00
Faktör 3	34	3,5882	1,15778	1,00	5,00
Faktör 4	34	<b>4,7059</b>	,52394	3,00	5,00
Faktör 5	34	<b>4,3235</b>	,87803	1,00	5,00
Faktör 6	34	<b>4,3235</b>	,68404	3,00	5,00
Faktör 7	34	<b>4,5294</b>	,61473	3,00	5,00
Faktör 8	34	3,2941	1,00089	2,00	5,00
Faktör 9	34	3,2059	1,20049	1,00	5,00
Faktör 10	34	3,3824	1,18103	1,00	5,00
Faktör 11	34	3,4118	,85697	2,00	5,00
Faktör 12	34	3,5000	,92932	1,00	5,00
Faktör 13	34	3,5588	,82356	1,00	5,00
Faktör 14	34	3,6471	,91725	1,00	5,00
Faktör 15	34	<b>4,0000</b>	,55048	3,00	5,00
Faktör 16	34	3,2353	1,07475	1,00	5,00
Faktör 17	34	<b>4,0882</b>	,83003	2,00	5,00
Faktör 18	34	<b>4,3529</b>	,64584	3,00	5,00
Faktör 19	34	<b>4,5294</b>	,61473	3,00	5,00
Faktör 20	34	3,9706	,83431	2,00	5,00
Faktör 21	34	<b>4,0882</b>	,75348	2,00	5,00
Faktör 22	34	<b>4,1765</b>	,93649	1,00	5,00
Faktör 23	34	3,5294	1,05127	1,00	5,00
Faktör 24	34	3,7059	,90552	1,00	5,00
Faktör 25	34	3,3529	1,04105	1,00	5,00
Faktör 26	34	3,5882	1,10420	1,00	5,00
Faktör 27	34	<b>4,3824</b>	,69695	2,00	5,00
Faktör 28	34	<b>4,2941</b>	,67552	3,00	5,00

18-40 yaş arası kamu çalışanı anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması, konutun açık alanının ya da bahçesinin olması ve konutun güneş alan, aydınlık ve ferah olmasının yer aldığı tespit edilmiştir. En alt sırada ise konutun tescilli ya da geleneksel yapı statüsünde olması yer almaktadır.

Tablo 43

Kamu çalışanı anket katılımcılarının yaşa göre (40+) tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	11	<b>4,3636</b>	,67420	3,00	5,00
Faktör 2	11	<b>4,4545</b>	,52223	4,00	5,00
Faktör 3	11	<b>4,6364</b>	,50452	4,00	5,00
Faktör 4	11	<b>4,6364</b>	,50452	4,00	5,00
Faktör 5	11	<b>4,0909</b>	,53936	3,00	5,00
Faktör 6	11	<b>4,7273</b>	,46710	4,00	5,00
Faktör 7	11	<b>4,9091</b>	,30151	4,00	5,00
Faktör 8	11	2,1818	,87386	1,00	3,00
Faktör 9	11	3,9091	1,13618	1,00	5,00
Faktör 10	11	<b>4,0909</b>	1,04447	2,00	5,00
Faktör 11	11	<b>4,2727</b>	1,00905	2,00	5,00
Faktör 12	11	<b>4,0909</b>	,70065	3,00	5,00
Faktör 13	11	3,0909	1,30035	1,00	5,00
Faktör 14	11	4,0909	,70065	3,00	5,00
Faktör 15	11	4,0909	,70065	3,00	5,00
Faktör 16	11	3,0000	1,09545	1,00	5,00
Faktör 17	11	<b>4,2727</b>	,90453	3,00	5,00
Faktör 18	11	<b>4,4545</b>	,82020	3,00	5,00
Faktör 19	11	<b>4,7273</b>	,46710	4,00	5,00
Faktör 20	11	3,6364	1,43337	2,00	5,00
Faktör 21	11	3,5455	,82020	2,00	5,00
Faktör 22	11	<b>4,1818</b>	,75076	3,00	5,00
Faktör 23	11	3,1818	,98165	1,00	5,00
Faktör 24	11	3,4545	1,03573	1,00	5,00
Faktör 25	11	3,5455	1,03573	1,00	5,00
Faktör 26	11	3,3636	1,02691	1,00	4,00
Faktör 27	11	<b>4,3636</b>	,92442	2,00	5,00
Faktör 28	11	<b>4,0909</b>	,83121	2,00	5,00



40 yaş üstü kamu çalışanı anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutun açık alanının ya da bahçesinin olması, konutta kullanılan malzemelerin kalitesi ve konutun mimari olarak, tarihi ve kültürel bir doku içinde yer alması ve olduğu tespit edilmiştir. En alt sırada ise konutun betonarme, çelik gibi yeni yapı malzemeleri ile yapılmış olması yer almaktadır.

Tablo 44

Kamu çalışanı anket katılımcılarının cinsiyete göre (kadın) tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	17	3,9412	1,02899	1,00	5,00
Faktör 2	17	<b>4,1176</b>	,48507	3,00	5,00
Faktör 3	17	<b>4,2353</b>	,75245	3,00	5,00
Faktör 4	17	<b>4,5882</b>	,61835	3,00	5,00
Faktör 5	17	<b>4,4706</b>	,62426	3,00	5,00
Faktör 6	17	<b>4,5882</b>	,61835	3,00	5,00
Faktör 7	17	<b>4,6471</b>	,70189	3,00	5,00
Faktör 8	17	3,2353	1,09141	1,00	5,00
Faktör 9	17	3,5294	1,23073	1,00	5,00
Faktör 10	17	3,7059	1,21268	1,00	5,00
Faktör 11	17	<b>4,0588</b>	,89935	2,00	5,00
Faktör 12	17	3,8824	,92752	1,00	5,00
Faktör 13	17	3,4118	1,12132	1,00	5,00
Faktör 14	17	3,8824	,99262	1,00	5,00
Faktör 15	17	<b>4,4118</b>	,50730	4,00	5,00
Faktör 16	17	3,7647	,97014	2,00	5,00
Faktör 17	17	<b>4,4706</b>	,62426	3,00	5,00
Faktör 18	17	<b>4,2353</b>	,75245	3,00	5,00
Faktör 19	17	<b>4,5882</b>	,61835	3,00	5,00
Faktör 20	17	<b>4,0588</b>	1,19742	2,00	5,00
Faktör 21	17	<b>4,0588</b>	,96635	2,00	5,00
Faktör 22	17	<b>4,2353</b>	,97014	1,00	5,00
Faktör 23	17	3,4118	1,32565	1,00	5,00
Faktör 24	17	3,6471	1,22174	1,00	5,00
Faktör 25	17	3,3529	1,36662	1,00	5,00
Faktör 26	17	3,5882	1,37199	1,00	5,00
Faktör 27	17	<b>4,3529</b>	,86177	2,00	5,00
Faktör 28	17	<b>4,3529</b>	,86177	2,00	5,00

Kadın kamu çalışanı anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla konutun açık alanının ya da bahçesinin olması, konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması ve konutta kullanılan malzemelerin kalitesinin olduğu tespit edilmiştir. En alt sırada ise konutun betonarme, çelik gibi yeni yapı malzemeleri ile yapılmış olması yer almaktadır.

Tablo 45

Kamu çalışanı anket katılımcılarının cinsiyete göre (erkek) tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	28	3,7500	1,26564	1,00	5,00
Faktör 2	28	3,6786	1,12393	1,00	5,00
Faktör 3	28	3,6071	1,25725	1,00	5,00
Faktör 4	28	<b>4,7500</b>	,44096	4,00	5,00
Faktör 5	28	<b>4,1429</b>	,89087	1,00	5,00
Faktör 6	28	<b>4,3214</b>	,66964	3,00	5,00
Faktör 7	28	<b>4,6071</b>	,49735	4,00	5,00
Faktör 8	28	2,8929	1,06595	1,00	5,00
Faktör 9	28	3,2857	1,21281	1,00	5,00
Faktör 10	28	3,4643	1,17006	1,00	5,00
Faktör 11	28	3,3571	,91142	2,00	5,00
Faktör 12	28	3,5000	,88192	2,00	5,00
Faktör 13	28	3,4643	,88117	2,00	5,00
Faktör 14	28	3,6786	,81892	2,00	5,00
Faktör 15	28	3,7857	,49868	3,00	5,00
Faktör 16	28	2,8214	,98333	1,00	5,00
Faktör 17	28	3,9286	,89974	2,00	5,00
Faktör 18	28	<b>4,4643</b>	,63725	3,00	5,00
Faktör 19	28	<b>4,5714</b>	,57275	3,00	5,00
Faktör 20	28	3,7857	,87590	2,00	5,00
Faktör 21	28	3,8929	,68526	3,00	5,00
Faktör 22	28	<b>4,1429</b>	,84828	1,00	5,00
Faktör 23	28	3,4643	,83808	1,00	5,00
Faktör 24	28	3,6429	,73102	2,00	5,00
Faktör 25	28	3,4286	,79015	1,00	5,00
Faktör 26	28	3,5000	,88192	2,00	5,00
Faktör 27	28	<b>4,3929</b>	,68526	2,00	5,00
Faktör 28	28	<b>4,1786</b>	,61183	3,00	5,00

Erkek kamu çalışanı anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması, konutun açık alanının ya da bahçesinin olması ve konutun güneş alan, aydınlık ve ferah olmasının yer aldığı tespit edilmiştir. En alt sırada ise konutun bana sağlayacağı prestijin yüksek olması yer almaktadır.

Tablo 46

Kamu çalışanı anket katılımcılarının medeni durumuna göre (bekar) tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	9	2,8889	1,61589	1,00	5,00
Faktör 2	9	3,2222	1,30171	1,00	4,00
Faktör 3	9	3,1111	1,26930	1,00	4,00
Faktör 4	9	<b>4,5556</b>	,52705	4,00	5,00
Faktör 5	9	3,8889	1,26930	1,00	5,00
Faktör 6	9	<b>4,4444</b>	,52705	4,00	5,00
Faktör 7	9	<b>4,4444</b>	,72648	3,00	5,00
Faktör 8	9	3,3333	1,41421	1,00	5,00
Faktör 9	9	2,6667	1,41421	1,00	4,00
Faktör 10	9	3,1111	,92796	2,00	4,00
Faktör 11	9	3,3333	1,00000	2,00	5,00
Faktör 12	9	3,6667	1,00000	2,00	5,00
Faktör 13	9	3,5556	1,33333	1,00	5,00
Faktör 14	9	3,7778	1,30171	1,00	5,00
Faktör 15	9	<b>4,1111</b>	,33333	4,00	5,00
Faktör 16	9	3,1111	1,36423	1,00	5,00
Faktör 17	9	<b>4,0000</b>	,86603	3,00	5,00
Faktör 18	9	<b>4,3333</b>	,70711	3,00	5,00
Faktör 19	9	<b>4,6667</b>	,50000	4,00	5,00
Faktör 20	9	3,8889	1,05409	2,00	5,00
Faktör 21	9	3,7778	,83333	3,00	5,00
Faktör 22	9	<b>4,2222</b>	1,30171	1,00	5,00
Faktör 23	9	3,4444	1,23603	1,00	5,00
Faktör 24	9	3,7778	,97183	2,00	5,00
Faktör 25	9	3,5556	1,23603	1,00	5,00
Faktör 26	9	3,6667	1,22474	2,00	5,00
Faktör 27	9	<b>4,5556</b>	,52705	4,00	5,00
Faktör 28	9	<b>4,3333</b>	,50000	4,00	5,00



Bekar kamu çalışanı anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutun güneş alan, aydınlık ve ferah olması, konuta yaya olarak kolay ulaşılabilmesi ve konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması olduğu tespit edilmiştir. En alt sırada ise konutun tescilli ya da geleneksel yapı statüsünde olması yer almaktadır.

