ARAŞTIRMA MAKALESİ · YAYIMLANMIŞ SÜRÜM

# Konut Seçiminde Üniversite Gençlerine Etkili Olan Faktörler

*Factors Influencing Housing Choice of University Students*

Mahmut Vural · Gulnara Karadeniz · Gulmira Adzhygulova · Sabira Osmongazieva · Kasiet Zhanybekova · Burul Bektur Kyzy
Kırgızistan-Türkiye Manas Üniversitesi, Meslek Yüksekokulu, Bişkek, Kırgızistan

| | |
|---|---|
| **Dergi** | *MANAS Sosyal Araştırmalar Dergisi* (MANAS Journal of Social Studies) |
| **Cilt / Sayı** | Cilt 8, Sayı 3 (2019) |
| **Sayfalar** | 3032–3045 |
| **Yıl** | 2019 (Geliş: 10.04.2019 · Kabul: 20.06.2019 · Yayın: 16.07.2019) |
| **Yayıncı** | Kırgızistan-Türkiye Manas Üniversitesi, Bişkek, Kırgızistan |
| **ISSN / e-ISSN** | 1694-7215 / 1694-9323 |
| **DOI** | https://doi.org/10.33206/mjss.552061 |
| **DergiPark** | https://dergipark.org.tr/tr/pub/mjss/article/552061 |
| **Makale Türü** | Araştırma Makalesi |
| **Dil** | Türkçe (İngilizce özet) |
| **İlişkili Yayın** | Çalışmanın özeti: Vural, M., Acıgulova, G., Osmongazieva, S., Zhanybekova, K., & Bektur Kızı, B. (2018). Effective factors in housing choice of university students [Özet]. *International Congress on Cultural Heritage and Tourism (ICCHT-2018): Bildiri ve Özet Kitabı / Proceedings* (s. 9). Eğitim Yayınevi. ISBN 978-605-7557-24-7. (II. Uluslararası Kültürel Miras ve Turizm Kongresi, 03–05 Mayıs 2018, Taşkent) |
| **Anahtar Kelimeler** | Üniversite gençleri; Konut tercihleri |
| **ORCID** | Mahmut Vural: 0000-0001-8946-2540<br>Gulnara Karadeniz: 0000-0002-8409-7027<br>Gulmira Adzhygulova: 0000-0003-0127-4540<br>Sabira Osmongazieva: 0000-0003-1798-1581<br>Kasiet Zhanybekova: 0000-0001-5595-5208<br>Burul Bektur Kyzy: 0000-0002-8443-1451 |

**ATIF (APA 7. baskı)**

Vural, M., Karadeniz, G., Adzhygulova, G., Osmongazieva, S., Zhanybekova, K., & Bektur Kyzy, B. (2019). Konut seçiminde üniversite gençlerine etkili olan faktörler. *MANAS Sosyal Araştırmalar Dergisi, 8*(3), 3032–3045. https://doi.org/10.33206/mjss.552061

**IEEE**

M. Vural, G. Karadeniz, G. Adzhygulova, S. Osmongazieva, K. Zhanybekova, and B. Bektur Kyzy, “Konut seçiminde üniversite gençlerine etkili olan faktörler,” *MANAS Sosyal Araştırmalar Dergisi*, vol. 8, no. 3, pp. 3032–3045, 2019, doi: 10.33206/mjss.552061.

**MLA 9. baskı**

Vural, Mahmut, et al. “Konut Seçiminde Üniversite Gençlerine Etkili Olan Faktörler.” *MANAS Sosyal Araştırmalar Dergisi*, vol. 8, no. 3, 2019, pp. 3032–45, https://doi.org/10.33206/mjss.552061.

**Atıfta Bulunmak İçin / Cite This Paper:** Vural, M., Karadeniz, G., Adzhygulova, G., Osmongazieva, S., Zhanybekova, K. ve Bektur Kyzy, B. (2019). "Konut Seçiminde Üniversite Gençlerine Etkili Olan Faktörler", *Manas Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 8(3): 3032-3045.

**Geliş Tarihi / Received Date:** 10.04.2019 **Kabul Tarihi / Accepted Date:** 20.06.2019

**Araştırma Makalesi**

# KONUT SEÇİMİNDE ÜNİVERSİTE GENÇLERİNE ETKİLİ OLAN FAKTÖRLER[1]

**Mahmut VURAL**
Kırgızistan – Türkiye Manas Üniversitesi, Meslek Yüksekokulu
*mahmut.vural@manas.edu.kg*
ORCID: 0000-0001-8946-2540

**Gulnara KARADENİZ**
Kırgızistan – Türkiye Manas Üniversitesi, Meslek Yüksekokulu
*gulnara.karadeniz@manas.edu.kg*
ORCID: 0000-0002-8409-7027

**Gulmira ADZHYGULOVA**
Kırgızistan – Türkiye Manas Üniversitesi, Meslek Yüksekokulu
*gulmira.acigulova@manas.edu.kg*
ORCID: 0000-0003-0127-4540

**Sabira OSMONGAZİEVA**
Kırgızistan – Türkiye Manas Üniversitesi, Meslek Yüksekokulu
*osmongazievas@mail.ru*
ORCID: 0000-0003-1798-1581

**Kasiet ZHANYBEKOVA**
Kırgızistan – Türkiye Manas Üniversitesi, Meslek Yüksekokulu
*kasiet.zhanybekova@mail.ru*
ORCID: 0000-0001-5595-5208

**Burul BEKTUR KYZY**
Kırgızistan – Türkiye Manas Üniversitesi, Meslek Yüksekokulu
*burul.bektyrkizi@mail.ru*
ORCID: 0000-0002-8443-1451

**Öz**

Küreselleşen dünyada tüketicilerin ihtiyaç ve beklentileri, yaşam tarzları ve yaşam tercihleri de hızla değişmektedir. Buna bağlı olarak konut sektöründeki tüketicilerin konut tercihlerinde de bu beklentiler görülmektedir. Bu çalışmada, Bişkek'te öğrenim gören üniversite gençlerinin gelecekte sahip olmak istedikleri konut tercihleri incelenmiştir. Bu amaç doğrultusunda; Bişkek'teki üniversiteler arasından rastgele beşi seçilmiş ve öğrencilerden anket aracılığı ile veriler toplanmıştır. Elde edilen veriler nonparametrik Mann-Whitney U, Kruskal-Wallis H testleri kullanılarak analiz edilmiştir. Araştırma sonuçlarında, katılımcıların cinsiyetine göre para ve altyapı faktörlerinin önemli olduğu, konforun aile içerisinde kişiye göre farklılık gösterdiği ama öğrencinin okuduğu bölge, fakülte ve aile gelirine göre konut seçiminde farklılık olmadığı tespit edilmiştir.

