T.C.
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

YAPI KUSURLARI İLE KONUT DONANIMLARININ KULLANICI BEĞENİSİNE ETKİLERİ

Handan KILIÇASLAN

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ve YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

2019
ANKARA

Her hakkı saklıdır

TEZ ONAYI

Handan KILIÇASLAN tarafından hazırlanan **"Yapı Kusurları ile Konut Donanımlarının Kullanıcı Beğenisine Etkileri"** adlı tez çalışması 16/06/2019 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından oy birliği ile Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı'nda YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Danışman: Prof. Dr. Metin ARSLAN
Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Jüri Üyeleri:

Başkan : Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ
Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Üye : Prof. Dr. Metin ARSLAN
Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Üye : Doç. Dr. Gökhan DURMUŞ
Gazi Üniversitesi Teknoloji Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü

Yukarıdaki sonucu onaylarım.

Prof. Dr. Özlem YILDIRIM
Enstitü Müdürü

ETİK

Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez içindeki bütün bilgilerin tam ve doğru olduğunu, bilginin üretilmesi aşamasında bilimsel etiğe uygun davrandığımı, yararlandığım tüm veri, düşünce ve çalışmaları kaynağına atıf yaparak belirttiğimi beyan ederim.

16/06/2019

Handan KILIÇASLAN

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

YAPI KUSURLARI İLE KONUT DONANIMLARININ
KULLANICI BEĞENİSİNE ETKİLERİ

Handan KILIÇASLAN
Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Metin ARSLAN

Bu araştırmanın amacı; binalarda görülen eksik ve kusurlar ile birlikte asansör, otopark, ebeveyn banyosu ve kiler gibi tasarımı şekillendiren konut donanımlarının kullanıcıların beğenisi üzerindeki etkilerini belirlemektir. Çalışma, konut tasarım ve üretim süreçleri ile toplam inşaat kalitesinin kullanıcı beklenti analizleri odaklı iyileştirilmesi açısından önemli görülmektedir. Konutlarda sıklıkla gözlenen kusurlar ile asansör, otopark, ebeveyn banyosu ve kiler gibi mimari özelliklerin kullanıcıların beğenisi üzerindeki etkileri dört farklı yöntem kullanılarak değerlendirilmiştir. Bunlar; yapım işleri geçici kabul tutanaklarının analizi, Yargıtay kararlarının incelenmesi, konut satış ilanlarının incelenmesi ve Ankara'nın merkez ilçelerinde konut kullanıcılarını kapsayan anket uygulaması ile elde edilen verilerin istatistiksel yöntemlerle değerlendirilmesi olarak tespit edilmiştir. Kabul tutanakları ile Yargıtay kararlarının incelenmesi sonucunda kullanıcı beğenisini olumsuz etkileyen ilk üç durum; binaların mimari, peyzaj ve diğer uygulama projelerinden farklı inşa edilmiş olmaları, bina ortak alanlarında görülen imalat ve işçilik kusurları, konutların duvar ve tavanlarında özensiz işçilikten kaynaklanan sıva ve boya kusurları olarak belirlenmiştir. Konut ilanlarında tüketiciler için cezbedici özelliklerin; asansör, ara kat, ön cephe, güney cephe, otopark, ebeveyn banyosu ve ısı yalıtımı olduğu görülmüştür. Anket bulgularının değerlendirilmesi sonucunda kullanıcıların beğenisi üzerindeki olumlu etki parametreleri; mutfak genişliği (%81), ebeveyn banyosu (%68), balkon genişliği ve sayısı (%62) ile konutun ön cephede olması (%61) olarak sıralanırken, olumsuz etki parametreleri; banyo/tuvaletlerde akıntı, göllenme, giderlerin tıkanması (%40) ile kazan, hidrofor arızası ve çatı akıntısı gibi bina ortak alanlarında görülen inşaat kusurları (%33) olarak saptanmıştır. Özetle Türkiye'de sertifikalı uzmanlarca bina incelemesinin yapılması ve özellikle alım-satım işlemleri, sigorta ve kredi aşamalarında bu uygulamanın zorunlu tutulması; konut yatırımları ve yatırımcıların korunmasına ve toplam inşaat kalitesinin iyileştirilmesine önemli ölçüde katkı yapabilecektir. Konu ile ilgili olarak başta Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (RICS) olmak üzere ilgili diğer kurumların standartlarının içselleştirilmesi ve bu standartlara uygun incelemeleri yapacak mühendis, mimar ile gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının yetiştirilmesi ve akredite edilmelerinin sağlanması gerekli olacaktır.

Haziran 2019, 82 sayfa

Anahtar Kelimeler: Yapı kusurları, yapı eksiklikleri, konut mimarisi, etki parametreleri ve tüketici tercihleri.

ABSTRACT

Master Thesis

THE EFFECTS OF PATENT DEFECTS AND ARCHITECTURAL FEATURES IN HOUSING UNITS ON USERS' ADMIRATION

Handan KILIÇASLAN
Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Science
Department of Real Estate Development and Management

Supervisor: Prof. Dr. Metin ARSLAN

The aim of this study is to examine the effects of visible constructional defects and architectural features in housing units on users' admiration. The study is considered important in terms of improving the quality of residential architectural design and production processes and focusing on the improvement of total construction quality due to user expectation analysis. The effects of patent or in other terms the visible construction defects in buildings and architectural characteristics such as elevators, parking spaces, master bathroom, cellar, etc. that shapes the housing design was examined by four different methods. Those were; the provisional acceptance certificates of public buildings, Supreme Court decision records, housing sales advertisements, the survey applied to the residents of Ankara's urban municipalities and the obtained data were evaluated with statistical methods. The three most common patent defects according to the supreme court decisions and certificates of provisional acceptance were revealed such as; the maladjustment of the architectural, mechanical, landscape and other application projects, the use of poor constructional materials in roofs, exterior facades and uneven painting surfaces and cracks on walls due to poor workmanship. The most attractant architectural features due to the housing sales were determined as buildings with elevators, mezzanine floor, front façade, south façade, parking spaces, master bathroom and thermal insulation. The survey results that the positive impressions in flats are spacious kitchen (81%), master bathroom (68%), number of balconies and their sizes (62%), to be located on the front facade of the buildings (61%). The negative impressions are revealed as; the drainage problems in bathrooms such as leakage and ponding (40%), the failures in mechanical and electrical installations such as elevator, boiler and other instruments (33%). In summary, the legislation of building survey should be handled by certified experts in Turkey and making this practice as mandatory, especially in the trading, insurance and credit stages therefore, it will contribute significantly to housing investments and to protect the investors and to the improvement of total construction quality. In this respect, it will be necessary to internalize the standards of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) and other relevant institutions and to train and accredit engineers, architects and real estate development and management experts who will be carried out examinations in accordance with these standards.

June, 2019, 82 pages

Key Words: Visible defects, constructional defects, residential architecture, impression parameters and consumer preferences.

TEŞEKKÜR

Gayrimenkul geliştirme alanında üzerinde en fazla durulan konulardan biri de yapım maliyetlerinin analizi ve maliyet yönetimidir. Maliyet etüdleri hem proje geliştirme ve proje finansmanı, hem de değerleme çalışmaları için yaşamsal önem taşımakta ve yapım ekonomisi kararları büyük ölçüde maliyet etüdlerinin yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Buna ilave olarak yapı kusurları ve eksik imalat analizleri de gayrimenkul yatırımlarından müşteri veya yatırımcı memnuniyeti üzerinde etkili olan parametrelerin başında gelmektedir. Bu alanda kişisel gelişme ve kariyer olanağı elde etmek için gayrimenkul geliştirme ve yönetimi alanında lisansüstü eğitim yapma kararı verdim. Lisans eğitimimi tamamladıktan uzun bir süre sonra başladığım yüksek lisans eğitimim süresince tarafıma destek ve katkılarını esirgemeyen başta danışmanım Prof. Dr. Metin Arslan'a, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Başkanı Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş'e, öğretim üyesi Doç. Dr.Yeşim Aliefendioğlu'na, hayatın her aşamasında olduğu gibi tez çalışmam süresince de desteğini esirgemeyen, sabır ve yüksek enerjisiyle motive eden eşim Opr. Dr. Rasim Levent Kılıçaslan'a en içten teşekkürlerimi sunarım.

Handan KILIÇASLAN

Ankara, Haziran 2019

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAYI
ETİK ..... **i**
ÖZET ..... **ii**
ABSTRACT ..... **iii**
TEŞEKKÜR ..... **iv**
KISALTMALAR DİZİNİ ..... **vi**
ŞEKİLLER DİZİNİ ..... **vii**
ÇİZELGELER DİZİNİ ..... **viii**
1. GİRİŞ **1**
2. LİTERATÜR ÖZETLERİ VE KURAMSAL TEMELLER **4**
2.1 Yapı Kusurları (Ayıp) Kavramı ve Türleri **6**
2.1.1 Yapım işlerinde eksik ve kusurların tespiti **9**
2.2 Konut Kavramı ve Kullanıcı İlişkisi; Kalite ve Tatmin **10**
3. MATERYAL VE ARAŞTIRMA YÖNTEMLERİ **13**
3.1 Yapım İşleri Geçici Kabul Tutanaklarının Analizi **13**
3.2 Yargıtay Kararlarının Analizi **14**
3.3 Konut Satış İlanlarının Analizi **15**
3.4 Konut Kullanıcıları Anketi İle Toplanan Verilerin Analizi **16**
3.4.1 Anket verilerinin toplanması **17**
3.4.2 Anket verilerin analizi **19**
4. BULGULAR VE TARTIŞMA **21**
4.1 Yapım İşleri Geçici Kabul Tutanaklarına İlişkin Bulgular **21**
4.2 Yargıtay Kararlarına İlişkin Bulgular **26**
4.3 Konut Satış İlanlarına İlişkin Bulgular **30**
4.4 Konut Kullanıcılarına İlişkin Bulgular **32**
4.4.1 Konut kullanıcılarının demografik dağılımı, konutların hukuki ve fiziki durumları **33**
4.4.3 Konutlarda olumlu ve olumsuz etki parametrelerinin incelenmesi **53**
5. SONUÇ VE ÖNERİLER **65**
KAYNAKLAR **71**
EK 1. Yapım İşleri Geçici Kabul Tutanağı **74**
EK 2. Konut Satış İlanlarında Arama Formatı **75**
EK 3. Anket Formu **77**
EK 4. Bina İnceleme Hizmetine İlişkin Kullanıcı Yorumları **78**
ÖZGEÇMİŞ **82**

KISALTMALAR DİZİNİ

Borçlar Kanunu	BK
Hukuk Dairesi	HD
Kamu İhale Kanunu	KİK
Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu	KİSK
Madde	m.
RICS	Royal Institute of Chartered Surveyers
Yapım İşleri Genel Şartnamesi	YİGŞ

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 4.1 Konut kullanıcılarının meslek gruplarına göre dağılımı 35
Şekil 4.2 Konutların mülkiyet durumuna göre dağılımı 35
Şekil 4.3 Konutların edinim yöntemine göre dağılımı 36
Şekil 4.4 Konutların tapu çeşidine göre dağılımı 36
Şekil 4.5 Konutların Ankara'nın ilçelerine göre dağılımı 37
Şekil 4.6 Konutların bina tiplerine göre dağılımı 38
Şekil 4.7 Konutların bina kat adetlerine göre dağılımı 40
Şekil 4.8 Konutların oda sayılarına göre dağılımı 40

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 4.1 Geçici kabul tutanaklarında eksik ve kusurlu imalatların dağılımı 22
Çizelge 4.2 Yargıtay Karar dosyalarında eksik ve kusurlu imalatların dağılımı 27
Çizelge 4.3 Konut ilanlarında vurgulanan mimari özellikler 31
Çizelge 4.4 Konut kullanıcılarının demografik özellikleri ile binaların hukuki durumlarının cinsiyete göre dağılımı 34
Çizelge 4.5 Konut binalarının yaşlarına ilişkin sonuçlar 37
Çizelge 4.6 Konutların fiziki durumlarının Ankara ili ilçelerine göre dağılımı 39
Çizelge 4.7 Konut kullanıcılarının değerlendirmesi ile ısı yalıtımı/konut satış değeri etkileşimi 41
Çizelge 4.8 Konut kullanıcılarının değerlendirmesi ile asansör/konut satış değeri etkileşimi 42
Çizelge 4.9 Konut kullanıcılarının değerlendirmesi ile otopark/konut satış değeri etkileşimi 43
Çizelge 4.10 Binalarda ısı yalıtımı, asansör, otopark ile bağımsız değişkenlerin satış değeri etkileşiminin incelenmesi 44
Çizelge 4.11 Cinsiyet ve otopark çapraz tablo analizi 45
Çizelge 4.12 Meslek ve asansör çapraz tablo analizi 46
Çizelge 4.13 Meslek ve otopark çapraz tablo analizi 47
Çizelge 4.14 Mülkiyet durumu ve ısı yalıtımı çapraz tablo analizi 48
Çizelge 4.15 Mülkiyet durumu ve asansör çapraz tablo analizi 50
Çizelge 4.16 Mülkiyet durumu ve otopark çapraz tablo analizi 52
Çizelge 4.17 Bina tipi ve asansör çapraz tablo analizi 53
Çizelge 4.18 Konutlarda olumlu-olumsuz etki parametrelerinin incelenmesi 53
Çizelge 4.19 Konut kullanıcılarının olumlu etki durumlarını değerlendirmeleri 54
Çizelge 4.20 Konut kullanıcılarının olumsuz etki durumlarını değerlendirmeleri 55
Çizelge 4.21 Konut teslimlerinde ilk altı ayda karşılaşılan sorunlar 56
Çizelge 4.22 Olumlu etki durumları ile cinsiyet çapraz tablo analizi 57
Çizelge 4.23 Olumsuz etki durumları ile cinsiyet çapraz tablo analizi 58
Çizelge 4.24 Konut teslimlerinde karşılaşılan sorunlar ile cinsiyet çapraz tablo analizi 59
Çizelge 4.25 Olumsuz etki durumları ile meslek çapraz tablo analizi 60
Çizelge 4.26 Konut teslimlerinde karşılaşılan sorunlar ile meslek çapraz tablo analizi 61
Çizelge 4.27 Konut teslimlerinde bilirkişi, eksper vb. aracı mekanizmaya ilişkin kullanıcı değerlendirmesi 63

1. GİRİŞ

Türkiye'de gayrimenkul piyasası alternatif yatırım araçları içinde likiditesinin düşük olmasına karşın, getiri oranlarının yüksekliği, barınma gibi temel bir ihtiyacı karşılaması ve güvenilir yatırım algısı sebebiyle hızla gelişme eğilimi göstermektedir. Gelişen piyasa içinde önemli yer tutan konut inşaatları aynı konumda farklı mimari özellikleri ve görselliği öne çıkaran tasarım yaklaşımlarıyla birbirleriyle yarışmakta ve cezbedici özellikleri ile kullanıcıların beğenisine sunulmaktadır. Ancak projelendirme aşamasında gösterilen özen, yapım sürecinde ihmal edilebilmekte, rekabet piyasasında kalifiye işçi temininde kısıtlılık görülebilmekte ve konutların kullanıcılara teslimi aşamasında yapı kusurları ve eksiklikleri ile karşılaşılabilmektedir.

Yapı sektöründe sıklıkla kusurlu ve eksik imalat sorunları ile karşılaşılmakta ve bu alanda uzmanlığı olmayan yerli ve yabancı yatırımcılar tarafından karar verme sürecinde sertifikalı uzmanlardan bina incelemesi talep etmeleri gerekli olmaktadır. Türkiye'de yapı kusurlarının analizine ilişkin sınırlı sayıda akademik çalışmanın (Yılmaz 2006, Apanoğlu 2007, Olcay 2009, Ünsal 2009) olduğu tespit edilmiş olup, kamu ve özel kesimde yapım işlerinin kabulünün yapılması ve alım-satım kararları öncesi dönemde binaların mevzuat, mimari projesi ve müşteri beklentilerine uygunluğunun analizinde kullanılabilecek rehber ve norm bilgilerin çok yetersiz olduğu ortaya çıkmaktadır. Bu koşullarda yapılan çalışmada; kusurlu imalatların tanımlaması yapılarak konut kullanıcılarının bu duruma ilişkin farkındalıkları ile beğenilerine olası olumsuz etkileri irdelenmiş ve tüketici tercihleri yönü ile konu ortaya konulmuştur. Bununla birlikte kişilerin hayat standartlarında meydana gelen gelişmeler ve konfor ihtiyaçları konuttaki tercih ve beklentilerini yükseltmekte olup, bu durumun kullanıcıların beğenisi üzerindeki olası olumlu etkileri de eşzamanlı incelenmektedir.

Son yıllarda büyük kentlerde rant odaklı konut gelişiminin yarattığı, kullanıcıların talebi yerine önceden tasarlanmış, gereksinim ve geleneklerden farklı yaşam şekillerini empoze eden, lüks yaşam algısı ile çocuklu aileleri konut kulelerine hapseden mimari yaklaşım ve politikaların dışında tüketici odaklı, kullanıcı gereksinim ve beğenilerine uygun konut tasarım ve üretimine yönelik yaklaşımların tespiti ve uygulanmasına, bu

araştırmanın bulgularının önemli ölçüde katkı sağlaması beklenmektedir. Konutun piyasa değerine ilişkin doğrudan bir çalışma bu kapsamda gerçekleştirilmemiş olmakla birlikte piyasa değerinin oluşumunda kullanıcı beğenisinin de önemli bir parametre olduğu düşünülmektedir. Konutların mimari tasarımına ilişkin tüketici beklentilerini ortaya koyması ile kullanıcılarda psiko-sosyal etki yani beğeniyi oluşturan parametreler üzerinden değere ulaşmaya ilişkin akademik çalışmalar da gerçekleştirilebilir. Bu doğrultuda çalışmanın amacı, binalarda görülen yapı kusur ve eksiklikleri ile birlikte asansör, otopark, ebeveyn banyosu, kiler gibi konut tasarımını şekillendiren mimari özelliklerin konut kullanıcılarının beğenisi üzerindeki etkilerini belirlemektir.

Kaynak araştırması, kurum kayıtları, yargı kararları ve saha çalışmalarının bulgularına dayalı olarak yapılan bu çalışmanın sonuçları beş bölüm olarak sunulmuştur. Konunun önemi ve amaçları ile kapsamının tanımlandığı giriş bölümünü izleyen ikinci bölümde; yapım işlerinde eksik ve kusurlu imalatların tanımı, konutların teslimi aşamasında kusurlu (ayıplı) imalatın tespiti durumunda tüketicilerin hakları ile birlikte tatmin ve kalite çerçevesinde konut ile kullanıcı ilişkisinin kavramsal analizi yapılmıştır. Bu bölümde ayrıca konut kullanıcılarının beklenti ve tatmin ölçütlerine ilişkin daha önceki çalışmalara atıfta bulunularak bu ölçütleri sıralamak amacıyla farklı modeller oluşturulduğu görülmüştür.

Çalışmanın üçüncü bölümünde; kamu binalarının geçici kabul tutanakları ile birlikte mahkemelere konu olan uyuşmazlıklara ilişkin Yargıtay Kararlarının incelenmesi sonucu elde edilen veriler kullanıcıların konuta ilişkin beğenilerini olumsuz etkileyen kriterler, konut satış ilanları ile literatür bulgularının incelenmesi sonucu elde edilen veriler ise kullanıcıların konuta ilişkin beğenilerini olumlu etkileyen kriterler varsayılarak ankette soru cümlesi olarak kullanılmıştır. Ancak satış ilanlarında görülen ve bağımsız bölümün manzaralı olması, binada ara katta bulunması ve hakim cephe yönü (güney, doğu, batı, kuzey) ve benzeri veriler binanın konumuna bağlı değişkenler olarak kabul edilerek ankette soru cümlesi olarak kullanılmamıştır. Bununla beraber bağımsız bölümün ön cephede olması durumu binanın konum özelliği ile ilişkilendirilmemiştir. Binanın ana girişi ve merdiven çekirdeğinin yerleşimine bağlı olarak konutların önden cephe almasına yönelik alternatif tasarımlar

geliştirilebilmektedir. Kullanıcı görüşlerini birebir yansıtması amaçlanan bu anket çalışmasıyla konutlara yönelik talep ve beklentiler ortaya konulmuştur.

Son olarak geçici kabul tutanakları, Yargıtay kararları, konut satış ilanları ve konut kullanıcıları anketi ile elde edilen bulgular değerlendirilerek tartışılmış ve çalışma tamamlanmıştır. Bu çalışma ile elde edilen verilerin birer değer parametresi olarak şerefiye hesaplamalarında örnek alınması, karşılaştırmalı satış analizlerinde binaların büyüklük, konum, imar durumu, sosyal donatılara yakınlık gibi faktörlerin yanı sıra binaların fiziki durumlarının; konutun mimari tasarımı ile sunulan özellikleri ile binalarda özensiz işçilik ve hatalı imalatlardan kaynaklanan belli başlı kusurların da düzeltme işlemlerinde göz ardı edilmemesi gerektiğine dikkat çekilmeye çalışılmıştır. Çalışma kapsamında dört farklı yaklaşım ile yapılan analiz ve değerlendirme sonuçları ile temel sorun alanları ve bunların çözümüne yönelik yaklaşımlar son bölümde özet olarak sunulmuştur. Buna ilave olarak binaların kullanıma açılmasından önce veya alım-satım kararlarından önce yapılması gereken teknik inceleme (bina incelemesi) ile ilgili uluslararası yaklaşımlar ve meslek standartlarının içselleştirilmesi ve Türkiye'de uygulamaya konulması açısından paydaşlara düşen sorumluluklar ile görev ve yetki paylaşımı kısaca değerlendirilmiş ve bu çerçevede gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının rolleri de tartışılmıştır.

2. LİTERATÜR ÖZETLERİ VE KURAMSAL TEMELLER

Kullanıcıların konuttan beklenti ve memnuniyetine ilişkin literatürde birçok çalışma ile konut kullanıcısının tatmin olmak için talep ettiği, ihtiyaç duyduğu temel değerlerin araştırılarak ortaya konulması için farklı modeller oluşturulduğu görülmüştür. Özellikle regresyon analizi yöntemiyle konut fiyatlarının çok merkezli kentlerdeki değişimini belirlemeye çalışan Dubin ve Sung (1987) konutun yaşı, alanı, oda ve banyo sayısı gibi özelliklerini konutun yapısal nitelikleri içerisinde, bulunduğu binanın kat adedi, asansör, garaj, havuz gibi fiziki donanımlarını ise binaya ait özelliklerin içerisinde değerlendirmiştir.

Konut fiyatları üzerinde mimari tasarımın önemli bir etkisi olduğu, bu nedenle konut planında işlevsellik kadar dış görünümün de alıcılar için cezbedici özellikte olması gerektiğini savunan Paul K. Asabere'e (1989) çalışmasında konut tasarım kriterleri olarak oda sayısı, yatak odası sayısı, banyo sayısı, konut büyüklüğü, bahçe, merkeze uzaklık ve garajı dikkate almıştır (Ünlükara 2008).

İstanbul'un yedi ana konut bölgesinde on yedi lüks konut projesini incelediği tez çalışması ile Ünlükara (2008) yüksek gelir grubuna hitap eden gayrimenkul geliştirme projelerinde konut fiyatını etkileyen faktörlerin belirlenmesi için regresyon analizi yöntemiyle kavramsal bir model oluşturmuştur. Bu modelde bağımlı değişken olarak konut fiyatının logaritması alınmış, bağımsız değişkenler olarak ise oda ve banyo sayıları, bahçe ve salonun büyüklüğü, garaj, manzara, soyunma odası, hobi odası, depo, sauna, kış bahçesi gibi villa tipolojisine uygun mekansal unsurlar tasarım kriterleri olarak belirlenmiştir. Analiz sonuçlarına göre fiyatı etkileyen en önemli değişkenler bahçe ve salon büyüklüğü ile yatak odalarının sayısı olmuştur. Kapalı otopark, hizmetli odası ve yatak odalarında ayrı bir bölüm olarak tasarlanmış soyunma odalarının bulunması da proje geliştiricilerin dikkate alması gereken bir unsur olarak ortaya çıkmıştır. Buna karşın geçmişte manzara, kat adedi ile binanın yaşı gibi faktörler fiyatı etkilerken günümüzde bu eğilimin farklı konut donatılarına doğru yöneldiği, bahçe, salon büyüklüğü, yatak odası sayısı ile kapalı otopark bulunmasının konut fiyatını yükselttiği sonucuna ulaşmıştır. Binalarda ısı yalıtımı, otopark, asansör, sıcak su olması

ile bahçe, balkon, mutfak büyüklükleri olumlu etki parametreleri olarak değerlendirilirken konut mimarisinde ebeveyn banyo, soyunma odası, çamaşır/ütü odası gibi mahallerin bulunmasının kullanıcı beğenisini yükselttiği görülmüştür.

Geçmiş yıllarda yapılan araştırmalarda konutlarda kullanıcı memnuniyeti ve tatmini olgusunun konutta kalitenin bir ölçütü olarak ele alındığı, konutun mimari özellikleri ile fiziki donanımların kullanıcı beğenisini etkileyen olumlu parametreler olarak değerlendirilirken kullanıcı beğenisi üzerindeki olumsuz etki parametrelerine ilişkin fazla bir araştırma bulunmamaktadır.

Yüklenici ve bağımsız bölüm sahipleri arasında Türk Borçlar Kanunu (TBK)'nun[1] "eser sözleşmesi" kapsamına giren yani TBK. 355. - 371. maddeleri kapsamında bulunan ve Yargıtay'a intikal eden 945 adet dava dosyasını incelediği çalışmasında Apanoğlu (2007) bu davaların % 17.7 sine karşılık gelen 165 adet dosyanın "müteahhidin özen ve ayıba karşı borcu" kapsamında olduğunu kayda geçmiş olup, Türkiye'de yapı denetimine gereken özenin gösterilmediği sonucuna ulaşmıştır.

Rotimi'ye (2015) göre dört yıllık bir dönemde İngiltere'de yeni inşa edilen 2.202 adet binayı inceleyen Sommerville ve Craig (2005) tarafından yaklaşık 130.000 kusurlu durum kayıt altına alınmıştır. Bunların; %68'inin kötü işçilik, %14'ünün ise özensizlik ve ihmalden kaynaklandığı sonucuna ulaşılmıştır. Avustralya'da yeni inşaa edilen konut binalarında karşılaşılan kusurlar İngiltere'den bir farklılık arz etmemektedir. Viktorya eyaletinde 1982-1997 yılları arasındaki dönemde yeni konut inşaatlarındaki kusurların maliyet bedelini hesaplamak için 32.000 bina üzerinde inceleme yapan Mills'e (2009) göre her sekiz konuttan birinde kusurlu imalatlarla karşılaşılmakta olup bu kusurların düzeltilmesi için harcanan tadilat masrafı ise inşaat sözleşme bedelinin yaklaşık %4'ü kadar bir orana karşılık gelmektedir (Rotimi 2015).