Tablo 47

Kamu çalışanı anket katılımcılarının medeni durumuna göre (evli) tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	36	<b>4,0556</b>	,92410	1,00	5,00
Faktör 2	36	<b>4,0000</b>	,79282	2,00	5,00
Faktör 3	36	<b>4,0278</b>	1,02779	1,00	5,00
Faktör 4	36	<b>4,7222</b>	,51331	3,00	5,00
Faktör 5	36	<b>4,3611</b>	,63932	3,00	5,00
Faktör 6	36	<b>4,4167</b>	,69179	3,00	5,00
Faktör 7	36	<b>4,6667</b>	,53452	3,00	5,00
Faktör 8	36	2,9444	,98400	1,00	5,00
Faktör 9	36	3,5556	1,10698	1,00	5,00
Faktör 10	36	3,6667	1,21890	1,00	5,00
Faktör 11	36	3,6944	,95077	2,00	5,00
Faktör 12	36	3,6389	,89929	1,00	5,00
Faktör 13	36	3,4167	,87423	1,00	5,00
Faktör 14	36	3,7500	,76997	2,00	5,00
Faktör 15	36	<b>4,0000</b>	,63246	3,00	5,00
Faktör 16	36	3,1944	1,00909	1,00	5,00
Faktör 17	36	<b>4,1667</b>	,84515	2,00	5,00
Faktör 18	36	<b>4,3889</b>	,68776	3,00	5,00
Faktör 19	36	<b>4,5556</b>	,60684	3,00	5,00
Faktör 20	36	3,8889	1,00791	2,00	5,00
Faktör 21	36	<b>4,0000</b>	,79282	2,00	5,00
Faktör 22	36	<b>4,1667</b>	,77460	1,00	5,00
Faktör 23	36	3,4444	,99841	1,00	5,00
Faktör 24	36	3,6111	,93435	1,00	5,00
Faktör 25	36	3,3611	,99003	1,00	5,00
Faktör 26	36	3,5000	1,05560	1,00	5,00
Faktör 27	36	<b>4,3333</b>	,79282	2,00	5,00
Faktör 28	36	<b>4,2222</b>	,76012	2,00	5,00

Evli kamu çalışanı anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması, konutun açık alanının ya da bahçesinin olması ve konutun güneş alan, aydınlık ve ferah olması olduğu tespit edilmiştir. En alt sırada ise konutun betonarme, çelik gibi yeni yapı malzemeleri ile yapılmış olması yer almaktadır.

Tablo 48

Kamu çalışanı anket katılımcılarının çocuk sahipliği durumuna göre (çocuksuz) konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	13	3,3846	1,55662	1,00	5,00
Faktör 2	13	3,3846	1,19293	1,00	5,00
Faktör 3	13	3,3077	1,18213	1,00	5,00
Faktör 4	13	<b>4,8462</b>	,37553	4,00	5,00
Faktör 5	13	<b>4,0000</b>	1,15470	1,00	5,00
Faktör 6	13	<b>4,4615</b>	,51887	4,00	5,00
Faktör 7	13	<b>4,3846</b>	,65044	3,00	5,00
Faktör 8	13	3,0769	1,11516	1,00	5,00
Faktör 9	13	2,8462	1,06819	1,00	4,00
Faktör 10	13	3,4615	,87706	2,00	5,00
Faktör 11	13	3,3077	,85485	2,00	5,00
Faktör 12	13	3,4615	,96742	2,00	5,00
Faktör 13	13	3,3846	1,12090	1,00	5,00
Faktör 14	13	3,6154	1,04391	1,00	5,00
Faktör 15	13	3,9231	,49355	3,00	5,00
Faktör 16	13	3,0000	,91287	2,00	5,00
Faktör 17	13	3,8462	,89872	2,00	5,00
Faktör 18	13	<b>4,3846</b>	,65044	3,00	5,00
Faktör 19	13	<b>4,6154</b>	,50637	4,00	5,00
Faktör 20	13	<b>4,0769</b>	,86232	2,00	5,00
Faktör 21	13	<b>4,0000</b>	,70711	3,00	5,00
Faktör 22	13	<b>4,1538</b>	1,06819	1,00	5,00
Faktör 23	13	3,3846	1,04391	1,00	5,00
Faktör 24	13	3,4615	,77625	2,00	5,00
Faktör 25	13	3,3077	,94733	1,00	5,00
Faktör 26	13	3,6154	,96077	2,00	5,00
Faktör 27	13	<b>4,5385</b>	,51887	4,00	5,00
Faktör 28	13	<b>4,2308</b>	,59914	3,00	5,00



Çocuksuz kamu çalışanı anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması, konutun güneş alan, aydınlık ve ferah olması ve konuta yaya olarak kolay ulaşılabilmesinin olduğu tespit edilmiştir. En alt sırada ise konutun tescilli ya da geleneksel yapı statüsünde olması yer almaktadır.

Tablo 49

Kamu çalışanı anket katılımcılarının çocuk sahipliği durumuna göre (çocuklu) konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	32	<b>4,0000</b>	,95038	1,00	5,00
Faktör 2	32	<b>4,0313</b>	,78224	2,00	5,00
Faktör 3	32	<b>4,0625</b>	1,04534	1,00	5,00
Faktör 4	32	<b>4,6250</b>	,55358	3,00	5,00
Faktör 5	32	<b>4,3750</b>	,60907	3,00	5,00
Faktör 6	32	<b>4,4063</b>	,71208	3,00	5,00
Faktör 7	32	<b>4,7188</b>	,52267	3,00	5,00
Faktör 8	32	3,0000	1,07763	1,00	5,00
Faktör 9	32	3,5938	1,21441	1,00	5,00
Faktör 10	32	3,5938	1,29164	1,00	5,00
Faktör 11	32	3,7500	,98374	2,00	5,00
Faktör 12	32	3,7188	,88843	1,00	5,00
Faktör 13	32	3,4688	,91526	1,00	5,00
Faktör 14	32	3,8125	,82060	2,00	5,00
Faktör 15	32	<b>4,0625</b>	,61892	3,00	5,00
Faktör 16	32	3,2500	1,13592	1,00	5,00
Faktör 17	32	<b>4,2500</b>	,80322	3,00	5,00
Faktör 18	32	<b>4,3750</b>	,70711	3,00	5,00
Faktör 19	32	<b>4,5625</b>	,61892	3,00	5,00
Faktör 20	32	3,8125	1,06066	2,00	5,00
Faktör 21	32	3,9375	,84003	2,00	5,00
Faktör 22	32	<b>4,1875</b>	,82060	1,00	5,00
Faktör 23	32	3,4688	1,04679	1,00	5,00
Faktör 24	32	3,7188	,99139	1,00	5,00
Faktör 25	32	3,4375	1,07576	1,00	5,00
Faktör 26	32	3,5000	1,13592	1,00	5,00
Faktör 27	32	<b>4,3125</b>	,82060	2,00	5,00
Faktör 28	32	<b>4,2500</b>	,76200	2,00	5,00

Çocuklu kamu çalışanı anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutun açık alanının ya da bahçesinin olması, konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması ve konutun güneş alan, aydınlık ve ferah olmasının olduğu tespit edilmiştir. En alt sırada ise konutun betonarme, çelik gibi yeni yapı malzemeleri ile yapılmış olması yer almaktadır.

Tablo 50

Kamu çalışanı anket katılımcılarının eğitim durumuna göre (lise-önlisans) konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	11	<b>4,2727</b>	,64667	3,00	5,00
Faktör 2	11	3,9091	,70065	3,00	5,00
Faktör 3	11	<b>4,0909</b>	,70065	3,00	5,00
Faktör 4	11	<b>4,6364</b>	,50452	4,00	5,00
Faktör 5	11	<b>4,7273</b>	,46710	4,00	5,00
Faktör 6	11	<b>4,8182</b>	,40452	4,00	5,00
Faktör 7	11	<b>4,7273</b>	,64667	3,00	5,00
Faktör 8	11	3,8182	1,16775	2,00	5,00
Faktör 9	11	3,6364	,67420	2,00	4,00
Faktör 10	11	3,7273	1,10371	2,00	5,00
Faktör 11	11	3,6364	,67420	3,00	5,00
Faktör 12	11	3,6364	1,12006	1,00	5,00
Faktör 13	11	3,8182	,60302	3,00	5,00
Faktör 14	11	3,7273	,78625	3,00	5,00
Faktör 15	11	<b>4,0000</b>	,77460	3,00	5,00
Faktör 16	11	3,4545	1,12815	1,00	5,00
Faktör 17	11	<b>4,1818</b>	,60302	3,00	5,00
Faktör 18	11	<b>4,1818</b>	,75076	3,00	5,00
Faktör 19	11	<b>4,7273</b>	,64667	3,00	5,00
Faktör 20	11	<b>4,3636</b>	,67420	3,00	5,00
Faktör 21	11	<b>4,1818</b>	,60302	3,00	5,00
Faktör 22	11	<b>4,1818</b>	1,16775	1,00	5,00
Faktör 23	11	3,6364	1,20605	1,00	5,00
Faktör 24	11	<b>4,0000</b>	,89443	3,00	5,00
Faktör 25	11	3,4545	1,29334	1,00	5,00
Faktör 26	11	3,5455	1,29334	1,00	5,00
Faktör 27	11	<b>4,7273</b>	,46710	4,00	5,00
Faktör 28	11	<b>4,5455</b>	,68755	3,00	5,00

Lise ve önlisans mezunu kamu çalışanı anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutta kullanılan malzemelerin kalitesi, konutun açık alanının ya da bahçesinin olması ve konuta yaya olarak kolay ulaşılabilmemesinin olduğu tespit edilmiştir. En alt sırada ise konutun bana sağlayacağı prestijin yüksek olması yer almaktadır.

Tablo 51

Kamu çalışanı anket katılımcılarının eğitim durumuna göre (lisans, yüksek lisans, doktora) konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	34	3,6765	1,27257	1,00	5,00
Faktör 2	34	3,8235	1,02899	1,00	5,00
Faktör 3	34	3,7647	1,23236	1,00	5,00
Faktör 4	34	<b>4,7059</b>	,52394	3,00	5,00
Faktör 5	34	<b>4,1176</b>	,84440	1,00	5,00
Faktör 6	34	<b>4,2941</b>	,67552	3,00	5,00
Faktör 7	34	<b>4,5882</b>	,55692	3,00	5,00
Faktör 8	34	2,7647	,92307	1,00	5,00
Faktör 9	34	3,2941	1,33778	1,00	5,00
Faktör 10	34	3,5000	1,21231	1,00	5,00
Faktör 11	34	3,6176	1,04489	2,00	5,00
Faktör 12	34	3,6471	,84861	2,00	5,00
Faktör 13	34	3,3235	1,03633	1,00	5,00
Faktör 14	34	3,7647	,92307	1,00	5,00
Faktör 15	34	<b>4,0294</b>	,52138	3,00	5,00
Faktör 16	34	3,0882	1,05508	1,00	5,00
Faktör 17	34	<b>4,1176</b>	,91336	2,00	5,00
Faktör 18	34	<b>4,4412</b>	,66017	3,00	5,00
Faktör 19	34	<b>4,5294</b>	,56329	3,00	5,00
Faktör 20	34	3,7353	1,05339	2,00	5,00
Faktör 21	34	3,8824	,84440	2,00	5,00
Faktör 22	34	<b>4,1765</b>	,79661	1,00	5,00
Faktör 23	34	3,3824	,98518	1,00	5,00
Faktör 24	34	3,5294	,92884	1,00	5,00
Faktör 25	34	3,3824	,95393	1,00	5,00
Faktör 26	34	3,5294	1,02204	1,00	5,00
Faktör 27	34	<b>4,2647</b>	,79043	2,00	5,00
Faktör 28	34	<b>4,1471</b>	,70205	2,00	5,00



Lisans, yüksek lisans ya da doktora mezunu kamu çalışanı anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması, konutun açık alanının ya da bahçesinin olması ve konutun güneş alan, aydınlık ve ferah olmasının olduğu tespit edilmiştir. En alt sırada ise konutun betonarme, çelik gibi yeni yapı malzemeleri ile yapılmış olması yer almaktadır.

Tablo 52

Kamu çalışanı anket katılımcılarının aylık gelirine göre (6.000 TL'den az) konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	5	<b>4,4000</b>	,54772	4,00	5,00
Faktör 2	5	<b>4,2000</b>	,44721	4,00	5,00
Faktör 3	5	<b>4,4000</b>	,54772	4,00	5,00
Faktör 4	5	<b>4,8000</b>	,44721	4,00	5,00
Faktör 5	5	<b>4,6000</b>	,54772	4,00	5,00
Faktör 6	5	<b>4,6000</b>	,54772	4,00	5,00
Faktör 7	5	<b>4,0000</b>	1,00000	3,00	5,00
Faktör 8	5	2,6000	,89443	2,00	4,00
Faktör 9	5	3,0000	1,00000	2,00	4,00
Faktör 10	5	3,4000	,89443	2,00	4,00
Faktör 11	5	3,2000	1,09545	2,00	5,00
Faktör 12	5	2,6000	1,14018	1,00	4,00
Faktör 13	5	3,2000	1,30384	1,00	4,00
Faktör 14	5	3,6000	1,67332	1,00	5,00
Faktör 15	5	3,6000	,54772	3,00	4,00
Faktör 16	5	3,2000	,83666	2,00	4,00
Faktör 17	5	<b>4,0000</b>	,70711	3,00	5,00
Faktör 18	5	3,6000	,89443	3,00	5,00
Faktör 19	5	<b>4,4000</b>	,89443	3,00	5,00
Faktör 20	5	<b>4,2000</b>	,83666	3,00	5,00
Faktör 21	5	<b>4,0000</b>	,70711	3,00	5,00
Faktör 22	5	3,8000	1,64317	1,00	5,00
Faktör 23	5	3,0000	1,41421	1,00	5,00
Faktör 24	5	3,6000	,54772	3,00	4,00
Faktör 25	5	3,0000	1,22474	1,00	4,00
Faktör 26	5	2,6000	1,14018	1,00	4,00
Faktör 27	5	<b>4,6000</b>	,54772	4,00	5,00
Faktör 28	5	<b>4,0000</b>	1,00000	3,00	5,00

Aylık geliri 6.000 TL'den az olan kamu çalışanı anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması, konuta yaya olarak kolay ulaşılabilmesi ve konutun oda sayısı ve büyüklüğünün olduğu tespit edilmiştir. En alt sırada ise konutun betonarme, çelik gibi yeni yapı malzemeleri ile yapılmış olması yer almaktadır.