[1] Bu çalışmanın özeti, 03-05 Mayıs 2018 tarihleri arasında Taşkent-Özbekistan'da gerçekleşen II. Uluslararası Kültürel Miras ve Turizm Kongresi'nde Kongresi'nde sunulmuştur.

**Anahtar Kelimeler:** Üniversite gençleri, Konut tercihleri

## FACTORS INFLUENCING HOUSING CHOICE OF UNIVERSITY STUDENTS

**Abstract**

In a globalizing world, the needs and expectations of consumers, their lifestyles and life preferences are changing rapidly. Accordingly, there are consumer's expectations in the housing sector. In this study, the future housing preferences of the university students, studying in Bishkek were examined. Five students were randomly selected from the universities in Bishkek. Data were collected from the students by means of questionnaire. Mann-Whitney U, Kruskal-Wallis H. nonparametric tests have been used in the study and analyzed. According to the results of this study, it was determined that money and infrastructure factors were important according to the gender of the participants, comfort varied according to the person in the family, however, there were no differences in the housing preferences of the students according to the region, faculty and family income.

**Keywords:** University students, Housing choice

## 1. GİRİŞ

Konut meselesi, gençlerin gelir ile refah düzeyinin artmasıyla ortaya çıkan, ülkenin sosyo-ekonomik gelişiminin en önemli göstergelerinden birisidir. Ev, insan hayatında vazgeçilmez olan ve toplumdaki statünün de göstergesidir. Konut sorununun etkin bir şekilde çözülebilmesi için, onu şekillendiren koşulların ve gelişim dinamiklerinin iyice analiz edilmesi, alınan bilgiler temelinde, konut politikasına ait temel ilkelerin formüle edilmesi gerekir. Bir sonraki adım, emlak piyasasındaki durumun analiz edilmesi ve vatandaşların yaşam koşullarının iyileştirilmesi için uygun modellerin geliştirilmesidir.

Kırgızistan Cumhuriyeti Ulusal İstatistik Komitesi'ne göre konutların kullanıma açılması ve maliyet değerleri hakkındaki istatistikler Tablo 1'de yer almaktadır (Kırgızistan Cumhuriyeti Ulusal İstatistik Komitesi, 2017).

**Tablo 1.** Konutların İşletmeye Alınması ve Değeri

| № | Yıl | Hizmete alınan konut hacmi ($m^2$) | 1 $m^2$ için devreye alınan konut maliyeti (Som) | Toplam maliyet (Bin Som) | Som Kuru (1 USD) | 1 $m^2$ (USD) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2012 | 72.487 | 10.805,26 | 783.241,4 | 47 | 229,8 |
| 2 | 2013 | 362.396 | 22.352,81 | 8.100.571,2 | 48 | 465,7 |
| 3 | 2014 | 121.601 | 46.389,27 | 5.640.981,7 | 54 | 859,1 |
| 4 | 2015 | 388.398 | 28.988,92 | 11.259.241,3 | 68 | 426,3 |

**Kaynak:** Kırgızistan Cumhuriyeti Ulusal İstatistik Komitesi, 2017

Tablo 1'den anlaşılacağı üzere 2014 yılında konut yapımı azalırken maliyetler en az 2 katı yükselmiş, buna bağlı olarak konutların fiyatı da m2 bazında 2 katına çıkmıştır. 2015 yılında ise konut yapımı tekrar 3 katına çıkmış, fiyatlar tekrar yarıya düşmüştür.

Kırgız Cumhuriyeti'nin emlak piyasasında faaliyet gösteren inşaat şirketleri dolaylı olarak iki türe ayrılabilir:

1. İnşaat piyasası oluşmadan önce ortaya çıkan firmalar: Bunlar; ilke gereği tanıtım faaliyetlerine pek ihtiyaç duymazlar, çünkü uzun zamandır sektörde bulunduklarından dolayı iyi tanınırlar ve potansiyel müşterilere kendilerini güçlü bir marka olarak benimsetmişlerdir. Bina inşaatlarında genellikle kendi sermayelerini kullanırlar.

2. Genç şirketler: Mevduat sahiplerinden alınan parasal kaynakları kullanarak inşaat faaliyetlerini yürütürler. Yani, müşterilerini artırmak zorunda oldukları için tanıtım ve reklam faaliyetlerini en üst düzeyde gerçekleştirmek zorundadırlar. Çünkü; inşaatın yürütülmesi için ve gerekli sermayenin tamamını kendileri karşılayamadıkları için müşterilerini artırmak zorundadırlar. Aksi halde, inşaattaki herhangi bir gecikme büyük kayıplara yol açmaktadır. Bu nedenle reklamcılık faaliyetleri vazgeçilmezdir.

Şirketlerin günümüzde tercih ettikleri en etkili reklam propagandası "Eski daireyi getir, yeni arabayı götür" veya "Bir daire al, lüks araba kazanma şansına sahip ol" şeklindedir. Nakit paraya ihtiyaç duyan inşaat şirketleri elindeki mevcut bir daireyi satmayı nakit para kazanmak açısından çok daha hızlı metot olarak benimsemektedirler.

Son günlerde, Kırgızistan'ın emlak piyasasında bir durgunluk dönemi yaşanmaktadır. Buna bağlı olarak inşaat şirketlerin kalkınma hızı ve sektördeki yatırımların yıllık büyümesi azalmıştır. Ayrıca, göçmenlerin gelirlerinde de yaşanan azalmaların paralelinde büyük alışveriş komplekslerinden birisi olan "Dordoy Plaza" dahi krizden etkilenmektedir. Ortak yatırımcıların % 60-70'i borçlarını zamanında ödeme konusunda zorluklarla karşılaşmaktadır. Tüm bu faktörler inşaatın hızını etkilemektedir. 2012-2013 yıllarında ise, iki bloklu on katlı bina bir buçuk yıl inşa edilirken şimdi ise 2 yıldan daha erken bir sürede inşa edilememektedir. Metrekare başına 850 $'a satılan dairelerin şimdi ise 600 $ olarak civarında satıldığı tahmin edilmektedir.

Tablo 2'deki veriler incelendiğinde Kırgız Cumhuriyeti vatandaşlarının genel olarak genç nüfusa sahip olduğu görülmektedir. 2017 yılı sonunda toplam çocuk ve ergen sayısının % 33, çalışma yaşındakilerin % 60 ve çalışma yaşından yaşlı olanların oranları % 7'dir.