Rotimi ve diğerleri yeni inşaa edilmiş konut binalarında yapı kusurlarının raporlanması üzerine 2015 yılında yaptıkları değerlendirme çalışması için Yeni Zelanda genelinde

[1] 6098 Sayılı Borçlar Kanunu, TC Resmi Gazete Sayı:27836, 2011, Ankara

2008-2011 yılları arasında yapı kullanma belgesi alan 34.000 kişi arasından rastgele seçilen 1.032 kişiye posta yoluyla anket göndermiştir. Anketi cevaplayanlar arasından toplam gönderinin %21'ine denk gelen sayıda yani 216 adedi uygun bulunarak değerlendirmeye alınmıştır. Bu çalışma sonucunda yeni bina inşaatlarında kullanıcıların en sık karşılaştıkları ilk on yapı kusuru; duvarlardaki boya ve badana kusurları, parke kaplamalarındaki çivi başları, ince imalatlarda bitiş hataları, yer döşemesinde kötü işçilik, kapı pencere aksesuarlarındaki arızalar, mutfak dolap ve tezgah montaj sorunları, sıva çatlakları, kalitesiz kapı-pencere kolları, ıslak hacimlerdeki vitrifiye ve musluk/batarya arızaları ile kapı kilitleri olarak sıralanmaktadır.

Aynı araştırmada anket katılımcılarının yaklaşık % 65'inin yeni binalardan satın aldıkları konutlar için bina incelemesi yaptırmadıkları, özellikle 2. el konutlar için bina incelemesi hizmeti aldıkları, oysa Yeni Zelanda'da yeni bina inşaatlarında da hatırı sayılır miktarda yapı kusuruna rastlanıldığı sonucuna varılmıştır. Yeni konut inşaatlarında sertifikalı uzmanların hazırlayacakları "bina inceleme formlarının" ince yapı ile bitiş malzemesi uygulamalarında kaliteyi geliştireceği öngörülmüştür (Rotimi vd. 2015).

2.1 Yapı Kusurları (Ayıp) Kavramı ve Türleri

Yapım işlerinde proje tasarımı, yapım teknikleri ve malzeme seçiminden kaynaklanan imalat hataları ya da uygunsuzluk durumu ayıp veya kusur olarak nitelendirilmektedir. Yapı kusurları kabaca yapının taşıyıcı sistemini yani strüktürü etkileyen kusurlar ile yapının görüntüsünü yani estetiğini etkileyen kusurlar olarak ikiye ayrılmaktadır. Hukuki olarak yapı kusuru veya ayıbı ise inşaatın yönetmeliklere aykırı olması, projenin etkilediği komşuluk çevresindeki toplum haklarının ihlali ya da inşaat malzemesi üreticilerinin tavsiyelerini göz ardı etme; uygun olmayan koşullar; iklim, nem, hava sıcaklığı koşullarında gerçekleştirilmesi gibi çok farklı durumları kapsamaktadır.

Kusur, standart ya da karakteristik bir özellik taşıyan yapı bileşeninin bütüne uyumsuzluğu olarak da tanımlanmakta olup "kusur" bazen "hasarlı" ile eşanlamlı

kullanılsa da anlatılmak istenen başarısızlık durumundan ziyade, hedeflenen, ulaşılmak istenen belli bir standarttan sapma durumudur.

Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun'daki[1] tanıma göre kusurlu mal; tüketiciye teslimi anında, taraflarca kararlaştırılmış olan örnek ya da modele uygun olmaması ya da objektif olarak sahip olması gereken özellikleri taşımaması nedeniyle sözleşmeye aykırı olan maldır.

Açık ayıplar çıplak gözle bakıldığında varlığı hemen fark edilebilen kusurlardır. Eserin teslim edildiği anda veya özenli bir inceleme sonucu bütün kapsamı ve önemi ile anlaşılabilen kusurlardır (Ünsal 2009). Örneğin; duvar boyasının dalgalı olması, seramik kaplamalarda çatlak olması gibi. Eserin tesliminden sonra işlerin olağan seyrine göre gözden geçirilmemesi ve açık kusurların bildirilmemesi durumunda iş sahibi açık ayıp iddiasında bulunamayacağı gibi yüklenici de sorumluluktan kaçınmış olmaktadır.

Alıcı gözden geçirmeyi ve bildirimde bulunmayı ihmal ederse, satılanı kabul etmiş sayılır. Ancak, satılanda olağan bir gözden geçirmeyle ortaya çıkarılamayacak bir kusur bulunması hâlinde, bu hüküm uygulanmaz. Bu tür bir kusurun bulunduğu sonradan anlaşılırsa, hemen satıcıya bildirilmelidir; bildirilmezse satılan bu kusurla birlikte kabul edilmiş sayılır (BK m. 223).

Yasa hükmündeki bu muayeneden amaç, gözle veya elle yapılan ve inşaat bünyesine nüfuz edilemeyen bir incelemedir. Örneğin, sıva, badana ve boya işçiliğindeki kalite yahut açıkça göze çarpan hatalı malzeme vesaire işçilik yahut bir uzmanın el ve gözle yapacağı incelemede saptanabilecek kusurlar, açık ayıp olarak nitelendirilmektedir.

Seferli (2002) çalışmasında gizli ayıp kavramını genellikle kullanım sonucu kendini gösteren, sözleşme ve dürüstlük kurallarına göre eserde olması gereken vasıf ile mevcut durum arasındaki iş sahibi aleyhine meydana gelmiş farklılıklar olarak tanımlamaktadır (Ünsal 2009).

[1] 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, TC Resmi Gazete Sayı: 28835, 2013, Ankara

Yapım işlerinde gözle ve elle yapılan muayenede saptanması mümkün bulunmayan, özel teknik bir inceleme ile veya bir süre sonunda bulguları ortaya çıkan kusurlar gizli ayıp olarak nitelenir. Örneğin, yapımda betonarme çeliğinin az veya çimentonun noksan dozda kullanılması veya temel hafriyat veya takviyesinin yetersiz yapılması gibi nedenlerle kusurlu inşaa edilen bir binanın bu ayıbı, önceden iş sahibi tarafından yapılan muayenesinde anlaşılması mümkün olmadığı halde, gizli kalan bu ayıp, bir zaman süreci içinde, kolonlarda çatlamalar ve benzeri şekilde kendini göstermesi ile ortaya çıkar (Apanoğlu 2007). Binalarda gizli ayıbın ortaya çıkması veya sonradan fark edilmesi halinde bu kusurun derhal haber verilmesi gerekir. Bu ihbarın gecikmesi halinde, iş sahibi gizli ayıptan dolayı zararlarını talep hakkından vazgeçmiş sayılır. Ancak yüklenici ayıbı hile ile gizlemişse ya da ağır kusur bulunmakta ise ihbar sürelerine bakılmaz.

6098 sayılı Borçlar Kanunu'nun taşınmaz satışını düzenleyen 224. maddesine göre bir yapının kusurlu olmasından doğan davalar, mülkiyetin geçmesinden başlayarak beş yılın ve satıcının ağır kusuru varsa, ayıplı eserin niteliğine bakılmaksızın yirmi yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar**.**

Gizli ayıp eserin kullanılmasıyla ya da denenmesi ile tespit edilebildiği, bunun belirlenmesinin ise teknik bilgiye ihtiyaç gösterdiğinden, uzman olmayan alıcıdan gerekli teknik bilgilere sahip olması beklenemeyeceği gibi, bu tespiti yaptırmak için uzman bilirkişi görevlendirilmesi mecburiyeti de beklenemez. Böylece önceden önemsenmeyen kusurun, sonradan önem ve boyutunun anlaşılması üzerine derhal bildirilmesi ile kusuru bildirme yükümlülüğü yerine getirilmiş olur.

Yapım işleri eser sözleşmeleri kapsamında değerlendirilmekte olup, ayıplı iş (kusur) ve eksik iş kavramları çoğunlukla karıştırılmaktadır. Kusurlu iş imal edilen eserin sözleşmede öngörülen niteliklerden yoksun bulunması veya imal edilen ürünün kullanıma elverişsiz olması hali iken, eksik iş eserin tamamlanmamış olması durumunu ifade eder ve iş sahibinin kusur ihbarında dahi bulunmasını gerektirmez (Ünsal 2009).

2.1.1 Yapım işlerinde eksik ve kusurların tespiti

Türkiye'de bina inşaatları özel sektör ve resmi kurumlar eliyle yürütülmekte olup, inşaatların tamamlanmasından sonra teslim ve kabul işlemleri Borçlar Kanunu, Tüketici Kanunu ve Kamu İhale Kanunu[1], Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu[2] Yapım İşleri Genel Şartnamesi[3] hükümlerine göre gerçekleştirilmektedir (Gürsen, 2016).

Özel inşaat işlerinde bina, yüklenici tarafından hayata geçirilen bir "eser" olarak kabul edilmekte; alıcı/müşteri/iş sahibinin eseri olağan koşullar içinde en kısa sürede muayene ederek eksik veya kusurlu diğer deyimle noksan ve kusurlu imalatları tespit etmesi, Yükleniciye bildirimi, Yüklenicinin sorumluluğu ve iş sahibinin hakları Borçlar Kanununda düzenlenmiştir.

Kamu yapım işlerinde yüklenicinin meydana getirdiği yapıda herhangi bir eksik ya da kusurun mevcut olması halinde ise Borçlar Kanunundan ziyade bu konuda özel bir düzenleme niteliğinde olan Yapım İşleri Genel Şartnamesinde yer alan kamu yapımlarında teslim ve kabul işlemlerinde izlenecek prosedüre bakmak gerekir (Ünsal, 2009).

Özel sektör eliyle gerçekleştirilen inşaatlarda iş sahibi ile Yüklenici arasında gerçekleşen teslim ve kabul işlemlerinde bir şekil şartı bulunmamaktadır. İş sahibinin bir imalatta eksiklik veya kusur tespitinde bulunması halinde ise durum çoğu zaman şifahen Yükleniciye bildirilmekte ve karşılıklı güven çerçevesinde çözüm getirilmesi beklenmektedir.

Oysa yapım işleri özel bilgi, tecrübe ve ihtisas gerektiren faaliyetlerden olup, bu vasfa sahip olmayan alıcıların binada bulunan ayıplı imalatları zamanında fark ederek Yükleniciye ihbar etmeleri her zaman mümkün olmamaktadır. Bu durumda iş sahibi

[1] 4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu, TC Resmi Gazete Sayı: 24648, 2002, Ankara
[2] 4735 Sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu, TC Resmi Gazete Sayı: 24648, 2002, Ankara
[3] Yapım İşleri Genel Şartnamesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı,2009, Ankara

açık ayıplı imalatlar için Kanunda tanınan bedel indirimi ya da kusurun tamirini isteme hakkını kullanmayarak mağdur olabilmektedir.

Kat karşılığı inşaat ya da yap-sat işlerinde alıcılar çoğu zaman inşaattan kendi paylarına düşen bağımsız bölümleri gözden geçirmekte, binanın ortak alanlarını; çatı, bodrum kat, kazan dairesi, otopark alanları, bahçe düzenlemesi vb. imalatları ihmal etmektedirler. Nitekim ortak alanlarda sonradan fark edilen ayıplı imalatların giderilmesi hususunda Yüklenici ile uzlaşma sağlanamaması halinde mahkemelerde davalar açılmaktadır. Bu konuya ilişkin muhtelif Yargıtay Kararları incelendiğinde kat malikince binanın ortak alanlarında tespit edilen ayıplı imalatlar için açılan davalarda davacıya sadece kendi payı oranında tazminat ödenmesine hükmedilmektedir. Bu tazminat miktarı ayıplı imalatın tamiri ya da ıslahı için yeterli olmayacağından kat maliklerinin birleşerek Yükleniciye ortak dava açmaları gerekmektedir.

Kamu eliyle yürütülen yapım işlerinin teslim ve kabul işlemlerinde ise yüklenici idareye işin kabule hazır olduğunu yazılı olarak bildirmekte, İdare ise üyeleri teknik personelden oluşan bir kabul komisyonu görevlendirmektedir (Gürsen, 2016). Kabul komisyonu inşaattaki incelemesini tamamlayarak kabul tutanağına[1] (Ek 1) yazılan eksik ve kusurlu işlerin ikmali için Yükleniciye süre vermektedir. Bu süre sonunda Yüklenici tutanakta belirtilen hususları yerine getirmezse, İdare oluşturacağı bir Komisyon marifetiyle ve bedeli Yüklenicinin hak edişlerinden ve teminatından düşürülmek suretiyle eksik ve kusurlu imalatları tamamlatmakla yükümlüdür (YİGŞ m.45).

2.2 Konut Kavramı ve Kullanıcı İlişkisi; Kalite ve Tatmin

Konut sahibi olmak insanların yaşamları boyunca yapacakları en büyük ekonomik yatırım aracı olmaktadır. Bu nedenle insanların konutlarına ilişkin beklenti ve ihtiyaçlarının bilinmesi kendilerini fiziksel, ruhsal ve sosyal yönden tatmin edecek konutların üretimini destekleyecektir. Konutlarda kullanıcıların beğenilerine uygun

[1] Standart Form-KİK 049.0/Y Yapım İşleri Geçici Kabul Tutanağı.

çevre ve tasarım özelliklerinin bulunması bu nedenle üzerinde önemle durulması gereken konulardan birisidir.

Kellekçi ve Berköz'e (2006) göre konut, insanların yaşayabilecekleri fiziksel koşulları sağlamanın ötesinde bireyin güvenlik ve sahiplenme duygularının bir sembolü olarak tanımlanmalıdır. Barınma ihtiyacını karşılamasının ötesinde kendini ifade etme olanağı sunan konut, bireyin sosyalleşmesini sağlayarak psikolojik tatmin yaratır. Toplumun kültürel değerlerini yansıtan konut, ekonomik, estetik ve fiziksel değerlerle de ilişkilidir (Olcay 2009).

Konut piyasasında üreticiler kar motivasyonu ile hareket ederken tüketiciler yarar maksimizasyonu ile karşılık vermektedir. Üretimin esas amacı gereksinimlerin karşılanması olduğundan tüketicilerin tercihleri doğrultusunda yapılan üretim, en karlısı olmaktadır. Bu nedenle tüketicilerin satın alma tercihlerini şekillendiren faktörler, konutların pazarlama ve satış faaliyetlerini etkilemektedir.

Büker ve Aşıkoğlu (1995), tüketici eğilimlerinin ölçülmesinin pazar araştırmasında önemli olduğunu zira herhangi bir ürünle ilgili olarak tüketicilerin psikolojik ve sosyo-psikolojik davranışlarının ortaya konulması ile satın alma eğilimlerinin belirleneceğini ve bu durumun gayrimenkul geliştirme projelerinin başarılı olmasına katkı sunacağını ifade etmişlerdir (Yılmaz 2006).

Pazarlama ve ilişkili süreçlerin odağındaki tüketiciyi tanımadan, gereksinim ve beklentilerini araştırmadan herhangi bir ürünü satın almaları konusunda motive edecek kritik değişkenler de ortaya konulamaz. Günümüzde tüketicilerin istek ve beklentilerinin analiz edilerek öncelik ve önem derecelerinin tespit edilmesine bu nedenle ihtiyaç duyulmaktadır. Araştırmacılara bu verileri sağlayacak olan ise mevcut konut kullanıcılarının kişisel değerlendirmeleridir (Olcay 2009).

Ürün ya da hizmete ilişkin algısı beklentilerini karşılıyor veya üzerinde ise kişi, tatmin olmuş kabul edilmektedir. Kullanıcıların tatmini kendi bakış açılarının vurgulanmasına

bağlı olduğundan mimari çevrede karşılaşılan sorunların birçoğunun kaynağında göz ardı edilmiş bu bakış açısı bulunmaktadır (Günal 2006).

Olcay' a (2009) göre mimari bir ürün olan konutun diğer endüstriyel ürünlerden farkı, zamanda ve mekânda özgün oluşu, tasarım ve yapım süreçlerinin karmaşıklığı ve barındırdığı öznel değerlerle açıklanmaktadır. Bundan dolayı "kullanıcı tatmini" mimari eserlerde en temel kalite ölçütü olarak karşımıza çıkmaktadır. Geçmişten günümüze değişen konut anlayışı ve konuttan beklentiler kullanıcının kişisellik, bireysellik gereksinimlerini ön plana çıkarmaktadır.

Konutta psiko sosyal kalitenin irdelenmesine ilişkin görüşlerini Günal (2006) "Mimarların, kullanıcıların konutları hakkındaki duygularını bilme ve anlama ya da en azından farkında olma zorunluluğu bulunmaktadır. Bunun temelinde ise kullanıcıların kişisel deneyimleriyle yaşadıkları konutlarına atfettikleri önem ve özellikler bulunmaktadır. Konutun tasarımdan sonraki kullanım sürecini izlemeli, konut-kullanıcı etkileşim araştırmaları ile farkındalığını geliştirmeli böylelikle konut kalitesinin nasıl iyileştirileceğine ilişkin bilgisini artırmalıdır. Bilgilendirilme sürecine devam edildikçe sürdürülebilir konut kalitesine ulaşılacaktır" şeklinde ifade etmektedir.

3. MATERYAL VE ARAŞTIRMA YÖNTEMLERİ

Araştırma kapsamında konuya ilişkin daha önceki çalışmalar, ulusal ve uluslararası makaleler, tüketicilerin alışveriş davranışlarını inceleyen yayınların yanı sıra yapım işleriyle ilgili Kanun, yönetmelik, şartname ve sözleşmeler, yapım işi ihale dosyaları, Yargıtay Kararları, konut satış ilanları incelenmiştir. Binalarda sık karşılaşılan eksik ve kusurlu imalatların tespiti ile birlikte konutlarda kullanıcı beğenisini etkileyen fiziki donanımlar ve mimari özellikler dört ana başlıkta açıklanan yöntemlerle araştırılmıştır. Bunlar; (i) yapım işleri geçici kabul tutanaklarının analizi, (ii) Yargıtay Kararlarının analizi, (iii) konut satış ilanlarının analizi ve (iv) konut kullanıcıları anketi ile toplanan verilerin analizi olarak sıralanabilir (Ek 2)

Araştırma genel hatlarıyla uygulamalı bir araştırma niteliğinde olup, yapı kalitesi, mekansal tasarım ile tüketici beğenileri arasındaki etkileşim saptanmaya çalışılmıştır. Kullanıcıların beğenisini etkileyen olumlu ve olumsuz parametrelerin incelenmesi ile elde edilen bulguların konut projelerinin tasarımı ile pazarlama süreçlerinde kullanılabileceği öngörülmektedir.

3.1 Yapım İşleri Geçici Kabul Tutanaklarının Analizi

Kamu yapım işlerinde yüklenicinin meydana getirdiği eserde herhangi bir ayıbın mevcut olması halinde izlenecek prosedür Yapım İşleri Genel Şartnamesinde belirtilmiştir. Şartnameye göre kamu binalarının teslim ve kabul işlerinin yazılı olarak yapılma zorunluluğu bulunmaktadır. KİK Standart formları arasında bulunan geçici kabul tutanağında (Ek 1), kabul komisyonunca yapılan muayene sonucu tespit edilen eksik ve kusurlu imalatlar ile bu eksikliklerin düzeltilmesi için Yükleniciye verilen süre ya da hak ediş kesintisi belirtilmektedir.

Çalışma kapsamında bir kamu şirketi tarafından açık ihale yöntemiyle inşa edilen ve 2010-2015 yılları arasında geçici kabul işlemleri tamamlanan 16 adet hizmet binasının yapım işlerine ait ihale dosyaları incelenmiştir. Her bir ihale dosyasının içinde bulunan

ve İdarenin kabul komisyonu olarak görevlendirdiği teknik personelin hazırladığı, inşaatın proje ve teknik şartnamelere, fenne uygun olarak yapılıp yapılmadığı, hangi imalat kalemlerinde eksik ve kusurların bulunduğuna dair tespitlerini içeren yapım işleri geçici kabul tutanakları analiz edilmiştir. Komisyon üyelerince geçici kabul tutanaklarına gelişigüzel yazılan tespitler dört ana başlıkta gruplandırılarak sayısal veriye dönüştürülmüştür. Bu başlıklar; (i) inşaat malzemesi eksik ve kusurları, (ii) işçilik kusurları, (iii) bina ortak alanlarında görülen eksik ve kusurlar ve (iv) projeden farklı yapılan imalatlar olarak tespit edilmiştir. Bulunan eksik ve kusurlu imalatlar bulgular kısmında listelenerek konut kullanıcılarına yönelik hazırlanan ankette soru cümleleri olarak kullanılmıştır.

3.2 Yargıtay Kararlarının Analizi

Konut inşaatlarında görülen eksik ve kusurlu imalatlar nedeniyle yüklenici ile malikler arasında vuku bulan ve mahkemelere konu olan anlaşmazlıklara ilişkin karar metinleri https://emsal.yargıtay.gov.tr ve www.kararara.com adreslerinden incelenmiştir. Her iki sitenin arama motoruna "taşınmazda açık ayıp" anahtar sözcükleri girilmiş https://emsal.yargıtay.gov.tr sitesinden 1.000 adet, www.kararara.com sitesinden ise 586 adet veri tarih sırasıyla listelenmiştir. Bu sitelerden www.kararara.com adresindeki 584 adet verinin 580 adedinin 2013-2016 yılları arasında 13. Hukuk Dairesince karara bağlanan davalar olduğu diğer altısının ise farklı Hukuk Dairelerinde görüşüldüğü tespit edilmiştir. Bunun üzerine https://emsal.yargıtay.gov.tr adresinde yapılan aramada, 13. HD kararları 2016 yılı ile sınırlandırılarak toplam 106 adet dosya ile ilgili Yargıtay Kararlarına ulaşılmıştır. 106 adet kararda yer alan dava konusu taşınmazların öncelikle konum bilgilerine bakılmış bunun sonucunda aynı ada/parsel üzerinde inşa edilmiş binalardaki bağımsız bölüm sahiplerinin açmış oldukları davaların sayıca çoğunlukta oldukları saptanmıştır. Davalar ada/parsel bazında gruplandırılmış ve her bir grupta yer alan konutların malikleri tarafından bireysel olarak açılan davalar benzer nitelikleri taşıması hatta birebir aynı şikayetleri içermesi sebebiyle her grup tek bir dosya olarak kabul edilmiştir. Bu yöntemle 106 adet karar metni toplamda 26 adet veri dosyası durumuna indirgenmiştir.

Maliklerin konutlarını yükleniciden teslim aldıktan sonra bağımsız bölümlerinde veya bina ortak alanlarında görülen yapı eksik ve kusurları ile projeden farklı yapılan imalatlar dört ana başlıkta gruplandırılarak sayısal veriye dönüştürülmüştür. Bunun sonucunda elde edilen veriler ile yapım işleri geçici kabul tutanaklarında elde edilen verilerin karşılaştırması bulgular bölümünde tartışılmıştır. Tespit edilen bu eksik ve kusurlu imalatların kullanıcılarda memnuniyetsizlik yarattığı ve tazminat talebiyle dava açtıkları görüldüğünden olumsuz etki parametreleri olarak değerlendirilmiştir.

3.3 Konut Satış İlanlarının Analizi

Konut satışlarında öne çıkan mimari özellikler ile fiziki donanımların tespiti için gayrimenkul satış ilanları incelenmiştir. Emlak satış ofis temsilcileri ile birebir görüşme yapılması ve günlük gazete ilanlarının incelenmesi başlangıçta düşünülmüşse de bu yöntemle çok sayıda verinin hızlı bir şekilde analiz edilmesi mümkün olmayacağından vazgeçilmiş ve internet siteleri üzerinden veri toplanması benimsenmiştir. Bu kapsamda dört adet internet sitesi incelenerek satış ilanlarında konutun fiziki özelliklerini tanımlayan bir format olup olmadığına bakılmış, iki sitede iç ve dış donanımlara ilişkin benzer veri formatlarının (Ek 2) kullanıldığı görülmüştür.

Konut donanımlarına ilişkin standart bir tanımlama bulunmayan diğer emlak sitelerinde farklı bir yöntem izlenerek Ankara ilinin merkez ilçeleri; Altındağ, Çankaya, Etimesgut, Keçiören, Mamak, Sincan ve Yenimahalle'de satılık apartman dairesi ilanları 28 Mayıs ve 14 Haziran 2017 tarihlerinde incelenerek satış ilanlarında vurgulanan mimari özellikler belirlenmiştir.

Konut satış ilanlarında duvar/döşeme kaplaması gibi basit tadilatlarla değiştirilmesi ya da yenilenmesi mümkün olan fiziki özellikler çalışma kapsamı dışında bırakılmış, konut mimarisi ve mekansal kurgusunu şekillendiren tasarımsal özellikler ile konutun mekanik, elektrik tesisat altyapısıyla ilişkili donanımlar bulgular kısmında listelenmiştir. Tüketicileri cezbedici özellikte olmaları sebebiyle satış ilanlarında ön plana çıkartılan mimari özellikler ile fiziki donanımlar olumlu etki parametreleri olarak değerlendirilmiş ve ankette soru cümlesi olarak kullanılmıştır.

3.4 Konut Kullanıcıları Anketi İle Toplanan Verilerin Analizi

Anket uygulamasında, bilimsel araştırma yöntemi olan nicel araştırma yöntemlerinden faydalanılarak betimsel bir alan araştırma yöntemi kullanılmıştır. Tarama modeli, sosyal olaylar da herhangi bir müdahale yapılmadan, olayları olduğu gibi ortaya koyarak tespit edilmesine olanak sağlayan araştırma modelidir. Söz konusu model sayesinde olayların daha önceki olaylar ve şartlarla arasındaki ilişkiler ve etkileşimler göz önüne alınarak verilerin analiz edilmesi, yorumlanması ve genellemeler yapılması sağlanmaktadır (Karaşar 2002). İlişkisel tarama modelinin kullanıldığı bu araştırmada yapı kusurları ve eksikliklerine karşı kullanıcıların duyarlılıkları ile konut tasarımının beğeniye etkileri konu edilmiştir.

Anket uygulama sürecinde basit tesadüfi örnekleme yöntemi ile çalışma grubu belirlenmiştir. Örneklem seçiminde her deneğin hedef kitleye uygun olduğu varsayılmış, konut kullanıcısı olmaları anketi yanıtlayabilmeleri için yeterli ön koşul kabul edilerek konutlara ilişkin mülkiyet durumu sorgulanmıştır.

Çalışmanın evreni Ankara ilinde ikamet eden konut kullanıcılarından oluşmuştur. Bilindiği üzere saha çalışmalarında evrenin tamamına ulaşılması zor ve daha maliyetli olabilmektedir. Bu sebeple çalışmada hem maliyet açısından hem de bilgiye daha çabuk ulaşılması bakımında örnekleme yöntemi uygulanmıştır. Örnekleme yöntemi olarak da basit tesadüfi örnekleme yöntemi seçilmiştir (Yamane 2006). Basit tesadüfi örnekleme yöntemi kullanılarak %95 güvenirlik seviyesinde (Z=2) ve duyarlılığını da ±1 kişi olacak şekilde katılımcı sınırları içinde örnek çapı hesaplanmıştır. Örnek çapını hesaplamak için evren olarak Ankara nüfusu alınmıştır (Ankara Nüfusu=5,445 milyon). Saha çalışması sonucunda verilerden hesaplanan standart sapma değeri de (s^2) 36,604 olarak elde edilmiştir. Saha çalışması için uygun örnek çapı, aşağıda verilen Eş (1) kullanılarak tespit edilmiştir:

$$n = \frac{N(ZS)^2}{Nd^2+(ZS)^2} \quad (1)$$

Yapılan hesaplamalar sonucunda örnek çapı 146,41 olarak elde edilmiştir. Elde edilen sonuçlar doğrultusunda Kasım. Aralık 2017 aylarında Ankara'da ikamet eden toplam 150 kişiye anket uygulanmış olup erkek ve kadın kullanıcı sayısı eşit olacak şekilde çalışma grubu seçilmiştir.