Tablo 53

Kamu çalışanı anket katılımcılarının aylık gelirine göre (6.000 TL'den fazla) konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	40	3,7500	1,21423	1,00	5,00
Faktör 2	40	3,8000	,99228	1,00	5,00
Faktör 3	40	3,7750	1,16548	1,00	5,00
Faktör 4	40	<b>4,6750</b>	,52563	3,00	5,00
Faktör 5	40	<b>4,2250</b>	,83166	1,00	5,00
Faktör 6	40	<b>4,4000</b>	,67178	3,00	5,00
Faktör 7	40	<b>4,7000</b>	,46410	4,00	5,00
Faktör 8	40	3,0750	1,09515	1,00	5,00
Faktör 9	40	3,4250	1,23802	1,00	5,00
Faktör 10	40	3,5750	1,21713	1,00	5,00
Faktör 11	40	3,6750	,94428	2,00	5,00
Faktör 12	40	3,7750	,80024	2,00	5,00
Faktör 13	40	3,4750	,93336	1,00	5,00
Faktör 14	40	3,7750	,76753	2,00	5,00
Faktör 15	40	<b>4,0750</b>	,57233	3,00	5,00
Faktör 16	40	3,1750	1,10680	1,00	5,00
Faktör 17	40	<b>4,1500</b>	,86380	2,00	5,00
Faktör 18	40	<b>4,4750</b>	,59861	3,00	5,00
Faktör 19	40	<b>4,6000</b>	,54538	3,00	5,00
Faktör 20	40	3,8500	1,02657	2,00	5,00
Faktör 21	40	3,9500	,81492	2,00	5,00
Faktör 22	40	<b>4,2250</b>	,76753	1,00	5,00
Faktör 23	40	3,5000	,98710	1,00	5,00
Faktör 24	40	3,6500	,97534	1,00	5,00
Faktör 25	40	3,4500	1,01147	1,00	5,00
Faktör 26	40	3,6500	1,02657	1,00	5,00
Faktör 27	40	<b>4,3500</b>	,76962	2,00	5,00
Faktör 28	40	<b>4,2750</b>	,67889	2,00	5,00

Aylık geliri 6.000 TL'den fazla olan kamu çalışanı anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutun açık alanının ya da bahçesinin olması, konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması ve konutun güneş alan, aydınlık ve ferah olmasının olduğu tespit edilmiştir. En alt sırada ise konutun betonarme, çelik gibi yeni yapı malzemeleri ile yapılmış olması yer almaktadır.

#### 4.4. Emlakçı / Gayrimenkul Uzmanlarının Araştırma Bulguları

Bu bölümde bölgede iş yapan emlakçı ve gayrimenkul uzmanları olarak tanımlanan III. Grup katılımcıların anket sorularına verdikleri cevaplar üzerinden araştırma bulguları değerlendirilmiştir.

##### 4.4.1. Emlakçı / Gayrimenkul Uzmanlarının Demografik Özellikleri

Emlakçı / gayrimenkul uzmanı katılımcıların demografik özellikleri aşağıda tablolar ve şekiller halinde sunulmaktadır.

Tablo 54

Emlakçı / gayrimenkul uzmanları yaş dağılımı tablosu

Yaş	Frekans	Yüzde	Kümülatif Yüzde
18-30	1	5,6	5,6
31-40	9	50,0	55,6
41-50	5	27,8	83,3
51-60	1	5,6	88,9
60+	2	11,1	100,0
<b>Toplam</b>	<b>18</b>	<b>100,0</b>	

Ankete katılan emlakçı / gayrimenkul uzmanlarının yaşa göre dağılımı incelendiğinde en yüksek oranın 31-40 yaş aralığında olduğu gözükmektedir.

Tablo 55

Emlakçı / gayrimenkul uzmanları cinsiyet dağılımı tablosu

Cinsiyet	Frekans	Yüzde	Kümülatif Yüzde
Kadın	5	27,8	27,8
Erkek	13	72,2	100,0
<b>Toplam</b>	<b>18</b>	<b>100,0</b>	

Ankete katılan emlakçı / gayrimenkul uzmanlarının cinsiyete göre dağılımı Tablo 6'da verilmiştir. Tablo incelendiğinde katılımcıların %27,8'inin kadın, %72,2'sinin ise erkek olduğu görülmektedir.

Tablo 56

Emlakçı / gayrimenkul uzmanları medeni durum dağılımı tablosu

Medeni Durum	Frekans	Yüzde	Kümülatif Yüzde
Bekar	6	33,3	33,3
Evli	12	66,7	100,0
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>100,0</b>	

Ankete katılan emlakçı / gayrimenkul uzmanlarının medeni duruma göre dağılımı Tablo 7'de verilmiştir. Tablo incelendiğinde katılımcıların %66,7'sinin evli, %33,3'ünün ise bekar olduğu görülmektedir.

Tablo 57

Emlakçı / gayrimenkul uzmanları çocuk sayısı dağılımı tablosu

Çocuk Sayısı	Frekans	Yüzde	Kümülatif Yüzde
Yok	7	38,9	38,9
1	8	44,4	83,3
2	3	16,7	100,0
3 ve üstü	0	0	100,0
<b>Toplam</b>	<b>18</b>	<b>100,0</b>	

Ankete katılan emlakçı / gayrimenkul uzmanlarının çocuk sayısı dağılımı Tablo 8'de verilmiştir. Tablo incelendiğinde katılımcıların %38,9'unun çocuğunun olmadığı, %44,4'ünün bir çocuğu, %16,7'sinin iki çocuğu olduğu görülmektedir.

Tablo 58

Emlakçı / gayrimenkul uzmanları eğitim durumu dağılımı tablosu

Eğitim Durumu	Frekans	Yüzde	Kümülatif Yüzde
İlköğretim	0	0	0
Lise	3	16,7	16,7
Önlisans	0	0	16,7
Lisans	11	61,1	77,8
Y.Lisans-Doktora	4	22,2	100,0
<b>Toplam</b>	<b>18</b>	<b>100,0</b>	

Ankete katılan emlakçı / gayrimenkul uzmanlarının eğitim durumuna göre dağılımı Tablo 9'de verilmiştir. Tablo incelendiğinde katılımcıların %16,7'sinin lise, %61,1'inin lisans, %22,2'sinin yüksek lisans-doktora mezunu olduğu görülmektedir. Eğitim durumu açısından yoğunluk lisans mezunlarında toplanmıştır.

Tablo 59

Emlakçı / gayrimenkul uzmanları aylık gelir dağılımı tablosu

Aylık Gelir	Frekans	Yüzde	Kümülatif Yüzde
3000'den az	4	22,2	22,2
3000-6000 arası	6	33,3	55,6
6000-9000 arası	2	11,1	66,7
9000-12000 arası	5	27,8	94,4
12000-15000 arası	1	5,6	100,0
15000'den fazla	0	0	100,0
<b>Toplam</b>	<b>18</b>	<b>100,0</b>	

Ankete katılan emlakçı / gayrimenkul uzmanlarının aylık gelire göre dağılımı Tablo 10'da verilmiştir. Tablo incelendiğinde katılımcıların %22,2'sinin 3.000 TL'den az, %33,3'ünün 3.000-6.000 TL arası, %11,1'inin 6.000-9.000 TL arası, %27,8'inin 9.000-12.000 TL arası, %5,6'sının ise 12.000-15.000 TL arası aylık geliri olduğu görülmektedir.



#### 4.4.2. Emlakçı / Gayrimenkul Uzmanlarının Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlerin Analizi

Bu bölümde konut edinme tercihlerine yönelik yirmi sekiz kriter kendi içinde sekiz ana başlığa bölünmüştür. Her başlığın birden beşe kadar, olumsuzdan olumluya değer oranı olacak şekilde emlakçı / gayrimenkul uzmanı puanlamaları sonucunda, ortalama değerleri hesaplanmıştır. Böylece III. Gruptaki katılımcıların Kilitbahir’de konut edinirken hangi grup başlığını önemsedikleri tespit edilmiştir.

Tablo 60

Emlakçı ve gayrimenkul uzmanlarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlerin gruplandırılması

<b>Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlerin Gruplandırılması</b>	<b>Ortalama</b>
<b>1- Tarihi, kültürel kimlik ve doku</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Konutun taş, ahşap gibi geleneksel yapı malzemesi ile yapılması</li><li>- Konutun geleneksel sokak dokusuna sahip bir bölgede yer alması</li><li>- Konutun mimari olarak, tarihi ve kültürel bir doku içinde yer alması</li></ul>	<b>4,13</b>
<b>2- Mimari ve inşai nitelikleri</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması</li><li>- Konutun oda sayısı ve büyüklüğü</li><li>- Konutta kullanılan malzemelerin kalitesi</li><li>- Konutun açık alanının ya da bahçesinin olması</li><li>- Konutun betonarme, çelik gibi yeni yapı malzemeleri ile yapılmış olması</li></ul>	<b>4,07</b>
<b>3- Tescilli yapı ve tarihi eser niteliğinde olması</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Konutun tescilli ya da geleneksel yapı statüsünde olması</li><li>- Konutun uygun oranlı ya da faizsiz kredi desteği sağlanan tescilli yapı (tarihi eser) niteliğinde olması</li><li>- Konutun her türlü vergi ve harçtan muaf tescilli yapı (tarihi eser) niteliğinde olması</li><li>- Konutun restorasyonu yapılırken kamu kuruluşlarından hibe desteği alınabilecek bir konum ve statüde olması</li></ul>	<b>3,68</b>

“Tablo 60’in devamı”

<b>4- Sosyolojik yapı</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Komşularımın benimle aynı sosyal statüde olması</li><li>- Komşuluk ilişkilerinin gelişmiş olması</li><li>- Konutun bulunduğu bölgenin yaşam tarzıma uygun olması</li><li>- Konutun bana sağlayacağı prestijin yüksek olması</li></ul>	3,89
<b>5- Manzara ve doğal güzellikler</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Konutun deniz manzarasının olması</li><li>- Konutun yeşil alan ya da orman manzarasının olması</li><li>- Konutun güneş alan, aydınlık ve ferah olması</li></ul>	4,33
<b>6- Ekonomik potansiyel / fiyat</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Konutun iyi bir yatırım aracı olması</li><li>- Konutun ekonomik olarak gelecekte değer artışına uğrama ihtimali olan bir bölgede yer alması</li><li>- Konutun fiyatı ve ödeme şeklinin türü</li></ul>	4,28
<b>7- Turizm</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Konutun turizm bölgesine yakın bir konumda yer alması</li><li>- Konutun deniz turizmine uygun bir bölgede yer alması</li><li>- Konutun kültür turizmine uygun bir bölgede yer alması</li></ul>	3,54
<b>8- Konum ve erişilebilirlik</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Konutun feribot iskelesine ve ana yola yakın olması</li><li>- Konuta yaya olarak kolay ulaşılabilmesi</li><li>- Konuta araçla kolay ulaşılabilmesi</li></ul>	4,02

Tablo yorumlandığında Kilitbahir’de iş yapan emlakçı ve gayrimenkul uzmanlarının en çok manzara ve doğal güzelliklere önem verdikleri görülürken, en az ise turizm başlığını önemsedikleri tespit edilmiştir.