**Tablo 2.** Nüfusun Yaş Grubuna Göre Dağılımı (2017 Yılı İçin)

| **Yaş** | **0-9** | **10-19** | **20-29** | **30-39** | **40-49** | **50-59** | **60-69** | **70-79** | **80 ve üstü** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| % | 23,4 | 16,8 | 18,6 | 14,2 | 10,7 | 9 | 4,7 | 1,7 | 0,9 |

**Kaynak**: Kırgızistan Cumhuriyeti Ulusal İstatistik Komitesi, 2017

Önümüzdeki 10-15 yıl içinde en büyük konuta ihtiyacı olacak olanların, Kırgızistan'ın toplam nüfusunun % 73'ünü oluşturan 0-39 yaş grubundakilerden oluşacağı düşünülmektedir. Mevcut aşamada, konut mevcudiyetindeki durum yıldan yıla artmamaktadır. Ortalama olarak aylık maaşın büyüme oranı, ipotek kredilerinde yüksek faiz oranları, ABD dolarının değer

kazanması ve konut maliyetinin artması emlak fiyatlarında artışların olmasına neden olmuştur.

Ortalama bir çalışanın 2015 yılı itibariyle Kırgızistan'da 54 metrekarelik bir daire satın alabilmesi için 8-10 yıl boyunca tüm maaşını biriktirmesi gerekmektedir. Bağımsız Devletler Topluluğu ülkeleri arasında en hızlı konut satın alma göstergesi Kazakistan'da – 3,1 yıl ve Rusya'da bu gösterge 4,2 yıl olarak belirlenmiştir. İpotek ve ipotek kredisi mekanizmalarının geliştirilmesi, Kırgızistan Cumhuriyeti Hükümeti için önemli bir görevdir. Böylelikle, inşaat şirketleri ile halkın bir takım sosyal ve ekonomik sorunlarının çözülmesine imkân sağlanacaktır.

Sovyet döneminden beri Kırgızistan'da korunan sıhhi norm uyarınca, kişi başına düşen toplam konut alanı en az 12 metrekaredir. Birleşmiş Milletler tarafından önerilen konut standardı kişi başına 30 metrekaredir. Kırgızistan Cumhuriyeti için bu rakam 2016 yılında kişi başına 13,1 $m^2$ (Tablo 3) olmakla birlikte Bişkek için 12.5 $m^2$ alana sahiptir.

**Tablo 3.** Kişi Başına Konut Sağlanması

| | **2012** | **2013** | **2014** | **2015** | **2016** |
|---|---|---|---|---|---|
| Kırgızistan Cumhuriyeti | 14,8 | 12,8 | 12,7 | 13 | 13,1 |
| Bişkek şehri | 24,8 | 12,8 | 12,6 | 12,6 | 12,5 |

**Kaynak**: Kırgızistan Cumhuriyeti Ulusal İstatistik Komitesi, 2017

## 2. LİTERATÜR TARAMASI

Konu ile ilgili olarak literatürdeki araştırmalardan inşaat sektörünü incelemeye yönelik çalışmaların özetleri aşağıda verilmektedir:

Abar ve Karaaslan tarafından yapılan çalışmada konut talebi olan Atatürk Üniversitesi personelinin özellikleri ile talep edilen konutun özellikleri arasındaki ilişkiler araştırılmıştır. Bu amaçla personele yönelik anket uygulanmış ve toplanan veriler çok değişkenli kategorik veri analizi ile incelenmiştir. Konuta ait özellikler (konut genişliği, tercih edilen konut tipi, oda sayısı) ile personele ait özellikler (gelir, yaş görev, lojmanda oturma durumu, ödemek istediği taksit ve peşinat tutarları değişkenleri) arasındaki ilişkilere bakılmıştır. Gelir ile ödenmek istenen peşinat ve taksit tutarları arasında doğru orantılı bir ilişki olduğu görülmüştür. Tercih edilen konut tipi ile yaş değişkenleri arasındaki ilişki incelendiğinde, büyük yaştaki personelin müstakil tür konutları daha çok tercih ettikleri tespit edilmiştir (Abar ve Karaaslan, 2013).

Altun tarafından konut satın alma kararını belirleyen faktörleri incelemek için Karaman iline yönelik bir araştırma yapılmış ve satınalma kararlarında gelirin oldukça önemli yer tutmaktadır. Hızlı şekilde satılabilir olması, önemli konumlara yakın mesafede olması ise tercihte en önemli kriterler olduğu tespit edilmiştir (Altun, 2017).

Karagöz, Er ve Yavuz tarafından yapılan araştırmada ev halkının konut alım süreç ve tercihlerinde etkili olabilecek faktörler, nominal ilişki katsayıları ile analiz edilmiş ve ev sahibi olmaya etki eden ve etki etmeyen faktörler belirlenmeye çalışılmıştır. Analiz sonucunda; meslek, konutun fiyatı, ödeme tercihi, grup katılımı istekliliği, konuttaki kat sayısı, konut projelerinden haberdar edilme biçimi, kişinin konutunun olması değişkenlerinin "ev sahibi olmayı etkileyen faktörler" olduğu belirtilmiştir (Karagöz, Er ve Yavuz, 2015: 247-258).

Yener tarafından yapılan çalışmada ev kavramının birey için ne anlam ifade ettiği üzerinde durulmuştur. Konut projelerinin bireye uygun kişisel mekânlar pazarlamak yerine bireye uygun "yaşam tarzları" pazarladığını, bu nedenle benzer yaşam tarzlarında ve geleneksel biçimlenişlere sahip mekânlarda sıkışıp kaldığını, standartlaşmış hayatları kendi tercihini yaşayan kullanıcıların ortaya çıkmasına neden olduğunu ifade etmektedir (Yener, 2010).

Ergöz ve Karahan tarafından yapılan bir araştırmada, hane halkı ile konut pazarı dinamiklerinin bütünleşik modelinin geliştirilmesi, konut talebinin nasıl yönlendiği sorusuna cevap aranmıştır. Çalışmanın sonucunda, benzer hane halkları arasında farklılıkların olduğu, birbirinden farklı görünen konut sahipleri içerisinde de benzerliklerin bulunduğu tespit edilmiştir. Konut üretiminde sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel özellikler dikkate alınarak üretim yapılması konut sahiplerinin mutlu ve kaliteli yaşamlarına katkı sağlayacağı ifade edilmiştir (Ergöz-Karahan, 2009).