Anket, Ankara'nın merkez ilçelerinde yaşayan konut kullanıcılarının verdikleri cevaplarla; algı ve beklenti düzeyleri ile sınırlıdır. Elde edilecek bulgulardan yola çıkılarak varılacak sonuç ve genellemeler, araştırmanın evreni için geçerli olacağı kabul edilmiştir.

3.4.1 Anket verilerinin toplanması

Nicel araştırma yöntemlerinde veri toplamada en etkili araç olarak anket tekniği görülmektedir. Odabaşı'na göre (1999) herhangi bir subjektif bilgi eklenmeksizin doğrudan tüketicilerin görüşlerini yansıtması gerektiği için araştırma anket yöntemi kullanılarak gerçekleştirilmiştir (Çakar 2010).

Bu çalışma için hazırlanan ankette katılımcıların dikkatlerinin dağılması ve sıkılmaları ihtimaline karşın olabildiğince açık ve yalın bir dil kullanımı ile yeterli miktarda soru bulunmasına özen gösterilmiştir. Çalışmanın konusu olan yapım işleri özel bilgi, tecrübe ve ihtisas gerektiren faaliyetlerden olduğundan tüm katılımcılar çalışmanın amacı hakkında önceden bilgilendirilmiş ve birbirlerinden etkilenmelerini önlemek adına her biriyle ayrı ayrı görüşülmüştür.

Ankete katılan 150 rastgele seçilen kişi 75 kadın ve 75 erkekten oluşmaktadır. Kişiler cinsiyet kotası dışında herhangi bir özellik ayırt edilmeksizin seçilmiştir. Çalışmanın amacı herhangi bir gelir veya yaş grubuna yönelik bir beklenti analizi ya da satış stratejisi oluşturmak olmadığından konut kullanıcı kimliği geniş bir perspektifte ele alınmıştır. Bu nedenle örneklem içinde farklı yaş, meslek ve eğitim düzeylerine sahip kişiler bulunmaktadır.

Katılımcıların ikamet ettikleri konutlarda gözlemledikleri yapı eksik ve kusurları ile binalarda ısı yalıtımı, asansör, otopark, ebeveyn banyosu, kiler gibi mimari tasarıma ilişkin fiziki özelliklere ilişkin değerlendirmeleri tespit etmek amacıyla geliştirilen anket formu (Ek 3) üç bölümden oluşmaktadır.

Anketin ilk bölümünde çalışma grubunun betimlenebilmesi için katılımcıların demografik özellikleri ile konutların fiziki ve hukuki durumlarına ilişkin on bir adet kişisel bilgi sorusu yöneltilmiştir. Demografik özelliklere ilişkin sorular cinsiyet, yaş, meslek ile sınırlı tutulmuş, kullanıcıların ikamet ettikleri konutlara ilişkin ilçe, yaş, bina tipi, kat adedi, konuttaki oda sayısı gibi fiziki özellikler ile mülkiyet durumu, edinim şekli ve tapu bilgisi gibi hukuki durumları içeren daha detaylı bir soru seti hazırlanmıştır.

Anketin ikinci bölümünde üç adet soruya verilen cevaplarla konutlardaki fiziki donanımların kullanıcılar üzerindeki olumlu etkileri ölçülmeye çalışılmıştır. Bu amaçla araştırmaya katılan kişilerin binalarda otopark, ısı yalıtımı ve asansör olması durumunda konutların satış değerinin yükselmesine ilişkin görüşlerini 1-10 arasında puan vererek belirtmeleri istenmiştir.

Anketin üçüncü bölümünde ise konutlarda bulunan ebeveyn banyosu, geniş mutfak, kiler gibi mimari özelliklerin konutun değeri ile ilişkilendirilmesi istenmiş, ardından teslim aşamasında kullanıcıların konutlarındaki işçilik ve malzeme kusurlarına ilişkin farkındalıkları ile bu durumun kullanıcılar üzerindeki olumsuz etkileri ölçülmeye çalışılmıştır. Bu amaçla bina inşaatlarında sıklıkla rastlanılan sekiz adet yapı eksik ve kusurları sıralanmış olup katılımcılardan konutlarını teslim aldıkları ilk altı ay içinde karşılaştıkları olumsuz durumları işaretlemeleri ve bu olumsuz durumlardan hangilerinin konut değerini olumsuz etkileyeceğini değerlendirmeleri beklenilmiştir.

Son soru ile satın alınan konuttaki yapı eksik/kusurların tespiti ve zamanında giderilmesi için alıcı-satıcı dışında aracı bir mekanizma bulunmasının; teknik bilirkişi, eksper gibi faydalı olup, olmayacağına dair konut kullanıcılarının görüşleri istenmiştir.

3.4.2 Anket verilerin analizi

Anket sonucunda elde edilen ham verilerin incelenmesinde semt /mahalle sorusuna verilen cevapların çok çeşitlilik gösterdiği ve gruplar altında toplanmasının mümkün olmadığı anlaşıldığından bu sorunun analiz kapsamı dışında bırakılmasının uygun olacağı düşünülmüştür.

İstatistiksel işlemleri yapmak üzere SPSS 24 kullanılmıştır. Analizler % 95 anlamlılık düzeyinde ($p<0,05$) ve % 90 anlamlılık düzeyinde ($p<0,10$) incelenmiştir. Verilerin analizinde öncelikle araştırmaya katılan kişilerin demografik özellikleri (cinsiyet, yaş, meslek, sahip olduğu konut özellikleri gibi) incelenmiştir. Araştırma örneklemini oluşturan katılımcıların demografik özelliklerini incelenmek için frekans analizi yapılmıştır. Bunu takiben konut yapılarında tespit edilen yapım kusur ve eksiklikleri ile kullanıcı gereksinim ve memnuniyetini etkileyeceği düşünülen asansör, otopark, ebeveyn banyosu, kiler gibi mimari özelliklerin kullanıcı beğenisine olası etkileri incelemek için Ki-Kare analizi uygulanmıştır. Analiz sonucu anlamlı bulunan değerlendirmeler çapraz tablo analizi ile de detaylandırılarak yorumlanmıştır.

İstatistiksel analiz yapılırken katılımcıların mesleklerine ilişkin verdikleri yanıtlar dört başlık altında gruplandırılmıştır. Buna göre birinci grup; aktif çalışma hayatı içinde olmayan emekli, öğrenci ve ev hanımı, ikinci grup; mimar, içmimar ve grafiker gibi görsel ve tasarım ağırlıklı meslekleri, üçüncü grup; inşaat, elektrik, elektronik, makine, endüstri mühendisleri gibi teknik branşları ve dördüncü grup ise akademisyen, avukat, öğretmen, doktor ve diğer teknik olmayan meslekleri kapsamaktadır.

Ankete katılan kişilerin konut yapılarındaki yapı eksik ve kusurları ile ısı yalıtımı, asansör, otopark, ebeveyn banyosu (ebeveyn yatak odası ile ilişkilendirilen banyo), kiler gibi mimari özelliklere ilişkin duyarlılık analizi yapılmış, konut kullanıcılarının beğenisine olan etkileri belirlenmiştir. Bu araştırma sonucunda elde edilen verilerin konutun piyasa değerine yansımasına ilişkin bir çalışma gerçekleştirilmemiştir. Ancak kullanıcı beklenti ve gereksinimleri gibi beğeni faktörlerinin de konutların piyasa değerinin oluşumunda önemli bir parametre olduğu düşünülmektedir. Dolayısı ile

beğeniyi oluşturan parametrelerin üzerinden değere ulaşmaya ilişkin akademik çalışmalar da gerçekleştirilebilir.

4. BULGULAR VE TARTIŞMA

Yapı eksik ve kusurları ile konut donanımlarının kullanıcı beğenisine etkileri farklı yöntemlerle incelenmiş ve Ankara örneği üzerinden bir anket gerçekleştirilmiştir. Bu yöntemler;

1) Yapım işleri geçici kabul tutanakları,
2) Yargıtay Kararları,
3) Konut satış ilanları,
4) Konut kullanıcıları anketi

Bu çalışma ile elde edilen bulgular değerlendirilerek yapım işleri kabul tutanaklarına ilişkin bulgular, Yargıtay Kararlarına ilişkin bulgular, konut satış ilanlarına ilişkin bulgular ve ankete ilişkin bulgular başlıkları altında tartışılmıştır.

4.1 Yapım İşleri Geçici Kabul Tutanaklarına İlişkin Bulgular

Yapım işleri ihale dosyaları incelenen 16 adet kamu hizmet binasının geçici kabul tutanaklarındaki tespitler; inşaat malzemesi eksik ve kusurları, işçilik kusurları, bina ortak alanlarında görülen eksik ve kusurlar ile projeden farklı yapılan imalatlar (mimari, mekanik, elektrik ve peyzaj) olarak dört ana başlık altında analiz edilmiştir.

İnşaat malzemesi eksik ve kusurları; ıslak hacimler, mutfak, elektrik tesisatı, doğramalar (kapı/pencere), döşeme kaplamaları ve ahşap dolaplar olmak üzere altı alt başlıkta gruplandırılmış, elde edilen veriler ayrı ayrı değerlendirilmiştir. Islak hacimlerde; vitrifiye, batarya ve aksesuarlar alt başlığında 6 adet, mutfaklarda; evye, tezgah ve dolaplar alt başlığında 6 adet, elektrik tesisatı alt başlığında 9 adet, doğramalar (kapı/pencere, denizlik/parapet) alt başlığında 12 adet, döşeme kaplamaları alt başlığında 5 adet, ahşap dolaplar alt başlığı altında ise 2 adet dosyada eksik ve kusurlu imalatlara ilişkin bulgular görülmüştür (Çizelge 4.1).

Çizelge 4.1 Geçici kabul tutanaklarında eksik ve kusurlu imalatların dağılımı

Geçici Kabul Tutanak No	1.İnşaat Malzemesi Eksik ve Kusurları						2.İşçilik Kusurları			3. Bina Ortak Alan Eksik ve Kusurları		4.Projeden Farklı Yapılan İmalatlar
	Islak Hacimler (Vitrifiye, Batarya, Aksesuar)	Mutfak (Evye, Tezgah, Dolaplar)	Elektrik Tesisatı (Prizler)	Doğramalar (Kapı/Pencere, Denizlik/Parapet)	Döşeme Kaplamaları	Ahşap Dolaplar	Islak Hacimler (Akıntı, Göllenme, Yalıtım,)	Doğramalar (Kapı/Pencere Ayar, Montajı)	Sıva Boya (Tavan ve Duvarlar)	İnşaat (Çatı, Cephe, Çevre Duvarı)	Mekanik (Asansör, Kazan, Hidrofor)	
1	+	+		+	+		+		+			+
2	+			+			+	+	+			+
3		+	+	+	+		+		+	+	+	+
4			+	+						+	+	+
5				+				+		+		+
6	+		+					+		+		+
7	+		+	+			+	+		+		+
8				+				+	+	+		+
9		+	+						+			
10				+					+	+	+	+
11			+					+	+		+	
12		+		+	+			+	+	+	+	
13	+		+	+				+		+		+
14			+	+	+			+	+	+	+	+
15		+	+		+	+	+	+	+	+	+	+
16	+			+		+	+		+	+	+	+
TOPLAM	6	6	9	12	5	2	6	10	11	12	8	13

İnşaat malzemesi eksik ve kusurları grubundaki toplam 40 adet uygunsuzluk durumunun alt başlıklara göre yüzdelik dağılımı; ıslak hacimler (vitrifiye, batarya ve aksesuarları) %15, mutfak (evye, tezgah ve dolaplar) %15, elektrik tesisatı (prizler)

%22.5, kapı/pencere, denizlik/parapet % 30, döşeme kaplamaları % 12.5, ahşap dolaplar % 5 olarak hesaplanmıştır. Buna göre inşaat malzemeleri grubunda en sık görülen eksik ve kusur durumu 12 adet ve oransal olarak % 30 ile doğramalar; kapı/pencere, denizlik/parapet alt başlığında olmaktadır.

İşçilik kusurları; ıslak hacimler (akıntı, göllenme, yalıtım, vb.), doğramalar (kapı/pencere, denizlik/parapet montaj ve ayarları), sıva, boya işçilikleri (tavan ve duvarlar) olmak üzere üç alt başlıkta gruplandırılmış, elde edilen veriler ayrı ayrı değerlendirilmiştir. Islak hacimler alt başlığında 6 adet, doğramalar alt başlığında 10 adet, sıva ve boya alt başlığında ise 11 adet dosyada eksik ve kusurlu imalatlara ilişkin bulgular görülmüştür (Çizelge 4.1).

İşçilik kusurları başlığı altında elde edilen toplam 27 adet uygunsuzluk durumunun alt başlıklara göre yüzdelik dağılımı; ıslak hacimler (akıntı, göllenme, yalıtım gibi) % 22, doğramalar (kapı/pencere, denizlik/parapet montaj ve ayarları) % 37, sıva, boya (tavan ve duvarlar) % 41 olarak hesaplanmıştır. Buna göre inşaat işçiliklerinde en sık görülen eksik ve kusur durumu 11 adet ve oransal olarak % 41 ile sıva ve boya işçilikleri (tavan ve duvarlar) alt başlığında olmaktadır.

Bina ortak alanlarında görülen eksik ve kusurlu imalatlar ise inşaat ve mekanik olmak üzere iki alt başlıkta gruplandırılmış, elde edilen veriler ayrı ayrı değerlendirilmiştir. Bina ortak alanlarında inşaat alt başlığı altında çatı, cephe, çevre duvarı uygulamalarında 12 adet, mekanik başlığı altında asansör, kazan, hidrafor tesisatı uygulamalarında 8 adet dosyada eksik ve kusurlu imalatlara ilişkin bulgular görülmüştür (Çizelge 4.1).

Bina ortak alanlarında görülen eksik ve kusurlar başlığı altında elde edilen toplam 20 adet uygunsuzluk durumunun alt başlıklarına göre yüzdelik dağılımı; inşaat (çatı, cephe, çevre duvarı) % 60, mekanik (asansör, kazan, hidrofor) % 40 olarak hesaplanmıştır. Buna göre bina ortak alanlarında en sık görülen eksik ve kusur durumu 12 adet ve oransal olarak % 60 ile inşaat ortak alanları (çatı, cephe, çevre duvarı) alt başlığında olmaktadır.

Projeden (mimari, mekanik, elektrik, peyzaj) farklı yapılan imalatlar başlığında ise toplam 13 adet uygunsuzluk durumu görülmektedir.

Tüm gruplar ile (inşaat malzemesi eksik ve kusurları, işçilik kusurları, bina ortak alanları ve projeden farklı yapılan imalatlar) alt başlıkların karşılaştırılması ile 16 adet geçici kabul tutanağında toplam 100 adet uygunsuzluk durumu olduğu görülmüştür. Bunlar arasında 13 adet dosya ve % 13 oranı ile projeden (mimari, makine, elektrik veya peyzaj) farklı yapılan imalatlar en sık görülen eksik ve kusur durumu olarak öne çıkmaktadır. Yüklenici firmalar, proje ve şartnamelerde tariflenen malzemeleri kullanmakla mükellef olmakla birlikte, yapım sürecinde söz konusu malzemelerin temininde güçlük çekilmesi veya daha pahalı malzeme kullanmaları halinde ilave hak ediş alabilecekleri düşüncesiyle kamu inşaatlarının projesinde bulunmayan imalatları İdareden onay almaksızın uygulayabilmektedirler. Oysa kamu binalarının kabul işlemlerinde, Yapım İşleri Genel Şartnamesi (YİGŞ) 26. Maddesi; "… yüklenici tarafından proje ve şartnameden farklı olarak yapılmış olan işlerin, fen ve sanat kurallarına ve istenen özelliklere uygun oldukları idarece tespit edilirse, bu işler yeni durumları ile de kabul edilebilir. Ancak bu takdirde yüklenici, daha büyük boyutta veya fazla miktarda malzeme kullandığını ve daha fazla emek harcadığını öne sürerek fazla bedel isteyemez. Bu gibi hallerde hak ediş raporlarına, proje ve şartnamelerde gösterilen veya yazılı talimatla bildirilen boyutlara göre hesaplanmış miktarlar yazılır" hükmü geçerlidir.

Geçici kabul tutanaklarında tespit edilen eksik ve kusurlu imalatlar genelinde 12 adet dosya ve % 12 oran ile doğramalarda (kapı/pencere, denizlik/parapet) kullanılan inşaat malzemeleri ile bina ortak alanlarında inşaat imalatlarının (çatı, cephe, çevre duvarı) eksik ve kusurları ikinci sırada yer almaktadır.

Binaların kapı, pencere doğramalarında kullanılan inşaat malzemelerinde görülen eksik ve kusurlar listesinde; doğrama aksesuar eksiklikleri, çatlak pencere camları, eksik cam çıtaları, parçalı, çatlak, damlalıksız veya şartnamelere uygun olmayan nitelikte mermerden yapılan parapet ve denizlikler yer almaktadır. Bina ortak alanlarının inşaat imalatlarında görülen eksik ve kusurlar listesi, çatı imalatlarının tekniğine uygun

yapılmaması, dış cephe kaplamaları, bina mantolaması, bodrum kat, merdiven holü, asansör dairesi vb. mahallerdeki boya, badana ve döşeme kaplaması malzemelerinin ve işçiliklerinde görülen sorunları kapsamaktadır.

Geçici kabul tutanaklarında tespit edilen eksik ve kusurlu imalatlar genelinde 11 adet dosya ve % 11 oran ile sıva ve boya işçiliklerinde görülen eksik ve kusurlar üçüncü sırada yer almaktadır. Bu kapsamda gönyesiz duvar imalatları, tavan ve duvarlardaki sıva çatlakları, boyalı yüzeylerde dalgalı görüntü gibi kusurlar yer almaktadır.

Kamu hizmet binaları yapım işleri geçici kabul tutanaklarının analizinde standartlara uygun olmayan inşaat malzemelerinin kullanımı ve özensiz işçilikten kaynaklanan ve çıplak gözle kısa bir muayeneden sonra anlaşılabilen açık ayıpların; doğramalarda düşük kaliteli kapı/pencere aksesuarlarının kullanımı, kilit/menteşe arızaları, yetersiz veya tekniğine uygun yapılmayan ısı ve su yalıtımı, ıslak hacimlerdeki kalitesiz vitrifiye takımları, musluk/batarya arızaları vb. durumların kusur olarak tanımlandıkları ve eksik ile kusurlu imalatlar olarak tespit edildikleri görülmektedir.

On altı adet kamu hizmet binasının yapım işleri geçici kabul tutanaklarının analizinde toplam 100 adet eksik ve kusurlu imalatın dağılımının; inşaat malzemeleri eksik ve kusurlarının % 40, işçilik kusurlarının %27, bina ortak alanlarında görülen eksik ve kusurlarının %20 ve projeden farklı yapılan imalatların %13 oranında olduğu görülmüştür. Bunların alt başlıklara göre dağılımında ise ilk sırada 13 adet ve % 13 oran ile kamu hizmet binalarının yapım sürecinde projelerden (mimari, mekanik, elektrik ve peyzaj) farklı yapılan uygulamalar bulunmaktadır. İkinci olarak 12 adet ve % 12 oran ile doğramalarda görülen (kapı/pencere, denizlik/parapet) inşaat malzemesi eksik ve kusurları ile bina ortak alanlarındaki (çatı, dış cephe yalıtımı, cephe kaplaması) inşaat kusurları sıralanmaktadır. Sıva ve boya işçiliklerindeki eksik ve kusurlar ise 11 adet ve % 11 oranı ile en sık rastlanılan üçüncü uygunsuzluk durumu olarak yer almaktadır.

4.2 Yargıtay Kararlarına İlişkin Bulgular

Konut sahipleri tarafından yükleniciler aleyhine açılan tazminat davalarını konu alan 26 adet Yargıtay Kararı; inşaat malzemelerinden kaynaklanan eksik ve kusurlar, işçilik kusurları, bina ortak alanlarında karşılaşılan eksik ve kusurlar ile projesinden farklı yapılan imalatlar (mimari, mekanik, elektrik ve peyzaj) olarak dört ana başlıkta analiz edilmiştir.

İnşaat malzemeleri eksik ve kusurları ıslak hacimler, mutfak, elektrik tesisatı, doğramalar (kapı/pencere) ve döşeme kaplamaları olmak üzere beş alt başlıkta gruplandırılmış olup elde edilen veriler ayrı ayrı değerlendirilmiştir. Islak hacimlerde; vitrifiye, batarya ve aksesuarlar alt başlığında bir adet, mutfaklarda; evye, tezgah ve dolaplar alt başlığında bir adet, elektrik tesisatı alt başlığında bir adet, doğramalar (kapı/pencere, denizlik/parapet) alt başlığında iki adet, döşeme kaplamaları alt başlığında 5 adet kararda eksik ve kusurlu imalatlara ilişkin bulgular bulunmaktadır.

İnşaat malzemelerinde tespit edilen toplam 10 adet uygunsuzluk durumunun alt başlıklara göre yüzdelik dağılımı; ıslak hacimler (vitrifiye, batarya ve aksesuarları) %10, mutfak (evye, tezgah ve dolaplar) %10, elektrik tesisatı (prizler) %10, kapı/pencere, denizlik/parapet % 20, döşeme kaplamaları % 50 olarak hesaplanmıştır. Buna göre inşaat malzemelerinde en sık görülen eksik ve kusur durumu beş adet ve oransal olarak % 50 ile döşeme kaplamaları alt başlığında olmaktadır.

İşçilik kusurları; ıslak hacimler (akıntı, göllenme, yalıtım, vb.), doğramalar (kapı/pencere, denizlik/parapet montaj ve ayarları), sıva, boya işçilikleri (tavan ve duvarlar) olmak üzere üç alt başlıkta gruplandırılmış, elde edilen veriler ayrı ayrı değerlendirilmiştir. Islak hacimler alt başlığında 5 adet, doğramalar alt başlığında 4 adet, sıva ve boya alt başlığında ise 9 adet dosyada eksik ve kusurlu imalatlara ilişkin bulgular görülmektedir (Çizelge 4.2).

Çizelge 4.2 Yargıtay Karar dosyalarında eksik ve kusurlu imalatların dağılımı

Yargıtay Esas No: 2016/	1.İnşaat Malzemesi Eksik ve Kusurları					2.İşçilik Kusurları			3. Bina Ortak Alan Eksik ve Kusurları		4.Projeden Farklı Yapılan İmalatlar
	Islak Hacimler (Vitrifiye, Batarya, Aksesuar)	Mutfak (Evye, Tezgah ve Dolaplar)	Elektrik Tesisatı (Prizler)	Doğramalar (Kapı/Pencere, Denizlik/Parapet)	Döşeme Kaplamaları	Islak Hacimler (Akıntı, Göllenme, Yalıtım)	Doğramalar (Kapı/Pencere Ayar, Montajı)	Sıva Boya (Tavan ve Duvarlar)	İnşaat (Çatı, Cephe, Çevre Duvarı)	Mekanik (Asansör, Kazan, Hidrofor)	
15955											+
30365											+
14399					+				+		
11910											+
10157			+					+	+		
7720									+	+	+
23980											+
2055								+	+		
58					+	+	+	+			
30059	+	+		+	+			+		+	+
23970											+
21957					+	+	+				+
21291							+				+
18738								+			
18485								+	+		
9041											+
7425									+		+
6715								+	+		
6622					+	+	+		+		
6290											+
5924						+		+			
5384									+		
4828											+
4303									+		
4158										+	
3385				+		+		+	+		
TOPLAM	1	1	1	2	5	5	4	9	11	3	13

İşçilik kusurlarında elde edilen toplam 18 adet uygunsuzluk durumunun alt başlıklara göre yüzdelik dağılımı; ıslak hacimler (akıntı, göllenme, yalıtım gibi) % 28, doğramalar (kapı/pencere, denizlik/parapet montaj ve ayarları) % 22, sıva, boya (tavan ve duvarlar) % 50 olarak hesaplanmıştır. Buna göre inşaat işçiliklerinde en sık görülen eksik ve kusur durumu dokuz adet ve oransal olarak % 50 ile sıva ve boya işçilikleri (tavan ve duvarlar) alt başlığında olmaktadır.

Bina ortak alanlarında görülen eksik ve kusurlar inşaat ve mekanik olmak üzere iki alt başlıkta gruplandırılmış, elde edilen veriler ayrı ayrı değerlendirilmiştir. Bina ortak alanlarında inşaat başlığı altında toplanan çatı, cephe, çevre duvarı uygulamalarında 11 adet, mekanik başlığı altında toplanan asansör, kazan, hidrofor tesisatı uygulamalarında 3 adet dosyada eksik ve kusurlu imalatlara ilişkin bulgular görülmektedir (Çizelge 4.2).

Ortak alanlardaki toplam 14 adet uygunsuzluk durumunun alt başlıklara göre yüzdelik dağılımı; inşaat (çatı, cephe, çevre duvarı) % 79, mekanik (asansör, kazan, hidrofor) % 21 olarak hesaplanmıştır. Buna göre bina ortak alanları grubunda en sık görülen eksik ve kusur durumu 11 adet ve oransal olarak % 79 ile inşaat ortak alanlarında (çatı, cephe, çevre duvarı) olmaktadır.

Projeden (mimari, mekanik, elektrik, peyzaj) farklı yapılan imalatlar başlığında ise toplam 13 adet uygunsuzluk durumu bulunmaktadır.

Bütün gruplar ile (inşaat malzemesi eksik ve kusurları, işçilik kusurları, bina ortak alanları ve projeden farklı yapılan imalatlar) alt başlıklarının karşılaştırılması ile 26 adet Yargıtay Kararında toplam 55 adet uygunsuzluk durumu olduğu saptanmıştır. Bunlar arasında 13 adet ve % 24 oranı ile projeden (mimari, makine, elektrik veya peyzaj) farklı yapılan imalatlar en sık görülen eksik ve kusur durumu olup, konut sitelerindeki peyzaj düzenlemeleri ve sosyal altyapı tesislerinin satışa sunulan, ilan edilen veya taahhüt edilen konut projelerinden farklı olması ya da hiç yapılmamasına ilişkin şikayetler bu kapsamda değerlendirilmektedir.

Yargıtay kararlarında tespit edilen eksik ve kusurlu imalatlar kapsamında 11 adet ve % 20 oran ile bina ortak alanlarının inşaat imalatlarında (çatı, cephe, çevre duvarı) görülen eksik ve kusurlar ikinci sırada yer almaktadır.