Tablo 61

Emlakçı ve gayrimenkul uzmanlarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulguları

No	Katılımcı Tercihlerini Etkileyen Faktörler	Minimum	Maksimum	Standart Sapma	Ortalama
1	Konutun taş, ahşap gibi geleneksel yapı malzemesi ile yapılması	3	5	0,80	<b>4,05</b>
2	Konutun geleneksel sokak dokusuna sahip bir bölgede yer alması	3	5	0,67	<b>4,11</b>
3	Konutun mimari olarak, tarihi ve kültürel bir doku içinde yer alması	3	5	0,64	<b>4,22</b>
4	Konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması	4	5	0,51	<b>4,55</b>
5	Konutun oda sayısı ve büyüklüğü	3	5	0,83	3,88
6	Konutta kullanılan malzemelerin kalitesi	2	5	0,90	<b>4,00</b>
7	Konutun açık alanının ya da bahçesinin olması	2	5	0,78	<b>4,55</b>
8	Konutun betonarme, çelik gibi yeni yapı malzemeleri ile yapılmış olması	1	5	1,24	3,38
9	Konutun tescilli ya da geleneksel yapı statüsünde olması	1	5	1,38	3,55
10	Konutun uygun oranlı ya da faizsiz kredi desteği sağlanan tescilli yapı (tarihi eser) niteliğinde olması	1	5	1,17	3,72
11	Konutun her türlü vergi ve harçtan muaf tescilli yapı (tarihi eser) niteliğinde olması	2	5	0,94	3,77
12	Konutun restorasyonu yapılırken kamu kuruluşlarından hibe desteği alınabilecek bir konum ve statüde olması	1	5	1,08	3,66
13	Komşularımın benimle aynı sosyal statüde olması	2	5	1,04	3,83
14	Komşuluk ilişkilerinin gelişmiş olması	2	5	1,01	3,72
15	Konutun bulunduğu bölgenin yaşam tarzına uygun olması	1	5	1,07	<b>4,11</b>

“Tablo 61’in devamı”

16	Konutun bana sağlayacağı prestijin yüksek olması	1	5	1,13	3,88
17	Konutun deniz manzarasının olması	3	5	0,84	<b>4,38</b>
18	Konutun yeşil alan ya da orman manzarasının olması	3	5	0,78	<b>4,16</b>
19	Konutun güneş alan, aydınlık ve ferah olması	4	5	0,51	<b>4,44</b>
20	Konutun iyi bir yatırım aracı olması	3	5	0,70	<b>4,16</b>
21	Konutun ekonomik olarak gelecekte değer artışına uğrama ihtimali olan bir bölgede yer alması	3	5	0,73	<b>4,22</b>
22	Konutun fiyatı ve ödeme şeklinin türü	4	5	0,51	<b>4,44</b>
23	Konutun turizm bölgesine yakın bir konumda yer alması	2	5	0,91	3,61
24	Konutun deniz turizmine uygun bir bölgede yer alması	2	5	0,98	3,50
25	Konutun kültür turizmine uygun bir bölgede yer alması	2	5	0,98	3,50
26	Konutun feribot iskelesine ve ana yola yakın olması	2	5	0,70	3,83
27	Konuta yaya olarak kolay ulaşılabilmesi	2	5	0,76	<b>4,00</b>
28	Konuta araçla kolay ulaşılabilmesi	3	5	0,73	<b>4,22</b>

Kilitbahir’de iş yapan emlakçı ve gayrimenkul uzmanlarının, konut edinme tercihleri incelendiğinde tüm kriterlerin 1-5 skalasında ortalama 3’ün üzerinde olduğu gözükmektedir. En yüksek ortalamaya sahip iki kriter ortaya çıkmıştır. Bunlar, 4,55 ortalama ile konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması ile konutun açık alanının ya da bahçesinin olmasıdır. En düşük ortalamaya sahip kriter ise 3,38 ortalama ile ‘Konutun betonarme, çelik gibi yeni yapı malzemeleri ile yapılmış olması’ kriteridir. Ortalaması 4’ün üzerinde olan kriterler şunlardır:

- Konutun taş, ahşap gibi geleneksel yapı malzemesi ile yapılması
- Konutun geleneksel sokak dokusuna sahip bir bölgede yer alması
- Konutun mimari olarak, tarihi ve kültürel bir doku içinde yer alması
- Konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması
- Konutta kullanılan malzemelerin kalitesi

- Konutun açık alanının ya da bahçesinin olması
- Konutun bulunduğu bölgenin yaşam tarzına uygun olması
- Konutun deniz manzarasının olması
- Konutun yeşil alan ya da orman manzarasının olması
- Konutun güneş alan, aydınlık ve ferah olması
- Konutun iyi bir yatırım aracı olması
- Konutun ekonomik olarak gelecekte değer artışına uğrama ihtimali olan bir bölgede yer alması
- Konutun fiyatı ve ödeme şeklinin türü
- Konuta yaya olarak kolay ulaşılabilmesi
- Konuta araçla kolay ulaşılabilmesi

#### 4.4.3. Emlakçı / Gayrimenkul Uzmanlarının Kilitbahir Konut Piyasasına Yönelik Önermelerin Analizi

Bu bölümde Kilitbahir’de iş yapan emlakçı ve gayrimenkul uzmanlarının Kilitbahir konut piyasasına yönelik yaklaşımları incelenmiştir.

Tablo 62

Emlakçı ve gayrimenkul uzmanlarının Kilitbahir konut piyasasına yönelik önermelere ilişkin bulguları

No	Kilitbahir konut piyasasına yönelik önermeler	Minimum	Maksimum	Standart Sapma	Ortalama
1	Kilitbahir’in tarihi, kültürel ve mimari niteliklerinin konut değerlerini arttırdığını düşünüyorum.	2	5	0,84	<b>4,33</b>
2	Gelibolu Tarihi Alanına özgü mevzuatın, Kilitbahir’de taşınmaz ve konut piyasasına olumlu etkisi olduğunu düşünüyorum.	1	5	1,24	3,44
3	Kilitbahir’de, tescilli yapıların, tescilsiz yapılardan daha değerli ve tercih edilebilir olduklarını düşünüyorum.	2	5	1,05	<b>4,05</b>

“Tablo 62’nin devamı”

4	Kilitbahir’de, uygulanan koruma politikalarının ve yasal prosedürlerin tescilli yapı ve taşınmaz piyasası üzerinde olumlu etkisi olduğunu düşünüyorum.	2	5	0,93	3,94
5	Kilitbahir’de konut stoğunun yeterli olmadığını, yeni yapılaşma alanlarına ihtiyaç duyulduğunu düşünüyorum.	1	5	1,54	3,55
6	Kilitbahir’den konut satın almanın gelecekte gelir getirecek iyi bir yatırım olduğunu düşünüyorum.	2	5	0,90	<b>4,00</b>
7	Kilitbahir’de, Tescilli yapıların projelendirilmesi ve inşaat uygulamalarında kamu kurumlarının verdiği hibelerin ve uygun oranlı ya da faizsiz kredilerin yeterince bilinmediğini düşünüyorum.	3	5	0,61	<b>4,55</b>

En yüksek puan alan ve olumlu anlamda katılım oranının en yüksek olduğu önerme, 4,55 puanı ile Kilitbahir’de, Tescilli yapıların projelendirilmesi ve inşaat uygulamalarında kamu kurumlarının verdiği hibelerin ve uygun oranlı ya da faizsiz kredilerin yeterince bilinmediğini düşünüyorum önermesidir. En düşük puan alan önerme ise 3,44 puan ile Gelibolu Tarihi Alanına özgü mevzuatın, Kilitbahir’de taşınmaz ve konut piyasasına olumlu etkisi olduğunu düşünüyorum önermesidir.

#### **4.4.4. Emlakçı / Gayrimenkul Uzmanlarının Konut Edinme Tercihlerini Etkileyen Faktörlere İlişkin Çapraz Eşleştirme Tabloları**

Bu bölümde, konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlerin, emlakçı / gayrimenkul uzmanı olan anket katılımcılarının demografik özelliklerine (yaş, cinsiyet, medeni durum, meslek ve ortalama aylık gelir) göre çapraz eşleştirme tabloları düzenlenip analiz edilmiştir.

Tablo 63

Emlakçı ve gayrimenkul uzmanı anket katılımcılarının yaşa göre (18-40) tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	10	<b>4,0000</b>	,81650	3,00	5,00
Faktör 2	10	<b>4,1000</b>	,73786	3,00	5,00
Faktör 3	10	<b>4,2000</b>	,63246	3,00	5,00
Faktör 4	10	<b>4,6000</b>	,51640	4,00	5,00
Faktör 5	10	3,9000	,73786	3,00	5,00
Faktör 6	10	3,9000	,87560	3,00	5,00
Faktör 7	10	<b>4,4000</b>	,96609	2,00	5,00
Faktör 8	10	3,2000	1,22927	1,00	5,00
Faktör 9	10	3,8000	1,03280	2,00	5,00
Faktör 10	10	3,9000	1,10050	2,00	5,00
Faktör 11	10	3,7000	,94868	2,00	5,00
Faktör 12	10	<b>4,0000</b>	,81650	3,00	5,00
Faktör 13	10	3,8000	,91894	2,00	5,00
Faktör 14	10	3,7000	1,05935	2,00	5,00
Faktör 15	10	<b>4,3000</b>	,48305	4,00	5,00
Faktör 16	10	<b>4,1000</b>	,31623	4,00	5,00
Faktör 17	10	<b>4,2000</b>	,91894	3,00	5,00
Faktör 18	10	3,9000	,73786	3,00	5,00
Faktör 19	10	<b>4,2000</b>	,42164	4,00	5,00
Faktör 20	10	<b>4,0000</b>	,66667	3,00	5,00
Faktör 21	10	<b>4,2000</b>	,63246	3,00	5,00
Faktör 22	10	<b>4,4000</b>	,51640	4,00	5,00
Faktör 23	10	3,7000	,67495	3,00	5,00
Faktör 24	10	3,5000	,84984	2,00	5,00
Faktör 25	10	3,5000	,84984	2,00	5,00
Faktör 26	10	3,8000	,42164	3,00	4,00
Faktör 27	10	3,9000	,87560	2,00	5,00
Faktör 28	10	<b>4,3000</b>	,67495	3,00	5,00

18-40 yaş arası emlakçı ve gayrimenkul uzmanı anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması, konutun açık alanının ya da bahçesinin olması ve konutun fiyatı ve ödeme şekli olduğu tespit edilmiştir. En alt sırada ise konutun betonarme, çelik gibi yeni yapı malzemeleri ile yapılmış olması yer almaktadır.

Tablo 64

Emlakçı ve gayrimenkul uzmanı anket katılımcılarının yaşa göre (40+) tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	8	<b>4,1250</b>	,83452	3,00	5,00
Faktör 2	8	<b>4,1250</b>	,64087	3,00	5,00
Faktör 3	8	<b>4,2500</b>	,70711	3,00	5,00
Faktör 4	8	<b>4,5000</b>	,53452	4,00	5,00
Faktör 5	8	3,8750	,99103	3,00	5,00
Faktör 6	8	<b>4,1250</b>	,99103	2,00	5,00
Faktör 7	8	<b>4,7500</b>	,46291	4,00	5,00
Faktör 8	8	3,6250	1,30247	2,00	5,00
Faktör 9	8	3,2500	1,75255	1,00	5,00
Faktör 10	8	3,5000	1,30931	1,00	5,00
Faktör 11	8	3,8750	,99103	2,00	5,00
Faktör 12	8	3,2500	1,28174	1,00	5,00
Faktör 13	8	3,8750	1,24642	2,00	5,00
Faktör 14	8	3,7500	1,03510	2,00	5,00
Faktör 15	8	3,8750	1,55265	1,00	5,00
Faktör 16	8	3,6250	1,68502	1,00	5,00
Faktör 17	8	<b>4,6250</b>	,74402	3,00	5,00
Faktör 18	8	<b>4,5000</b>	,75593	3,00	5,00
Faktör 19	8	<b>4,7500</b>	,46291	4,00	5,00
Faktör 20	8	<b>4,3750</b>	,74402	3,00	5,00
Faktör 21	8	<b>4,2500</b>	,88641	3,00	5,00
Faktör 22	8	<b>4,5000</b>	,53452	4,00	5,00
Faktör 23	8	3,5000	1,19523	2,00	5,00
Faktör 24	8	3,5000	1,19523	2,00	5,00
Faktör 25	8	3,5000	1,19523	2,00	5,00
Faktör 26	8	3,8750	,99103	2,00	5,00
Faktör 27	8	<b>4,1250</b>	,64087	3,00	5,00
Faktör 28	8	<b>4,1250</b>	,83452	3,00	5,00

40 yaş üstü emlakçı ve gayrimenkul uzmanı anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutun açık alanının ya da bahçesinin olması, konutun güneş alan, aydınlık ve ferah olması ve konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olmasının yer aldığı tespit edilmiştir. En alt sırada ise konutun tescilli ya da geleneksel yapı statüsünde olması yer almaktadır.