Yavuz ve Çemrek tarafından yapılan çalışmada, sağlık çalışanlarının konut tercihlerini belirlemeye yönelik bir araştırma yapılmıştır. Bu amaçla, sağlık sektöründe çalışanların, konut tercihinde en çok önem verdikleri değişken ve en ideal konut tipi araştırılmıştır. Erzincan'da görev yapan sağlık çalışanlarının konut tercihlerinin belirlenmeye çalışıldığı bu çalışmada, yapılan Konjoint Analizi sonuçlarına göre sağlık çalışanlarının konut tercihinde en çok önem verdikleri değişkenin konutun bulunduğu kat değişkeni olduğu, ve değişkenin önem oranının % 23,78 olduğu tespit edilmiştir. Öncelik olarak 3. Kat düzeyinin çok tercih edildiği ve diğer önemli değişken olan metrekareye % 21,78 oranında öncelik verildiği, 150-180 metrekare düzeyinin daha çok tercih edildiği tespit edilmiştir (Yavuz ve Çemrek, 2013).

Atatürk ve Tekman tarafından Erzurum kent merkezinde yaşayan tüketicilerin konut edinme kararlarını etkileyen faktörlerin belirlenmesine yönelik çalışma yapılmıştır. Yapılan araştırmanın sonucunda bireylerin konut tercihlerinde fiyatın, müteahhit firmanın güvenirliliğinin, site güvenilirliğinin, büyüklüğünün, kullanılan malzeme kalitesinin, merkeze

olan yakınlığın ve ferah olmasının büyük önem içerdiği tespit edilmiştir (Atatürk ve Tekman, 2016).

Karakurt Tosun ve Fırat tarafından yapılan başka bir çalışmada ise, mekânsal ve kültürel değişimlerin konut algılaması üzerindeki etkileri ele alınarak konut olgusu ve konutun işlevleri üzerine durulmuş, bu kapsamda Bursa kentinde bireylerin konut tercihlerini etkileyen faktörlerin tespiti yapılmıştır. Sonuçta ise; kişilerin kendileri için uygun olarak 3+1 diğer ifadeyle geniş ve ferah daireleri tercih ettikleri, sırasıyla fiyatın uygunluğu, güvenlik ve depreme dayanıklılığı ön planda değerlendirdikleri tespit edilmiştir (Karakurt Tosun ve Fırat, 2012).

## 3. AMAÇ

Bu çalışmanın amacı, Bişkek'teki yüksek öğrenim kurumlarının öğrencileri olan gençlerin istekleri doğrultusundaki konutların özelliklerini incelemektir. Bu çalışma sayesinde üniversite gençlerinin konforlu konuta olan ilgilerinin daha net bir resmi oluşturulacak, konut binalarının inşasında temel sorunlar belirlenecek ve böylece ev alıcısı ve satıcılarına katkı sağlanacaktır. Bu amaç doğrultusunda aşağıdaki sorular üzerine odaklanmıştır:

- Araştırmaya katılan üniversite gençlerinin demografik özelliklerinin belirlenmesi.
- Üniversite gençlerinin gelecekte tercih edecekleri konut tipleri.
- Üniversite gençlerinin satın almak istedikleri konutun büyüklüğü.

Bu kapsamda aşağıdaki hipotez test edilmiştir:

$H_a$: Konut satın alma kararları demografik faktörlere göre farklılık göstermektedir.

## 4. YÖNTEM

Araştırmanın ana kütlesini Bişkek şehri öğrencileri oluşturmaktadır. Tesadüfi örnekleme yöntemi ile Bişkek'teki üniversiteler arasından 5 üniversite seçilerek 244 adet anket toplanmıştır. Hedef ana kütlenin geniş kapsamlı ve heterojen bir yapıya sahip olması nedeniyle örneklem geniş tutulmaya çalışılmıştır. Bu anket Bişkek'teki gençlerin durumunun ve inşaat sektöründeki tüketicilerin fikirlerinin bir göstergesidir. Araştırmada veri ve veri toplama aracı olarak anket tekniği kullanılmıştır. Elde edilen veriler SPSS 23 programında değerlendirilmiştir. Çalışmanın değerlendirilmesinde nonparametrik Mann-Whitney U, Kruskal-Wallis H testleri kullanılmıştır. Çalışmanın anket formu iki bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde katılımcıların demografik bilgileri sorulmuştur. İkinci bölüm ise konut seçim tercihlerini ifade eden 5 kategoriye ayrılmıştır. Bu kategoriler sırasıyla reklam, para, yaşam tarzı, konfor ve altyapıdır. Ankette 28 likert ölçekli sorunun yanında demografik 12 soruya yanıt aranmıştır. Araştırma ölçeğinin genel güvenilirlik katsayısı Cronbach Alfa=0,799 olarak

hesaplanmıştır. Güvenilirlik katsayısı değerinin 0,80<α<1.00 sınırları içinde bulunması ölçeğin kabul edilebilir güvenilirlikte olduğunu belirtmektedir.

## 5. BULGULAR VE YORUMLAR

Verilerin toplanması, aşağıdaki konuları kapsayan standart anketlerin yaygınlaştırılması yoluyla gerçekleştirilmiştir: İstenilen konut, yer ve konut altyapısının konfor seviyesi, konut alanı ve aile geliri. Anket formundaki sorular anlam kaybına uğratılmadan Rusçaya çevrilerek araştırma örneklemine dağıtılmıştır. Hazırlanan anket formu 5 üniversiteye elden dağıtılmıştır. Araştırmada değerlendirilmek üzere toplam 244 anket elektronik ortama aktarılmıştır.

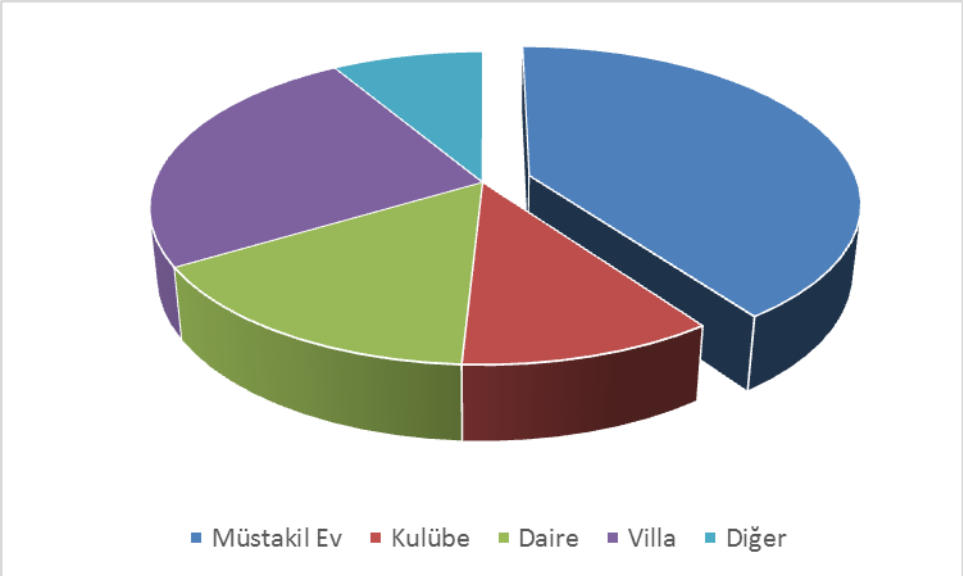
**Tablo 4.** Demografik Bilgilerin Dağılımı