Bina ortak alanlarının inşaat imalatlarında görülen eksik ve kusurlar alt başlığında çatı imalatlarının tekniğine uygun yapılmaması, dış cephe kaplamaları, bina mantolaması, bodrum kat, merdiven holü, asansör dairesi vb. mahallerdeki boya, badana ve döşeme kaplamasında kullanılan inşaat malzemesi ve işçilikten kaynaklanan sorunlar yer almıştır. Uygun inşaat malzemesi ve teknolojilerinin kullanılmamasından dolayı konutların tesliminden bir süre sonra odalarda nem, rutubetlenme ile birlikte bodrum kat ve teraslarda su sızıntıları ile karşılaşılmasına ilişkin şikayetler bu kapsamda değerlendirilmektedir.

Yargıtay kararlarında tespit edilen eksik ve kusurlu imalatlar içinde 9 adet ve % 16 oran ile sıva ve boya işçiliklerinde görülen eksik ve kusurlar üçüncü sırada yer almaktadır. Konutlarda gönyesiz duvar imalatları, tavan ve duvarlardaki sıva çatlakları, boyalı yüzeylerin dalgalı görünümüne ilişkin şikayetler bu kapsamda yer almaktadır.

Toplam 26 adet Yargıtay kararının analizinde toplam 55 adet eksik ve kusurlu imalatın dağılımında; inşaat malzemesi eksik ve kusurlarının 10 adet ve % 18, işçilik kusurlarının 18 adet ve %32, bina ortak alanlarında görülen eksik ve kusurlarının 14 adet ve %26 ve projeden farklı yapılan imalatların 13 adet ve %24 oranında olduğu görülmüştür. Bunların alt başlıklara göre dağılımında ise ilk sırada 13 adet ve % 24 oran ile projelerden (mimari, mekanik, elektrik ve peyzaj) farklı yapılan uygulamalar bulunmaktadır. İkinci olarak 11 adet ve % 20 oran ile bina ortak alanlarındaki (çatı, dış cephe yalıtımı, cephe kaplaması) inşaat kusurları sıralanmaktadır. Sıva ve boya işçiliklerindeki eksik ve kusurlar ise 9 adet ve % 16 oranı ile en sık rastlanılan üçüncü uygunsuzluk durumu olarak yer almaktadır.

Bunlara ilaveten konutların ıslak hacimlerinde seramik kaplamalarındaki derz dolgu eksiklikleri, kapı/pencere doğramaları ile mutfak dolaplarında kötü kalitede malzeme kullanımı, odalarda elektrik prizlerinin yetersiz olması vb. malzeme kusurları ile ıslak

hacimler ve balkonlarda ters eğimden kaynaklanan göllenme ve akıntı şikayetleri gibi kötü işçilikten kaynaklanan kusur ve eksiklikler de tazminat talebiyle davalara konu olmaktadır.

Yapım işleri geçici kabul tutanaklarında bulunan yapı kusur ve eksikleri çizelge 4.1' de, Yargıtay Kararlarında bulunanlar ise çizelge 4.2' de görülmektedir. Her iki çizelgenin birlikte değerlendirilmesi sonucunda toplam 155 adet eksik ve kusurlu imalatın dağılımında; inşaat malzemesi eksik ve kusurlarının 50 adet ve % 32, işçilik kusurlarının 45 adet ve %29, bina ortak alanlarında görülen eksik ve kusurların 34 adet ve %22 projeden farklı yapılan imalatların 26 adet ve %17 oranında olduğu görülmüştür. Bu bulguların detaylı analizi sonucunda binalarda en sık karşılaşılan yapı eksik ve kusurlarının;

✓ Binaların mimari, mekanik, tesisat, peyzaj uygulama projelerinden farklı olarak inşa edilmelerinin %17 oranında,
✓ Binaların dış cephe kaplamaları, çatılarında görülen detay problemleri, hatalı ısı ve su yalıtımı uygulamaları, eksik bırakılan çevre duvarı imalatlarının %15 oranında,
✓ Tavan ve duvarlardaki sıva çatlakları, gönyesiz imalatlar ile boyalı yüzeylerde özensiz işçiliklerin %13 oranında ilk üç sırada bulunmaktadır.

4.3 Konut Satış İlanlarına İlişkin Bulgular

Konutlarda bulunan fiziki donanımlar ile mimari tasarım özelliklerinin kullanıcı beğenisi üzerinde olumlu etkilerinin olacağı düşüncesinden hareketle 4 adet gayrimenkul internet sitesindeki satış ilanları incelenmiştir. Bu sitelerden 2 adedinde konutun mekansal kurgusunu şekillendiren fiziki unsurların; çamaşır odası, ebeveyn banyosu, giyinme odası, kiler, gömme dolap, şömine, balkon, barbekü bulunması durumunun iç donanımlar, binanın mimarisiyle ilişkilendirilen fiziki unsurların; cephenin konumu, açık/kapalı otopark, asansör, ısı yalıtımı, uydu/kablo televizyon bulunması durumunun ise dış donanımlar olarak tanımlanarak standart bir arama formatı (Ek 2) oluşturulduğu anlaşılmıştır.

Standart bir arama formatı kullanılmayan diğer iki gayrimenkul sitesinde yer alan ilanlarda ise binalarda bulunan asansör, kapalı otopark, ısı yalıtımı ile konutların cephesi, hakim manzarası, ebeveyn banyosu gibi fiziki özellikleri vurgulanmaktadır. Bu iki sitede yapılan inceleme sonucunda Ankara'nın merkez ilçeleri; Altındağ, Çankaya, Etimesgut, Keçiören, Mamak, Sincan ve Yenimahalle'de satışa sunulan konutlarda öne çıkartılan mimari özelliklere ilişkin bulgular aşağıda verilmiştir (Çizelge 4.3). Bu bulgular 8 adet başlıkta gruplandırılmış olup incelenen satış ilanlarında toplam 211 adet mimari özellik vurgusu yapıldığı görülmüştür.

Çizelge 4.3 Konut ilanlarında vurgulanan mimari özellikler

	A	B	Toplam (n)	Oran (%)
Güney Cephe	7	16	23	11
Ön Cephe	19	8	27	13
Isı yalıtımı	6	4	10	5
Otopark	12	8	20	10
Manzara	22	17	39	18
Ebeveyn Banyo	8	9	17	8
Asansör	24	19	43	20
Ara Katta	24	8	32	15
Toplam	122	89	211	100

Konut satış ilanlarının incelemesinde konutun kuzey cephede veya arka cephede olduğuna ilişkin bildirimlerin yapılmadığı görülmüştür. Bu durum, kullanıcılarının kuzey cepheli konutlardan kaçındıkları buna karşın güney ve ön cephede konumlandırılan konutları öncelikli tercih ettikleri olarak yorumlanmaktadır. Satıcı ve aracı kuruluşların, konut kullanıcılarının eğilim ve tercihleri konusundaki farkındalıklarının yüksek olduğu, konutların bazı mimari, fiziki durumları defalarca vurgulanırken dezavantajlı görülenlerin ise ilanından kaçınıldığı gözlenmiştir.

Konut satış ilanlarında vurgulanan mimari özellikler kategorilere göre dağıtılmış ve ilk sırada 43 adet ve %20 oran ile asansör yer almıştır. Elde edilen bulgular 39 adet ve %18 oran ile konutun manzarası, 32 adet ve %15 oran ile konutun ara katta bulunması, 27 adet ve %13 oran ile konutun ön cephede ve 23 adet ve %11 oran ile güney cephede olması, 20 adet ve %10 oran ile binalarda otopark bulunması, 17 adet ve %8 ile konutta ebeveyn banyo bulunması ve son olarak 10 adet ve %5 oranla binada ısı yalıtımı olarak sıralanmaktadır. Belirtilen özellikler arasında bulunan manzara, kat ve yön özellikleri binanın konumuna bağlı değişkenler olarak kabul edilerek konut kullanıcılarına yönelik hazırlanan ankette kullanılmamıştır.

Konut satış ilanlarının incelenmesi sonucunda Ankara'nın merkez ilçelerinde satışa sunulan konutlarda toplam 211 adet mimari özellik vurgusu yapıldığı görülmüştür. Bu özellikler arasında %20 oranla asansör, %10 oranla otopark, %5 oranla ısı yalıtımı ve %8 oranla ebeveyn banyosu gibi mimari özelliklerin konut kullanıcılarının alım tercihleri üzerinde olumlu etkileri olduğu varsayımıyla ankette soru cümlesi olarak kullanılmıştır.

4.4 Konut Kullanıcılarına İlişkin Bulgular

Binalarda karşılaşılan eksik ve kusurlar ile konut mimarisini şekillendiren unsurların kullanıcı beğenisi üzerindeki olumlu/olumsuz etkilerinin araştırılması amacıyla hazırlanan ankette elde edilen bulgular üç bölümde incelenmiştir.

Ankete katılan kişilerin demografik özellikleri (cinsiyet, yaş, meslek) ile ikamet ettikleri konutların hukuki (mülkiyet, edinim şekli, tapu bilgisi) ve fiziki (ilçe, yaş, bina tipi, kat adedi, oda sayısı) durumlarına ilişkin elde edilen bulgular birinci bölümde dağılım çizelgeleri ve grafikler ile gösterilmiştir.

Binalardaki ısı yalıtımı, asansör ve otoparkın konutların satış değerini olumlu etkileyeceğine ilişkin kullanıcı görüşleri ikinci bölümde yer almakta olup, bu bölümde aynı zamanda kullanıcıların demografik özellikleri ile konutların hukuki ve fiziki

durumlarını içeren on bir adet bağımsız değişkenin binalardaki ısı yalıtımı, asansör ve otopark ile etkileşimlerini içeren test istatistiği sonuçları da bulunmaktadır.

Kullanıcıların ebeveyn banyosu, geniş mutfak, kiler gibi mimari özelliklerin konut satış değerine olumlu etkisi ile konut yapılarında görülen eksik ve kusurların satış değerine olumsuz etkisine ilişkin görüşleri üçüncü bölümde analiz edilmiştir. Bu bölümde konutların tesliminde görülen malzeme ve işçilik kusurlarına ilişkin kullanıcı farkındalıklarına ilişkin bulgular da yer almaktadır.

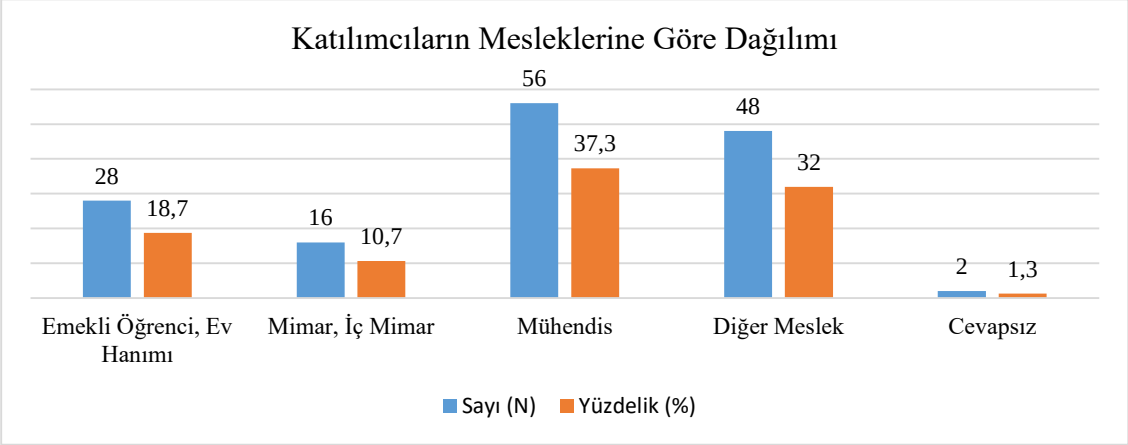
4.4.1 Konut kullanıcılarının demografik dağılımı, konutların hukuki ve fiziki durumları

Konut yatırımcıları ve kullanıcılarının demografik ve ekonomik özellikleri ile konut tercihleri arasında bir bağın bulunması beklenmektedir. Araştırmaya 75 kadın ve 75 erkek olmak üzere toplam 150 kişi katılım sağlamıştır. Katılımcıların yaş aralığı 20 ile 70 arasında değişmekte olup, katılımcıların çoğunluğunun 40-50 yaş aralığında olduğu görülmektedir (Çizelge 4.4). Katılımcıların ortalama yaşı 40,8 olarak saptanmış olup, bu başlık altındaki sonuçlar aynı zamanda konuta erişilebilirlik ve ilk konut edinim yaşının tespitine de olanak vermesi bakımından önemli görülmektedir. Farklı sosyo-ekonomik gelir gruplarına göre değişmekle birlikte hanelerin gelir seviyesinin nispeten düşük olduğu ve konut edinim yaşının da oldukça yüksek düzeyde bulunduğu gözlenmektedir. Bunun temel sebepleri arasında gelir seviyesinin düşük olması yanında konut satış fiyatlarının yüksekliği ve kredi maliyetinin de oldukça yüksek düzeyde bulunması olduğu dikkati çekmektedir.

Çizelge 4.4 Konut kullanıcılarının demografik özellikleri ile binaların hukuki durumlarının cinsiyete göre dağılımı

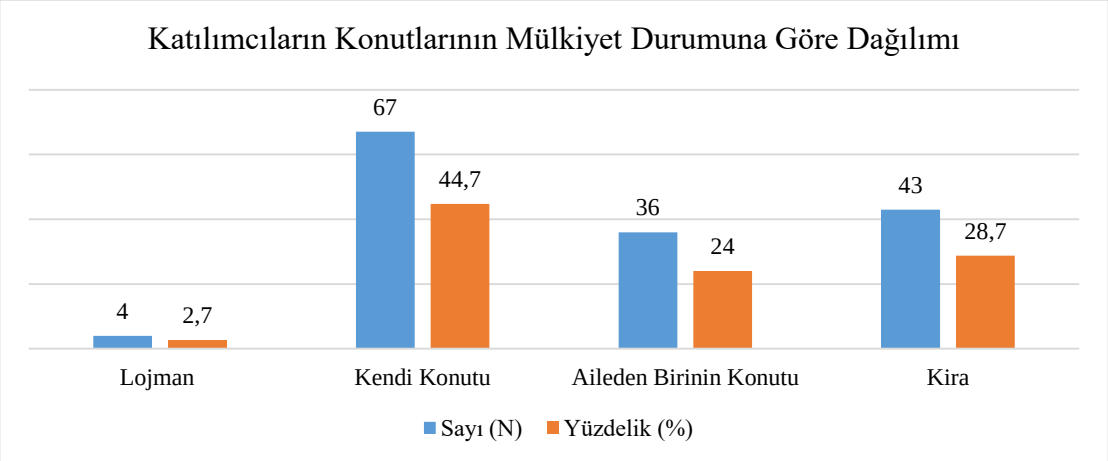
KATILIMCI BİLGİLERİ		KADIN	ERKEK	SAYI (n)	ORAN (%)
KATILIMCI YAŞI	20-30	19	14	33	22,0
	30-40	16	21	37	24,7
	40-50	24	20	44	29,3
	50-60	12	14	26	17,3
	60-70	4	6	10	6,7
MESLEK	Emekli, Öğrenci, Ev hanımı	16	12	28	18,7
	Mimar, İçmimar	11	5	16	10,7
	Mühendis	17	39	56	37,3
	Diğer Meslekler	29	19	48	32,0
	Cevapsız	2	0	2	1,3
MÜLKİYET	Lojman	2	2	4	2,7
	Kendi	32	35	67	44,7
	Aile Ferdi	20	16	36	24,0
	Kira	21	22	43	28,7
EDİNİM ŞEKLİ	Müteahhit	11	15	26	17,3
	Emlakçı	19	19	38	25,3
	Sahibinden	36	29	65	43,3
	Miras	2	5	7	4,7
	Diğer	5	6	11	7,3
	Cevapsız	2	1	3	2,0
TAPU ÇEŞİDİ	Kat Mülkiyeti	45	46	91	60,7
	Kat İrtifakı	2	6	8	5,3
	Bilinmiyor	27	23	50	33,0
	Cevapsız	1	0	1	1,0

Ankete katılanların mesleklere göre dağılımında; mühendislerin %37, diğer meslek mensuplarının %32, emekli, öğrenci, ev hanımı grubunun %19 ve mimar, iç mimarların ise %11 oranında olduğu görülmektedir. Katılımcıların yaklaşık %1 meslek beyanında bulunmamıştır.



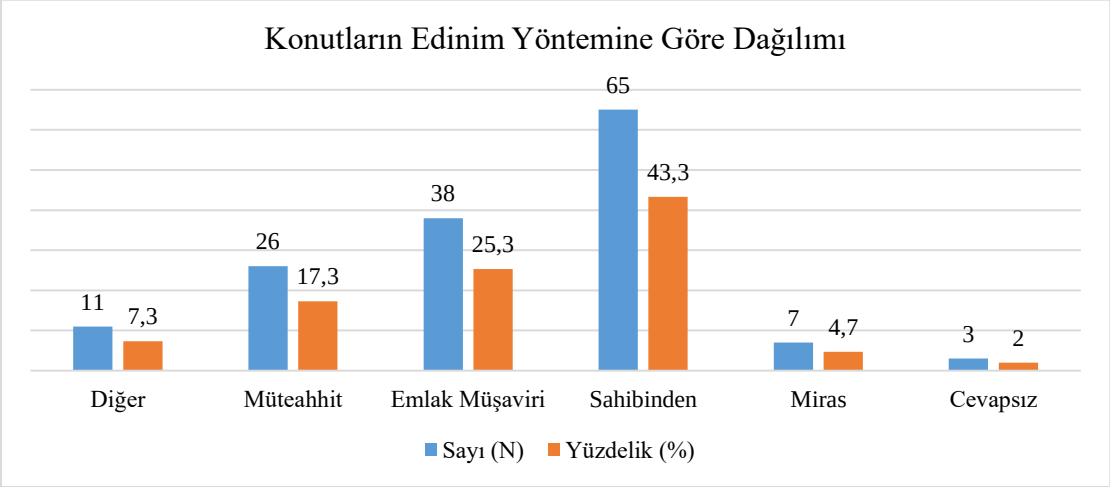
Şekil 4.1 Konut kullanıcılarının meslek gruplarına göre dağılımı

Ankete katılan kişilerin yaklaşık olarak % 45'i kendi konutlarında, % 29'u kirada, % 24'ü ailelerine ait konutlarda, % 3'ü ise lojmanda oturduklarını beyan etmişlerdir. Buna göre şekil 4.2'de görüldüğü üzere, katılımcıların çoğunluğu mülkiyeti kendilerine ait konutlarda ikamet etmektedir.



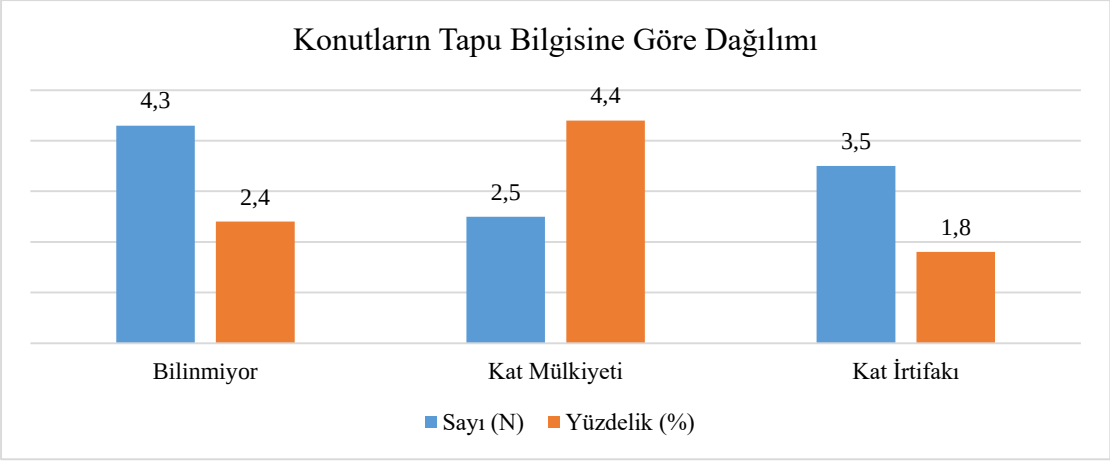
Şekil 4.2 Konutların mülkiyet durumuna göre dağılımı

Ankete katılan kişiler %43 sahibinden, %25 emlak müşavirinden, %17 müteahhitten, %7 bu seçeneklerin dışında ve %5 oranında ise miras yoluyla konutlarını edindiklerini beyan etmişlerdir. Katılımcıların %2'si ikamet ettikleri konutların edinim şekli sorusuna cevap vermemiştir. Katılımcıların çoğunlukla sahibinden konut edinme yöntemini tercih ettikleri aşağıdaki sonuçlardan açıkça anlaşılmaktadır (Çizelge 4.3).



Şekil 4.3 Konutların edinim yöntemine göre dağılımı

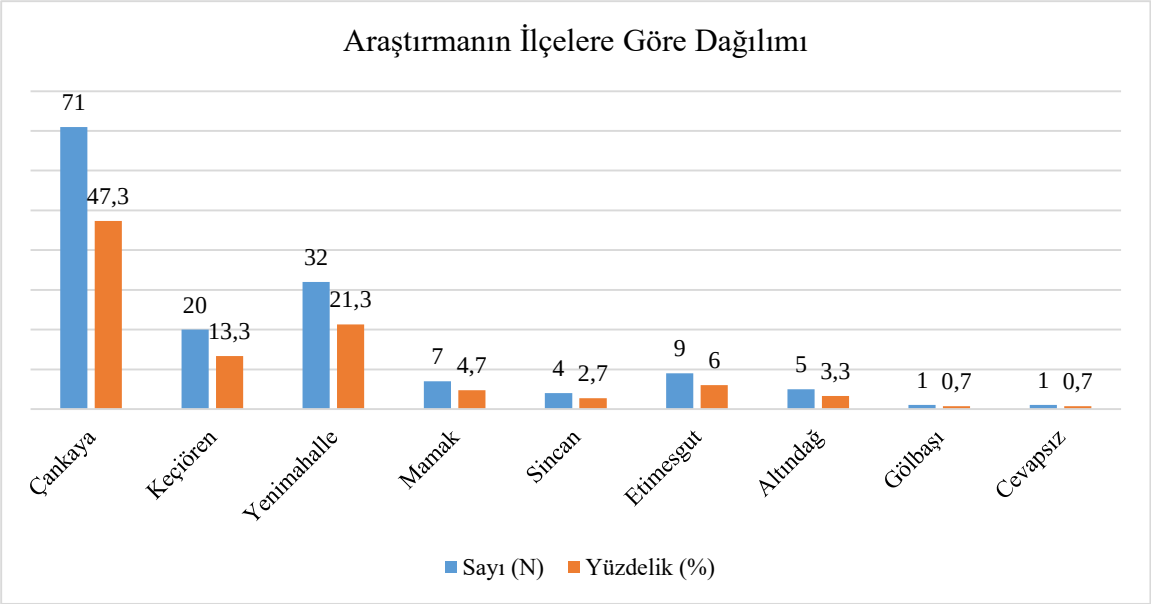
Ankete katılanlar konutların tapu bilgilerini içeren soruya %61 oranında kat mülkiyeti, %6 oranında kat irtifakı bulunduğu, kalan %33 oranındaki kesim ise bu bilgiye sahip olmadıklarını beyan etmiştir (Şekil 4.4).



Şekil 4.4 Konutların tapu çeşidine göre dağılımı

Ankete katılan kişilerin ikamet ettikleri ilçelere göre değerlendirmesi yapılmış olup şekil 4.5' den görüldüğü üzere, katılımcıların çoğunluğunu Ankara ili Çankaya ilçesinde ikamet edenler oluşturmaktadır. Araştırmanın %47'si Çankaya ilçesinde, %21'i Yenimahalle ilçesinde, %13'ü Keçiören ilçesinde, %6'sı Etimesgut ilçesinde, %5'i

Mamak ilçesinde, %3'ü Altındağ ilçesinde ve %3'ü de Sincan ilçesinde ikamet eden kişilerden oluşmaktadır.



Şekil 4.5 Konutların Ankara'nın ilçelerine göre dağılımı

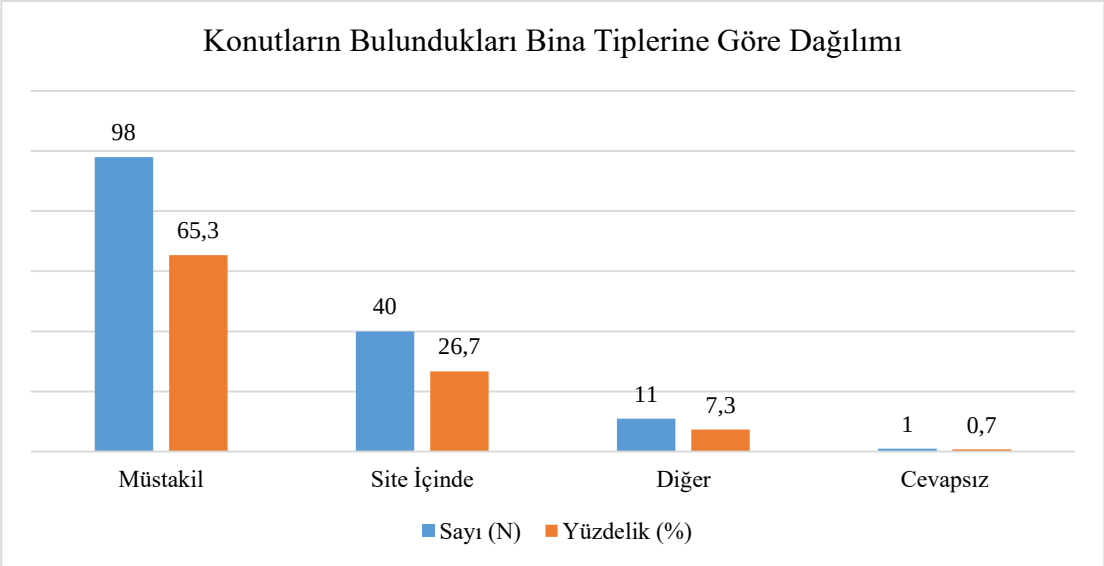
Ankete katılan 150 kişiden 143' ü ikamet ettikleri binaların yaşını tahmini olarak ifade etmiş olup buna göre katılımcıların çoğunluğu 10 yıllık binalarda oturmaktadırlar (Çizelge 4.5). Konutların bulundukları binaların aritmetik yaş ortalaması ise 18,11 olarak hesaplanmıştır.

Çizelge 4.5 Konut binalarının yaşlarına ilişkin sonuçlar

Bina Yaşı	
Sayı (N)	143
Kayıp Değer	7
Ortalama Bina Yaşı	18,11
Mod	10
Minimum Bina Yaşı	1
Maximum Bina Yaşı	55

Ankete katılan kişilerin ikamet ettikleri konutlar yaş gruplarına göre değerlendirilmiş olup katılımcıların yaklaşık %45'i 15 yaş altı konutlarda, %31'i 15-30 yaş arası konutlarda, %13'ü 30-45 yaş arası konutlarda, %7'si 45-60 yaş arası konutlarda ikamet eden kişilerden oluştuğu çizelge 4.6' dan görülmektedir.