Tablo 65

Emlakçı ve gayrimenkul uzmanı anket katılımcılarının cinsiyete göre (kadın) tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	5	<b>4,0000</b>	1,00000	3,00	5,00
Faktör 2	5	<b>4,2000</b>	,83666	3,00	5,00
Faktör 3	5	<b>4,2000</b>	,83666	3,00	5,00
Faktör 4	5	<b>4,6000</b>	,54772	4,00	5,00
Faktör 5	5	3,8000	,83666	3,00	5,00
Faktör 6	5	<b>4,4000</b>	,54772	4,00	5,00
Faktör 7	5	<b>4,6000</b>	,54772	4,00	5,00
Faktör 8	5	2,8000	1,48324	1,00	5,00
Faktör 9	5	3,4000	,54772	3,00	4,00
Faktör 10	5	3,8000	,83666	3,00	5,00
Faktör 11	5	3,6000	,54772	3,00	4,00
Faktör 12	5	3,4000	,54772	3,00	4,00
Faktör 13	5	<b>4,0000</b>	1,22474	2,00	5,00
Faktör 14	5	3,8000	1,30384	2,00	5,00
Faktör 15	5	<b>4,4000</b>	,54772	4,00	5,00
Faktör 16	5	<b>4,4000</b>	,54772	4,00	5,00
Faktör 17	5	<b>4,0000</b>	1,00000	3,00	5,00
Faktör 18	5	<b>4,0000</b>	1,00000	3,00	5,00
Faktör 19	5	<b>4,6000</b>	,54772	4,00	5,00
Faktör 20	5	<b>4,6000</b>	,54772	4,00	5,00
Faktör 21	5	<b>4,6000</b>	,54772	4,00	5,00
Faktör 22	5	<b>4,4000</b>	,54772	4,00	5,00
Faktör 23	5	<b>4,0000</b>	,70711	3,00	5,00
Faktör 24	5	<b>4,0000</b>	,70711	3,00	5,00
Faktör 25	5	3,6000	,89443	3,00	5,00
Faktör 26	5	3,6000	,54772	3,00	4,00
Faktör 27	5	3,8000	,83666	3,00	5,00
Faktör 28	5	<b>4,2000</b>	,83666	3,00	5,00

Kadın emlakçı ve gayrimenkul uzmanı anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması, konutun açık alanının ya da bahçesinin olması ve konutun güneş alan, aydınlık ve ferah olmasının yer aldığı tespit edilmiştir. En alt sırada ise konutun betonarme, çelik gibi yeni yapı malzemeleri ile yapılmış olması yer almaktadır.

Tablo 66

Kilitbahir’de yaşayan konut sahibi anket katılımcılarının cinsiyete göre (erkek) tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	13	<b>4,0769</b>	,75955	3,00	5,00
Faktör 2	13	<b>4,0769</b>	,64051	3,00	5,00
Faktör 3	13	<b>4,2308</b>	,59914	3,00	5,00
Faktör 4	13	<b>4,5385</b>	,51887	4,00	5,00
Faktör 5	13	3,9231	,86232	3,00	5,00
Faktör 6	13	3,8462	,98710	2,00	5,00
Faktör 7	13	<b>4,5385</b>	,87706	2,00	5,00
Faktör 8	13	3,6154	1,12090	2,00	5,00
Faktör 9	13	3,6154	1,60927	1,00	5,00
Faktör 10	13	3,6923	1,31559	1,00	5,00
Faktör 11	13	3,8462	1,06819	2,00	5,00
Faktör 12	13	3,7692	1,23517	1,00	5,00
Faktör 13	13	3,7692	1,01274	2,00	5,00
Faktör 14	13	3,6923	,94733	2,00	5,00
Faktör 15	13	<b>4,0000</b>	1,22474	1,00	5,00
Faktör 16	13	3,6923	1,25064	1,00	5,00
Faktör 17	13	<b>4,5385</b>	,77625	3,00	5,00
Faktör 18	13	<b>4,2308</b>	,72501	3,00	5,00
Faktör 19	13	<b>4,3846</b>	,50637	4,00	5,00
Faktör 20	13	<b>4,0000</b>	,70711	3,00	5,00
Faktör 21	13	<b>4,0769</b>	,75955	3,00	5,00
Faktör 22	13	<b>4,4615</b>	,51887	4,00	5,00
Faktör 23	13	3,4615	,96742	2,00	5,00
Faktör 24	13	3,3077	1,03155	2,00	5,00
Faktör 25	13	3,4615	1,05003	2,00	5,00
Faktör 26	13	3,9231	,75955	2,00	5,00
Faktör 27	13	<b>4,0769</b>	,75955	2,00	5,00
Faktör 28	13	<b>4,2308</b>	,72501	3,00	5,00

Erkek emlakçı ve gayrimenkul uzmanı anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutun açık alanının ya da bahçesinin olması, konutun deniz manzarasının olması ve konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olmasının olduğu tespit edilmiştir. En alt sıradaki faktör ise konutun deniz turizmüne uygun bir bölgede yer almasıdır.

Tablo 67

Kilitbahir’de yaşayan konut sahibi anket katılımcılarının medeni durumuna göre (bekar) tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	6	<b>4,5000</b>	,83666	3,00	5,00
Faktör 2	6	<b>4,5000</b>	,54772	4,00	5,00
Faktör 3	6	<b>4,6667</b>	,51640	4,00	5,00
Faktör 4	6	<b>4,6667</b>	,51640	4,00	5,00
Faktör 5	6	<b>4,0000</b>	,89443	3,00	5,00
Faktör 6	6	<b>4,1667</b>	,75277	3,00	5,00
Faktör 7	6	<b>4,5000</b>	,54772	4,00	5,00
Faktör 8	6	3,6667	1,21106	2,00	5,00
Faktör 9	6	<b>4,0000</b>	1,09545	2,00	5,00
Faktör 10	6	3,6667	1,03280	2,00	5,00
Faktör 11	6	3,6667	1,03280	2,00	5,00
Faktör 12	6	<b>4,0000</b>	,89443	3,00	5,00
Faktör 13	6	<b>4,1667</b>	1,16905	2,00	5,00
Faktör 14	6	3,5000	1,22474	2,00	5,00
Faktör 15	6	<b>4,5000</b>	,54772	4,00	5,00
Faktör 16	6	<b>4,3333</b>	,51640	4,00	5,00
Faktör 17	6	<b>4,1667</b>	,98319	3,00	5,00
Faktör 18	6	<b>4,1667</b>	,75277	3,00	5,00
Faktör 19	6	<b>4,3333</b>	,51640	4,00	5,00
Faktör 20	6	<b>4,1667</b>	,75277	3,00	5,00
Faktör 21	6	<b>4,1667</b>	,75277	3,00	5,00
Faktör 22	6	<b>4,1667</b>	,40825	4,00	5,00
Faktör 23	6	<b>4,1667</b>	,75277	3,00	5,00
Faktör 24	6	<b>4,0000</b>	,89443	3,00	5,00
Faktör 25	6	<b>4,3333</b>	,51640	4,00	5,00
Faktör 26	6	3,8333	,40825	3,00	4,00
Faktör 27	6	3,8333	,40825	3,00	4,00
Faktör 28	6	<b>4,1667</b>	,75277	3,00	5,00

Bekar emlakçı ve gayrimenkul uzmanı anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutun mimari olarak, tarihi ve kültürel bir doku içinde yer alması, konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması ve konutun bulunduğu bölgenin yaşam tarzına uygun olmasının olduğu tespit edilmiştir. En alt sırada ise komşuluk ilişkilerinin gelişmiş olması yer almaktadır.



Tablo 68

Kilitbahir’de yaşayan konut sahibi anket katılımcılarının medeni durumuna göre (evli) tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	12	3,8333	,71774	3,00	5,00
Faktör 2	12	3,9167	,66856	3,00	5,00
Faktör 3	12	<b>4,0000</b>	,60302	3,00	5,00
Faktör 4	12	<b>4,5000</b>	,52223	4,00	5,00
Faktör 5	12	3,8333	,83485	3,00	5,00
Faktör 6	12	3,9167	,99620	2,00	5,00
Faktör 7	12	<b>4,5833</b>	,90034	2,00	5,00
Faktör 8	12	3,2500	1,28806	1,00	5,00
Faktör 9	12	3,3333	1,49747	1,00	5,00
Faktör 10	12	3,7500	1,28806	1,00	5,00
Faktör 11	12	3,8333	,93744	2,00	5,00
Faktör 12	12	3,5000	1,16775	1,00	5,00
Faktör 13	12	3,6667	,98473	2,00	5,00
Faktör 14	12	3,8333	,93744	2,00	5,00
Faktör 15	12	3,9167	1,24011	1,00	5,00
Faktör 16	12	3,6667	1,30268	1,00	5,00
Faktör 17	12	<b>4,5000</b>	,79772	3,00	5,00
Faktör 18	12	<b>4,1667</b>	,83485	3,00	5,00
Faktör 19	12	<b>4,5000</b>	,52223	4,00	5,00
Faktör 20	12	<b>4,1667</b>	,71774	3,00	5,00
Faktör 21	12	<b>4,2500</b>	,75378	3,00	5,00
Faktör 22	12	<b>4,5833</b>	,51493	4,00	5,00
Faktör 23	12	3,3333	,88763	2,00	5,00
Faktör 24	12	3,2500	,96531	2,00	5,00
Faktör 25	12	3,0833	,90034	2,00	5,00
Faktör 26	12	3,8333	,83485	2,00	5,00
Faktör 27	12	<b>4,0833</b>	,90034	2,00	5,00
Faktör 28	12	<b>4,2500</b>	,75378	3,00	5,00

Evli emlakçı ve gayrimenkul uzmanı anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutun açık alanının ya da bahçesinin olması, konutun fiyatı ve ödeme şeklinin türü ve konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olmasının ve olduğu tespit edilmiştir. En alt sıradaki faktör ise konutun kültür turizmüne uygun bir bölgede yer almasıdır.

Tablo 69

Kilitbahir’de yaşayan konut sahibi anket katılımcılarının çocuk sahipliği durumuna göre (çocuksuz) konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	7	<b>4,2857</b>	,95119	3,00	5,00
Faktör 2	7	<b>4,4286</b>	,78680	3,00	5,00
Faktör 3	7	<b>4,4286</b>	,78680	3,00	5,00
Faktör 4	7	<b>4,7143</b>	,48795	4,00	5,00
Faktör 5	7	<b>4,2857</b>	,75593	3,00	5,00
Faktör 6	7	<b>4,2857</b>	,75593	3,00	5,00
Faktör 7	7	<b>4,7143</b>	,48795	4,00	5,00
Faktör 8	7	3,5714	1,13389	2,00	5,00
Faktör 9	7	3,7143	,95119	2,00	5,00
Faktör 10	7	3,8571	1,06904	2,00	5,00
Faktör 11	7	3,7143	1,11270	2,00	5,00
Faktör 12	7	<b>4,0000</b>	1,00000	3,00	5,00
Faktör 13	7	<b>4,1429</b>	1,06904	2,00	5,00
Faktör 14	7	3,7143	1,25357	2,00	5,00
Faktör 15	7	<b>4,4286</b>	,53452	4,00	5,00
Faktör 16	7	<b>4,2857</b>	,48795	4,00	5,00
Faktör 17	7	<b>4,2857</b>	,95119	3,00	5,00
Faktör 18	7	<b>4,2857</b>	,75593	3,00	5,00
Faktör 19	7	<b>4,4286</b>	,53452	4,00	5,00
Faktör 20	7	<b>4,1429</b>	,69007	3,00	5,00
Faktör 21	7	<b>4,2857</b>	,75593	3,00	5,00
Faktör 22	7	<b>4,2857</b>	,48795	4,00	5,00
Faktör 23	7	<b>4,1429</b>	,89974	3,00	5,00
Faktör 24	7	<b>4,2857</b>	,75593	3,00	5,00
Faktör 25	7	<b>4,2857</b>	,75593	3,00	5,00
Faktör 26	7	3,7143	,48795	3,00	4,00
Faktör 27	7	3,8571	,69007	3,00	5,00
Faktör 28	7	<b>4,2857</b>	,75593	3,00	5,00

Çocuksuz emlakçı ve gayrimenkul uzmanı anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutun açık alanının ya da bahçesinin olması, konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması ve konutun mimari olarak, tarihi ve kültürel bir doku içinde yer almasının olduğu tespit edilmiştir. En alt sırada ise konutun betonarme, çelik gibi yeni yapı malzemeleri ile yapılmış olması yer almaktadır.

Tablo 70

Kilitbahir’de yaşayan konut sahibi anket katılımcılarının çocuk sahipliği durumuna göre (çocuklu) konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	11	3,9091	,70065	3,00	5,00
Faktör 2	11	3,9091	,53936	3,00	5,00
Faktör 3	11	<b>4,0909</b>	,53936	3,00	5,00
Faktör 4	11	<b>4,4545</b>	,52223	4,00	5,00
Faktör 5	11	3,6364	,80904	3,00	5,00
Faktör 6	11	3,8182	,98165	2,00	5,00
Faktör 7	11	<b>4,4545</b>	,93420	2,00	5,00
Faktör 8	11	3,2727	1,34840	1,00	5,00
Faktör 9	11	3,4545	1,63485	1,00	5,00
Faktör 10	11	3,6364	1,28629	1,00	5,00
Faktör 11	11	3,8182	,87386	2,00	5,00
Faktör 12	11	3,4545	1,12815	1,00	5,00
Faktör 13	11	3,6364	1,02691	2,00	5,00
Faktör 14	11	3,7273	,90453	2,00	5,00
Faktör 15	11	3,9091	1,30035	1,00	5,00
Faktör 16	11	3,6364	1,36182	1,00	5,00
Faktör 17	11	<b>4,4545</b>	,82020	3,00	5,00
Faktör 18	11	<b>4,0909</b>	,83121	3,00	5,00
Faktör 19	11	<b>4,4545</b>	,52223	4,00	5,00
Faktör 20	11	<b>4,1818</b>	,75076	3,00	5,00
Faktör 21	11	<b>4,1818</b>	,75076	3,00	5,00
Faktör 22	11	<b>4,5455</b>	,52223	4,00	5,00
Faktör 23	11	3,2727	,78625	2,00	4,00
Faktör 24	11	3,0000	,77460	2,00	4,00
Faktör 25	11	3,0000	,77460	2,00	4,00
Faktör 26	11	3,9091	,83121	2,00	5,00
Faktör 27	11	<b>4,0909</b>	,83121	2,00	5,00
Faktör 28	11	<b>4,1818</b>	,75076	3,00	5,00

Çocuklu emlakçı ve gayrimenkul uzmanı anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutun fiyatı ve ödeme şeklinin türü, konutun deniz manzarasının olması ve konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olmasının olduğu tespit edilmiştir. En alt sırada ise konutun betonarme, çelik gibi yeni yapı malzemeleri ile yapılmış olması yer almaktadır.