| **Okuduğunuz Üniversite** | **Frekans** | **%** | **Ailenizin aylık toplam net geliri ne kadar?** | **Frekans** | **%** |
|---|---|---|---|---|---|
| Kırgızistan-Türkiye Manas Üniversitesi | *50* | *20,5* | 0-5000 som | *7* | *2,8* |
| Kırgız Ulusal Üniversitesi | *50* | *20,5* | 5001-10000 som | *14* | *5,7* |
| Bişkek Beşeri Bilimler Üniversitesi | *50* | *20,5* | 10001-15000 som | *38* | *15,6* |
| Kırgız Devlet Teknik Üniversitesi | *50* | *20,5* | 15001-20000 som | *47* | *19,3* |
| Kırgız Devlet İnşaat Ulaştırma ve Mimarlık Üniversitesi | *44* | *18,0* | 20001-25000 som | *19* | *7,8* |
| Toplam | *244* | *100* | 25001-30000 som | *23* | *9,4* |
| **Okuduğunuz Fakülte** | ***Frekans*** | ***%*** | 30001-35000 som | *37* | *15,2* |
| Sosyal Bilimler | *104* | *42,6* | 35000 ve üstü | *59* | *24,2* |
| Fen Fakültesi | *140* | *57,4* | Toplam | *244* | *100* |
| Toplam | *244* | *100* | **Şu an oturduğunuz (ailenizin) konut kime aittir?** | ***Frekans*** | ***%*** |
| **Büyüdüğünüz bölge** | ***Frekans*** | ***%*** | Kendime | *20* | *8,2* |
| Çüy bölgesi | *31* | *12,6* | Aileme | *101* | *41,4* |
| Issık-Göl bölgesi | *49* | *20,1* | Lojman | *62* | *25,4* |
| Narın bölgesi | *51* | *20,9* | Kira | *32* | *13,1* |
| Talas bölgesi | *16* | *6,6* | Yakın/Akrabalara ait | *29* | *11,9* |
| Calal-Abad bölgesi | *26* | *10,7* | Toplam | *244* | *100* |
| Oş bölgesi | *22* | *9,0* | **Şu anda ailenizin oturduğu konut tipi nedir?** | ***Frekans*** | ***%*** |
| Batken bölgesi | *12* | *4,9* | Müstakil Ev | *104* | *42,6* |
| Bişkek şehri | *29* | *11,9* | Kulübe | *10* | *4,1* |
| Diğer | *8* | *3,3* | Daire | *94* | *38,5* |
| Toplam | *244* | *100* | Villa | *6* | *2,5* |
| **Yaşınız** | ***Frekans*** | ***%*** | Diğer | *30* | *12,3* |
| 17-18 | *35* | *14,3* | Toplam | *244* | *100* |
| 19-20 | *119* | *48,8* | **Sizin tercih ettiğiniz konut tipi nedir?** | ***Frekans*** | ***%*** |
| 21-22 | *78* | *32,0* | Müstakil Ev | *98* | *40,2* |
| 23-24 | *10* | *4,1* | Kulübe | *26* | *10,7* |
| 25-26 | *1* | *0,4* | Daire | *38* | *15,6* |
| 27 ve üstü | *1* | *0,4* | Villa | *61* | *25,0* |
| Toplam | *244* | *100* | Diğer | *21* | *8,5* |
| **Cinsiyetiniz** | ***Frekans*** | ***%*** | Toplam | *244* | *100* |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Kadın | *136* | *55,7* | **Satın almak istediğiniz konutun büyüklüğü nedir?** | ***Frekans*** | ***%*** |
| Erkek | *108* | *44,3* | 0-50 $m^2$ | *26* | *10,6* |
| Toplam | *244* | *100* | 51-75 $m^2$ | *27* | *11,1* |
| **Ailedeki Birey sayısı** | ***Frekans*** | ***%*** | 76-99 $m^2$ | *56* | *23,0* |
| 3 | *32* | *13,1* | 100-130 $m^2$ | *39* | *16,0* |
| 4 | *38* | *15,6* | 131-175 $m^2$ | *32* | *13,1* |
| 5 | *77* | *31,6* | 176 $m^2$ ve üstü | *64* | *26,2* |
| 6 ve üstü | *96* | *39,3* | Toplam | *244* | *100* |
| Doldurmayan | *1* | *0,4* | | | |
| Toplam | *244* | *100* | | | |

Araştırmaya katılan 244 öğrencinin frekans dağılımı incelendiğinde Bişkek şehrindeki 5 üniversite öğrencilerinin katıldığı görülmektedir (Tablo 4). Katılımcı sayılarından 5 üniversiteden katılan öğrenci sayılarının birbirine yakın olduğu anlaşılmaktadır. Bunların içerisinde; 42,6% oranında Sosyal Bilimler Fakültesi ve 57,4% oranında Fen Fakültesi öğrencileri bulunmaktadır.

Ankete katılanların büyüdükleri bölgelere göre dağılımları incelendiğinde 20,9% oranıyla Narın bölgesinden gelenlerin sayıca daha fazla olduğu görülmektedir.