Şekil 4.6' da ankete katılan kişilerin yaklaşık %65'inin apartmanlarda, % 27'sinin site içinde, %7'sinin ise bunların dışında kalan binalarda oturdukları görülmektedir. Katılımcıların çoğunluğu apartman tipi binalarda oturmakta iken az sayıdaki katılımcı villa veya rezidans benzeri üst gelir grubuna hitap eden konut kullanıcıları olduklarını beyan etmiştir.

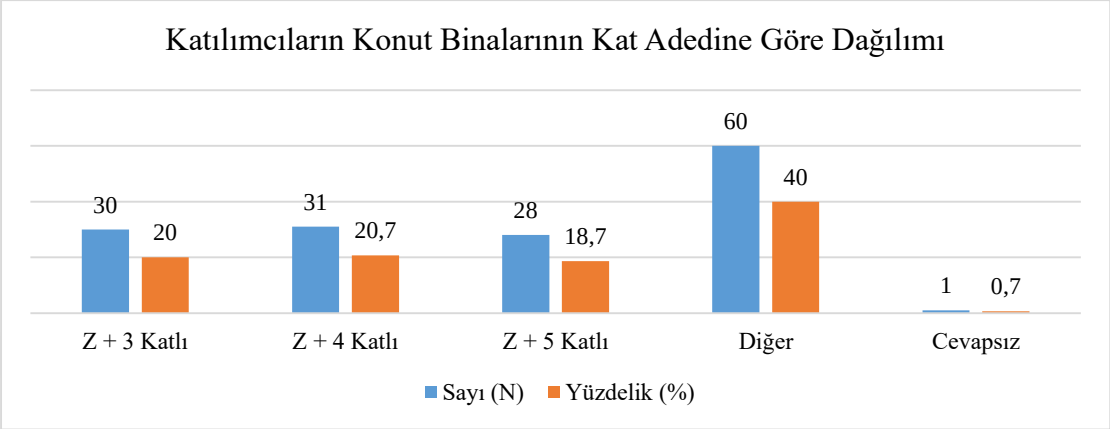


Şekil 4.6 Konutların bina tiplerine göre dağılımı

Çizelge 4.6 Konutların fiziki durumlarının Ankara ili ilçelerine göre dağılımı

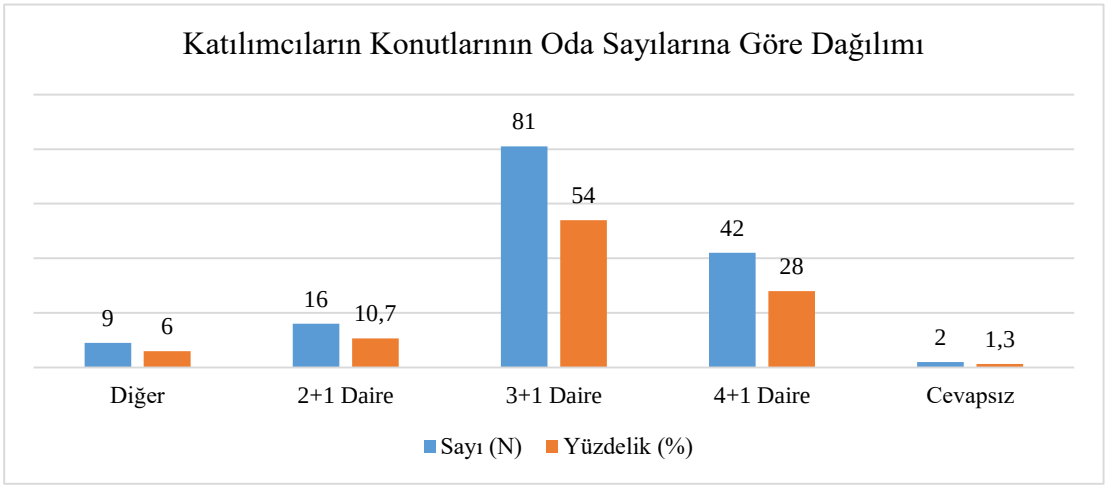
BİNA BİLGİLERİ		ÇANKAYA (1)	KEÇİÖREN (2)	YENİMAHALLE (3)	MAMAK (4)	SİNCAN (5)	ETİMESGUT (6)	ALTINDAĞ (7)	GÖLBAŞI (8)	CEVAPSIZ	SAYI (n)	ORAN (%)
BİNA YAŞI	0-15	26	10	16	3	3	5	3	1	0	67	44,7
	15-30	19	7	14	4	1	2	0	0	0	47	31,3
	30-45	13	3	1	0	0	0	2	0	0	19	12,7
	45-60	10	0	0	0	0	0	0	0	0	10	6,7
	60+	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0
	Cevapsız	3	0	1	0	0	2	0	0	1	7	4,0
BİNA TİPİ	Apartman (1)	49	16	13	7	3	4	5	1	0	98	65,3
	Site (2)	14	4	17	0	1	4	0	0	0	40	26,7
	Diğer (0)	8	0	2	0	0	1	0	0	0	11	7,3
	Cevapsız	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0,7
KAT ADEDİ	3 kat (1)	17	3	3	5	1	0	1	0	0	30	20,0
	4 kat (2)	19	3	1	0	2	2	3	0	1	31	20,7
	5 kat (3)	12	5	8	1	1	1	0	0	0	28	18,7
	Diğer (0)	23	9	20	1	0	5	1	1	0	60	40,0
	Cevapsız	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0,7
ODA SAYISI	2 oda (1)	7	2	3	1	1	0	1	0	1	16	10,7
	3 oda (2)	36	14	16	5	3	3	3	1	0	81	54,0
	4 oda (3)	21	3	12	1	1	5	0	0	0	43	28,7
	Diğer (0)	5	0	1	0	0	1	1	0	0	8	5,3
	Cevapsız	1	1	0	0	0	0	0	0	0	2	1,3

Ankete katılan kişilerin %20'si Z+3 katlı, %21'i Z+4 katlı ve %19'u Z+5 katlı binalarda oturmaktadır (Şekil 4.7). Katılımcıların %40'ı kat adedini diğer olarak ifade etmiş olup diğer grubundaki binalar iki katlı villalar ile çok katlı apartman blokları kapsamaktadır.



Şekil 4.7 Konutların bina kat adetlerine göre dağılımı

Ankete katılan kişilerin %54'ü 3+1, %28'i 4+1 ve %11'i de 2+1 odalı dairelerde oturduklarını beyan etmiştir. Bu tip dairelerin dışında kalanlar ise örneklemin %6'sını oluşturmaktadır. Katılımcıların yaklaşık %1'i ise konutlarındaki oda sayısını beyan etmemiştir. Şekil 4.8' den görüldüğü üzere katılımcıların çoğunluğu 3+1 odalı dairelerde oturmaktadır.



Şekil 4.8 Konutların oda sayılarına göre dağılımı

4.4.2 Binalarda ısı yalıtımı, asansör ve otoparkın etki değerlendirmesi

Ankete katılan kişilerden binalarında ısı yalıtımı, asansör ve otopark bulunması durumunda konutlarının satış değerinin yükseleceği varsayımına 1-10 arasında puan vermeleri istenmiş, katılımcıların buna ilişkin değerlendirmeleri sonucunda ortaya çıkan bulgular aşağıda verilmiştir (Çizelge 4.7). Toplam 150 katılımcı arasında bir kişi binada yalıtım/asansör ve otopark bulunması halinde konutun satış değerinin yükseleceğine ilişkin soruya yanıt vermemiştir.

Çizelge 4.7 Konut kullanıcılarının değerlendirmesi ile ısı yalıtımı/konut satış değeri etkileşimi

Yalıtım	Sayı (N)	Yüzdelik (%)
0	3	2,0
1	1	,7
2	6	4,0
3	7	4,7
4	5	3,3
5	19	12,7
6	15	10,0
7	18	12,0
8	26	17,3
9	9	6,0
10	40	26,7
Fikrim Yok	1	,7
Toplam	150	100,0

Ankete katılan kişilerin yaklaşık %27'si ısı yalıtımının konut satış değerine etkisini 10 puan olarak değerlendirmiştir. Katılımcıların %17'si ısı yalıtımı bulunması durumunda konut satış değerinin 8 puan, %13'ü ise 5 puan yükseleceğini düşünmektedir. Katılımcıların yarısı, binalarında ısı yalıtımı bulunması durumunun konutların satış değerini 8 puan ve daha fazla etkilediğini düşünmektedir (Çizelge 4.7).

Çizelge 4.8 Konut kullanıcılarının değerlendirmesi ile asansör/konut satış değeri etkileşimi

Asansör	Sayı (N)	Yüzdelik (%)
0	4	2,7
1	2	1,3
2	4	2,7
3	4	2,7
4	8	5,3
5	10	6,7
6	5	3,3
7	11	7,3
8	29	19,3
9	10	6,7
10	62	41,3
Fikrim Yok	1	,7
Toplam	150	100,0

Ankete katılan kişilerin yaklaşık %41'i binalarda asansörün konut satış değerine etkisini 10 puan olarak değerlendirmiştir Katılımcıların %20'si binada asansör olması durumunda konut satış değerinin 8 puan, %7'si ise 9 puan yükseleceğini düşünmektedir. Özet olarak katılımcıların %68'i yani yarıdan fazlası asansör bulunması durumunun konutların satış değerini 8 puan ve daha fazla etkilediğini düşünmektedir (Çizelge 4.8).

Ankete katılan kişilerin %40'ı binalarda otoparkın konut satış değerine etkisini 10 puan olarak değerlendirmiştir. Katılımcıların yaklaşık %17'si binada otopark olması durumunda konut satış değerinin 8 puan, %7'si ise 9 puan yükseleceğini düşünmektedir. Katılımcıların %64'ü yani yarıdan fazlası binada otopark olması durumunun konut satış değerini 8 puan ve daha fazla etkilediğini düşünmektedir (Çizelge 4.9).

Çizelge 4.9 Konut kullanıcılarının değerlendirmesi ile otopark/konut satış değeri etkileşimi

Otopark	Sayı (N)	Yüzdelik (%)
0	1	,7
1	0	0
2	6	4,0
3	3	2,0
4	3	2,0
5	20	13,3
6	10	6,7
7	10	6,7
8	25	16,7
9	11	7,3
10	60	40,0
Fikrim Yok	1	,7
Toplam	150	100,0

Katılımcıların demografik özellikleri (cinsiyet, yaş, meslek) ile ikamet ettikleri konutların hukuki (mülkiyet, edinim şekli, tapu bilgisi) ve fiziki (ilçe, yaş, bina tipi, kat adedi, oda sayısı) durumlarını tanımlayan on bir adet bağımsız değişken ile binalarda yalıtım, asansör ve otopark bulunması durumlarını tanımlayan üç adet bağımlı değişkenin Ki-Kare test istatistiği bulguları yer almaktadır (Çizelge 4.10).

Binalarda yalıtım, otopark ve asansör bulunması durumu cinsiyet bağımsız değişkeni ile test edildiğinde; dış cephe yalıtımının konut satış değerini olumlu etkilediği yönünde katılımcılar arasında cinsiyete dayalı bir farklılaşma görülmemektedir. Benzer şekilde binada asansör olması konut satış değerini olumlu etkiler düşüncesinde katılımcılar arasında cinsiyete göre bir farklılık görülmemektedir. Ancak binalarda otoparkın bulunması konutun satış değerini olumlu etkiler düşüncesinde cinsiyete göre bir ayrışma olduğu dikkati çekmektedir (Çizelge 4.10).

Çizelge 4.10 Binalarda ısı yalıtımı, asansör, otopark ile bağımsız değişkenlerin satış değeri etkileşiminin incelenmesi

Bağımsız Değişken	**Bağımlı Değişken**	**Test İstatistiği**	**Test İstatistik Değeri**	**P değeri**
Cinsiyet	Yalıtım	Ki-Kare Test İstatistiği	7,628	0,665
	Asansör		12,610	0,246
	Otopark		16,200	0,063**
Yaş	Yalıtım	Ki-Kare Test İstatistiği	409,749	0,631
	Asansör		488,812	0,011*
	Otopark		391,879	0,301
Meslek	Yalıtım	Ki-Kare Test İstatistiği	21,145	0,883
	Asansör		44,674	0,041*
	Otopark		43,785	0,022*
İlçe	Yalıtım	Ki-Kare Test İstatistiği	54,436	0,915
	Asansör		55,493	0,897
	Otopark		46,274	0,944
Bina Yaşı	Yalıtım	Ki-Kare Test İstatistiği	334,720	0,124
	Asansör		358,627	0,234
	Otopark		254,897	0,985
Bina Tipi	Yalıtım	Ki-Kare Test İstatistiği	18,486	0,555
	Asansör		69,391	0,000*
	Otopark		14,772	0,678
Kat Adedi	Yalıtım	Ki-Kare Test İstatistiği	32,076	0,364
	Asansör		36,034	0,207
	Otopark		28,006	0,411
Oda Sayısı	Yalıtım	Ki-Kare Test İstatistiği	33,985	0,281
	Asansör		40,756	0,091**
	Otopark		20,907	0,791
Mülkiyet Durumu	Yalıtım	Ki-Kare Test İstatistiği	45,303	0,036*
	Asansör		50,248	0,012*
	Otopark		39,105	0,062**
Edinim Şekli	Yalıtım	Ki-Kare Test İstatistiği	42,144	0,378
	Asansör		39,790	0,480
	Otopark		39,117	0,332
Tapu Çeşidi (kat irtifakı, kat mülkiyeti)	Yalıtım	Ki-Kare Test İstatistiği	16,730	0,670
	Asansör		37,528	0,010*
	Otopark		18,919	0,397

Binalarda otopark olması durumunda konutun satış değerinin olumlu etkileneceğini düşünenlerin %50,3'ü kadın, %49,7'sinin erkeklerden oluştuğu görülmüştür. Özetle, aşağıda görüldüğü üzere kadınlar binada otopark alanı olması halinde konut satış değerinin yükseleceği düşüncesine erkeklerden daha fazla oranda katılmaktadırlar (Çizelge 4.11).

Çizelge 4.11 Cinsiyet ve otopark çapraz tablo analizi

Cinsiyet		Binadaki Otoparkın Konutun Satış Değerine Etki Puanlaması										Toplam
		Hiç	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Erkek	Sayı (N)	0	5	3	3	9	3	4	10	3	34	74
	Yüzde (%)	0,0	83,3	100,0	100,0	45,0	30,0	40,0	40,0	27,3	56,7	49,7
Kadın	Sayı (N)	1	1	0	0	11	7	6	15	8	26	75
	Yüzde (%)	100	16,7	0,0	0,0	55,0	70,0	60,0	60,0	72,7	43,3	50,3
Toplam	Sayı (N)	1	6	3	3	20	10	10	25	11	60	149
	Yüzde (%)	100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Katılımcıların yaş faktörü dikkate alınarak binalarda dış cephe yalıtımı, asansör, otopark bulunması durumunda konut satış değerini yükselttiğine ilişkin görüşlerinde bir faklılık olup olmadığı incelenmiştir. Konut binalarında yalıtım ve otopark olması durumunda konut satış değerini olumlu etkilediği düşüncesinde yaş faktörünün belirleyici bir etkisi yokken, asansör olmasının konut satış değerini yükselttiği düşüncesinde yaşın bir etkisi olduğu söylenebilir (Çizelge 4.10). Yaş arttıkça kullanıcıların konut binalarında asansör bulunmasını önemsedikleri ve bunu konut satış değerini yükselten bir etken olarak gördükleri anlaşılmaktadır.

Binalarda yalıtım, asansör, otopark bulunması durumunda konutun satış değerinin yükseleceği görüşünde katılımcıların mesleklerine göre bir faklılık olup olmadığı incelenmiştir. Binalarda yalıtım yapılmasının satış değerini yükselttiği düşüncesinde mesleğin bir etkisi yokken, asansörlü ve otoparklı binalardaki konutların satış değerinin daha yüksek olacağına ilişkin katılımcıların görüşlerinde mesleklerine göre bir farklılaşma olduğu söylenebilir (Çizelge 4.10). Bu farklılaşma çizelge 4.12 ve 4.13'de daha detaylı incelenmiş olup buna göre binada asansör olması durumunda konutun satış

değerinin olumlu etkilediğini düşünenlerin %37,4'ü mühendis, %32,7'si ise diğer mesleklerdendir.

Çizelge 4.12 Meslek ve asansör çapraz tablo analizi

Meslek		Binadaki Asansörün Konut Satış Değerine Etki Puanlaması											Toplam
		Hiç	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Emekli, öğrenci, ev hanımı	Sayı (N)	0	1	0	0	1	6	1	3	4	0	12	28
	Yüzde (%)	0,0	50,0	0,0	0,0	12,5	60,0	20,0	27,3	14,3	0,0	19,7	19,0
Mimar ve iç mimar	Sayı (N)	2	0	0	0	2	0	0	0	4	2	6	16
	Yüzde (%)	50,0	0,0	0,0	0,0	25,0	0,0	0,0	0,0	14,3	20,0	9,8	10,9
Mühendis	Sayı (N)	1	1	4	3	3	2	2	2	10	7	20	55
	Yüzde (%)	25,0	50,0	100,0	75,0	37,5	20,0	40,0	18,2	35,7	70,0	32,8	37,4
Diğer meslek	Sayı (N)	1	0	0	1	2	2	2	6	10	1	23	48
	Yüzde (%)	25,0	0,0	0,0	25,0	25,0	20,0	40,0	54,5	35,7	10,0	37,7	32,7
Toplam	Sayı (N)	4	2	4	4	8	10	5	11	28	10	61	147
	Yüzde (%)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Saha çalışmasının katılımcılarında meslekleri emekli, öğrenci, ev hanımı, mimar ve iç mimarlara oranla meslekleri mühendis olan katılımcılarda binaların asansörlü olması halinde, konutun satış değerinin yükseleceği düşüncesinin daha yaygın olduğu ortaya konulmuştur (Çizelge 4.12).

Binada otopark olmasının konutun satış değerini olumlu etkilediğini düşünenlerin %37,4'ü mühendis ve %32,7'si ise diğer meslek gruplarından olduğu saptanmıştır. Aşağıdaki çizelgelerden de görüleceği üzere emekli, öğrenci, ev hanımı, mimar ve iç mimarlara kıyasla mühendisler arasında binaların otoparklı olması halinde konutun satış değerinin yükseleceği düşüncesi daha fazladır (Çizelge 4.13).

Çizelge 4.13 Meslek ve otopark çapraz tablo analizi

Meslek		Binadaki Otoparkın Konut Satış Değerine Etki Puanlaması										Toplam
		Hiç	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Emekli, öğrenci, ev hanımı	Sayı (N)	0	1	0	0	9	3	0	7	3	5	28
	Yüzde (%)	0,0	16,7	0,0	0,0	45,0	33,3	0,0	28,0	30,0	8,3	19,0
Mimar, iç mimar	Sayı (N)	0	0	0	0	2	0	3	3	1	7	16
	Yüzde (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	10,0	0,0	30,0	12,0	10,0	11,7	10,9
Mühendis	Sayı (N)	0	5	1	3	3	4	1	9	3	26	55
	Yüzde (%)	0,0	83,3	33,3	100	15,0	44,4	10,0	36,0	30,0	43,3	37,4
Diğer meslek	Sayı (N)	1	0	2	0	6	2	6	6	3	22	48
	Yüzde (%)	100,0	0,0	66,7	0,0	30,0	22,2	60,0	24,0	30,0	36,7	32,7
Toplam	Sayı (N)	1	6	3	3	20	9	10	25	10	60	147
	Yüzde (%)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Binalarda dış cephe yalıtımı ve otopark bulunması ile oda sayısı arasında konut satış değerinin yükseleceğine ilişkin bir bulguya rastlanılmazken, oda sayısına göre çapraz tablo analizinde asansörün bulunması durumunda konutların satış değerinin olumlu etkileneceği söylenebilir. Buna göre oda sayısı arttıkça konut kullanıcılarının binalarda asansör olmasını daha fazla önemsedikleri görülmektedir.

Binalarda yalıtım, asansör ve otopark bulunmasının konut satış değerini yükselttiği düşüncesinde mülkiyet durumunun etkisi olduğu aşağıda verilen sonuçlardan açıkça anlaşılmaktadır (Çizelge 4.10).

Binalarda dış cephe yalıtımı bulunmasının konutun satış değerini yükselttiğini düşünenlerin mülkiyet durumlarına göre analizi çizelge 4.14'de yer almaktadır. Buna göre lojmanda oturanlar yalıtımın etkisini 2, 4, 6 ve 7 olarak puanlarken, kiracılar 7 ve üstü olarak puan vermişlerdir.

Çizelge 4.14 Mülkiyet durumu ve ısı yalıtımı çapraz tablo analizi

Yalıtım		Mülkiyet Durumu				Toplam
		Lojman	Kendi Konutu	Aileden Birinin	Kira	
0	Sayı (N)	0	3	0	0	3
	Yüzdelik (%)	0,0	4,5	0,0	0,0	2,0
1	Sayı (N)	0	1	0	0	1
	Yüzdelik (%)	0,0	1,5	0,0	0,0	0,7
2	Sayı (N)	1	2	0	3	6
	Yüzdelik (%)	25,0	3,0	0,0	7,0	4,0
3	Sayı (N)	0	3	3	1	7
	Yüzdelik (%)	0,0	4,5	8,3	2,3	4,7
4	Sayı (N)	1	2	0	2	5
	Yüzdelik (%)	25,0	3,0	0,0	4,7	3,4
5	Sayı (N)	0	11	4	4	19
	Yüzdelik (%)	0,0	16,7	11,1	9,3	12,8
6	Sayı (N)	1	5	4	5	15
	Yüzdelik (%)	25,0	7,6	11,1	11,6	10,1
7	Sayı (N)	1	3	5	9	18
	Yüzdelik (%)	25,0	4,5	13,9	20,9	12,1
8	Sayı (N)	0	10	10	6	26
	Yüzdelik (%)	0,0	15,2	27,8	14,0	17,4
9	Sayı (N)	0	2	1	6	9
	Yüzdelik (%)	0,0	3,0	2,8	14,0	6,0
10	Sayı (N)	0	24	9	7	40
	Yüzdelik (%)	0,0	36,4	25,0	16,3	26,8
Toplam	Sayı (N)	4	66	36	43	149
	Yüzdelik (%)	100,0	100,0	100,0	100,0%	100,0%

Kirada oturanların yaklaşık % 21'i binadaki dış cephe yalıtımının konutun satış değerine etkisini 7 puan, % 28'lik bir kesim ise 8 ve 9 puan olarak eşit sayıda işaretlemişlerdir. Kiracıların % 16'sı için bu durum 10 puana karşılık gelmektedir. Mülkiyeti aile fertlerinden birine ait konutları kullananlar ile kendilerine ait konutlarda oturanların çoğunluğu ısı yalıtımının etkisini 8 puan ve üstü olarak işaretlemişlerdir. Aile fertlerine ait konutlarda oturanların yaklaşık %28'i yalıtımın etkisini 8, %3'ü ise 9

puan olarak işaretlemişlerdir. Bu grupta bulunanlar arasında %25'lik bir kesim ise 10 puan olarak görüşlerini belirtmiştir.

Kendilerine ait konutları kullananların yaklaşık %15'i yalıtımın etkisini 8, %3'ü ise 9 puan olarak işaretlemiştir. Bu grupta bulunan katılımcıların %36'sı binada yalıtım olması halinde konutlarının satış değerinin yükseleceğine ilişkin görüşlerini 10 puanla ifade etmişlerdir. Özet olarak konut mülkiyeti kendilerine veya aile fertlerinden birine ait olan kullanıcılar, binalarında dış cephe yalıtımı olmasına dikkat etmekte ve bu durumun konutların satış değerini olumlu etkilediğini düşünmektedir.

Binalarda dış cephe yalıtımının önemli olduğunu düşünenlerin mülkiyet durumları; konut sahipleri, aile fertlerine ait konutları kullananlar, kira ve lojman kullanıcıları olarak sıralanmaktadır. Binalarda asansör olmasının konutun satış değerini yükselttiğini düşünenlerin mülkiyet durumlarına göre analizi çizelge 4.15'de yer almaktadır. Lojman kullanıcıları asansörün etkisini 3, 4 ve 8 puan olarak belirtirken kiracılar 5, 8 ve 10 puan vermişlerdir. Kiracıların % 14'ü 5 puan, % 23'ü 8 puan olarak işaretlemiştir. Bu grupta bulunan katılımcıların % 28'i binada asansör olması halinde konutlarının satış değerinin yükseleceğine ilişkin görüşlerini 10 puanla ifade etmişlerdir.

Aile fertlerinden birine ait konutlarda oturanların çoğunluğu binada asansörün etkisini 8 puan ve üstü olarak ifade etmiştir. Mülkiyeti ailesine ait konutları kullananların %25'i asansörün etkisini 8, %8'i ise 9 puan olarak işaretlemişlerdir. Bu grupta bulunan katılımcıların yaklaşık %33'ü binada asansör olması halinde konutlarının satış değerinin yükseleceğine ilişkin görüşlerini 10 puanla ifade etmişlerdir.

Mülkiyeti kendilerine ait konutları kullananların yaklaşık %12'si asansörün etkisini 8, %5'i ise 9 puan olarak işaretlemiştir. Bu grupta bulunan katılımcıların %58'i binada asansör olması halinde konutlarının satış değerinin yükseleceğine ilişkin görüşlerini 10 puanla ifade etmişlerdir.

Çizelge 4.15 Mülkiyet durumu ve asansör çapraz tablo analizi

Asansör		Mülkiyet Durumu				Toplam
		Lojman	Kendi Konutu	Aileden Birinin	Kira	
0	Sayı (N)	0	4	0	0	4
	Yüzdelik (%)	0,0	6,1	0,0	0,0	2,7
1	Sayı (N)	0	2	0	0	2
	Yüzdelik (%)	0,0	3,0	0,0	0,0	1,3
2	Sayı (N)	0	2	0	2	4
	Yüzdelik (%)	0,0	3,0	0,0	4,7	2,7
3	Sayı (N)	1	1	1	1	4
	Yüzdelik (%)	25,0	1,5	2,8	2,3	2,7
4	Sayı (N)	1	1	2	4	8
	Yüzdelik (%)	25,0	1,5	5,6	9,3	5,4
5	Sayı (N)	0	3	1	6	10
	Yüzdelik (%)	0,0	4,5	2,8	14,0	6,7
6	Sayı (N)	0	0	3	2	5
	Yüzdelik (%)	0,0	0,0	8,3	4,7	3,4
7	Sayı (N)	0	4	5	2	11
	Yüzdelik (%)	0,0	6,1	13,9	4,7	7,4
8	Sayı (N)	2	8	9	10	29
	Yüzdelik (%)	50,0	12,1	25,0	23,3	19,5
9	Sayı (N)	0	3	3	4	10
	Yüzdelik (%)	0,0	4,5	8,3	9,3	6,7
10	Sayı (N)	0	38	12	12	62
	Yüzdelik (%)	0,0	57,6	33,3	27,9	41,6
Toplam	Sayı (N)	4	66	36	43	149
	Yüzdelik (%)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Özet olarak konut mülkiyeti kendilerine veya aile fertlerinden birine ait olan kullanıcılar, binalarda asansör olmasına dikkat etmekte ve bu durumun konutların satış değerini olumlu etkilediğini düşünmektedir. Binalarda asansör bulunmasının önemli olduğunu düşünenlerin mülkiyet durumları; konut sahipleri, aile fertlerine ait konutları kullananlar, kira ve lojman kullanıcıları olarak sıralanmaktadır.