Tablo 71

Kilitbahir’de yaşayan konut sahibi anket katılımcılarının eğitim durumuna göre (lise) konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	3	3,3333	,57735	3,00	4,00
Faktör 2	3	3,6667	,57735	3,00	4,00
Faktör 3	3	3,6667	,57735	3,00	4,00
Faktör 4	3	<b>4,0000</b>	0,00000	4,00	4,00
Faktör 5	3	<b>4,0000</b>	1,00000	3,00	5,00
Faktör 6	3	3,6667	1,52753	2,00	5,00
Faktör 7	3	<b>4,6667</b>	,57735	4,00	5,00
Faktör 8	3	3,3333	1,52753	2,00	5,00
Faktör 9	3	2,3333	2,30940	1,00	5,00
Faktör 10	3	2,6667	1,52753	1,00	4,00
Faktör 11	3	<b>4,0000</b>	1,00000	3,00	5,00
Faktör 12	3	2,6667	1,52753	1,00	4,00
Faktör 13	3	3,3333	1,15470	2,00	4,00
Faktör 14	3	<b>4,3333</b>	,57735	4,00	5,00
Faktör 15	3	3,0000	1,73205	1,00	4,00
Faktör 16	3	3,3333	2,08167	1,00	5,00
Faktör 17	3	<b>5,0000</b>	0,00000	5,00	5,00
Faktör 18	3	<b>4,6667</b>	,57735	4,00	5,00
Faktör 19	3	<b>5,0000</b>	0,00000	5,00	5,00
Faktör 20	3	<b>4,0000</b>	1,00000	3,00	5,00
Faktör 21	3	<b>4,0000</b>	1,00000	3,00	5,00
Faktör 22	3	<b>5,0000</b>	0,00000	5,00	5,00
Faktör 23	3	2,6667	,57735	2,00	3,00
Faktör 24	3	3,0000	1,00000	2,00	4,00
Faktör 25	3	3,0000	1,00000	2,00	4,00
Faktör 26	3	<b>4,6667</b>	,57735	4,00	5,00
Faktör 27	3	<b>4,6667</b>	,57735	4,00	5,00
Faktör 28	3	<b>4,3333</b>	,57735	4,00	5,00

Lise mezunu emlakçı ve gayrimenkul uzmanı anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutun fiyatı ve ödeme şeklinin türü, konutun deniz manzarasının olması ve konutun güneş alan ve ferah olmasının olduğu tespit edilmiştir. En alt sırada konutun taş, ahşap gibi geleneksel yapı malzemesi ile yapılması yer almaktadır. En alt sırada ise konutun tescilli ya da geleneksel yapı statüsünde olması yer almaktadır.

Tablo 72

Kilitbahir’de yaşayan konut sahibi anket katılımcılarının eğitim durumuna göre (lisans, yüksek lisans, doktora) konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	15	<b>4,2000</b>	,77460	3,00	5,00
Faktör 2	15	<b>4,2000</b>	,67612	3,00	5,00
Faktör 3	15	<b>4,3333</b>	,61721	3,00	5,00
Faktör 4	15	<b>4,6667</b>	,48795	4,00	5,00
Faktör 5	15	3,8667	,83381	3,00	5,00
Faktör 6	15	<b>4,0667</b>	,79881	3,00	5,00
Faktör 7	15	<b>4,5333</b>	,83381	2,00	5,00
Faktör 8	15	3,4000	1,24212	1,00	5,00
Faktör 9	15	3,8000	1,08233	2,00	5,00
Faktör 10	15	3,9333	1,03280	2,00	5,00
Faktör 11	15	3,7333	,96115	2,00	5,00
Faktör 12	15	3,8667	,91548	2,00	5,00
Faktör 13	15	3,9333	1,03280	2,00	5,00
Faktör 14	15	3,6000	1,05560	2,00	5,00
Faktör 15	15	<b>4,3333</b>	,81650	2,00	5,00
Faktör 16	15	<b>4,0000</b>	,92582	1,00	5,00
Faktör 17	15	<b>4,2667</b>	,88372	3,00	5,00
Faktör 18	15	<b>4,0667</b>	,79881	3,00	5,00
Faktör 19	15	<b>4,3333</b>	,48795	4,00	5,00
Faktör 20	15	<b>4,2000</b>	,67612	3,00	5,00
Faktör 21	15	<b>4,2667</b>	,70373	3,00	5,00
Faktör 22	15	<b>4,3333</b>	,48795	4,00	5,00
Faktör 23	15	3,8000	,86189	2,00	5,00
Faktör 24	15	3,6000	,98561	2,00	5,00
Faktör 25	15	3,6000	,98561	2,00	5,00
Faktör 26	15	3,6667	,61721	2,00	4,00
Faktör 27	15	3,8667	,74322	2,00	5,00
Faktör 28	15	<b>4,2000</b>	,77460	3,00	5,00

Lisans, yüksek lisans ya da doktora mezunu emlakçı ve gayrimenkul uzmanı anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması, konutun açık alanının ya da bahçesinin olması ve konutun fiyatı ve ödeme şeklinin türü olduğu tespit edilmiştir. En alt sırada ise konutun betonarme, çelik gibi yeni yapı malzemeleri ile yapılmış olması yer almaktadır.



Tablo 73

Kilitbahir’de yaşayan konut sahibi anket katılımcılarının aylık gelirine göre (6.000 TL’den az) konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	10	<b>4,0000</b>	,81650	3,00	5,00
Faktör 2	10	<b>4,1000</b>	,56765	3,00	5,00
Faktör 3	10	<b>4,2000</b>	,63246	3,00	5,00
Faktör 4	10	<b>4,5000</b>	,52705	4,00	5,00
Faktör 5	10	3,9000	,87560	3,00	5,00
Faktör 6	10	3,9000	,99443	2,00	5,00
Faktör 7	10	<b>4,4000</b>	,96609	2,00	5,00
Faktör 8	10	3,6000	1,17379	2,00	5,00
Faktör 9	10	3,2000	1,61933	1,00	5,00
Faktör 10	10	3,5000	1,35401	1,00	5,00
Faktör 11	10	3,6000	1,07497	2,00	5,00
Faktör 12	10	3,5000	1,26930	1,00	5,00
Faktör 13	10	3,7000	1,05935	2,00	5,00
Faktör 14	10	3,9000	,87560	2,00	5,00
Faktör 15	10	3,7000	1,25167	1,00	5,00
Faktör 16	10	3,5000	1,35401	1,00	5,00
Faktör 17	10	<b>4,4000</b>	,84327	3,00	5,00
Faktör 18	10	<b>4,1000</b>	,73786	3,00	5,00
Faktör 19	10	<b>4,4000</b>	,51640	4,00	5,00
Faktör 20	10	<b>4,0000</b>	,66667	3,00	5,00
Faktör 21	10	<b>4,0000</b>	,81650	3,00	5,00
Faktör 22	10	<b>4,4000</b>	,51640	4,00	5,00
Faktör 23	10	3,3000	,94868	2,00	5,00
Faktör 24	10	3,2000	1,03280	2,00	5,00
Faktör 25	10	3,4000	1,07497	2,00	5,00
Faktör 26	10	<b>4,0000</b>	,81650	2,00	5,00
Faktör 27	10	<b>4,3000</b>	,48305	4,00	5,00
Faktör 28	10	<b>4,1000</b>	,73786	3,00	5,00

Aylık geliri 6.000 TL’den az olan emlakçı ve gayrimenkul uzmanı anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması, konutun açık alanının ya da bahçesinin olması ve konutun güneş alan, aydınlık ve ferah olması olduğu tespit edilmiştir. En alt sırada ise konutun tescilli ya da geleneksel yapı statüsünde olması yer almaktadır.

Tablo 74

Kilitbahir’de yaşayan konut sahibi anket katılımcılarının aylık gelirine göre (6.000 TL’den fazla) konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlere ilişkin bulgular

	Sayı	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum
Faktör 1	8	4,1250	,83452	3,00	5,00
Faktör 2	8	4,1250	,83452	3,00	5,00
Faktör 3	8	4,2500	,70711	3,00	5,00
Faktör 4	8	4,6250	,51755	4,00	5,00
Faktör 5	8	3,8750	,83452	3,00	5,00
Faktör 6	8	4,1250	,83452	3,00	5,00
Faktör 7	8	4,7500	,46291	4,00	5,00
Faktör 8	8	3,1250	1,35620	1,00	5,00
Faktör 9	8	4,0000	,92582	3,00	5,00
Faktör 10	8	4,0000	,92582	3,00	5,00
Faktör 11	8	4,0000	,75593	3,00	5,00
Faktör 12	8	3,8750	,83452	3,00	5,00
Faktör 13	8	4,0000	1,06904	2,00	5,00
Faktör 14	8	3,5000	1,19523	2,00	5,00
Faktör 15	8	4,6250	,51755	4,00	5,00
Faktör 16	8	4,3750	,51755	4,00	5,00
Faktör 17	8	4,3750	,91613	3,00	5,00
Faktör 18	8	4,2500	,88641	3,00	5,00
Faktör 19	8	4,5000	,53452	4,00	5,00
Faktör 20	8	4,3750	,74402	3,00	5,00
Faktör 21	8	4,5000	,53452	4,00	5,00
Faktör 22	8	4,5000	,53452	4,00	5,00
Faktör 23	8	4,0000	,75593	3,00	5,00
Faktör 24	8	3,8750	,83452	3,00	5,00
Faktör 25	8	3,6250	,91613	3,00	5,00
Faktör 26	8	3,6250	,51755	3,00	4,00
Faktör 27	8	3,6250	,91613	2,00	5,00
Faktör 28	8	4,3750	,74402	3,00	5,00

Aylık geliri 6.000 TL’den fazla olan emlakçı ve gayrimenkul uzmanı anket katılımcılarının konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde ilk üç sırada sırasıyla, konutun açık alanının ya da bahçesinin olması, konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması ve konutun bulunduğu bölgenin yaşam tarzına uygun olması olduğu tespit edilmiştir. En alt sırada ise konutun betonarme, çelik gibi yeni yapı malzemeleri ile yapılmış olması yer almaktadır.

## BEŞİNCİ BÖLÜM

### SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu bölümde, Kilitbahir örneği üzerinden tarihi alanda konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlerin araştırma sonuçları ve bu sonuçlar üzerinden geliştirilen önerilere yer verilmiştir.

Çalışmada, konut edinme tercihlerini belirlemeye yönelik bir anket hazırlanmış ve hazırlanan anket 86'sı Kilitbahir'de yaşayan konut sahibi, 45'i bölgenin yönetim, düzenleme ve denetleme mekanizmalarında rol alan kamu çalışanı, 18'i bölgede iş yapan emlakçı ve gayrimenkul uzmanı olmak üzere toplam 149 kişiye uygulanmıştır. Anketten elde edilen veriler IBM SPSS Statistics 20 programında değerlendirilmiş ve analiz edilmiştir. Öncelikle katılımcıların demografik ve sosyo-ekonomik özellikleri belirlenmiş, frekans ve yüzde değerleri tablo haline getirilmiştir. Daha sonra, konut edinme tercihleri ve konut piyasasına yönelik önermelerin faktör analizleri, çapraz eşleştirmeleri ve faktör gruplandırma tabloları hazırlanmış, hangi katılımcı profilinin ne tür tercihlerde bulunduğu tespit edilmeye çalışılmıştır.

Kilitbahir'de konut edinme tercihlerini etkileyen faktörler incelendiğinde, katılımcıların en etkili faktörler olarak sırasıyla, konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması, konutun açık alanının ya da bahçesinin olması ve konutun güneş alan, aydınlık ve ferah olması kriterlerini belirledikleri tespit edilmiştir.

Bu kriterlerle birlikte, Kilitbahir'de yaşayan konut sahipleri ve kamu çalışanları konuta yaya olarak ulaşılabilmesi ve konutta kullanılan malzemelerin kalitesini önemserken, bölgedeki iş yapan emlakçı gayrimenkul uzmanlarının da konutun fiyatı ve ödeme şeklinin türü ile konutun deniz manzarasının olması kriterlerini önemsedikleri görülmüştür.