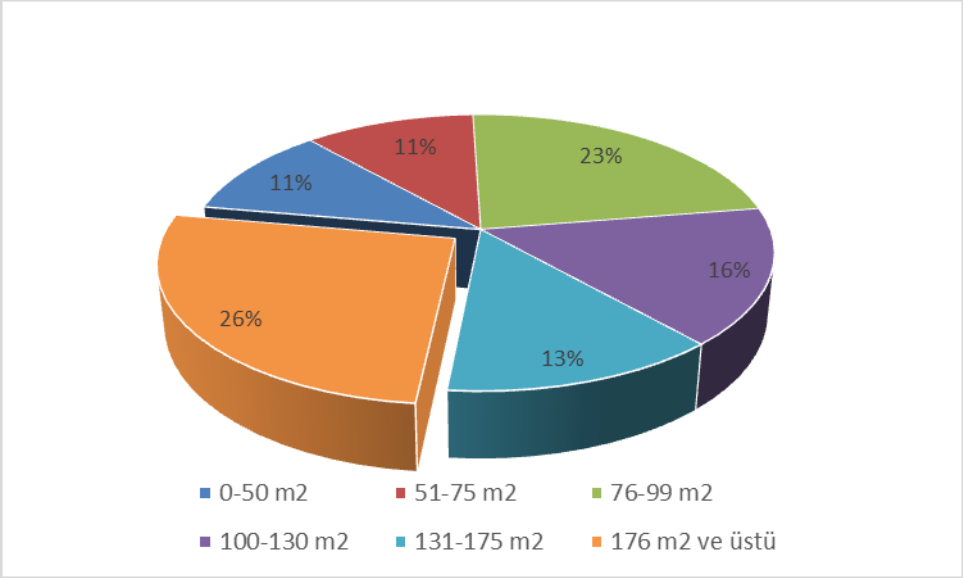

**Şekil 1.** Üniversite gençlerinin tercih ettikleri konut tipleri

Katılımcıların yaş dağılımına göre kıyaslama yapıldığında 19-20 yaş grubunun diğer yaştaki katılımcılardan % 48,8 oranıyla ağırlık kazandığı anlaşılmaktadır.

Cinsiyet dağılımına göre katılımcıların % 55,7'si kız öğrenciler, % 44,3 ise erkek öğrencilerden oluşmaktadır.

Şu anda oturduğu konutun türüne göre yapılan dağılıma göre araştırmaya katılan öğrencilerin % 42,6'sının müstakil evde oturduğu anlaşılmaktadır. Üniversite gençlerine

sorulan "*Sizin tercih ettiğiniz konut tipi nedir?*" sorusuna çoğunluk (% 40,2) gelecekte müstakil evde yaşamak istediklerini belirtmişlerdir (Şekil 1).




**Şekil 2.** Üniversite gençlerinin satın almak istedikleri konutun büyüklüğü

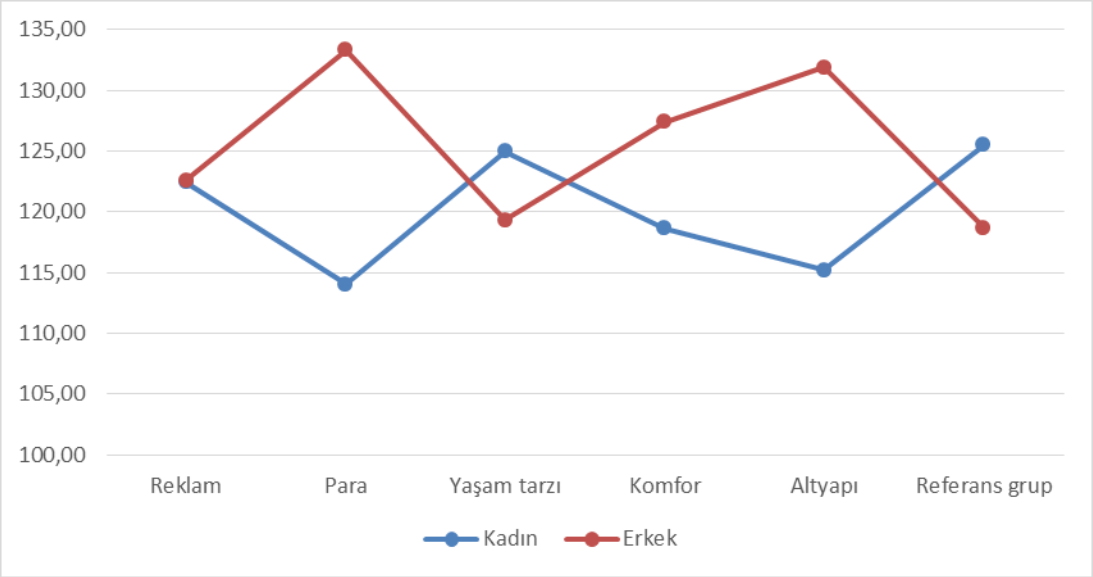
Öğrencilerin aile fertleri sayısı analiz edildiğinde ise en çok 6 ve üstü olan ailelerin 39,3% sayıca yüksek olduğu tespit edilmiştir. Ankete katılanların ailevi aylık toplam gelirleri incelendiğinde 24,2%'sinin aile gelirinin 35.000 somdan fazla olduğu anlaşılmaktadır. Araştırmaya katılanların şu anda kaldığı konutun kime ait olduğuna göre yapılan dağılıma göre 41,4%'ünün ailesine ait olduğu görülmektedir. Üniversite gençlerine sorulan "*Satın almak istediğiniz konutun büyüklüğü nedir?*" sorusuna katılımcıların 26,2%'si gelecekte 170 $m^2$'den büyük konut almak istediklerini belirtmişlerdir (Şekil 2).

**Tablo 5.** Test Sonuçları

| | | Reklam | Para | Yaşam Tarzı | Konfor | Altyapı | Referans Grup |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Üniversite** | Sig. | ,007 | ,190 | ,121 | ,394 | ,391 | ,493 |
| **(Kruskal-Wallis H)** | Karar | Red | Kabul | Kabul | Kabul | Kabul | Kabul |
| **Fakülte** | Sig. | ,400 | ,729 | ,199 | ,146 | ,325 | ,702 |
| **(Mann-Whitney U)** | Karar | Kabul | Kabul | Kabul | Kabul | Kabul | Kabul |
| **Bölge** | Sig. | ,635 | ,084 | ,549 | ,639 | ,348 | ,940 |
| **(Kruskal-Wallis H** | Karar | Kabul | Kabul | Kabul | Kabul | Kabul | Kabul |
| **Cinsiyet** | Sig. | ,986 | ,025 | ,513 | ,281 | ,045 | ,427 |
| **(Mann-Whitney U)** | Karar | Kabul | Red | Kabul | Kabul | Red | Kabul |
| **Ailede kişi** | Sig. | ,875 | ,226 | ,656 | ,027 | ,704 | ,195 |
| **(Kruskal-Wallis H)** | Karar | Kabul | Kabul | Kabul | Red | Kabul | Kabul |
| **Aile geliri** | Sig. | ,987 | ,500 | ,855 | ,554 | ,091 | ,972 |
| **(Kruskal-Wallis H)** | Karar | Kabul | Kabul | Kabul | Kabul | Kabul | Kabul |