Binalarda otopark bulunmasının konutların satış değerini yükselttiğini düşünenlerin mülkiyet durumlarına göre analizi aşağıda verilmiştir (Çizelge 4.16). Lojman kullanıcıları otoparkın etkisini 4, 5 ve 8 puan olarak belirtirken kiracılar 7,8 ve 10 puan işaretlemişlerdir. Kiracıların yaklaşık % 16'sı binada otopark olmasının konutun satış değerine etkisini 7, %19'u ise 8 puan olarak değerlendirmiştir. Bu grupta bulunan katılımcıların %33'ü binada asansör olması halinde konutlarının satış değerinin yükseleceğine ilişkin görüşlerini 10 puanla ifade etmişlerdir.

Aile fertlerinden birine ait konutlarda oturanların çoğunluğu binada otoparkın etkisini 8 puan ve üstü olarak ifade etmiştir. Mülkiyeti ailesine ait konut kullanıcılarının %19'u otoparkın etkisini 8, %11'i ise 9 puan olarak değerlendirmiştir. Bu grupta bulunan katılımcıların %39'u binada asansör olması halinde konutlarının satış değerinin yükseleceğine ilişkin görüşlerini 10 puanla ifade etmişlerdir.

Mülkiyeti kendilerine ait konutları kullananların yaklaşık %14'ü otoparkın etkisini 8, %8'i ise 9 puan olarak işaretlemiştir. Bu grupta bulunan katılımcıların %49'u binada asansör olması halinde konutlarının satış değerinin yükseleceğine ilişkin görüşlerini 10 puanla ifade etmişlerdir.

Aşağıda Çizelge 4.14, Çizelge 4.15 ve Çizelge 4.16'da görüleceği üzere kullanıcılar mülkiyeti kendilerine ait konutlarda dış cephe yalıtımı, asansör, otopark olmasına önem göstermekte ve bu durumun konutlarının satış değerini yükselttiğini düşünmektedirler. Çizelge 4.10'a göre kat mülkiyetine sahip konutlarda oturanlar binalarında asansör olmasına önem göstermekte ve bu durumun konutların satış değerini yükselttiğini düşünmektedirler.

Konut kullanıcılarının ikamet ettikleri ilçe, bina yaşı, kat adedi, konutların edinim şekli faktörleri dikkate alındığında binalarda yalıtım, asansör ve otopark değişkenlerinin konut satış değeri üzerinde bir etkisi olmadığını düşündükleri görülmektedir.

Çizelge 4.16 Mülkiyet durumu ve otopark çapraz tablo analizi

Otopark		Mülkiyet Durumu				Toplam
		Lojman	Kendi Konutu	Aileden Birinin	Kira	
0	Sayı (N)	0	0	1	0	1
	Yüzdelik (%)	0,0	0,0	2,8	0,0	0,7
2	Sayı (N)	0	3	0	3	6
	Yüzdelik (%)	0,0	4,5	0,0	7,0	4,0
3	Sayı (N)	0	1	1	1	3
	Yüzdelik (%)	0,0	1,5	2,8	2,3	2,0
4	Sayı (N)	1	0	1	1	3
	Yüzdelik (%)	25,0	0,0	2,8	2,3	2,0
5	Sayı (N)	2	11	4	3	20
	Yüzdelik (%)	50,0	16,7	11,1	7,0	13,4
6	Sayı (N)	0	3	3	4	10
	Yüzdelik (%)	0,0	4,5	8,3	9,3	6,7
7	Sayı (N)	0	2	1	7	10
	Yüzdelik (%)	0,0	3,0	2,8	16,3	6,7
8	Sayı (N)	1	9	7	8	25
	Yüzdelik (%)	25,0	13,6	19,4	18,6	16,8
9	Sayı (N)	0	5	4	2	11
	Yüzdelik (%)	0,0	7,6	11,1	4,7	7,4
10	Sayı (N)	0	32	14	14	60
	Yüzdelik (%)	0,0	48,5	38,9	32,6	40,3
Toplam	Sayı (N)	4	66	36	43	149
	Yüzdelik (%)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Binadaki asansörün konutun satış değerini etkilediğini düşünenlerin yaklaşık %66'sı apartmanlarda ve %27'si site içi dairelerde ikamet etmektedir. Diğer bina tiplerinde (villa ve rezidans gibi) ikamet edenlere kıyasla apartman ve site içerisinde oturan kullanıcılar arasında binaların asansörlü olması halinde, konutun satış değerinin yükseleceği düşüncesi daha fazladır (Çizelge 4.17). İncelenen özellikler içinde asansör varlığı ile konut kullanıcısı veya yatırımcılarının yaşları ve meslek dağılımları arasında anlamlı bir ilişkinin olduğu ve her yaş grubu için asansör varlığının önemli bir faktör haline geldiği görülmektedir.

Çizelge 4.17 Bina tipi ve asansör çapraz tablo analizi

Bina Tipi		Binadaki Asansörün Konut Satış Değerini Etkileme Oranı											Toplam
		Hiç	%1	%2	%3	%4	%5	%6	%7	%8	%9	%10	
Apartman	Sayı (N)	0	2	3	3	6	8	4	10	20	6	36	98
	Yüzde (%)	0,0	100,0	75,0	75,0	75,0	80,0	80,0	90,9	69,0	60,0	59,0	66,2
Site İçinde	Sayı (N)	0	0	1	1	1	2	1	0	7	4	23	40
	Yüzde (%)	0,0	0,0	25,0	25,0	12,5	20,0	20,0	0,0	24,1	40,0	37,7	27,0
Diğer	Sayı (N)	4	0	0	0	1	0	0	1	2	0	2	10
	Yüzde (%)	100,0	0,0	0,0	0,0	12,5	0,0	0,0	9,1%	6,9	0,0	3,3	6,8
Toplam	Yüzde (%)	4	2	4	4	8	10	5	11	29	10	61	148
	Sayı (N)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

4.4.3 Konutlarda olumlu ve olumsuz etki parametrelerinin incelenmesi

Konut tasarımını şekillendiren mimari özelliklerim konut değerine etkisi olduğuna ilişkin görüşleri ile kullanıcıların konut teslimi aşamasında fark ettikleri yapı ve kusurlara ilişkin yanıtları bu bölümde değerlendirilmiştir.

Konutta ebeveyn banyosu, kiler, mutfak genişliği, balkon adedi vb. mimari özelliklerin bulunması olumlu etki parametreleri olarak kabul edilirken diğer taraftan binalarda tespit edilen kusur ve eksiklikler ise olumsuz etki parametreleri olarak incelenmiştir. Elde edilen sonuçlar aşağıda özetlenmiştir (Çizelge 4.18, Çizelge 4.19, Çizelge 4.20).

Çizelge 4.18 Konutlarda olumlu-olumsuz etki parametrelerinin incelenmesi

ETKİLER	Değerler		Cevapsız		Toplam	
	Sayı (N)	Yüzdelik (%)	Sayı (N)	Yüzdelik (%)	Sayı (N)	Yüzdelik (%)
Olumlu Etki Yanıtları	150	100,0	0	0,0	150	100,0
Olumsuz Etki Yanıtları	123	82,0	27	18,0	150	100,0
Kusurların Farkındalığı	132	88,0	18	12,0	150	100,0

Konutların değeri üzerinde olumlu etkileri incelemek için yönlendirilen sorulara katılımcıların hepsi cevap verirken, yapı eksik ve kusurlarının olumsuz etkisine dair yönlendirilen soruya katılımcıların %82'si, konut tesliminde karşılaşılan kusurlara ilişkin farkındalık sorusuna ise %88'i cevap vermiştir (Çizelge 4.18). Ankette katılımcılardan konutlarını teslim aldıkları ilk 6 ay içinde karşılaştıkları yapı kusur ve eksikliklerini değerlendirmeleri istenmiş ardından konut değeri üzerinde olumsuz etki oluşturabilecek durumlara ilişkin algılarına yer verilmiştir. Katılımcıların konut değerini olumlu etkileyen faktörlerle ilgili değerlendirmeleri Çizelge 4.19'da, yapı eksik ve kusurlarının değere olumsuz etkilerine ait değerlendirmeleri Çizelge 4.20'de özet olarak sunulmuştur.

Çizelge 4.19 Konut kullanıcılarının olumlu etki durumlarını değerlendirmeleri

Olumlu Etki Durumları	Sayı (N)	Yüzdelik (%)	Durumların Yüzdeliği
Ebeveyn Banyo	102	17,0	68,0
Kiler	66	11,0	44,0
Mutfak genişliği	121	20,1	80,7
Çamaşır, Ütü Odası	64	10,6	42,7
Balkon Genişliği, Sayısı	93	15,5	62,0
Şömine / Barbekü	19	3,2	12,7
Ön cephe	91	15,1	60,7
Uydu Anteni	32	5,3	21,3
Diğer	13	2,2	8,7
Toplam	601	100,0	400,7

Konut kullanıcılarının yaklaşık %20'si mutfak genişliğini, %17'si ebeveyn banyosunu, %16'sı balkon büyüklüğü ile sayısı, %15'i de konutun ön cephede olmasını, %11'i kiler, %11'i çamaşır, ütü odasını, %5'i uydu ve %3'ü ise şömine/barbekü bulunmasının konut değeri üzerinde olumlu etkileri olduğunu düşünmektedirler. Buna göre olumlu etki parametreleri; mutfak genişliği (%80,7), ebeveyn banyosu (%68,0), balkon büyüklüğü ve sayısı (%62,0) ile konutun ön cephede olması (%60,7) olarak sıralanmaktadır.

Çizelge 4.20 Konut kullanıcılarının olumsuz etki durumlarını değerlendirmeleri

Olumsuz Etki Durumları	Sayı (N)	Yüzdelik (%)	Durumların Yüzdeliği
A. Sıva+Boya Kusurları, duvarlarda düzgün olmayan yüzeyler	22	15,1	17,9
B. Parkelerin esnemesi/ses çıkartması, birleşim yerlerindeki açılmalar	15	10,3	12,2
C. Banyo/tuvaletlerde akıntı, göllenme, giderlerin tıkanması	49	33,6	39,8
D. Musluk/Batarya arızaları	3	2,1	2,4
E. Kapı /Pencerelerde muhtelif arızalar; kanatların zor açılıp kapanması, kilitlerin çalışmaması vb.	10	6,8	8,1
F. Dolap/çekmece kapaklarının arızaları; ray, sürgü, kulp menteşe sorunları	3	2,1	2,4
G. Elektrik priz sayısının yetersiz olması, yerleşimlerinin kullanıma elverişli olmaması	4	2,7	3,3
H. Kazan, hidrofor arızası, çatı akıntısı gibi ortak alanlardaki problemler	40	27,4	32,5
Toplam	146	100,0	118,7

Konut kullanıcılarının konut değeri üzerinde olumsuz etki oluşturduğunu ifade ettikleri eksik ve kusurların yaklaşık % dağılımı;

1) %34 oranında akıntı, göllenme, giderlerin tıkanması gibi banyo ve tuvaletlerde görülen kusurları,
2) %27 oranında kazan, hidrofor arızası, çatı akıntısı gibi bina ortak alanlarındaki inşaat kusurları,
3) %15 oranında sıva+boya kusurları,
4) %10 oranında parkelerin esnemesi/ses çıkartması ve birleşim yerlerindeki kusurları,
5) %7 oranında kapı/ pencere kanatlarının zor açılıp kapanması, kilitlerin çalışmaması gibi muhtelif arızalar,
6) %3 oranında elektrik priz sayısının yetersizliği ile yerleşimlerinin elverişsizliği,
7) %2 oranında musluk/batarya arızaları,

8) %2 oranında dolap/çekmece kapak arızası, ray, sürgü, kulp, menteşe gibi aksesuar problemleri olarak sıralanmaktadır.

Yukarıdaki sonuçlara göre olumsuz etki parametreleri banyo/tuvaletlerde akıntı, göllenme, giderlerin tıkanması (%40) ile kazan, hidrofor arızası, çatı akıntısı gibi bina ortak alanlarında inşaat kusurlarının bulunması (% 33) olarak değerlendirilmiştir.

Çizelge 4.21 Konut teslimlerinde ilk altı ayda karşılaşılan sorunlar

Karşılaşılan Kusur ve Eksiklikler	Sayı (N)	Yüzdelik (%)	Durumların Yüzdeliği
A. Sıva+Boya Kusurları, duvarlarda düzgün olmayan yüzeyler	75	17,7	56,8
B. Parkelerin esnemesi/ses çıkartması, birleşim yerlerindeki açılmalar	44	10,4	33,3
C. Banyo/tuvaletlerde akıntı, göllenme, giderlerin tıkanması	57	13,4	43,2
D. Musluk/Batarya arızaları	52	12,3	39,4
E. Kapı /Pencerelerde muhtelif arızalar; kanatların zor açılıp kapanması, kilitlerin çalışmaması vb.	62	14,6	47,0
F. Dolap/çekmece kapaklarının arızaları; ray, sürgü, kulp menteşe sorunları	34	8,0	25,8
G. Elektrik priz sayısının yetersiz olması, yerleşimlerinin kullanıma elverişli olmaması	66	15,6	50,0
H. Kazan, hidrofor arızası, çatı akıntısı gibi ortak alanlardaki problemler	34	8,0	25,8
Toplam	424	100,0	321,2

Kullanıcıların konutlarını teslim aldıkları ilk altı ay içinde karşılaştıkları yapı eksik ve kusurların yaklaşık % dağılımı;

1) %18 oranında sıva+boya kusurları, duvarlarda düzgün olmayan yüzeyler,
2) %16 oranında elektrik priz sayısının yetersizliği ile yerleşimlerinin elverişsizliği,
3) %15 oranında kapı/ pencere kanatlarının zor açılıp kapanması, kilitlerin çalışmaması gibi muhtelif arızalar,

4) %13 oranında akıntı, göllenme, giderlerin tıkanması gibi banyo ve tuvaletlerde görülen kusurlar,
5) %12 oranında musluk/batarya arızaları,
6) %10 oranında parkelerin esnemesi/ses çıkartması ve birleşim yerlerindeki kusurlar,
7) %8 oranında dolap/çekmece kapak arızası, ray, sürgü, kulp, menteşe gibi aksesuar problemleri,
8) %8 oranında kazan, hidrofor arızası, çatı akıntısı gibi bina ortak alanlarındaki inşaat kusurları olarak ifade etmişlerdir.

Konutlarda ilk altı ay içinde en çok karşılaşılan yapı eksik ve kusurları sırasıyla duvar ve tavanlardaki sıva+boya kusurları, elektrik priz sayısının yetersizliği veya yerleşimlerinin elverişsizliği, kapı/ pencerelerde muhtelif arızalar vb. olarak ifade edilmiştir (Çizelge 4.21).

Konutlarda olumlu ve olumsuz etki durumlarının tespiti için yönlendirilen soruların cinsiyet değişkenine göre dağılımları incelenmiştir. Olumlu etki durumları ile cinsiyet çapraz dağılımı çizelge 4.22'de, olumsuz etki durumları ile cinsiyet çapraz dağılımı çizelge 4.23'de ve katılımcıların konutlarını teslim aldıkları ilk 6 ay içinde karşılaştıkları eksik ve kusurlu imalatlar ile cinsiyet çapraz dağılımı çizelge 4.24'de gösterilmiştir.

Çizelge 4.22 Olumlu etki durumları ile cinsiyet çapraz tablo analizi

Cinsiyet		Kullanıcıların Konutlarda Olumlu Etkileri Değerlendirmeleri									Top.
		Ebev. Banyo	Kiler	Mutfak Geniş	Çamaşır / Ütü Odası	Balkon Büyük Sayısı	Şömine Barbekü	Ön Cephe	Uydu	Diğer	
Erkek	Sayı (N)	53	28	58	30	50	12	46	18	8	75
	Yüzde (%)	52,0	42,4	47,9	46,9	53,8	63,2	50,5	56,3	61,5	
Kadın	Sayı (N)	49	38	63	34	43	7	45	14	5	75
	Yüzde (%)	48,0	57,6	52,1	53,	46,2	36,8	49,5	43,8	38,5	
Toplam	Sayı (N)	102	66	121	64	93	19	91	32	13	150

Olumlu etki durumları ile cinsiyet çapraz tablo analizi sonucuna göre erkek kullanıcılar, mutfak genişliği, ebeveyn banyosu ve balkon büyüklüğü/sayısı gibi mimari özelliklerin bulunmasının konutlarda beğeniyi yükselteceğini düşünmektedir.

Kadın kullanıcılar, mutfak genişliği ile ebeveyn banyosu konusunda erkek kullanıcılarla hem fikirken, üçüncü sıra tercihleri farklı olmakta ve konutun ön cephede yer alması durumunun konutlarda beğeniyi yükselteceğini düşünmektedir.

Erkek kullanıcılar için konutta ebeveyn banyosu bulunmasının beğeniye etkisi kadın katılımcılara kıyasla daha yüksek olmaktadır. Kadınlar mutfak genişliği, kiler ve çamaşır/ ütü odasının beğeniye etkisini erkeklere oranla daha fazla ifade etmişlerdir. Konutta balkon büyüklüğü/ sayısı, şömine-barbekü, ön cephe, uydu seçeneklerinin beğeniye etkisi ise erkek kullanıcılar arasında daha yüksek oranda ifade edilmiştir. Araştırma sonuçlarına göre ortaya konulan Çizelge 4.21'de yer alan olumsuz etki durumlarının alfabetik sıralaması kullanılarak olumsuz etki durumları ile cinsiyet çapraz tablosu (Çizelge 4.23) oluşturulmuştur.

Çizelge 4.23 Olumsuz etki durumları ile cinsiyet çapraz tablo analizi

Cinsiyet		Konutlarda Olumsuz Etkilerin Değerlendirmeleri								Toplam
		A	B	C	D	E	F	G	H	
Erkek	Sayı (N)	18	9	22	2	6	3	3	17	60
	Yüzde (%)	81,8	60,0	44,9	66,7	60,0	100,0	75,0	42,5	
Kadın	Sayı (N)	4	6	27	1	4	0	1	23	63
	Yüzde (%)	18,2	40,0	55,1	33,3	40,0	0,0	25,0	57,5	
Toplam	Sayı (N)	22	15	49	3	10	3	4	40	123

Erkek kullanıcılar öncelikle (önem sırasına göre ilk üç) "C. Banyo/tuvaletlerde akıntı, göllenme, giderlerin tıkanması", "A. Sıva+Boya Kusurları, duvarlarda düzgün olmayan yüzeyler", "H. Kazan, hidrofor arızası, çatı akıntısı gibi ortak alanlardaki yapı kusurlarını konutlarda olumsuz etki parametreleri olarak değerlendirmektedirler.

Kadın kullanıcılar “C. Banyo/tuvaletlerde akıntı, göllenme, giderlerin tıkanması”, “A. Sıva+Boya Kusurları, duvarlarda düzgün olmayan yüzeyler” gibi yapı kusurlarının olumsuz etkileriyle ilgili olarak erkek katılımcılarla hemfikirken, “B. Parkelerin esnemesi/ses çıkartması, birleşim yerlerindeki açılmaları durumunu üçüncü sırada olumsuz etki olarak ifade etmişlerdir.

Erkek ve kadın kullanıcıların cevapları karşılaştırıldığında, kadınlar “C. Banyo/tuvaletlerde akıntı, göllenme, giderlerin tıkanması” ve “H. Kazan, hidrofor arızası, çatı akıntısı gibi ortak alanlardaki problemler” in konut kullanıcılarının beğenisi üzerinde olumsuz etkilerinin olacağını çizelge 4.23’de görüldüğü üzere daha çok ifade etmişlerdir. Çizelge 4.21’deki olumsuz etki durumlarının alfabetik sıralaması kullanılarak kullanıcıların konut teslimi aşamasında karşılaştıkları sorunlar ile cinsiyet çapraz tablosu (Çizelge 4.24) oluşturulmuştur.

Çizelge 4.24 Konut teslimlerinde karşılaşılan sorunlar ile cinsiyet çapraz tablo analizi

Cinsiyet		Konut Binalarında Karşılaşılan Sorunlar								Toplam
		A	B	C	D	E	F	G	H	
Erkek	Sayı (N)	37	26	28	31	28	18	32	18	66
	Yüzde (%)	49,3	59,1	49,1	59,6	45,2	52,9	48,5	52,9	
Kadın	Sayı (N)	38	18	29	21	34	16	34	16	66
	Yüzde (%)	50,7	40,9	50,9	40,4	54,8	47,1	51,5	47,1	
Toplam	Sayı (N)	75	44	57	52	62	34	66	34	132

Erkek kullanıcılar öncelikle konutta “A. sıva+boya kusurları, duvarlarda düzgün olmayan yüzeyler”, “G. Elektrik priz sayısının yetersiz olması, yerleşimlerinin elverişsizliği”, “D. Musluk/Batarya arızaları” şeklinde yapı kusur ve eksiklikleri ile karşılaştıklarını ifade etmişlerdir.

Kadın kullanıcılar konutta “A. sıva+boya kusurları, duvarlarda düzgün olmayan yüzeyler” “E. Kapı /Pencerelerde muhtelif arızalar; kanatların zor açılıp kapanması,

kilitlerin çalışmaması vb.” ve “G. Elektrik priz sayısının yetersiz olması, yerleşimlerinin elverişsizliği” gibi yapı kusur ve eksiklikleri ile karşılaştıklarını belirtmişlerdir.

Araştırma sonuçlarına göre Çizelge 4.24’de verilen kullanıcıların konutlarda karşılaştıkları olumsuz durumlarla ilgili olarak kadın ve erkekler arasında çok büyük farklılıklar bulunmadığı, birbirlerine yakın değerlendirmeler yaptıkları görülmektedir. Çizelge 4.21’deki olumsuz etki durumlarının alfabetik sıralaması kullanılarak olumsuz etki durumları ile meslek çapraz tablosu (Çizelge 4.25) oluşturulmuştur.

Emekli, öğrenci ve ev hanımı olan kullanıcılar öncelikle (önem sırasına göre ilk üç) “H. Kazan hidrofor arızası, çatı akıntısı gibi ortak alanlardaki problemler”, “C. Banyo/tuvaletlerde akıntı, göllenme, giderlerin tıkanması”, “A. Sıva+boya kusurları, duvarlarda düzgün olmayan yüzeyler” ve “B. Parkelerin esnemesi/ses çıkartması, birleşim yerlerinde açılmalar” gibi yapı eksik ve kusurlarının konut değer algısını olumsuz etkileyeceğini düşünmektedir.

Çizelge 4.25 Olumsuz etki durumları ile meslek çapraz tablo analizi

Meslek		Kullanıcıların Olumsuz Etkileri Değerlendirmeleri								Toplam
		A	B	C	D	E	F	G	H	
Emekli, Öğrenci, Ev hanımı	Sayı (N)	3	3	7	1	2	1	0	9	23
	Yüzde (%)	13,6	20,0	14,9	33,3	20,0	33,3	0,0	22,5	
Mimar, İç Mimar	Sayı (N)	0	2	6	0	1	0	0	5	14
	Yüzde (%)	0,0	13,3	12,8	0,0	10,0	0,0	0,0	12,5	
Mühendis	Sayı (N)	9	6	19	1	4	0	0	12	45
	Yüzde (%)	40,9	40,0	40,4	33,3	40,0	0,0	0,0	30,0	
Diğer Meslek	Sayı (N)	10	4	15	1	3	2	4	14	39
	Yüzde (%)	45,5	26,7	31,9	33,3	30,0	66,7	100,0	35,0	
Toplam	Sayı (N)	22	15	47	3	10	3	4	40	121

Mimar ve iç mimarlar öncelikle (önem sırasına göre ilk üç) konutun “C. Banyo/tuvaletlerde akıntı, göllenme, giderlerin tıkanması”, “H. Kazan, hidrofor arızası, çatı akıntısı gibi ortak alanlardaki problemler” ve “B. Parkelerin esnemesi/ses çıkartması, birleşim yerlerindeki açılmalar” gibi eksik ve kusurların konut değer algısını olumsuz etkileyeceğini düşünmektedir.

Ayrıca mesleği mimar ve iç mimar olan kullanıcılar "A. Sıva+Boya kusurları, duvarlarda düzgün olmayan yüzeyler", "D. Musluk/Batarya arızaları", "F. Dolap/çekmece kapaklarının arızaları; ray, sürgü, kulp menteşe sorunları", "G. Elektrik priz sayısının yetersiz olması, yerleşimlerinin elverişsizliği" gibi kusurların konut değeri üzerinde olumsuz bir etkisi olduğunu düşünmemektedirler.

Diğer meslek gruplarındakiler ile mühendisler öncelikle (önem sırasına göre ilk üç) konutun "C. Banyo/tuvaletlerde akıntı, göllenme, giderlerin tıkanması", "H. Kazan, hidrofor arızası, çatı akıntısı gibi ortak alanlardaki problemler", "A. Sıva+Boya Kusurları, duvarlarda düzgün olmayan yüzeyler" gibi açık ayıpların bulunmasının değer algısını olumsuz etkileyeceğini düşünmektedir.

Çizelge 4.26 Konut teslimlerinde karşılaşılan sorunlar ile meslek çapraz tablo analizi

Meslek		Eksik ve kusurlu imalat grupları								Toplam
		A	B	C	D	E	F	G	H	
Emekli, Öğrenci, Ev hanımı	Sayı (N)	13	8	12	13	10	7	14	6	25
	Yüzde (%)	17,8	18,6	21,1	25,0	16,4	20,6	21,2	17,6	
Mimar, İç Mimar	Sayı (N)	9	5	3	4	8	4	4	3	15
	Yüzde (%)	12,3	11,6	5,3	7,7	13,1	11,8	6,1	8,8	
Mühendis	Sayı (N)	26	19	25	18	22	15	28	13	51
	Yüzde (%)	35,6	44,2	43,9	34,6	36,1	44,1	42,4	38,2	
Diğer Meslek	Sayı (N)	25	11	17	17	21	8	20	12	39
	Yüzde (%)	34,2	25,6	29,8	32,7	34,4	23,5	30,3	35,3	
Toplam	Sayı (N)	73	43	57	52	61	34	66	34	130

İnceleme sonuçları göre Çizelge 4.21'deki olumsuz etki durumlarının alfabetik sıralaması kullanılarak kullanıcıların konut teslimlerinde karşılaştıkları sorunlar ile meslek çapraz tablosu (Çizelge 4.26) oluşturulmuştur.

Emekli, öğrenci ve ev hanımı olan kullanıcılar öncelikle (önem sırasına göre ilk üç) konutun "G. Elektrik priz sayısının yetersiz olması, yerleşimlerinin kullanıma elverişli olmaması", "D. Musluk/Batarya arızaları" ve "A. Sıva+Boya Kusurları, duvarlarda düzgün olmayan yüzeyler" gibi sorunlar ile karşılaştıklarını ifade etmişlerdir.