Kilitbahir'de konut edinme tercihlerini etkileyen en önemli faktörün konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olmasının Türkiye'nin bir deprem ülkesi olması ile ilişkisi vardır. Çanakkale İli deprem riski olan bir bölgedir. Kuzey Anadolu fay hattı, Çanakkale Gelibolu yarımadasının kuzeyinden Saroz Körfezinden geçmektedir. Bu yüzden bölgede

üretilecek konutların ve altyapının fay hatları dikkate alınarak, depreme dayanıklı malzeme ve depreme dayanıklı tasarım esasları göz önünde bulundurularak yapılması doğru olacaktır.

Konutun açık alanının ya da bahçesinin olması konut edinme tercihleri arasında ikinci sıradadır. Konutun güneş alan, aydınlık ve ferah olması kriteri üçüncü, konutun yeşil alan ya da orman manzarasının olması kriteri ise altıncı sıradadır. Katılımcıların tercih yaparken bu kriterlere yüksek oranda olumlu bakmasının sebeplerinden biri, dünyada yaşanan covid-19 pandemisi dolayısıyla insanların uzun süre evlerinden çıkamamaları ve açık havaya, yeşil alan ve orman manzarasına özlem duymaları olarak yorumlanabilir. Pandeminin etkilerinden biride, katılımcıların konut edinme tercihi olarak bahçeli konutları tercih etme yönündeki eğilimlerinin yüksekliğidir.

Ekonomik potansiyel / fiyat grup başlığındaki kriterler de özellikle Kilitbahir’de yaşayan konut sahipleri ve emlakçı / gayrimenkul uzmanları katılımcı grupları arasında konut edinme tercihlerinde üst sıralarda yer almaktadır. Bölgede uygulanan koruma amaçlı imar planının getirdiği kısıtlamalar konut arzını çok düşük seviyede tutmaktadır. Bu durum ile inşaat maliyetlerindeki artış ve geleneksel yapım tekniklerinin uygulanması için gerekli olan nitelikli usta ve kaliteli geleneksel yapım malzemelerinin bulunmasındaki zorlukları birleştirdiğimizde, bölgedeki konut talebine bağlı olarak konut fiyatlarının artması kaçınılmazdır. Ayrıca, bölge halkının gelir durumu incelendiğinde büyük oranda alt gelir grubuna dahil oldukları tespit edilmiştir. Uzun vadede bölgedeki konutların restorasyonu için kamunun sağladığı hibe ve teşvikler doğru şekilde değerlendirilmez ise bölgede yaşayan alt gelir grubu ile büyükşehirlerden ya da çevre illerden bölgeye gelen orta ve üst gelir grubunun yer değiştirmesi öngörülmektedir.

Konutun betonarme, çelik gibi yeni yapı malzemeleri ile yapılmış olması kriteri katılımcıların değerlendirmesinde en alt sırada yer almıştır. Benzer şekilde Kilitbahir’de, tescilli yapıların, tescilsiz yapılardan daha değerli ve tercih edilebilir olduklarını düşünüyorum önermeside katılımcılar arasında olumlu anlamda yüksek puan almıştır. Bu yaklaşım genel olarak Kilitbahir’in tarihi ve mimari dokusunun önemsendiği ve korunmaya değer olduğu yönündeki kanaati güçlendirmektedir. Taş, kagir, ahşap vb. geleneksel yapı malzemeleri ile yapılan konutların Kilitbahir’in kimliğini oluşturduğu ve betonarme ya da çelik malzeme ile yapılan yapıların bu kimliği bozacak ya da değiştirecek nitelikte

olabileceği düşünülmektedir. Dolayısıyla katılımcılar arasında olumlu anlamda mimari koruma bilinci olduğu gözükmemektedir.

Konutun tescilli ya da geleneksel yapı statüsünde olması kriteri, katılımcıların konut edinme tercihlerinde alt sıralarda yer almıştır. Kilitbahir konut piyasasına yönelik önermelerden, Gelibolu Tarihi Alanına özgü mevzuatın, Kilitbahir’de taşınmaz piyasasına olumlu etkisi olduğunu düşünüyorum ve Kilitbahir’de, uygulanan koruma politikalarının ve yasal prosedürlerin tescilli yapı ve taşınmaz piyasası üzerinde olumlu etkisi olduğunu düşünüyorum önermelerine katılım oranında katılımcılar arasında alt sırada yer almıştır. Dolayısıyla, anket katılımcıları Kilitbahir’de, tescilli yapıların tescilsiz yapılardan daha değerli ve tercih edilebilir olduklarını düşünseler de, tescilli yapı edinmeye yönelik olumsuz bir bakış açısı vardır. Bu durumun, Tarihi Alan’a özgü mevzuatın, yasal prosedürlerin, koruma politikalarının ve tescilli eserin proje ve uygulama aşamalarında, koruma kurullarından proje onayının alınması ve yapının orjinalliğinin bozulmadan restorasyon ve rekonstrüksiyon uygulamalarına izin verilmesinin getirdiği zorluklar ile ilişkili olduğu tespit edilmiştir.

Kilitbahir’de, tescilli yapıların projelendirilmesi ve inşaat uygulamalarında kamu kurumlarının verdiği hibelerin ve uygun oranlı ya da faizsiz kredilerin yeterince bilinmediğini düşünüyorum önermesi de yüksek olumlu katılım oranı ile dikkat çekmektedir. Dolayısıyla korunması gerekli kültür varlığı niteliğindeki yapılara yönelik mevzuat, projelendirme ve restorasyon süreçleri ile kamu kurumlarının uygun şartlarda sağladığı hibe ve yardımlar konusunda halkın bilgilendirilmesi, korunması gerekli kültür varlıkları ve tarihi alan niteliğindeki bölgeler için önemli bir öncelik olarak gözükmemektedir.

Sonuç olarak; bütün veriler ve analizler eşliğinde katılımcıların, Kilitbahir’de konut edinirken kültürel ve sosyal kriterlerden ziyade, yapısal, ekonomik ve görsel kriterlere daha fazla önem vermekte oldukları sonucuna ulaşılmışsa da bölgenin tarihi, kültürel kimlik ve dokusunun da konut edinmede bir tercih kriteri olarak orta sıralarda yer aldığı görülmüştür. Yerleşime derinlik katan en önemli faktörlerden biri o bölgenin tarihi, kültürel kimlik ve dokusudur. Bu kimlik, bölgedeki insanların yaşayışından bölgenin mimarisine kadar yerleşimde tüm unsurları etkiler ve bir bütünlük oluşturur. Bu kimliğin sahiplenilmesi ve korunması; yerleşimin devamlılığını, yaşatılmasını, kültürel ve tarihi birikimin gelecek

nesillere aktarılmasını sağlayan önemli faktörlerdendir. Dolayısıyla Kilitbahir örneği başta olmak üzere benzer nitelikteki diğer yerleşim yerleri için de bu kültürel mirasın korunması ve gelecek kuşaklara aktarılması hem mimari açıdan hem de planlama açısından gereklidir.

Mimari açıdan yapım teknikleri, yapım malzemeleri ve benzeri unsurlarda geleneksel yöntemlerin teşvik edilmesi, hem bu kültürü yaşatmaya devam edecek hem de endüstriyel üretim karşısında giderek daha az kullanılan yapım teknikleri ve zanaatların da yaşatılması sağlanacaktır. Bununla birlikte kimliği korunan bir yerleşimin mimari ve sokak dokusu, turizm açısından da tercih sebebi oluşturarak bölgedeki hizmet sektörüne her geçen gün daha fazla katkı sağlayarak ekonomik anlamda da getiriler sağlayacaktır.

Bölgenin kimliğini kaybetmeden gelişebilmesi ve yaşayabilmesini sağlamak için bölgenin idaresinden sorumlu kurumların, yerleşimde yaşayan bölge halkına mimari dokunun korunmasının bölge için önemi, mimari dokunun korunabilmesi için yararlanılabilecek hibe ve desteklerden nasıl faydalanılabileceği, bölgedeki yeme içme-konaklama alanlarında hizmet kalitesinin artırılabilmesi amacıyla neler yapılabileceği ve ne gibi kamu teşviklerin bulunduğu hususlarında gerekli bilgilendirmeleri yapması sağlanabilir.

## KAYNAKÇA

- Ahunbay, Z. (1996). *Tarihi Çevre Koruma ve Restorasyon*. Yapı-Endüstri Merkezi Yayınları: İstanbul.
- Akdoğan, M. (2016). Konut edinmeyi etkileyen etkenlerin analitik hiyerarşi prosesi ile belirlenmesi: Sivas ili örneği. Yüksek Lisans Tezi. Cumhuriyet Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Ekonometri Ana Bilim Dalı Ekonometri Bilim Dalı, Sivas.
- Akın, M. (2017). *Sanat Tarihi Raporu Kilitbahir Köyü 164 ada 806 parsel*. Çanakkale.
- Altun, D. (2017). Konut Satın Alma Kararını Belirleyen Faktörler; Karaman İline Yönelik Bir Araştırma. Yüksek Lisans Tezi. Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Ana Bilim Dalı, Karaman.
- Bilgiç, G. Ç. (2005). Gelibolu Yarımadasında Turizmin Gelişimi. Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Coğrafya Ana Bilim Dalı, İstanbul.
- CBFO (2020). Türkiye Hanehalkı Finansal Algı ve Tutum Araştırması. Ankara: T.C. Cumhurbaşkanlığı Finans Ofisi.
- Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanun. (2014, 28 Haziran). Resmi Gazete (Sayı: 29044). Erişim: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2014/06/20140628-10.htm>
- ÇATAB (2016). Stratejik Plan 2016-2020. Çanakkale: ÇATAB.
- ÇATAB (2018). Tarihi Alan Planları. Çanakkale: ÇATAB.
- ÇATAB (2018). *Araştırma, Analiz, Sentez ve Değerlendirme Raporu*. Çanakkale.
- ÇATAB (2019). Kilitbahir Köy Yerleşim Alanı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Hükümleri. Çanakkale: ÇATAB.
- ÇATAB (2019). Stratejik Plan 2019-2023. Çanakkale: ÇATAB.
- Demirkan, E. (2016). *Kilitbahir Fatih Camii Rölöve Restitüsyon Restorasyon Raporu*. Konya.
- DİB (2017). *Camilerimizi Tanıyalım 3 Tabip Hasan Paşa Camii*. Erişim: 1 Kasım 2017, <https://canakkale.diyanet.gov.tr/eceabat/Sayfalar/contentdetail.aspx?MenuCategory=Kurumsal&contentid=256>.
- Eroğlu, E. (2012). *Tüketici Davranışları*. Anadolu Üniversitesi Yayınları: Eskişehir.
- Erten, İ. (2017). *Kilitbahir Köyünün Geleneksel Yapı Tipolojisi*. Çanakkale.
- Gök, S. F. (2010). Konut Ediniminde Kullanıcı Kararlarını Etkileyen Faktörler; İstanbul İli Toplu Konut Projeleri Örneği. Yüksek Lisans Tezi. Gebze Yüksek Teknoloji

- Enstitüsü Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Ana Bilim Dalı, Kocaeli.
- GYODER (2020). *Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 1. Çeyrek Raporu*. İstanbul.
- Hasol, D. (2017). *Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü*. Yapı-Endüstri Merkezi Yayınları: İstanbul.
- Hawkins, D. and Mothersbough, D. (2010). *Consumer Behavior Building Marketing Strategy*. McGraw-Hill Irwin: New York.
- İçli, G. E. (2008). *Konut Pazarlaması*. Beta Basım A.Ş.: İstanbul.
- Karakaya, İ. (2012). Bilimsel Araştırma Yöntemleri. A. Tanrıoğen (Edt.) *Bilimsel Araştırma Yöntemleri*. Ankara: Anı.
- Keleş, R. (2015). “Konut Politikalarımız”. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 44 (1).
- Kurtman, N. (1991). Çanakkale Eserlerinden Örnekler. *Vakıf Haftası Dergisi*, (8), s. 171-178.
- Maslow, A. (1943). A Theory of Human Motivation. *Psychological Review*, 50 (4), s. 370-396.
- Mutlu, M. B. (2019). Maydos Kilisetepe Höyüğü M.Ö. 2. Binyıl Yerleşim Özellikleri. *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 29 (1), s. 1-16.
- Öztürk, N. ve Fitöz E. (2009). Türkiye’de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama. *ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi*, 5 (10), s. 21-46.
- Özdoğan, M. (2012). Prehistoric Sites in the Gelibolu Peninsula. *Anadolu Araştırmaları*, 0 (10) s. 54.
- Pala, İ. (2016). *Kilitbahir Kalesi Restorasyon Raporu*. Çanakkale.
- Pamuk, O. (1999). *Öteki Renkler*. İletişim Yayıncılık A.Ş.: İstanbul
- Peiser, R. B. and Frej, A. B. (1992). *Professional Real Estate Development*. Urban Land Institute: Washington.
- Sanoff, H. (1990). *Participatory Design. Theory And Techniques*. Henry Sanoff: North Carolina.
- Schliemann, H. (1884). *Troja: Ergebnisse meiner neuesten Ausgrabungen auf der Baustelle von Troja, in den Heldengraebem, Bunarbaschi und anderen Orten der Troas im Jahre 1882*. F. A. Brockhaus: Leipzig.
- Siso, O. (2009). Türkiye Konut Pazarlaması ve Üniversite Öğrencilerinin Gelecekte Konut Satın Alma Kararlarını Etkileyen Faktörler ve Bir Araştırma. Doktora Tezi. Cumhuriyet Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Bölümü İşletme Ana Bilim Dalı Üretim Yönetimi ve Pazarlama Bilim Dalı, Sivas.