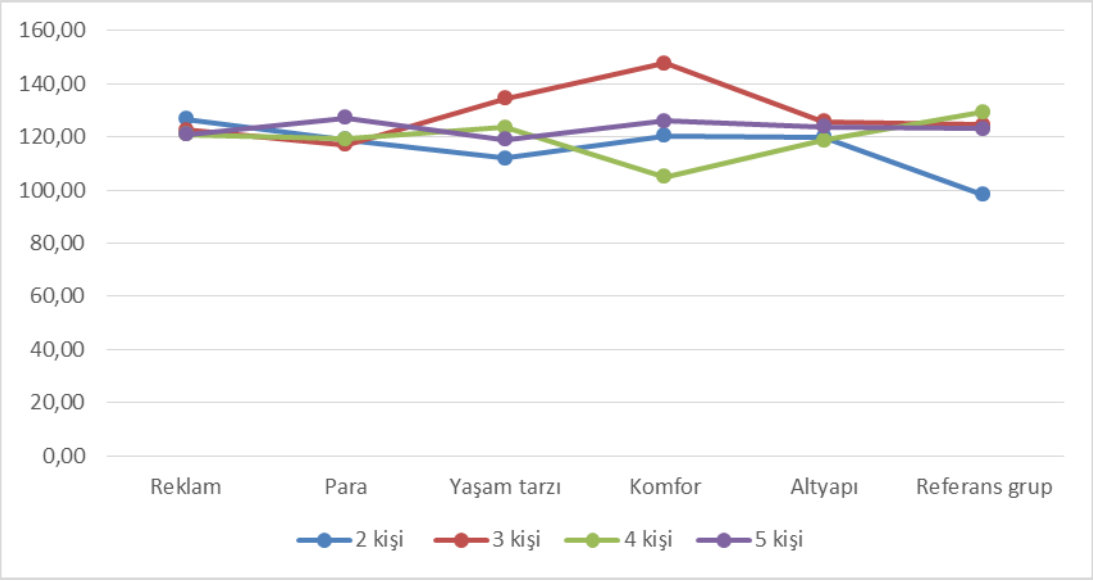
Üniversite öğrencilerinin demografik, coğrafi ve sosyal özellikleri arasındaki farklılıkları test etmek için, parametrik olmayan testlerden bağımsız iki örneklem için Mann-Whitney U testi, bağımsız iki ya da daha fazla örneklem grubu için Kruskal-Wallis H

testinden yararlanılmıştır. Yapılan Mann-Whitney U testi analizine göre öğrencilerin tercihlerinin özellikleri olan "*para, yaşam tarzı, konfor, altyapı, referans grup"* faktörleri okuduğu fakülteye göre anlamlı farklılık göstermemektedir. İki bağımsız örneklem altında incelenen cinsiyete göre satın alma kararlarından para (p= 0.025) ve altyapıya göre (p= 0.045) kız öğrencilerin Sıra Ortalaması yüksek iken erkek öğrencilerin daha düşüktür. Dolayısıyla, erkek öğrenciler konut seçiminde para ve altyapıya önem verdikleri anlaşılmaktadır (Şekil 3).




**Şekil 3.** Cinsiyete göre satın alma tercihleri

İkiden fazla bağımsız örneklem grubundan oluşan "*üniversite*", "*bölge*", "*ailede kişi*", "*aile geliri*" değişkenlerine göre öğrenci tercihlerinin yorumlanması Kruskal-Wallis H testi analizi sonucuna göre yapılmıştır.




**Şekil 4.** Ailede kişi sayısına göre satın alma tercihleri

Katılımcılarının ailedeki kişi sayısına göre "*konfor*" faktöründe $\chi^2$ (2) = 12.432, p= 0.006 anlamlı farklılık vardır. Ailede 3 kişi olanların konfora daha çok önem verdikleri söylenebilir (Şekil 4). Dolayısıyla, ($H_a$) alternatif hipotezi kabul edilmektedir. Karagöz, Eş ve Yavuz'un (2015) araştırmasında cinsiyet, hane halkı büyüklüğü ve yapısı, hane halkının yaşam biçimi, ekonomik durumu gibi özellikleri etkilerken, sahip olduğu değerler, ekonomik durum ve günlük yaşam biçimi hane halkının büyüklük ve yapısını etkileyebilmektedir (Karagöz, Er ve Yavuz, 2015: 247-258). Karagöz, Eş ve Yavuz (2015) tarafından yapılan çalışmada yaş, hane halkı büyüklüğü, cinsiyet, çocuk sahibi olma, konut hareketliliği gibi değişkenlerin konut seçimlerinde etkili olduğu ile ilgili benzer sonuçlara ulaşılmıştır (Karagöz, Er ve Yavuz, 2015: 247-258). Sasıkeev'in araştırmasına göre tüketicilerin konut seçimi nüfusun gelir düzeylerinin dinamikleri ve bunların farklılığı, demografik faktörleri, bölgesel ve yerel sosyo-ekonomik koşulları ve özelliklerine bağlıdır (Sasykeev, 2015: 6).

## 6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Söz konusu araştırma Bişkek'te gerçekleştirilen ilk çalışma olması sebebiyle örnek teşkil etmektedir. Geleceğimiz olan gençlerin ilerde hangi tarz konut sahibi olmak istedikleri yapılacak olan inşaat yatırımlarında dikkate alınırsa sektörün devamlılığı ve düzenli kentleşme sağlanabilir. Bişkek'te mevcut bulunan Sovyet zamanından kalma konutların yerini artık daha konforlu ve kişisel zevklere uygun villa ve binalar almıştır. İlk etapta deneme yanılma ile yapılan binalar giderek azalmış ve daha profesyonel ve stil açısından estetik yapılar çoğalmaya ve rağbet görmeye başlamıştır. Metrekare başına düşen daire fiyatları inşaat faaliyetlerinin artması ile birlikte düşmeye başlamıştır. İlk etapta daire yenilemeye önem veren Bişkek sakinleri şimdiki aşamada daire alırken deprem yönetmeliğinin olmasına ve konumuna önem vermeye başlamıştır. Sosyal alanları çevresinde barındıran site tarzı binalardaki dairelerin iç kısımlarının tamiratı tamamıyla alıcının kendi zevkine bırakıldığından sıvalı olarak teslim edilmektedir.

Bişkek bölgesinde eşyalı olarak kiraya verilen daire fiyatlarının ortalama 600 USD civarı olduğu göz önüne alındığında ise kiraya verme açısından avantajlı oldukları ve fiyatlarının her ne kadar Türkiye'den pahalı olsa bile yatırım amaçlı olarak daha fazla değerlendirildikleri göze çarpmaktadır. Bu amaçla daha fonksiyonel ve öğrenciye yönelik olması açısından 1+1 dairelerin ön plana çıktığı anlaşılmaktadır. Daire tercihlerinde önemli olan başka bir konu da doğalgaz sisteminin bulunup bulunmadığıdır. Bişkek'in başkent olması sebebiyle daire fiyatlarının yüksek olması ve yeni binaların sayıca az olması inşaat sektörünün canlı kalmasını sağlamaktadır.