Mimar ve iç mimarlar öncelikle (önem sırasına göre ilk üç) konutun "A. Sıva+Boya Kusurları, duvarlarda düzgün olmayan yüzeyler", "E. Kapı /Pencerelerde muhtelif arızalar; kanatların zor açılıp kapanması, kilitlerin çalışmaması vb." ve "B. Parkelerin esnemesi/ses çıkartması, birleşim yerlerindeki açılmalar" şeklindeki sorunlarla karşılaştıklarını ifade etmişlerdir.

Mühendisler öncelikle (önem sırasına göre ilk üç) konutun "G. Elektrik priz sayısının yetersiz olması, yerleşimlerinin kullanıma elverişli olmaması", "A. Sıva+Boya Kusurları, duvarlarda düzgün olmayan yüzeyler" ve "C. Banyo/tuvaletlerde akıntı, göllenme, giderlerin tıkanması" şeklindeki sorunlar ile karşılaştıklarını bildirmişlerdir.

Mühendisler çizelge 4.25'de elektrik priz sayısının yetersiz olması, yerleşimlerinin kullanıma elverişsizliği durumunun konutun değerini azaltmayacağını ifade ederken, bu gibi sorunlarla çok defa karşılaştıkları çizelge 4.26'da görülmektedir.

Diğer mesleklere mensup kullanıcılar öncelikle (önem sırasına göre ilk üç) konutun "A. Sıva+Boya Kusurları, duvarlarda düzgün olmayan yüzeyler", "E. Kapı /Pencerelerde muhtelif arızalar; kanatların zor açılıp kapanması, kilitlerin çalışmaması vb." ve "G. Elektrik priz sayısının yetersiz olması, yerleşimlerinin elverişsizliği" şeklindeki sorunlar ile karşılaştıklarını ifade etmişlerdir.

Anketin son bölümünde satın alınan konutta yapı kusur/eksikliklerin tespiti ve zamanında giderilmesi için teknik bilirkişi, eksper, vb. aracı bir mekanizmanın bulunmasının faydalı olup olmayacağına ilişkin konut kullanıcılarının görüş bildirmeleri istenmiştir. Bu soruyla potansiyel alıcıların bağımsız bina denetçiliği hizmetlerine hangi oranda olumlu yaklaştığını ölçerek konut satışlarında teslim ve kabul işlemlerinin bağımsız teknik denetçiler marifetiyle yaptırılmasına ilişkin değerlendirmelerde bulunmak hedeflenmiştir.

Çizelge 4.27 Konut teslimlerinde bilirkişi, eksper vb. aracı mekanizmaya ilişkin kullanıcı değerlendirmesi

	Sayı (N)	Yüzdelik (%)
Katılmıyorum	34	22,7
Katılıyorum	116	77,3
Toplam	150	100,0

Ankete katılanların yaklaşık %77'si satın alınan konutta olabilecek yapı kusur/eksikliklerin tespiti ve zamanında giderilmesi için alıcı-satıcı dışında aracı bir mekanizmanın bulunmasının faydalı olacağını düşünürken %23'ü faydalı olmayacağını düşünmektedir (Çizelge 4.27).

Konut alım-satım piyasasında teslim ve kabul işlemlerinin alıcı ve satıcı dışında üçüncü şahıslarca ve tarafsız bir şekilde yapılmasını faydalı bulanların çoğu alıcı ve satıcı arasında meydana gelecek sorunların hızlı ve verimli şekilde çözümlenebileceğini düşünerek olumlu yanıt vermiştir. Anahtar kelimeler; alıcının mağduriyetini önleme, problemin doğru teşhisi ile hızlı çözüm getirebilmesi, konut değerinin doğru tespit edilebilmesi, arabuluculuk yaparak adli vakaya dönüşmesinin engellenmesi, güven ve tarafsız olabilmesi şeklinde özetlenebilir.

Olumsuz görüş bildirenler ağırlıklı olarak bu mekanizmanın alıcıya ilave bir maliyet külfeti getireceği ve satış işleminden sonra faydası olmayacağı görüşünü dile getirmişlerdir. Bir kısım ise alıcının evin eksik ve kusurları konusunda tam olarak bilgili olduğunu ve fiyatın bu eksik ve kusurlar görülerek kabul edildiğini varsaymışlardır. Konut kullanıcılarının bu soruya verdikleri yanıtlar Ek-4 de yer almaktadır.

Ankara'nın merkez ilçelerinde yaşayan 75 erkek ve 75 kadın konut kullanıcısına uygulanan anket sonucunda katılımcılarının ortalama yaşının 40.83 olduğu, çoğunluğunun Çankaya ilçesinde yaşadıkları (%47), kendi konutlarında ikamet ettikleri (%45) ve ağırlıklı olarak mühendis (%37) oldukları görülmüştür. Benzer şekilde ikamet

edilen binaların ortalama yaşının 18, çoğunluğunun apartman tipi (%65) ve üç odalı (%54) konutlar olduğu görülmektedir.

Binalarında ısı yalıtımı, asansör ve otopark bulunması durumunda konutlarının satış değerinin 8 puan ve üstünde yükseleceğini düşünen katılımcıların yaklaşık yüzdelik dağılımı; ısı yalıtımı %50, asansör %67, otopark %64 oranında olmaktadır. Konut mülkiyeti kendine ya da aile fertlerinden birine ait kullanıcılar ısı yalıtımı, asansör ve otopark olmasına kirada veya lojmanda oturan kullanıcılara kıyasla daha yüksek puan verirken kadın kullanıcılar (%50,3) otopark olmasını erkek kullanıcılardan (49,7) daha fazla önemsedikleri ve yaş ilerledikçe kullanıcıların binada asansör bulunmasına daha yüksek puan verdikleri anlaşılmaktadır.

Kullanıcıların konut değeri üzerinde olumlu etkisi bulunan mimari özelliklere ilişkin ilk üç sıradaki değerlendirmeleri; %20 oranında mutfak genişliği, %17 oranında ebeveyn banyosu ve %16 oranında balkon büyüklüğü ile sayısı olarak görülmektedir.

Konutlarını teslim aldıkları ilk altı ayda karşılaştıkları eksik ve kusurlu imalatlara ilişkin kullanıcı değerlendirmeleri; %18 oranında sıva+boya kusurları, duvarlarda düzgün olmayan yüzeyler, %16 oranında elektrik priz sayısının yetersizliği ve yerleşimlerinin elverişsizliği, %15 oranında kapı/pencere kanatlarının zor açılıp kapanması, kilitlerin çalışmaması gibi muhtelif arızalar olarak ilk üçte sıralarken konutlarda görülen eksik ve kusurlu imalatların satış değerini azaltacağına ilişkin görüşlerini; %34 oranında akıntı, göllenme, giderlerin tıkanması gibi banyo ve tuvaletlerde görülen kusurlar, %28 oranında kazan, hidrofor arızası, çatı akıntısı gibi ortak alanlardaki problemler ve %15 oranında sıva+boya kusurları ile duvarlarda düzgün olmayan yüzeylerin bulunması olarak belirtmektedirler.

Konut kullanıcılarının büyük çoğunluğu satın alınan konutta olabilecek yapı kusur/eksikliklerin tespiti ve zamanında giderilmesi için alıcı-satıcı dışında aracı bir mekanizmanın bulunmasını yararlı bulmaktadırlar.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Gayrimenkul geliştirme ve yönetimi alanında yapım işlerinin etüdü ve özellikle yapı hasarları ile kusurlarının tespiti ve bunun yapım kararlarının verilmesi ve gayrimenkulün değeri ile ilişkilendirilmesi çalışmalarına sıklıkla gereksinim olmaktadır. Yapı hasarları ve kusurlarının analizi çalışmaları; taşınmazların türleri ve çalışma amaçlarına göre farklılık göstermektedir. Özellikle konut yapılarında görülen eksik ve kusurlar ile birlikte asansör, otopark, ebeveyn banyosu, kiler gibi tasarımı şekillendiren mimari donanımların kullanıcıların beğenisi üzerindeki olumlu-olumsuz etkileri dört farklı yönteme dayalı olarak incelenmiştir. Toplam 16 adet kamu hizmet binasının ihale dosyaları içinde yer alan geçici kabul tutanakları, Yargıtay 13. Hukuk Dairesinde görülen davaların karar tutanakları, konut satış ilanları ve Ankara'nın merkez ilçelerinde yaşayan 150 kişinin katılımıyla gerçekleştirilen anket bulguları değerlendirilmiştir.

İncelenen 16 adet kamu hizmet binasının yapım işleri geçici kabul tutanaklarının analizinde toplam 100 adet eksik ve kusurlu imalatın dağılımının; inşaat malzemeleri eksik ve kusurlarının % 40, işçilik kusurlarının %27, bina ortak alanlarında görülen eksik ve kusurlarının %20 ve projeden farklı yapılan imalatların %13 oranında olduğu görülmüştür. Bunların alt başlıklara göre dağılımında ise ilk sırada 13 adet ve % 13 oran ile kamu hizmet binalarının yapım sürecinde projeden (mimari, mekanik, elektrik ve peysaj) farklı yapılan uygulamalar bulunmaktadır. İkinci olarak 12 adet ve % 12 oran ile doğramalardaki (kapı/pencere, denizlik/parapet) inşaat malzemesi eksik ve kusurları ile bina ortak alanlarında görülen (çatı, dış cephe yalıtımı, cephe kaplaması) inşaat kusurları sıralanmaktadır. Sıva ve boya işçiliklerindeki eksik ve kusurlar ise 11 adet ve % 11 oranı ile en sık rastlanılan üçüncü uygunsuzluk durumu olarak yer almaktadır.

Yargıtay kararlarında görülen toplam 55 adet eksik ve kusurlu imalatın dağılımı; inşaat malzemesi eksik ve kusurları 10 adet ve % 18, işçilik kusurları 18 adet ve %32, bina ortak alanlarında görülen eksik ve kusurlar 14 adet ve %26 ve projeden farklı yapılan imalatlar 13 adet ve %24 oranında olmaktadır. Bunların alt başlıklara göre dağılımında ise ilk sırada 13 adet ve % 24 oran ile projeden (mimari, mekanik, elektrik ve peyzaj) farklı yapılan uygulamalar bulunmaktadır. İkinci olarak 11 adet ve % 20 oran ile bina

ortak alanlarında görülen (çatı, dış cephe yalıtımı ve cephe kaplaması) inşaat kusurları sıralanmaktadır. Sıva ve boya işçiliklerindeki eksik ve kusurlar ise 9 adet ve % 16 oranı ile en sık rastlanılan üçüncü uygunsuzluk durumu olarak yer almaktadır.

Kamu hizmet binalarının yapım işleri geçici kabul tutanakları ile Yargıtay kararlarındaki bulgular birbirini desteklemekte olup toplam 155 adet eksik ve kusurlu imalatın dağılımında; inşaat malzemesi eksik ve kusurlarının 50 adet ve % 32, işçilik kusurlarının 45 adet ve %29, bina ortak alanlarında görülen eksik ve kusurların 34 adet ve %22, projeden farklı yapılan imalatların 26 adet ve %17 oranında olduğu görülmüştür.

Anket bulgularına göre; mühendislerin konutlarını teslim aldıkları ilk altı ay içinde karşılaştıkları yapı eksik ve kusurlarına ilişkin görüşleri ile çizelge 4.1'de verilen kamuda görevli teknik personelince imzalanan yapım işleri geçici kabul tutanakları ile kıyaslandığında benzer olumsuzluk durumlarını işaret ettikleri ve bu meslek grubundakilerin elektrik prizlerinin yerleşimi, sayısı ve tesisatına ilişkin eksik ve kusurlara diğer meslek gruplarına (iç mimar, doktor, avukat, ev hanımı ve diğerleri) göre daha duyarlı oldukları görülmüştür.

Konutları teslim aldıkları ilk 6 ay içinde kullanıcıların en çok sıva+boya kusurları, duvarlarda düzgün olmayan yüzeyler (%18) ile karşılaştıkları bunu sırasıyla elektrik priz sayısının yetersiz olması, yerleşimlerinin kullanıma elverişli olmaması (%16), kapı/pencerelerde muhtelif arızalar; kanatların zor açılıp kapanması, kilitlerin çalışmaması (%15), banyo/tuvaletlerde akıntı, göllenme, giderlerin tıkanması (%13), musluk/batarya arızaları (%12), parkelerin esnemesi/ses çıkartması, birleşim yerlerindeki açılmaları (%10), dolap/çekmece kapaklarının arızaları; ray, sürgü, kulp menteşe sorunları (%8) ve kazan, hidrofor arızası, çatı akıntısı (%8) gibi bina ortak alanlarında görülen eksik ve kusurların takip ettiği Ankara örneğinde yapılan ankette saptanmıştır. Bununla beraber banyo/tuvaletlerde akıntı, göllenme, giderlerin tıkanması (%40) ile kazan, hidrofor arızası, çatı akıntısı gibi bina ortak alanlarında yapı kusurlarının bulunmasının % 33 oranında konutlarının değeri üzerinde olumsuz etki oluşturduğunu değerlendirdikleri görülmüştür.

Anket verilerine göre; konut kullanıcılarının binalarda açık ayıp olarak tanımlanan kusurlara karşın farkındalıklarının yüksek olduğu ve konut inşaatlarında özellikle sıva, boya imalatları, döşeme kaplama, musluk/batarya arızaları, kapı pencere ve dolap kapak ayarları, aksesuar eksiklikleri gibi bitiş imalatlarıyla ilgili genel bir özensizlik durumunun mevcut olduğu görülmüştür.

Yeni Zelanda'da 2015 yılında 216 adet konut alıcısı ile gerçekleştirdiği saha çalışması sonucunda Rotimi yeni bina inşaatlarında en sık rastlanılan on yapı kusurunu; duvarlardaki boya ve badana kusurları, parke kaplamalarındaki işçilik kusurları, ince imalatlarda bitiş hataları, yer döşemesinde kötü işçilik, kapı pencere aksesuarlarındaki arızalar, mutfak dolap ve tezgah montaj sorunları, sıva çatlakları, kalitesiz kapı-pencere kolları, ıslak hacimlerdeki vitrifiye ve musluk/batarya arızaları ile kapı kilitleri olarak sıralamaktadır. Ankara'da 150 konut kullanıcısı ile yapılan anket çalışması sonucu ortaya konulan ve çizelge 4.18'de gösterilen bulgular, Yeni Zelanda'da konut inşaatlarında tespit edilen kötü malzeme kullanımı ve işçilik kusurlarına ilişkin bulguları destekler görülmektedir.

Ankara'nın merkez ilçeleri; Altındağ, Çankaya, Etimesgut, Keçiören, Mamak, Sincan ve Yenimahalle'deki satılık konutların internetteki ilanlarında öne çıkartılan mimari özellikler incelenmiş ve toplam 211 adet mimari özellik vurgusu yapıldığı görülmüştür. Belirtilen özellikler; 43 adet ve %20 oran ile asansör, 39 adet ve %18 oran ile konutun manzarası, 32 adet ve %15 oran ile konutun ara katta bulunması, 27 adet ve %13 oran ile konutun ön cephede ve 23 adet ve %11 oran ile güney cephede olması, 20 adet ve %10 oran ile binalarda otopark bulunması, 17 adet ve %8 ile konutta ebeveyn banyo bulunması ve son olarak 10 adet ve %5 oranla binada ısı yalıtımı şeklinde olduğu tespit edilmiştir.

Anket sonucuna göre kullanıcıların beğenisi üzerindeki olumlu etki parametreleri; mutfak genişliği (%81), ebeveyn banyosu (%68), balkon genişliği ve sayısı (%62) ile konutun ön cephede olması (%61) olarak görülmektedir. Konut kullanıcılarının yarıdan fazlasının binalarında otopark, ısı yalıtımı ve asansör olması halinde konutun satış değerini 8 puan ve daha fazla oranda yükselttiği düşüncesinde olduğu saptanmıştır.

Ankete katılanların %77'si satın alınan konuttaki yapı eksik ve kusurların tespiti ile zamanında giderilmesi için alıcı-satıcı dışında aracı bir mekanizmanın bulunmasının faydalı olacağını düşünürken %23'ü faydalı olmayacağını düşünmektedir. Bu mekanizmanın işleyişi için Türkiye dışında birçok ülkede gayrimenkul sahiplerince tercih edilen bina incelemesi (building survey) hizmeti örnek alınabilir. Bina incelemesi RICS lisanslı uzmanlar tarafından gerçekleştirilmekte olup, Türkiye'de yapılacak benzer bir düzenlemenin özellikle konut ve ticari gayrimenkullerin teslimi veya kabul işlemlerinin standardizasyonu ile sigorta amaçlı değerleme raporlarının hazırlanması sürecine önemli ölçüde katkı sağlayabilecektir.

Konu ile ilgili olarak Rotimi'nin (2015) Yeni Zelanda'da beş farklı bölgede yaptığı çalışmada, konutların alıcılara tesliminde sertifikalı bina incelemesi hizmetinin gerekliliği yönünde olumlu görüş bildirenlerin oranı % 70 olarak tespit edilmiştir. Bu durumda Ankara örneği üzerinde gerçekleştirilen bu araştırma sonucu önceki çalışmayı destekler görülmektedir. Konut yapılarında ısı yalıtımı, otopark, asansör gibi fiziki donanımlar olumlu etki parametreleri olarak değerlendirilirken konut tasarımını şekillendiren ebeveyn banyo, soyunma odası, çamaşır/ütü odası ve benzeri özelliklerin günümüzde kullanıcı beğenisini yükselttiği sonucuna ulaşılmıştır.

Bina teslimlerinden sonra gerek kamu ihale yöntemiyle gerekse özel sektör eliyle üretilen binalarda benzer yapı kusur ve eksiklikleri ile karşılaşılmaktadır. Bu durum Türkiye'de inşaat denetim mekanizmasının genel olarak yetersiz olmasının yanı sıra müteahhitlik hizmetinin kamu veya özel sektör olarak sınıflandırılmamış olması; kamuya hizmet binası yapan firmaların aynı zamanda yap-sat veya kat karşılığı yöntemiyle konut inşaa satışa sunmalarının sonucu olarak değerlendirilebilir. Müteahhitlik hizmetlerinin sektörel bazda sınıflandırılması, binaların yapım ve teslim süreçlerinde daha etkili denetim mekanizmalarının kurulması ve yüklenici firmaların toplam kalite yönetimi standartlarına uygun çalışmaları durumunda binalarda eksik ve kusurlu imalatların görülme olasılığının azalacağı düşünülmektedir.

Farklı ülkelerinde gayrimenkullerin büyüklüklerinin birbirlerinden farklı şekillerde ölçümlenmesi uluslararası gayrimenkul alım-satım piyasasında anlaşmazlıkların

yaşanmasına yol açmaktadır. Bu çerçevede bina incelemelerinin yapılması; özellikle uluslararası değerleme meslek örgütleri (Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu – RICS) ile gayrimenkul ölçüm standartlarında (IPMS gibi) kapsamlı biçimde ele alınmaktadır. RICS değerleme standartlarına göre taşınmazın incelemesinde, bina karakteristiği ve kullanımı kapsamında; bina ölçüleri, alan kullanımı, binanın yaşı, binanın taşıyıcı sistemi, kullanıcı ve misafirler için erişilebilirlik koşullarını sağlaması, tesisat altyapısı ve donanımları, eklentiler, yapılan iyileştirmeler, mevcut fiziki durum ile tadilat gereksinimleri gibi koşullar dikkate alınarak analiz ve raporlama yapılmakta ve sonuç olarak alım-satım, kiralama ve sigortaya kabul gibi kararlar verilmektedir. Değerleme sürecinde kullanıcılar için yapılan çalışmada ise, konutların mevcut fiziki durumları ile olası tadilat ve iyileştirmelere ağırlıklı olarak hangi imalat kalemlerinde ihtiyaç duyulduğu dikkate alınarak nihai taşınmaz veya yatırım değerinin tespitinin yapılması istenmektedir. Gayrimenkul yatırımcıları, kullanıcılar, alıcılar ve proje geliştiricilerinin taşınmazların büyüklükleri konusunda uzlaşma sağlayabilmeleri amacıyla seksen farklı ülkeden sivil toplum temsilcilerinin koalisyonu ile uluslararası gayrimenkul ölçüm standardı (IPMS) yayınlanmıştır. Konut, ofis binaları ve alışveriş merkezi gibi farklı bina tipolojileri için farklı ölçüm standartları tanımlanmış olup, bu standardın Türkiye'de kabul edilmesi ile konutlarda alıcı ve satıcı arasında davalara konu olan bir kısım uyuşmazlıkların önlenebileceği değerlendirilmektedir.

Türkiye'de bina incelemelerinin RICS ve IPMS çerçevesinde incelenmesi ve sonuçlarının müşteri taleplerine uygun olarak raporlanması; gayrimenkul geliştirme ve yönetimi alanında özel önem taşımaktadır. Başta Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (RICS) olmak üzere ilgili diğer kurumların standartlarının içselleştirilmesi ve bu standartlara uygun incelemeleri yapacak uzmanların yetiştirilmesi ve özellikle uluslararası düzeyde akredite edilmelerinin sağlanması zorunlu bulunmaktadır. Ayrıca binaların kullanıma açılmasından önce veya alım-satım kararlarından önce yapılması gereken teknik inceleme (bina incelemesi) ile ilgili uluslararası yaklaşımlar ve meslek standartlarının içselleştirilmesi ve bu alanda yapılan bütün uluslararası standartlar ve ülke uygulamalarının Türkiye koşullarına uyarlanması ve bu çerçevede gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının görev ve yetkilerinin özel olarak tanımlanmasına gereksinim odluğu gözden uzak tutulmamalıdır. Buna ilave

olarak Türkiye'de standart oluşturma ve etkin uygulama yapabilmek açısından yapı, değerleme, sigorta, finans ve ilgili diğer paydaşların önemli sorumluluklarının olduğu ve bütün tarafların bu konuda sorumluluk almaları gerektiği gözden uzak tutulmamalıdır.

KAYNAKLAR

Anonim. 2011. 6098 Sayılı Borçlar Kanunu, TC Resmi Gazete Sayı:27836, Ankara.

Anonim. 2013. 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, TC Resmi Gazete Sayı: 28835, Ankara.

Anonim. 2002. 4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu, TC Resmi Gazete Sayı: 24648, Ankara.

Anonim. 2002. 4735 Sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu, TC Resmi Gazete Sayı: 24648, Ankara.

Anonim. 2009. Yapım İşleri Genel Şartnamesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı.

Anonim. 2018. Web Sitesi: https://www.researchgate.net/profile/Robin_Dubin/publication/248973009_Spatial_Variation_in_the_Price_of_Housing_Rent_Gradients_in_Non_Monocentric_Cities. Erişim Tarihi: 21.04.2018.

Anonim. 2018. Web Sitesi: https://emsal.yargıtay.gov.tr. Erişim Tarihi: 20.10.2018.

Anonim. 2018. Web Sitesi: www.kararara.com. Erişim Tarihi: 14.10.2018.

Anonim. 2017. Web Sitesi: www.emlak.net. Erişim Tarihi: 28.05.2017.

Anonim. 2017. Web Sitesi: www.sahibinden.com. Erişim Tarihi: 14.06.2017.

Apanoğlu, E.C. 2007. Türkiye'de inşaat sektöründe yargıya intikal eden süre ve özen borcu kaynaklı anlaşmazlıkların analizi, Çukurova Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Adana.

Çakar, C. 2010. Alışveriş merkezlerinde tasarım ilkeleri ve bu ilkelerin tüketici beklentilerine göre değerlendirilmesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

Günal, B. 2006. İnsan mekan iletişim modeli bağlamında konutta psiko-sosyal kalitenin irdelenmesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Doktora Tezi, İstanbul.

Gürsen, T. 2016. Yapım İşleri Sözleşme Uygulamaları Muayene Kabul Rehberi. AMP Akademi Yayınları, 12-23, Ankara.

Karasar, N., 2002. Bilimsel Araştırma Yöntemi, 18. Baskı, Nobel Yayınları, Ankara.

Olcay, Y. 2009. Toplu konut üretiminde kullanıcı tatmini yönelimli bir veri toplama modeli: Kalite fonksiyon yayılımı, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Doktora Tezi, İstanbul.

Rotimi, F.E., Tookey, J. and Rotimi, J.O. 2015. Evaluating Defect Reporting in New Residential Building in New Zealand.

Türel, A. 1981. Ankara'da Konut Fiyatlarının Mekansal Farklılaşması, ODTU Mimarlık Fakültesi Dergisi, Sayı 7, sf. 97-109, Ankara.

Ünlükara, T. 2008. Lüks konutlarda satış fiyatını etkileyen faktörlerin incelenmesi: İstanbul örneği, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

Ünsal, A.H. 2009. Eser sözleşmesinde ayıplı ifa nedeniyle iş sahibi ve yüklenicinin karşılıklı sorumlulukları, Çankaya Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.

Yamane, T., 2006. Temel Örnekleme Yöntemleri, Çeviren: (Çeviren; E.Alptekin vd.), Nobel Yayıncılık, İstanbul 2006.

Yılmaz, D. 2006. Gayrimenkul geliştirme projelerinde fizibilite analizi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

EKLER

EK 1. Yapım İşleri Geçici Kabul Tutanağı

EK 2. Konut Satış İlanlarında Arama Formatı

EK 3. Anket Formu

EK 4. Bina İnceleme Hizmetine İlişkin Kullanıcı Yorumları

EK 1. Yapım İşleri Geçici Kabul Tutanağı

YAPIM İŞLERİ GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

İşin adı .....
Yüklenicinin adı/ticari unvanı .....
Sözleşme tarihi .....
Sözleşme bedeli .....
Sözleşmeye göre işin süresi(takvim günü) .....
Sözleşmeye göre işin bitirilmesi gereken tarih .....
Varsa süre uzatımları .....
Süre uzatımı dahil işin bitirilmesi gereken tarih .....
İşin bitirildiği tarih .....
Geçici kabul itibar tarihi .....

..... ile yüklenici ..... arasında imzalanan sözleşme kapsamında gerçekleştirilen iş için düzenlenen GEÇİCİ KABUL TEKLİF BELGESİ'nden ön incelemenin yapıldığı anlaşılmış olup;.....tarihli makam oluru ile Başkan ..... Üye ..... Üye ..... Üye ..... olmak üzere teşkil edilen GEÇİCİ KABUL KOMİSYONUMUZ, yüklenici ..... de hazır olduğu halde .....-.....tarihleri arasında işyerine giderek yüklenici tarafından yapılmış işleri geçici kabul bakımından incelemiş ve aşağıda yazılı hususları tespit etmiştir.

Yapılan işin sözleşme ve eklerine uygun olduğu ve geçici kabule engel olabilecek eksik, kusur ve arızaların bulunmadığı görülmüştür.

ANCAK([1]).....
.....
.....
.....

SONUÇ: Geçici kabul bakımından muayene ve inceleme işlemlerinin yapılması görevi Komisyonumuza verilmiş bulunan söz konusu işin yukarıda belirtilen (varsa ayrıntıları veya gerekçeleri ekli sayfalarda sayılan ve gösterilen) kayıtlarla ve bitim tarihi de ..... olarak itibar edilmek üzere geçici kabulünün yapılması Komisyonumuzca uygun görülmüş ve ..... Makamın onayına sunulmak üzere işbu Geçici Kabul Tutanağı ..... nüsha olarak düzenlenmiştir.
Tarih : .....