- Şenyurt, Ö. Y. (2001). Konut Pazarlamasında Tüketicinin Satın Alma Davranışları ve Bir Uygulama. Yüksek Lisans Tezi. Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Ana Bilim Dalı Üretim Yönetimi ve Pazarlama Bilim Dalı, İstanbul.
- T.C. Kültür Bakanlığı (1983). 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Madde 7, Ankara
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı (2014). *Çanakkale ve Gelibolu 1. Dünya Savaşı Alanları*. Erişim: 10 Aralık 2019, <https://kvmgm.ktb.gov.tr/TR-93765/canakkale-ve-gelibolu-1-dunya-savasi-alanlari-canakkale-.html>.
- T.C. Kültür Bakanlığı (1999). 660 nolu ilke kararı taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları, Ankara.
- Tanoğlu, A. (1969). *Beşeri Coğrafya Nüfus ve Yerleşme*. İstanbul Üniversitesi Yayınları: İstanbul.
- Tarakçı, İ. S. (2004). Konut Pazarlaması ve Trabzon İli'nde Konut Satın Almada Tüketici Davranışlarını Ölçmeye Yönelik Uygulama. Yüksek Lisans Tezi. Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Ana Bilim Dalı İşletme Bilim Dalı, Trabzon.
- Tekman, N. (2015). Konut talebi ve Erzurum kent merkezinde tüketicilerin konut edinme kararlarını etkileyen faktörler. Yüksek Lisans Tezi. Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Ana Bilim Dalı, Erzurum.
- Thorns, D. (2004). *Kentlerin Dönüşümü, Kent teorisi ve Kentsel Yaşam*. Esra Nal (çev.). CSA Global Yayın Ajansı: İstanbul.
- Topal, F. (2019). Gayrimenkul Geliştirme Projelerinin Süreçleri ve Bu süreçlere İlişkin Uygulamalar. Yüksek Lisans Tezi. Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Ana Bilim Dalı Gayrimenkul Değerlemesi ve Finansmanı Bilim Dalı, İstanbul.
- Türk Silahlı Kuvvetleri Tarihi Osmanlı Devri Birinci Dünya Savaşında Türk Harbi, Çanakkale Cephesi Harekatı Cilt V (1980). Ankara: Türk Silahlı Kuvvetleri.
- TÜİK (2020). *Kilitbahir Köyü Nüfus Artış İndeksi*. Erişim: 20 Temmuz 2020, <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr>.
- TÜİK (2020). *Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması*. Erişim: 11 Eylül 2020, Haber Bülteni: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Gelir-ve-Yasam-Kosullari-Arastirmasi-2019-33820>.
- TÜİK (2021). *Konut Satış İstatistikleri*. Erişim: 14 Ocak 2021,

<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2020-37464>.

Uysal, A. B. (2017, Mayıs). Kırsalda Koruma ve Soylulaştırma İkilemi. *Ege Mimarlık* 2017 (2), s. 36-39.

Uysal, A. O. (2008). “Kilitbahir (Kilidü'l-Bahr)'de Tarihi Doku ve İki Hamam.” *Eceabat Değerleri Sempozyumu*, 27 Ağustos 2008, Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi, Çanakkale. 54.

Uzunsakal, E. ve Yıldız, D. (2018). *Uygulamalı Sosyal Bilimler Dergisi*, 2018, Sayı: 1

Vaus, D. D. (1990). *Surveys in Social Research*. Allen & Unwin: Sydney.

Wikipedia (2016). *Gelibolu by Piri Reis*. Erişim: 30 Mart 2019, [https://tr.wikipedia.org/wiki/Dosya:Gelibolu\\_by\\_Piri\\_Reis.jpg](https://tr.wikipedia.org/wiki/Dosya:Gelibolu_by_Piri_Reis.jpg).

Yazıcıoğlu, Y. ve Erdoğan, S. (2004). *SPSS Uygulamalı Bilimsel Araştırma Yöntemleri*. Detay Yayıncılık: Ankara.

Yüksel, Y. D. (1995). *Konut Mekanı Kavramının Tipolojik Temelleri*. İ.T.Ü.: İstanbul

## EKLER

EK 1. Anket

### Kıymetli Katılımcı,

Bu anket bilimsel bir araştırma için hazırlanmıştır. Çalışmadaki temel amaç **Gelibolu Tarihi Alanında konut edinme tercihlerini etkileyen faktörlerin** belirlenmesidir. Çalışma alanı olarak Çanakkale İli, Eceabat İlçesi, Kilitbahir Köyü seçilmiştir. Bilimsel esaslara dayalı bu çalışmada, vereceğiniz cevaplar çok yönlü olarak değerlendirilecek olup sonuçları, katılımcıların bakış açılarını tespit etmek hususunda önemli katkılar sağlayacaktır. İsim belirtmenize gerek yoktur. Toplam cevaplama süresi takriben 6-7 dakikadır. Zaman ayırdığınız için şimdiden teşekkür ederiz.

Emre YILMAZ

Mimar

**Telefon No:** 05423632602

**E-posta adresi:** emre.yyilmaz@gmail.com

<b>I. Bölüm: Kullanıcı Kimliği</b>
<b>1. Yaşınız?</b> ( ) 18-30      ( ) 31-40      ( ) 41-50      ( ) 51-60      ( ) 60+
<b>2. Cinsiyetiniz?</b> ( ) Kadın      ( ) Erkek
<b>3. Medeni Durumunuz</b> ( ) Bekar      ( ) Evli
<b>4. Çocuk Sayınız</b> ( ) Yok      ( ) 1      ( ) 2      ( ) 3 ve üstü
<b>5. Eğitim durumunuz</b> ( ) İlköğretim      ( ) Lise      ( ) Önlisans      ( ) Lisans      ( ) Y. Lisans - Doktora
<b>6. Mesleğiniz nedir?</b> ( ) Kamu çalışanı      ( ) Özel sektör çalışanı      ( ) İş İnsanı      ( ) Esnaf ( ) Çiftçi      ( ) Emekli      ( ) Ev hanımı      ( ) İşsiz      ( ) Diğer: .....

<p><b>7. Ortalama aylık geliriniz</b></p> <p>( ) 3.000'den az      ( ) 3.000-6.000 arası      ( ) 6.000-9.000 arası</p> <p>( ) 9.000-12.000 arası      ( ) 12.000-15.000 arası      ( ) 15.000'den fazla</p>
<p><b>8. Kilitbahir konut piyasasındaki rolünüz</b></p> <p>( ) Kilitbahir'de konut sahibiyim      ( ) Diğer (emlakçı, gayrimenkul uzmanı, kamu görevlisi vb.)</p>
<p><b>9. Kilitbahir'deki konutunuzu edinme tarihiniz? (Kilitbahir'de konutunuz yok ise boş bırakınız)</b></p> <p>( ) 1960 öncesi      ( ) 1960-1970 arası      ( ) 1970-1980 arası      ( ) 1980-1990 arası</p> <p>( ) 1990-2000 arası      ( ) 2000-2010 arası      ( ) 2010-2020 arası      ( ) 2020 sonrası</p>
<p><b>10. Kilitbahir'deki konutunuzu kullanım şekliniz nasıldır? (Kilitbahir'de konutunuz yok ise boş bırakınız)</b></p> <p>( ) Sene boyunca      ( ) Sadece yaz aylarında      ( ) Sadece kış aylarında</p>
<p><b>11. Kilitbahir'deki konutunuzun niteliği nedir? (Kilitbahir'de konutunuz yok ise boş bırakınız)</b></p> <p>( ) Tescilli yada geleneksel yapı statüsünde      ( ) Yeni Yapı      ( ) Diğer</p>

## II. Bölüm: Kullanıcı Tercihleri

Kilitbahir'den konut satın alacak olsanız aşağıdaki maddeler konut satın alma kararınızda ne kadar öneme sahip olacaktır?

No	Kullanıcı Tercihini Etkileyen Faktörler	Hiç Önemli Değil	Önemli Değil	Fark Etmez	Önemli	Çok Önemli
1	Konutun taş, ahşap gibi geleneksel yapı malzemesi ile yapılması					
2	Konutun geleneksel sokak dokusuna sahip bir bölgede yer alması					
3	Konutun mimari olarak, tarihi ve kültürel bir doku içinde yer alması					
4	Konutun sağlamlığı ve depreme dayanıklı olması					
5	Konutun oda sayısı ve büyüklüğü					
6	Konutta kullanılan malzemelerin kalitesi					

7	Konutun açık alanının ya da bahçesinin olması					
8	Konutun betonarme, çelik gibi yeni yapı malzemeleri ile yapılmış olması					
9	Konutun tescilli ya da geleneksel yapı statüsünde olması					
10	Konutun uygun oranlı ya da faizsiz kredi desteği sağlanan tescilli yapı (tarihi eser) niteliğinde olması					
11	Konutun her türlü vergi ve harçtan muaf tescilli yapı (tarihi eser) niteliğinde olması					
12	Konutun restorasyonu yapılırken kamu kuruluşlarından hibe desteği alınabilecek bir konum ve statüde olması					
13	Komşularımın benimle aynı sosyal statüde olması					
14	Komşuluk ilişkilerinin gelişmiş olması					
15	Konutun bulunduğu bölgenin yaşam tarzına uygun olması					
16	Konutun bana sağlayacağı prestijin yüksek olması					
17	Konutun deniz manzarasının olması					
18	Konutun yeşil alan ya da orman manzarasının olması					
19	Konutun güneş alan, aydınlık ve ferah olması					
20	Konutun iyi bir yatırım aracı olması					
21	Konutun ekonomik olarak gelecekte değer artışına uğrama ihtimali olan bir bölgede yer alması					
22	Konutun fiyatı ve ödeme şeklinin türü					
23	Konutun turizm bölgesine yakın bir konumda yer alması					
24	Konutun deniz turizmine uygun bir bölgede yer alması					
25	Konutun kültür turizmine uygun bir bölgede yer alması					
26	Konutun feribot iskelesine ve ana yola yakın olması					
27	Konuta yaya olarak kolay ulaşılabilmesi					
28	Konuta araçla kolay ulaşılabilmesi					

### III. Bölüm: Konut piyasası

Kilitbahir’de konut piyasasıyla ilgili aşağıdaki maddelere katılım derecenizi işaretleyiniz.

No	Konut Piyasasına yönelik önermeler	Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Kararsızım	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum
1	Kilitbahir’in tarihi, kültürel ve mimari niteliklerinin konut değerlerini arttırdığını düşünüyorum.					
2	Gelibolu Tarihi Alanına özgü mevzuatın, Kilitbahir’de taşınmaz ve konut piyasasına olumlu etkisi olduğunu düşünüyorum.					
3	Kilitbahir’de, tescilli konutların (tarihi ev), tescilsiz konutlardan daha değerli ve tercih edilebilir olduklarını düşünüyorum.					
4	Kilitbahir’de, uygulanan koruma politikalarının ve yasal prosedürlerin tescilli yapı ve konut piyasası üzerinde olumlu etkisi olduğunu düşünüyorum.					
5	Kilitbahir’de konut stoğunun yeterli olmadığını, yeni yapılaşma alanlarına ihtiyaç duyulduğunu düşünüyorum.					
6	Kilitbahir’den konut satın almanın gelecekte gelir getirecek iyi bir yatırım olduğunu düşünüyorum.					
7	Kilitbahir’de, Tescilli konutların projelendirilmesi ve inşaat uygulamalarında devletin sağladığı maddi yardımların ve uygun oranlı ya da faizsiz kredi olanaklarının yeterince bilinmediğini düşünüyorum.					

## ÖZGEÇMİŞ

### KİŞİSEL BİLGİLER

İsim SOYİSİM :

Doğum Yeri :

Doğum Tarihi :

### EĞİTİM DURUMU

Lisans Öğrenimi :

Yüksek Lisans Öğrenimi :

Bildiği Yabancı Diller :

### BİLİMSEL FAALİYETLERİ

#### a) Bildiriler

1) Uluslararası

#### b) Kitap Bölümü

1) Uluslararası

### İŞ DENEYİMİ

Çalıştığı Kurumlar ve Yıl:



## İLETİŞİM

E-posta Adresi :

ORCID :