Öğrencilerin konut seçimini etkileyen faktörler altı boyutta incelenmiştir. Bunlar: reklam, para, yaşam tarzı, konfor, altyapı ve referans gruplarıdır. Katılımcıların cinsiyetine göre para ve altyapı faktörleri önem taşımaktadır. Ailede kişiye göre konfor anlayışı farklılık göstermektedir. Sonuçta üniversite öğrencilerinin okuduğu fakülte, büyüdüğü bölge ve aile geliri önem taşımamaktadır ve gelecekte konut seçmesini etkileyen faktörlerden değildir.

Söz konusu çalışma, üniversite öğrencilerinin beyanları ile sınırlıdır. Yapılacak olan benzeri çalışmada örnek kitlesinin daha da genişletilerek kiracılara yönelikte uygulanması tavsiye edilmektedir. Kırgızistan'daki inşaat firmalarının müşteri kitlesini genişletmek amacıyla birim maliyet değerleri ile altyapı özelliklerini dikkate almaları gerekmektedir.

## KAYNAKLAR


Abar, H., & Karaaslan, A. (2013). Konut Talep Edenlerin Özellikleriyle Talep Edilen Konutun Özellikleri Arasındaki İlişkinin Çoklu Uyum Analizi Yöntemi ile İncelenmesi. *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 323-339.

Altun, D. (2017). Konut Satın Alma Kararını Belirleyen Faktörler; Karaman İline Yönelik Bir Araştırma. *T.C. Karamanoğlu Mehmet Bey Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, 1-255.

Atatürk, E., & Tekman, N. (2016). Konut Talebi ve Erzurum Kent Merkezinde Tüketicilerin Konut Edinme Kararlarını Etkileyen Faktörler. *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 423-440.

Ergöz-Karahan, E. (2009). Konut Talebinin Modellenmesi ve Konut Kariyeri Kavramı. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi*, 79-98.99.

Karagöz, Y., Er, A., & Yavuz, S. (2015). Nominal İlişki Ölçüleriyle Konut Satın Almaya Etki Eden Faktörlerin İncelenmesi: Bolu İli Örneği. *C.Ü. İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 247-260.

Karakurt Tosun, E., & Fırat, Z. (2012). Kentsel Mekândaki Değişimler ve Kişilerin Konut Tercihleri: Bursa Örneği. Business and Economics Research Journal, 173-195.

Kırgızistan Cumhuriyeti Ulusal İstatistik Komitesi. (2017). Konutların İşletmeye Alınması ve Değeri.

Sasykeev, U. (2015). Town-Planing Development of A Housing Estate. КГУСТА.

Yavuz, S., & Çemrek, F. (2013). Konjoint Analizi İle Sağlık Çalışanlarının Konut Tercihlerinin Belirlenmesi. *Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi* , 379-394.

Yener, S. (2010). Tüketim Odaklı Yaşam Biçimlerinin Günümüz Konut Proje. *İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*, 15-62.


## EXTENDED ABSTRACT


The demands of every sector's target group may vary and in this connection some problems may arise. Housing sector can also be affected by this situation. The housing issue is one of the most important indicators of the socio-economic development of the country, which arises from the increase in personal income and welfare of the young people. It is known that recently the real estate market of Kyrgyzstan has been experiencing a recession period. In other words, the development of construction companies and annual growth of investments in the sector has increased. Moreover, there is a decrease in the income of migrants coming to the country. It affects the real estate market negatively. "Dordoy Plaza" being one of the major shopping centers is also involved in this crisis. About 60-70% of the joint investors face difficulties in paying their debts on time. All these factors negatively affect the construction sector in the country. In order to solve the problems in the housing sector effectively, it is

necessary to carefully examine the factors leading to these problems. Then it is important to develop the basic principles of housing policy with the help of the information obtained. When the existing real estate market of the Kyrgyz Republic is examined, the construction companies operating in the housing sector can be divided into two main categories. These are ongoing and young companies.

1. Ongoing companies that emerged before the construction market, ie ongoing companies: Since these companies have been operating in the construction market for a long time, they don't need any promotion and advertising. These companies can use their own resources in the projects they will undertake.

2. Young companies: Due to the lack of any history in the market they carry out their construction activities and realize their projects by using the financial resources obtained from the depositors. Since they are dependent on the financial resources of their customers, they have to increase the number of customers and to perform their advertising and promotional activities at the highest level. Otherwise, financial resources coming from new customers may be disrupted and any delays in construction can lead to large losses.

This way, it is essential to analyze demand of the future customers in order to make correct planning. It is estimated that the majority of the group that will form the demand in housing sector during the next 10-15 years will be 73% of population of Kyrgyzstan between 0-39 years old.

The aim of this study is to examine the expectations and demand of university students in Bishkek. With the help of the information obtained in this study, it is possible to get the clear picture of demand and expectations of young people. Moreover, this study allows to determine the main problems in costruction sector, thus making contribution to the home buyers and sellers.

In this study, it was tried to shed light on the development and dynamics of these problems in order to find an answer to the problems of the housing sector. For this purpose, the wishes of the university students and the housing properties were examined. 5 universities in Bishkek were selected for this study and 244 students participated in the survey. Questionnaire technique was used as data collection tool in this study. The first part of the questionnaire contains the questions covering demographic information. The second part is divided into 5 categories, focusing on student's preferences related to the advertising, money, lifestyle, comfort and infrastructure.

244 students of 5 universities in Bishkek participated in the survey. Among them 20.5% of students study at Kyrgyz National University, 20.5% in Kyrgyzstan-Turkey Manas

University, 20.5% in Bishkek Humanities University, 20.5% in Kyrgyz State Technical University and 18% of students are from Kyrgyz State University of Construction Transport and Architecture.

Taking into consideration the age of the participants it can be seen that about 48.8% of the students are between 19-20 years old. According to the gender distribution 55.7% of the participants are males and 44.3% are females. Also the monthly income of 24,2% of families is more than 35.000 som.

According to the results of this study, it was determined that money and infrastructure factors were important according to the gender of the participants, comfort varied according to the person in the family, however, there were no differences in the housing preferences of the students according to the region, faculty and family income.

In this study, the factors affecting the future housing choice were investigated. These factors consist of six dimensions: advertising, money, lifestyle, comfort, infrastructure and reference.

As a result of this study, the advertising factor was found to be more important in the selection of houses. The importance of money and infrastructure factors varies according to the gender of the participants. In conclusion, the region, where students live, the faculty where they study, the income level of their parents is not important and is not one of the factors that can affect the housing choice in future.