Geçici Kabul Komisyonu Üyelerinin
Adı soyadı :
Görev unvanı :
İmzası :

Yüklenicinin
Adı//ticari unvanı :
İmzası :

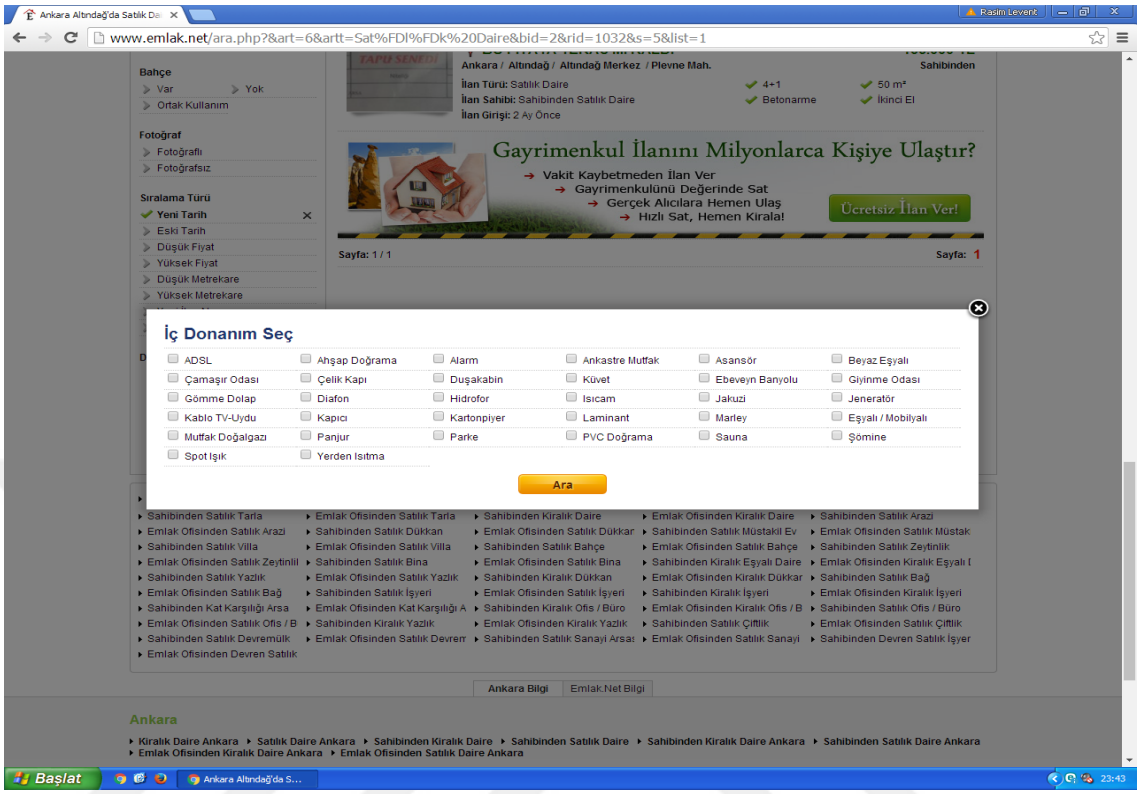
Geçici kabul tutanağı onay tarihi

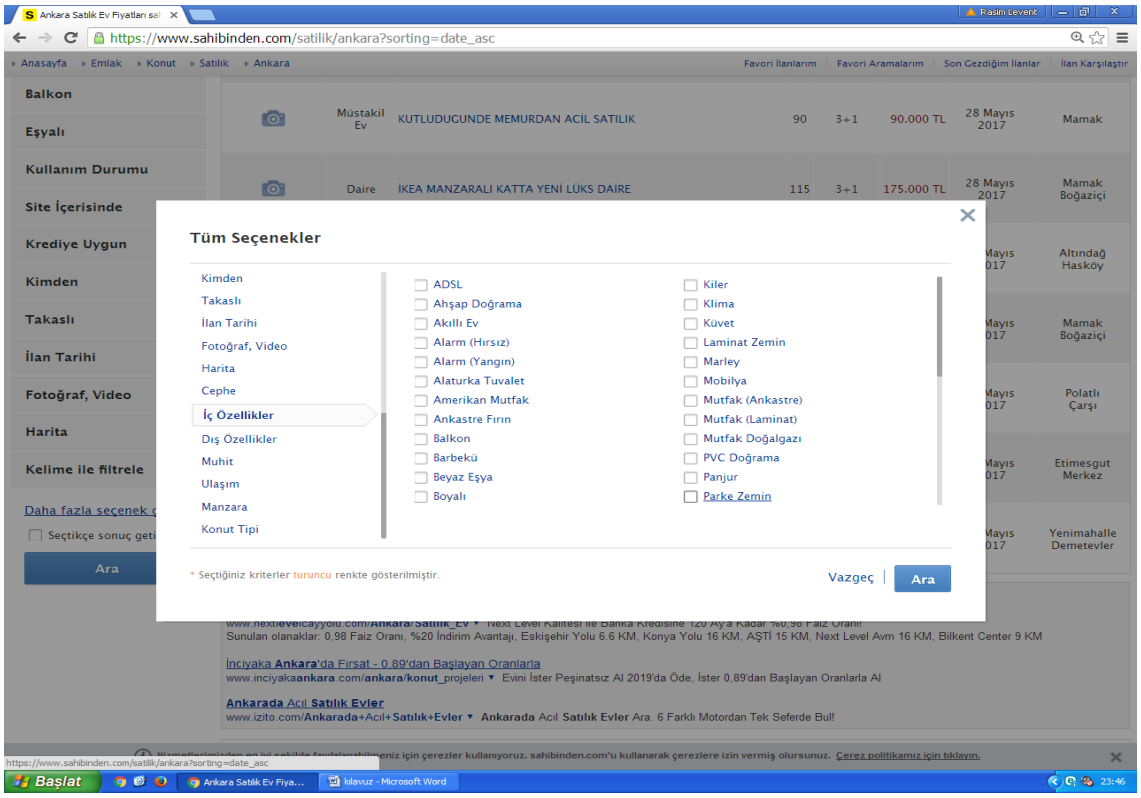
Yetkili makamın imzası

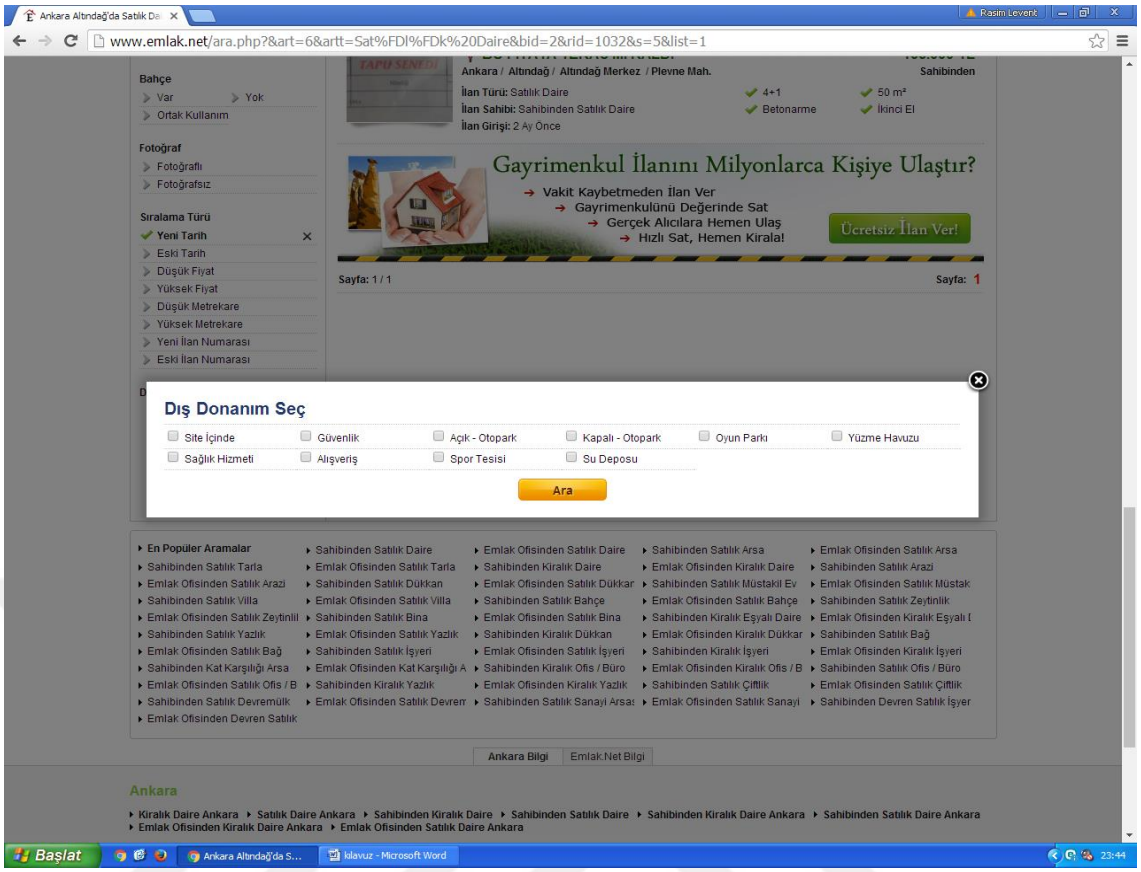
(1) Buraya geçici kabul komisyonu üyelerinin düşünceleri ile varsa kusur ve noksanların kaç maddeden ibaret olduğu, tamamlanması için gereken süre veya nefaset kesilmesine karar verilmesi halinde nefaset tutarları yazılacaktır.

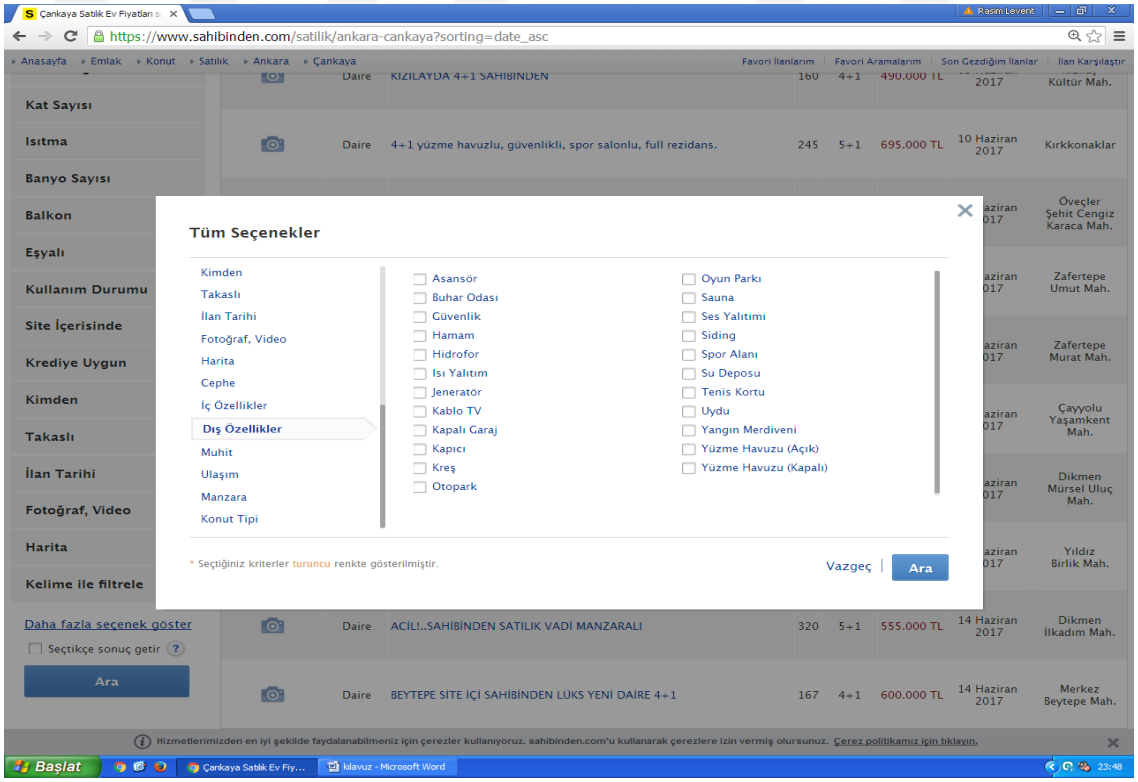
Standart Form-KİK049.0/Y
Yapım İşleri Geçici Kabul Tutanağı

EK 2. Konut Satış İlanlarında Arama Formatı






www.emlak.net/ara.php?&art=6&artt=Sat%FDl%FDk%20Daire&bid=2&rid=1032&s=5&list=1
Gayrimenkul İlanını Milyonlarca Kişiye Ulaştır?
Ücretsiz İlan Ver!
Dış Donanım Seç
Site İçinde
Güvenlik
Açık - Otopark
Kapalı - Otopark
Oyun Parkı
Yüzme Havuzu
Sağlık Hizmeti
Alışveriş
Spor Tesisi
Su Deposu
Ara
Ankara


https://www.sahibinden.com/satilik/ankara-cankaya?sorting=date_asc
Tüm Seçenekler
Kimden
Takaslı
İlan Tarihi
Fotoğraf, Video
Harita
Cephe
İç Özellikler
Dış Özellikler
Muhit
Ulaşım
Manzara
Konut Tipi
Asansör
Buhar Odası
Güvenlik
Hamam
Hidrofor
Isı Yalıtım
Jeneratör
Kablo TV
Kapalı Garaj
Kapıcı
Kreş
Otopark
Oyun Parkı
Sauna
Ses Yalıtımı
Siding
Spor Alanı
Su Deposu
Tenis Kortu
Uydu
Yangın Merdiveni
Yüzme Havuzu (Açık)
Yüzme Havuzu (Kapalı)
Vazgeç
Ara
Daha fazla seçenek göster
Seçtikçe sonuç getir
Ara

EK 3. Anket Formu

CİNSİYETİNİZ: ☐ KADIN ☐ ERKEK **YAŞINIZ:** ..... **MESLEĞİNİZ:** .....

İLÇE: ..... **SEMT/MAHALLE:** .....

BİNANIN YAŞI: ..... **BİNANIN TİPİ:** ☐ Apartman Dairesi ☐ Site İçinde Daire ☐ Diğer.....

BİNANIN KAT ADEDİ: ☐ Z+3KATLI ☐ Z+4 KATLI ☐ Z+5 KATLI ☐ Diğer .....

DAİRENİN ODA SAYISI: ☐ 2+1 Daire ☐ 3+1 Daire ☐ 4+1 Daire ☐ Diğer .....

MÜLKİYET DURUMU: ☐ Kendi Konutu ☐ Ailenizden Birinin ☐ Kira ☐ Lojman

EDİNİM ŞEKLİ: ☐ Müteahhit ☐ Emlak Müşaviri ☐ Sahibinden ☐ Miras ☐ Diğer: ....

TAPU BİLGİSİ: ☐ Kat Mülkiyeti ☐ Kat İrtifakı ☐ Bilinmiyor

1. Apartmanınızda dış cephe ısı yalıtımı (mantolama) olması dairenizin satış değerini ..... yükseltir. (0-10 arası bir puan veriniz)

2. Apartmanınızda asansör olması dairenizin satış değerini ..... yükseltir. (0-10 arası bir puan veriniz)

3. Apartmanınızda otopark olması dairenizin satış değerini ..... yükseltir. (0-10 arası bir puan veriniz)

4. Altta yer alan seçeneklerden hangilerinin bulunması dairenizin değerini yükseltir?

☐ Ebeveyn Banyosu ☐ Kiler ☐ Mutfak genişliği ☐ Çamaşır/Ütü Odası ☐ Balkon büyüklüğü, sayısı

☐ Şömine/Barbekü ☐ Ön cepheye bakması ☐ Uydu/Kablo tv sistemi ☐ Diğer .....

5.Konutunuzu teslim aldığınız ilk 6 ay içinde altta bulunan yapı kusur/eksikliklerinden hangileri ile karşılaştınız? (Birden fazla işaretleyebilirsiniz)

A. Sıva+Boya Kusurları, duvarlarda düzgün olmayan yüzeyler ☐

B. Parkelerin esnemesi/ses çıkartması, birleşim yerlerindeki açılmalar ☐

C. Banyo/tuvaletlerde akıntı, göllenme, giderlerin tıkanması ☐

D. Musluk/Batarya arızaları, ☐

E. Kapı /Pencerelerde muhtelif arızalar; kanatların zor açılıp kapanması, kilitlerin çalışmaması vb. ☐

F. Dolap/çekmece kapaklarının arızaları; ray, sürgü, kulp menteşe sorunları ☐

G. Elektrik priz sayısının yetersiz olması, yerleşimlerinin kullanıma elverişli olmaması ☐

H. Kazan, hidrofor arızası, çatı akıntısı gibi ortak alanlardaki problemler ☐

İ. Hiçbiri ☐

6. Yukarıdaki yapı kusurlarından konutunuzun satış değerini azaltacağını düşündüğünüz tek seçeneği işaretleyin

☐ A ☐ B ☐ C ☐ D ☐ E ☐ F ☐ G ☐ H ☐ Hiçbiri

7. Satın alınan konutta olabilecek yapı kusur/eksikliklerin tespiti ve zamanında giderilmesi için alıcı-satıcı dışında aracı bir mekanizmanın bulunması; teknik bilirkişi, eksper, vb. faydalı olacaktır.

☐ Katılıyorum Nedeni: .....

☐ Katılmıyorum Nedeni: :.....

EK 4. Bina İnceleme Hizmetine İlişkin Kullanıcı Yorumları

Katılımcılar, satın alınan konutta olabilecek yapı kusur/eksikliklerin tespiti ve zamanında giderilmesi için alıcı-satıcı dışında aracı bir mekanizmanın bulunmasını faydalı bulmuştur;

“Satıcının kabul etmemesi durumunda bilirkişiye ihtiyaç olur. Bunun olmaması için en başında 3. Kişiyi bulundurmak gerekir.” Erkek 41, Sağlık Teknikeri
“2. el satışlarda gerekir. Arabaları teknik muayeneye götürüyoruz evleri de teknik bilirkişiye sorabiliriz. “Erkek 47, Bankacı
“İşi bilen birinin yardımcı olması.” Erkek 63, Doktor
“Alıcıların teknik bilgisi yeterli olmayacağından oluşacak problemlerin önceden görülmesi, halledilmesi, satış akdinin parçası haline getirilmesi.” Kadın 49, Mimar
“Gözden kaçabilecek sorunların hızlı bir şekilde tespiti ve bu sorunların giderilmesi anlamında faydalı olacaktır.” Kadın 50, Memur
“Adli vaka olmaması için arabulucu gerekir.” Erkek 52, Mühendis
“Uzman olmayan kişilerin bilemeyeceği veya anlayamayacağı konuları bilirkişi anlatabilir.” Erkek 49, Makine Mühendisi
“Sürprizle karşılaşmayız.” Erkek 30, İnşaat mühendisi
“Yapı kusur ve eksikliklerinin uzman biri tarafından incelenmesi yapı hakkındaki doğru bilgilerin alınması açısından önemli” Kadın 52, Memur
“Doğru tespit ve hızlı çözüm için.” Erkek 42, Mühendis
“İşler daha hızlı ilerler.” Kadın 26, Mimar
“İş hızlanır ve kolaylaşır.” Erkek 29, Mimar
“Konutun değerini tespit edilmesi için.” Erkek 48, Memur
“Satıcı sözünde durmaz.” Erkek 56, Mühendis
“ Alıcıların bilgilendirilmesi bakımından önemli” Erkek 43, Mühendis
“Arabuluculuk açısından” Kadın 46, İnşaat mühendisi
“Teknik kökenli olduğu için doğru tespiti yapacak asıl sorumluyu tespit edebilecektir.” Erkek 36, Mühendis
“Teknik açıdan yardımcı olacağından” Erkek 29, İnşaat mühendisi

“Teknik bilirkişi vb. sorunların çözümünde daha hızlı ve doğru yöntemin seçiminde yardımcı olacaktır.” Erkek 29, İnşaat mühendisi

“Satış sonrası satıcı bulunamıyor.” Kadın 25, Mühendis

“Satış sonrası güven artar.” Erkek 29, Mühendis

“Yapı kusur ve eksikliklerinin zamanında tespiti ve ne düzeyde giderileceği konusunda bilgi almak açısından faydalı olacaktır.” Kadın 32, Memur

“Kusurların önceden tespit ve çözümü için” Erkek 37, Mühendis

“İşlerin kolaylaştırılması” Erkek 47, Memur

“ Teknik açıdan daha ince detaylara hakim oldukları benim göremediğim detayları görmeleri, öneriler sunabilmeleri” Kadın 34, Mimar

“ Teknik açıdan bilinçli olarak konut satın almaları için gerekli olabilir. Emlakçılar insanları yanlış yönlendirebiliyor.” Kadın 28, Mimar

“Yaşanabilecek anlaşmazlıkların çözümü daha kolay ve doğru olacaktır.” Kadın 32, Mühendis

“Çözümü geliştirecek teknik bilgiye sahip olmaları” Erkek 31, Memur

“Satın almış olduğum konutta enaz hasar olmasını talep eder, karşıma çıkabilecek olan sorunların teknik olarak hızlı şekilde çözümlenmesini isterim.” Kadın 26, İçmimar

“ Uzman bir kişinin yardımı her zaman için daha etkilidir. Not: Binanın aşırı fiyata satılmaması alıcı için daha etkilidir. Ödeme açısından.” Kadın 45, Evhanımı

“Eksik ve kusurların uzman kişilerce zamanında tespit edilmesi ve giderilmesi mağduriyeti azaltacaktır. Binalarında sigorta yaptırılması gerektiğini düşünüyorum.” Kadın 46, İnşaat mühendisi

“Alıcı görmeyebilir. Satıcı gizleyebilir. Eksper ya da bilirkişi eksiklikleri söyler diye düşünüyorum. Alıcıyı aldatma düşüncelerinin önüne geçer diye düşünmekteyim.” Kadın 37, Muhasebe

“İnşaat sektöründen olmalı, sektörel bir mekanizma olmalı” Erkek 60, Mühendis

“Sorunların belirlenip yapılacakların resmi belge üzerinde anlaşılması her iki taraf içinde daha bağlayıcı olacaktır.” Erkek 32, Öğretmen

“Nerde nasıl müdahale edeceğini bilmesi gerekir” Kadın 40, Hemşire

“Profesyonel bir değerlendirme faydalı olur” Erkek 40, Memur

“Bilirkişinin tecrübesi daha güvenilirdir.” Kadın 28, Doktor

“Evin özellikleri ve kusurların objektif değerlendirilmesi satış bedelinin uygun şekilde belirlenmesi açısından faydalı olacaktır.” Kadın 27, Doktor

“Binanın kusurlarının çoğu kullanım sırasında görülüyor. İlk alımda göze çarpmıyor. Biz de bunun uzmanı değiliz.” Kadın 47, Doktor

“Hukuki olarak yetkili kılınmış ve sorunları bilgisi ile çözebilecek bir kişinin olması hem alıcılara hem de satıcılara güven verir ve çıkabilecek ihtilafların azalmasına neden olur.” Erkek 32, Müteahhit

“Teknik bilirkişi alıcının görmediği kusurları görebilecektir.” Kadın 28, Memur

“İşi bildiği için” Erkek 30, Memur

“ Objektif kriterlerle alıcı&satıcı dışında üçüncü bir kişinin değerlendirme yapması uygundur” Erkek 48, Doktor

“ Alıcı mağduriyetinin giderilmesi için gereklidir.” Erkek 31, İnşaat mühendisi

“İşlerin hızlı ilerlemesi ve verimli çözüme ulaşması açısından fizibilite yapılması, sonuçlandırılması” Erkek 37, Memur

“Mal sahibi yapılan tespitleri daha erken gidermeye çalışır, gideremiyorsa satış değerini düşürebilir, alıcı menfaatini korumak adına böyle bir rapor iyi bir dayanak olur.” Kadın 55, İnşaat mühendisi

“ Mal sahibi doğru bilgi vermeyebilir” Erkek 53, Mimar

“Teknik destek gerekli olacaktır.” Kadın 42, İnşaat mühendisi

“Hakem olarak” Erkek 43, İnşaat mühendisi

“Yeterli teknik ve hukuki donanıma son kullanıcının sahip olmaması, uzman kişilerden alınacak destek sayesinde hak kayıplarının en asgari seviyeye inmesini sağlayacaktır.” Erkek 36, Mühendis

“ Hızlı çözüm amaçlı” Erkek 45, Mimar

“Satış sonrası tartışmanın önüne geçilmesi” 21, Öğrenci

Faydalı olmaz çünkü;

“Zaten alan kişi genelde bu kusurları görerek ve bilerek alıyor. En azından ben mesleğimden dolayı anlıyorum. Onun için aracı bana gereksiz geliyor.” Erkek 26, İnşaat müh.

“İlave külfet getirir.” Erkek 47, Mühendis

“Ekstra ücret.” Kadın 46, Mühendis

“İşleri gereği konut satışını amaçladıkları için bulunan kusurları gizledikleri kanısındayım.” Erkek 31. Mühendis

“Alıcı ve satıcıya ekstra maliyetler gelecektir.” Erkek 29, Mühendis

“Satış işleminden sonra herhangi bir fayda sağlamayacağını düşünüyorum.” Kadın 49, Memur

“Alıcı ya da satıcı teknik bilirkişi, eksper vb. kişiler olmadan da yapının kusur ve eksikliklerini tamamlayabilirler.” Kadın 26, Harita mühendisi

“Uygulanması düzgün olmaz” Erkek 29, Mühendisi

“Alıcı-satıcı aralarında anlaşma sağlayarak satış yapılmış ve kusurlar görmezden gelinmişse aracı ne yapabilir ki?” Kadın 45, Memur

“Gerçek değerlendirmeye tabii tutulmuyor hiçbir zaman. Sadece kağıt üzerinde bir takım kontroller yapılıyor.” Kadın 36, Memur

“Satıcı malını sattıktan sonra hiçbir sorunu üstlenmez, kullanım hatası der, dolayısıyla faydasız” V.H.K.İ., 38

“ Satıcı sorumluluk almıyor, alıcıyı suçluyor” Hemşire, 38

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Handan KILIÇASLAN
Doğum Yeri : Ankara
Doğum Tarihi : 06.07.1969
Medeni Hali : Evli
Yabancı Dili : İngilizce

Eğitim Durumu

Lise : TED Ankara Koleji (1986)
Lisans : ODTÜ Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü (1991)

Çalıştığı Kurumlar ve Yıl

1992-1996 Batıkent Konut Üretim Kooperatifler Birliği, Mimar
1996-1999 BARMEK İnş. Angora Evleri Şantiyesi, Malzeme Araştırma Birim Şefi
1999- PTT A.Ş. Genel Müdürlüğü, İşyeri Tasarım ve Proje Müdürü